

Mats Fjellstad Blakarstugun  
Ken Marius Kalstad

## Småleilighet - et problem eller en ressur?

Hvordan defineres og ivaretas sosial og økonomisk bærekraft under utvikling av småleiligheter av statlige, kommunale og private aktører?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling- og forvaltning

Veileder: Randi Narvestad

Juni 2022



Mats Fjellstad Blakarstugun  
Ken Marius Kalstad

## **Småleilighet - et problem eller en ressurs?**

Hvordan defineres og ivaretas sosial og økonomisk bærekraft under utvikling av småleiligheter av statlige, kommunale og private aktører?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling- og forvaltning  
Veileder: Randi Narvestad  
Juni 2022

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Fakultet for arkitektur og design  
Institutt for arkitektur og planlegging



**NTNU**

Kunnskap for en bedre verden



# Forord

Denne oppgaven markerer slutten på vår mastergrad i Eiendomsutvikling- og forvaltning. Studiet er et 2-årig masterstudie ved institutt for arkitektur og planlegging ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU). Masteroppgaven er skrevet våren 2022 og utgjør 30 av 120 studiepoeng.

Gjennom studiet har bærekraft stått sentralt i mange fag, med spesielt fokus på miljømessig og økonomisk bærekraft. På bakgrunn av viktigheten rundt bærekraft, ønsket vi å dykke dypere inn i stoffet og få mer kunnskap om økonomisk og sosial bærekraft. Vi ønsket også å ta opp et dagsaktuelt tema som står sentralt i dagens boligpolitikk og en problematikk som også påvirker vår egen aldersgruppe. I de siste årene har vi sett en tendens til at ulike aktører ønsker å ta tak i problemet. De ulike aktørene har foreslått innovative løsninger og diskusjoner og kronikker har fungert som driver for at boligsektoren skal bli mer bærekraftig. Det har til tider vært utfordrende å jobbe med temaet, spesielt sosial bærekraft ettersom temaet er komplekst, men samtidig har det vært utrolig spennende og lærerikt.

Vi vil gjerne takke vår veileder Randi Narvestad for konstruktive tilbakemeldinger og råd gjennom semesteret. En takk rettes også til Gunnar Leikvam som ga gode råd og kunnskapsdeling innenfor økonomisk bærekraft. Vi vil også takke alle informanter som har bidratt gjennom intervjuer og mailutveksling.

Til slutt vil vi takke alle våre medstudenter, forelesere og linjeforeningen Hippodamus for to flotte år her på Eiendomsutvikling- og forvaltning.



Ken Marius Kalstad



Mats Fjellstad Blakarstugun

Trondheim, 14. juni 2022

# Sammendrag

Bærekraft er et dagsaktuelt tema og et tema som engasjerer. Begrepet assosieres ofte til det miljømessige, men relevansen er like gjeldende i det sosiale og økonomiske perspektivet. Oppgavens metodedesign er basert på en kvalitativ tilnærming for å få en bedre forståelse av hvordan utbyggere, Trondheim kommune, politikere og Husbanken ivaretar sosial- og økonomisk bærekraft ved utvikling av småleiligheter. Det er i dag mange som står utenfor boligmarkedet og flere førstegangsetablerere og vanskeligstilte opplever at det ikke finnes rimelige nok boliger. I et sosialt perspektiv er faktorer som bokvalitet og bomiljø viktig i utviklingen av småleiligheter for å kunne trives i boligen. Dette skal belyses av følgende problemstilling:

---

*Hvordan defineres og ivaretas sosial og økonomisk bærekraft under utvikling av småleiligheter av statlige, kommunale og private aktører?*

---

Alle aktørene ser på småleiligheter som et godt redskap for å få flere førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Derimot viser studien at høye kvadratmeterpriser og kommunens minimumsnorm bidrar til at småleiligheter i seg selv ikke er et godt redskap for å få flere inn på boligmarkedet. Aktørene mener ulikhet i boligmarkedet kan reduseres gjennom å kombinere småleiligheter sammen med ulike etablerings- og boligmodeller. Småleilighetens største rolle i dag er likevel å huse lavinntektsgrupper gjennom leiekontrakter. Utbyggernes motivasjon for å se på småleiligheten som en ressurs er tett knyttet til behovet for å sikre avkastning og finansiering i boligprosjekter med ulike boligsammensetninger.

Flere av utbyggerne mener å tilby småleiligheter med etableringsmodeller er deres bidrag til en mer bærekraftig boligsektor. Likevel vil småleiligheter som tilbys med etableringsmodeller ha et inntekts- og egenkapitalkrav i en størrelse som ikke kommer vanskeligstilte til gode. For førstegangsetablerere vil derimot småleiligheter med etableringsmodeller gi økt tilgang til boligmarkedet. Samtidig vil det gi førstegangsetablerere mulighet for å ta nytte av den

potensielle boligprisøkningen en oppskalering av disse modellene gir. Småleiligheter med etableringsmodeller vil derfor være et godt redskap for førstegangsetablerere, men et dårlig redskap for vanskeligstilte.

Studien viser at småleiligheter kun vil være et godt redskap for førstegangsetablerere og vanskeligstilte om disse boligene blir utviklet med en kombinasjon av delingsfunksjoner og etableringsmodeller. Delingsfunksjonene vil redusere behovet for areal. Sammen med kostnadsreduserende tiltak som materialvalg og reduksjon av parkeringsplasser, vil lavere byggekostnader bidra til lavere priser på småleiligheter. Bruk av etableringsmodeller som Bostart vil redusere behovet for belåning ved kjøp av bolig. Småleiligheter som kombinerer delingsfunksjoner og etableringsmodeller vil dermed kunne bidra til et inntekts- og egenkapitalkrav som også kommer vanskeligstilte til gode.

Småleiligheten anses som det første steget inn i en boligkarriere. Småleiligheter medfører et lavt bruksareal og det er derfor viktig med fokus på riktig utforming, gode fellesareal og et bomiljø med variert boligsammensetning. Et godt samspill mellom aktørene anses som avgjørende for å skape gode løsninger. Langsiktige og innovative løsninger som delingstjenester blir av utbygger sett på som en god løsning som svarer godt til samfunnsdelen. Boligmodellen skal bidra til høyere livskvalitet, bedre sosiale bomiljøer og mer bærekraftig løsning. Samtidig vil et pulserende byliv være med fremme bomiljø ved hjelp av gode møteplasser. Videre må småleiligheten sees i sammenheng med en variert boligsammensetning. Et byområde skal inkludere mennesker i alle livsfaser for å bidra til god ivaretagelse av sosial bærekraft. Samtidig må hyppig gjennomstrømning tas i betraktning ved utvikling av småleiligheter, da disse ofte ses på som en inngangsbillett til boligmarkedet. Bo- og levekårsundersøkelser må derfor legges til grunn for å skape god balanse i boligsammensetning hvor hyppige gjennomstrømninger ikke påvirker sosial bærekraft i særlig stor grad.

# Abstract

Sustainability is a current topic and a theme that engages. The term is often associated with the environment, but the relevance is equally relevant in the social and economic perspective. The thesis' method design is based on a qualitative approach to gain a better understanding of how developers, Trondheim kommune, politicians and Husbanken handle social and economic sustainability in the development of small apartments. Today, many people are outside the housing market and several first-time founders and the disadvantaged experience that there are not affordable enough homes. In a social perspective, factors such as good housing quality and living environment are important in the development of small apartments to thrive in the home. This should be illustrated by the following problem:

---

*How is social and economic sustainability defined and maintained during the development of small apartments by state, municipal and private participants?*

---

All participants see small apartments as a useful tool for getting more first-time founders and the disadvantaged into the housing market. On the other hand, the study shows that high square meter prices and the municipality's minimum norm contribute to small apartments in themselves not being a useful tool for getting more people into the housing market. The participants believe that inequality in the housing market can be reduced by combining small apartments with different establishment and housing models. The largest apartment's biggest role today is nevertheless to house low-income groups through leases. The developers' motivation to look at the small apartment as a resource is closely linked to the need to ensure returns and financing in housing projects with different housing compositions.

Several of the developers believe that offering small apartments with establishment models is their contribution to a more sustainable housing sector. Nevertheless, small apartments offered with establishment models will have an income and equity requirement in a size that does not benefit the disadvantaged. For first-time buyers, on the other hand, small



apartments with establishment models will provide increased access to the housing market. At the same time, it will give first-time buyers the opportunity to take advantage of the potential increase in house prices provided by an upscaling of these models. Small apartments with establishment models will therefore be a useful tool for first-time founders, but a bad tool for the disadvantaged.

The study shows that small apartments will only be a useful tool for first-time founders and the disadvantaged if these homes are developed with a combination of sharing functions and establishment models. The division functions will reduce the need for space. Together with cost-reducing measures such as material selection and reduction of parking spaces, lower construction costs will contribute to lower prices for small apartments. The use of establishment models such as Bostart will reduce the need for mortgaging when buying a home. Small apartments that combine sharing functions and establishment models will thus be able to contribute to an income and equity requirement that also benefits the disadvantaged.

The small apartment is considered the first step in a housing career. Small apartments entail a low usable area, and it is therefore important to focus on the right design, good common areas and a living environment with a varied housing composition. A good interaction between the participants is considered crucial for creating good solutions. Long-term and innovative solutions such as sharing services are seen by the developer as a helpful solution that corresponds well to the social part. The housing model will contribute to a higher quality of life, better social living environments and a more sustainable solution. At the same time, a vibrant city life will promote a living environment with the help of good meeting places. Furthermore, the small apartment must be seen in connection with a varied housing composition. An urban area must include people in all phases of life to contribute to good safeguarding of social sustainability. At the same time, frequent throughput must be considered when developing small apartments, as these are often seen as an entrance ticket to the housing market. Living conditions surveys must therefore be used as a basis for creating a good balance in housing composition where frequent flows do not affect social sustainability to a particularly great extent.

# Innholdsfortegnelse

Forord.....	i
Sammendrag .....	ii
Abstract .....	iv
Innholdsfortegnelse .....	vi
Figurliste .....	viii
Tabelliste .....	viii
1. Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn .....	1
1.2 Formål, problemstilling og forskningsspørsmål .....	3
1.3 Avgrensninger og definisjoner .....	4
1.4 Rapportens oppbygging .....	5
2. Teoretisk rammeverk .....	6
2.1. FNs Bærekraftsmål .....	6
2.1.1 Eiendomsutvikling i et bærekraftsperspektiv.....	7
2.1.2 Kommunal påvirkningsmulighet i bærekraftig boligutvikling .....	8
2.1.3 Småleilighetens rolle i samfunnet .....	9
2.2 Økonomisk bærekraft.....	9
2.2.1 Økonomisk ulikhet.....	10
2.2.2 Eiendomssektoren i Norge som driver for økonomisk ulikhet.....	10
2.2.3 Småleiligheter i et økonomisk bærekraftperspektiv .....	13
2.3 Etableringsmodeller .....	15
2.3.1 Etableringsmuligheter .....	15
2.4 Boligmarkedet .....	17
2.4.1 Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet .....	17
2.4.3 Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell.....	19
2.4.4 Likevektsendring i Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell.....	20
2.4.5 Etableringsmodellens virkning på boligmarkedet.....	22
2.5 Sosial bærekraft.....	23
2.5.1 Nasjonale tiltak.....	23
2.5.2 Bokvalitet i småleiligheter .....	24
2.5.3 Boligsammensetning .....	26
2.5.4 Flyttemønster .....	27
2.5.5 Delingstjenester.....	28

3. Metode .....	29
3.1 Metodiske tilnærminger .....	29
3.2 Forskningsstrategi .....	30
3.3 Casestudie .....	30
3.4 Litteraturstudie.....	30
3.5 Intervju som forskningsmetode .....	32
3.5.1 Informantene.....	32
3.5.2 Gjennomføring av intervjuer .....	33
3.5.3 Bearbeidelse av data .....	34
3.6 Kvalitetssikring og refleksjon.....	34
3.5.4 Pålitelighet.....	35
3.4.5 Gyldighet .....	35
3.4.6 Generaliserbarhet .....	35
4. Resultat og funn .....	36
4.1 Utbyggers perspektiv.....	37
4.2 Husbankens perspektiv .....	43
4.3 Kommunalt perspektiv .....	46
4.4 Politikers perspektiv .....	50
5. Diskusjon .....	53
5.1 Forskningsspørsmål 1 .....	53
5.1.1 Småleilighetens rolle - Et problem eller en ressurs? .....	53
5.1.3 Småleilighet - en bidragsyter til likhet eller ulikhet.....	55
5.2 Forskningsspørsmål 2 .....	62
5.2.1 Bokkvalitet.....	62
5.2.2 Bomiljø.....	65
5.2.3 Boligsammensetning .....	67
5.2.4 Flyttemønster .....	70
6. Konklusjon .....	72
6.2 Kritikk til oppgaven og forslag til videre forskning.....	77
7. Referanseliste .....	78

## Figurliste

Figur 1 Den triple bunnlinje.....	7
Figur 2 Inntektskomponentenes bidrag til ulikhet som inntekt etter skatt, 2001-2018.....	11
Figur 3 Formueskomponentenes bidrag til formuesulikhet, 2001-2018 .....	12
Figur 4 Prosentvis vekst i nettoformue for ulike formuesgrupper, 2001-2018 .....	13
Figur 5 Prisindeks for boliger og konsumpris, 2020 .....	14
Figur 6 Boligpris øker ved endring i etterspørsel ettersom tilbudet på boliger uelastisk på kort sikt..	18
Figur 7 Tilbudet på boliger på lang sikt er fullstendig elastisk ved en endring i etterspørsel .....	18
Figur 8 Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell i en situasjon hvor boligmarkedet er i likevekt ..	19
Figur 9 Hvordan en endring i etterspørsel etter leiearealer påvirker boligmarkedet.....	21

## Tabelliste

Tabell 1 Etablerings- og boligmodeller som benyttes av de ulike utbyggerne .....	37
--	----

# 1. Innledning

Innledningen har som hensikt å gi en innføring i bakgrunnen for oppgavens tematikk og beskrive formålet med oppgaven. Her vil også oppgavens problemstilling presenteres sammen med utarbeidet forskningsspørsmål. Avslutningsvis vil det være nødvendig å foreta noen avgrensninger og definisjonsforklaringer før oppgavens oppbygging presenteres.

## 1.1 Bakgrunn

Det debatteres jevnlig om hvordan boligmarkedet vil utvikle seg og utfordringene knyttet til å kunne kjøpe sin første bolig. Det er et stort engasjement for miljømessig bærekraft i boligpolitikken. Det sosiale- og økonomiske bærekraftperspektivet har likevel gradvis fått større oppmerksomhet. Statlige, kommunale og private aktører har et viktig ansvar for å skape et stabilt boligmarked med variert boligsammensetning, fornuftig kvadratmeterpris og godt bomiljø. I denne oppgaven ønsker vi å undersøke hvilken rolle småleiligheter har i det norske boligmarkedet og hvordan ulike aktørene ivaretar sosial og økonomisk bærekraft i utviklingen av småleiligheter. Fungerer småleiligheter som inngangsbilletter til boligmarkedet for førstegangsetablerere og vanskeligstilte? Hvordan kan man god bokvalitet ivaretas i en leilighet med knapphet på areal?

Offentlig og privat by- og boligutvikling er en sektor hvor bærekraftig samfunnsutvikling stadig er blitt et viktigere begrep. En bærekraftig samfunnsutvikling skal imøtekomme dagens brukerbehov for leietakere, boligkjøpere og innbyggere i et miljømessig, sosialt og økonomisk perspektiv, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine behov (Norsk Eiendom, 2019). For å bidra til bærekraftig utvikling har FN utarbeidet 17 bærekraftsmål som en arbeidsplan for et mer bærekraftig samfunn fram mot 2030 (FN-sambandet, 2022a). Til tross for føringer fra nasjonale og internasjonale aktører blir det i dag likevel debattert i hvor stor grad boligutviklingen i Norge er bærekraftig innenfor et økonomisk- og sosialt perspektiv.

Gjennom «*Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*» legger nasjonale myndigheter føringer for en norsk bærekraftig boligpolitikk. Målsetningen er at alle skal kunne

kjøre egnet bolig. I utviklingen av en bærekraftig boligsektor legger Solberg-regjeringen særlig vekt på å øke tilgjengeligheten av boligområder for alle boligkjøpere. De mener løsningen er gjennom en liberal boligpolitikk. Boliger i pressområder blir høyt priset og har resultert i segregering hvor lavinntektsgrupper etablerer seg i bydeler med dårligere levekår. For å imøtekomme utfordringene og stimulere til en bærekraftig boligsektor vil regjeringen fremme effektive plan- og byggeprosesser og regulering av finanspolitikken gjennom ulike insentiver. Regjeringen mener imidlertid at å utarbeide offentlige reguleringer i større grad vil kunne gå på bekostning av private engasjement (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

Til tross for et ønske om å legge til rette for en bærekraftig boligsektor har flere kritisert regjeringens boligpolitikk. Flere kommuner, utbyggere og forskere ønsker flere verktøy i form av reguleringsbestemmelser for å imøtekomme utfordringene i boligsektoren. Ph.d.-kandidat Silvia Mette mener den liberale vekstbaserte boligpolitikken hvor motstanden mot reguleringer motvirker økonomisk og sosial rettferdighet og skaper en ikke-bærekraftig boligpolitikk (Baldersheim, 2021). Mette får støtte fra spesialrådgiver i fagforbundet Bente Aasjord, som mener deregulering i boligmarkedet er en viktig årsak til at den økonomiske ulikheten øker. Aasjord mener boligmarkedet skaper en økende formuesulikhet mellom norske boligeiere og leietakere (LO Norge, 2021).

Å bidra til variert boligsammensetning i sentrum og utvikle større leiligheter var noen av argumentene for å innføre leilighetsnormen i Oslo. Hensikten var å forhindre den økende formuesulikheten i boligsektoren drevet av kapitalsterke utleieinvestorer. Leilighetsnormen skulle i et økonomisk og sosialt perspektiv redusere profitten til eiendomsinvestorene og øke livskvaliteten til beboerne. En mer regulert boligpolitikk gjennom innføring av leilighetsnormen i Oslo har i ettertid blitt utsatt for kritikk (OBOS, 2013). I en felles uttalelse mener OBOS, Selvaag og Veidekke at leilighetsnormen gjør det vanskelig for nyetablerte å etablere seg. Normen bidrar til et redusert tilbud av småleiligheter ettersom det legges føringer for at det ikke kan bygges leiligheter under 35 m<sup>2</sup> og maksimalt 35 prosent mellom 35 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup>. Aktørene uttrykker også bekymring for at normen er en betydelig prisdriver i boligmarkedet. I Oslo har prisutviklingen for leiligheter under 30 m<sup>2</sup> økt 67 prosent siden 2014, mot 52 prosent prisoppgang for større leiligheter i Oslo (Alsberg, 2020). Den sterke prisutviklingen påvirker førstegangsetablerere og vanskeligstilte i særlig stor grad og belyser utfordringene i boligpolitikken.

I «Boligpolitisk Plan 2020» gir kommunen uttrykk for at regulering av minstestørrelse på leiligheter vil i et sosialt perspektiv bidra til en mer bærekraftig boligpolitikk (Trondheim kommune, 2020). Samtidig skal det i et økonomisk perspektiv tas hensyn til virkningene av en slik bestemmelse. Kommunen adresserer at regulering av minstestørrelse på leiligheter kan skape en etableringsbarriere og være en prisdriver i boligmarkedet. Kommunen mener en prisstigning på småleiligheter vil være en uheldig konsekvens ettersom småleiligheter blir sett på som en viktig inngangsbillett til boligmarkedet for førstegangsetablerere og vanskeligstilte (Killingberg, 2022).

## 1.2 Formål, problemstilling og forskningsspørsmål

Formålet med denne oppgaven er å avdekke hvordan utbyggere, Trondheim kommune, politikere og Husbanken ivaretar sosialt og økonomisk bærekraftig i utviklingen av småleiligheter. Hensikten er å avdekke i hvilken grad småleiligheter er et godt redskap for å få førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Vi vil også i et sosialt perspektiv undersøke hvordan aktørene ivaretar bokvalitet og bomiljø i utviklingen av småleiligheter. Oppgaven vil ta for seg hvordan boligmarkedet fungerer i praksis, hvordan småleiligheter med ulike etableringsmodeller og boligmodeller fremmer eller motvirker sosial og økonomisk bærekraft og hvilke faktorer som påvirker bokvalitet og bomiljø. Når det gjelder etableringsmodeller opererer disse innenfor ulike boligtyper, men kan være en alternativ vei inn i boligmarkedet for nyetablerere og vanskeligstilte om disse blir tilbudt for småleiligheter. Med bakgrunn i overnevnte innledning og formål er følgende problemstilling utarbeidet:

---

***Hvordan defineres og ivaretas sosial og økonomisk bærekraft under utvikling av småleiligheter av statlige, kommunale og private aktører?***

---

For å kunne besvare problemstillingen, er det utarbeidet to forskningsspørsmål som sammen vil kunne bidra til å få en mer helhetlig forståelse av problematikken. Forskningsspørsmålene lyder som følger:

1. *Er småleiligheter et godt redskap for å få førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet?*
2. *Kan behovet for et godt bomiljø og god bokvalitet ivaretas i småleiligheter?*

### 1.3 Avgrensninger og definisjoner

#### Avgrensninger

Vi vil definere småleiligheter etter "Policy for kvalitet i små boliger" av Oslo Kommune. Småleiligheter blir av Oslo kommune definert som leiligheter under 50 m<sup>2</sup> (Oslo Kommune, 2015). Oppgaven er en case studie og er avgrenset til Trondheim kommune. Eksempler fra andre land og kommunen vil inkluderes for å sammenligne og vise til andre alternative metoder som brukes for å etablere førstegangsetablerere og vanskeligstilte.

Videre er oppgaven avgrenset i den forstand at den tar for seg Trondheim kommunes, utbyggernes, politikernes og Husbankens syn på sosial- og økonomisk bærekraft. Gjennom oppgavens teoretiske rammeverk vil bærekraftig utvikling og sosial- og økonomisk bærekraft presenteres for å gi grunnlag til videre diskusjon opp mot funn fra dybdeintervju og litteraturstudie. I et økonomisk perspektiv vil bærekraft bli avgrenset til å omhandle ulikhet. Sosial bærekraft er et vidt begrep og vil derfor avgrenses til bokvalitet og bomiljø.

#### Definisjoner

Oppgaven definerer vanskeligstilte etter boligutredningen fra 2011 fra NOU. I utredningen blir vanskeligstilte definert som:

*"Personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprette en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd"* (NOU 2011, Rom for alle, s.39)



Videre blir utilfredsstillende bosituasjon delt inn i tre kategorier

- **Uegnet bolig/bomiljø:** Boliger hvor det er fukt råte eller hvor boligen er trangbodd eller ikke tilpasset funksjonsnivå.
- **Fare for å miste boligen:** Personer som er kastet ut av leid bolig, har høy boutgiftsbelastning eller har blitt tvangssolgt.
- **Uten bolig:** Personer som sover ute, bor i fengsel/institusjon og ikke eier egen bolig eller bor hos venner og kjente (NOU, 2011).

## 1.4 Rapportens oppbygging

### Kapittel 1: Innledning

I kapittel 1 vil bakgrunnen og formålet for valg av oppgaven presenteres. Videre vil utarbeidet problemstilling og forskningsspørsmål bli redegjort for å få en mer helhetlig forståelse av oppgavens tematikk.

### Kapittel 2: Teoretisk rammeverk

Kapittel 2 omhandler relevant teori og har som hensikt å skape en forståelse for temaet sosial og økonomisk bærekraft, boligmarkedet i Norge og etableringsmodeller.

### Kapittel 3: Metode

I kapittel 3 vil anvendt metode bli presentert, samt hvorfor den valgte metoden anses som best egnet for å kunne besvare problemstillingen. Kapitlet presenterer også valgte intervjuobjekter og hvordan intervjuguide har blitt utarbeidet. Til slutt vil metodens reliabilitet og validitet bli redegjort.

### Kapittel 4: Resultat og funn

I kapittel 4 vil funn fra intervjuer bli presentert. Synspunkter og erfaringer vil struktureres etter utbygger-, kommunens-, politikeres-, og Husbankens perspektiv.

## Kapittel 5: Diskusjon

I kapittel 5 blir oppgavens forskningsspørsmål diskutert. Funn fra kapittel 4 vil bli drøftet opp mot teoretisk rammeverk som blir presentert i kapittel 2. Diskusjonen vil legge videre grunnlag for å kunne besvare problemstillingen med tilhørende forskningsspørsmål.

## Kapittel 6: Konklusjon

I kapittel 6 vil oppgavens problemstilling bli besvart på bakgrunn av diskusjon og teoretisk rammeverk i form av en konklusjon. Som en avslutning på oppgaven, vil vi ta for oss kritikk tilknyttet til hvordan oppgaven har blitt løst og hvordan dette kunne blitt gjort på en bedre måte. Avslutningsvis vil videre forskning drøftes for å ta problemstillingen et steg videre.

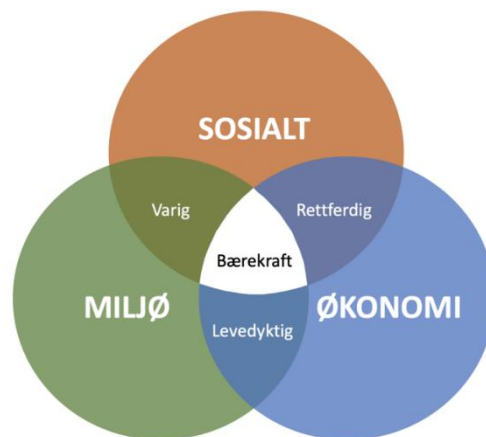
# 2. Teoretisk rammeverk

For å etablere en grunnleggende forståelse av bærekraftig utvikling med fokus på sosial- og økonomisk bærekraft, samt hvilke faktorer som påvirker disse, vil vi i dette kapittelet introdusere relevant teori. Innledningsvis vil bærekraftig utvikling defineres på et overordnet plan og hvilken betydning dette har for dagens eiendomsutvikling. Videre tar vi for oss ulikhet og småleilighetens rolle i et økonomisk bærekraftsperspektiv. Vi vil også ta for oss hvordan boligmarkedet fungerer i praksis og hvordan etableringsmuligheter vil bidra til mindre ulikhet. Avslutningsvis vil sosial bærekraft presenteres hvor det fokuseres på faktorer som bokvalitet og bomiljø.

## 2.1. FNs Bærekraftsmål

På bakgrunn av mange av verdens problemer, har FN utarbeidet en felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Arbeidsplanen består av 17 hovedmål og 169 delmål som tar for seg problemer innenfor land, næringsliv og sivilsamfunn (FN-Sambandet, 2022a). Disse målene gjelder også for eiendomsbransjen. På bakgrunn av FNs bærekraftsmål har Norsk Eiendom utarbeidet en bærekraftstrategi med konkrete tiltak for å fremme bærekraft hos norske eiendomsaktører. For at en handling skal anses som bærekraftig må dimensjonene økonomi, miljø og sosiale forhold ivaretas (Norsk

Eiendom, 2019). John Elkington (1994) presenterte disse dimensjonene som “Den triple bunnlinje”.



Figur 1 Den triple bunnlinje

(Hentet fra: <https://www.ytesammen.no/om-doble-og-triple-bunnlinjer/>)

“Den triple bunnlinje” kan knyttes opp mot boligpolitikk ved at det legges til rette for et sosialt fellesskap, ivaretagelse av utbyggerens og beboerens økonomiske målsettinger og betjeningsevne, samt de miljømessige perspektivene. Det er dermed ikke tilstrekkelig at boligen kun fremstår som miljøvennlig. Det er også viktig å ta hensyn til det sosiale og økonomiske perspektivet. Dette vil for eiendomssektoren omhandle bygging, kjøp og drift av boligen, samt brukerens sosiale liv. Elkington la stor vekt på at utbygger skulle bidra innenfor alle disse tre områdene, og ikke bare på det økonomiske (Elkington, 2013).

### 2.1.1 Eiendomsutvikling i et bærekraftsperspektiv

Eiendomsutvikling defineres av Leikvam og Olsson (2018) som å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at areal gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning.

Videre definerer Bøvre (2010) eiendomsutvikling som (Leikvam & Olsson, 2018): «Eiendomsutvikling er en tverrfaglig prosess der de involverte fagretningene spiller forskjellige roller avhengig av hvor man er i prosessen. Relevante fagområder er demografi og samfunnsforståelse, makroøkonomi, arealplanlegging, jus, arkitektur og byggetekniske fag»

Eiendomsutvikling er et vidt begrep hvor mange aktører og instanser utgjør den store helheten. Eiendomsutvikling er en tverrfaglig prosess hvor eiendomsutvikler er avhengig av å dra nytte av aktørenes kompetanse og erfaringer for å oppnå suksess i prosjekter. En eiendomsutvikler vil ved valg av tomtekjøp vurdere faktorer som etterspørsel, kostnader, påregnelig usikkerhet og potensiell fortjeneste. På grunn av lang planleggings- og behandlingstid, vil det være naturlig å sitte på en rekke eiendomsporteføljer samtidig som prosjekter kan utvikles på forskjellige tidspunkter. Dersom eiendomsutvikler sitter på tomter som ikke er ferdig regulert, er det knyttet stor usikkerhet til offentlig saksbehandling og godkjenning (Røsnes & Kristoffersen, 2009).

Eiendomsutvikling i byer blir av FN beskrevet som steder med utfordringer innen bærekraft (UN-habitat, 2009). I 2008 var halvparten av verdens befolkning bosatt i byer, og dette tallet forventes å øke til 70 prosent innen 2050. I byer hvor segregering, fattigdom, arbeidsledighet, forurensning og dårlig ressursutnyttelse er utbredt vil det være utfordrende å skape en bærekraftig byutvikling.

### 2.1.2 Kommunal påvirkningsmulighet i bærekraftig boligutvikling

Regjeringen lanserte i 2020 en nasjonal strategi for en sosial boligpolitikk, "Alle trenger et trygt hjem", hvor delmål 1 handler om at alle skal kunne eie egen bolig og delmål 3 handler om sosial bærekraft i boligpolitikken. Blant de foreslåtte tiltakene er hvorvidt kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i boligplanleggingen.. Kommunen har i planbestemmelser mulighet til å stille krav til fysiske forhold. Dette kan for eksempel være grad av tomteutnyttelse, boligstørrelse, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger- og utearealer og rekkefølgebestemmelser. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022).

Utvikling av fast eiendom er basert på en komplisert prosess hvor det private og offentlige møtes. Når ulike aktører samarbeider, kan deres interesser være sammenfallende på enkelte områder, men det offentlige har ansvar for å ivareta samfunnets hensyn og påse at prosjektet gjennomføres i henhold til føringer, anbefalinger og krav (Røsnes og Kristoffersen, 2009).

### 2.1.3 Småleilighetens rolle i samfunnet

Dag Juvkam mener at småleiligheters rolle i dag er et byfenomen og viser til at hver femte husstand med en person bor i boliger under 50 m<sup>2</sup>. Av de som bor i småleiligheter er innvandrerguppen overrepresentert. Likevel viser brukerundersøkelsen fra NIBR at beboere som eier boligen selv stort sett er fornøyd med småleiligheten de bor i. Beboerne som er fornøyd ser på småleiligheter som et investeringsobjekt og et første steg i en boligkarriere. For andelen som leier småleiligheter viser resultatet fra brukerundersøkelsen at beboere i større grad er misfornøyd. Andelen misfornøyd er i overtall ettersom 8 av 10 boliger under 30 m<sup>2</sup> er utleieboliger og 70 prosent av boligmassen under 50 m<sup>2</sup> er leieboliger. Beboernes syn på småleiligheten kan dermed ses i sammenheng med mulighetene for å komme seg videre i boligkarrieren (Schmidt, 2009)

NIBR har i rapporten "*Små boliger - en kunnskapsoversikt*" vurdert i hvilken grad småleiligheten er et problem eller en ressurs. Det konkluderes med at småleiligheter bidrar til velfungerende boligmarked dersom disse boligformene er en inngangsbillett til boligmarkedet, at man bor der en begrenset tidsperiode og har en rimelig god standard og størrelse. Småleiligheten er et problem dersom disse boligtypen bidrar til at beboer ikke kommer seg videre i boligkarrieren, skaper homogene beboersammensetninger eller har en relativt høy kvadratmeterpris (Schmidt, 2009).

## 2.2 Økonomisk bærekraft

Økonomisk bærekraft handler om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn. De økonomiske ressursene skal brukes slik at dagens økonomiske utvikling ikke går på bekostning av fremtidig økonomisk utvikling. For å unngå konflikt og splittelser blir fattigdom og ulikhet sett på som en av de viktigste faktorene for å opprettholde en økonomisk bærekraftig utvikling. Viktigheten blir synliggjort i FNs bærekraftsmål 10 med mål om mindre ulikhet innad og mellom land. (FN-sambandet, 2022b). Flere peker på økonomisk vekst og såkalt «grønn vekst» som en løsning for en bærekraftig utvikling. Dette er forenelig med Simon Kuznets syn, hvor økt konkurranse og teknologisk utvikling vil føre til mer likhet i samfunnet. Motstandere peker i retning av at det økonomiske systemet i seg selv gjør økonomisk bærekraftig utvikling

umulig. Karl Marx var en av kritikerne som mente kapitalismens grådighet fører til en konsentrert rikdom for et fåtall (Roine, 2014).

### 2.2.1 Økonomisk ulikhet

Thomas Piketty presenterer i boken «Kapitalen i det 21. århundre» utviklingen av økonomisk ulikhet i et historisk perspektiv. Innledningsvis blir det presisert at nyere forskning viser at økonomisk vekst, gjennom at flere får tilgang til arbeidsplasser og produkter fra en ny produktiv industri, som Kuznets mente, ikke skaper likhet. Likhet skapes etter Pikettys syn av en proporsjonal fordeling av de økonomiske verdiene og er summen av kapital og menneskets arbeidskraft. Forskjell i fordelingen av disse verdiene har tre kilder: Forskjell i arbeidsinntekt, forskjell i formue og inntektene formuene genererer (Roine, 2014).

Piketty forklarer gjennom sin forskning den økende ulikhetstrenden som har utspilt seg siden 1980-tallet. En viktig forklaring er en gradvis oppbygging i etterkrigstiden av mengden kapital i forhold til inntekt. Forholdet økte som et resultat av oppbyggingen etter verdenskrigene og en påfølgende økonomisk liberal politikk på 80-tallet. I tillegg skjedde det en forandring i kapitalstrukturen som følge av en kapitalflyt fra jordbruksland til infrastruktur. Den gjennomsnittlige avkastningen på kapital  $r$ , og den gjennomsnittlige vekstraten i økonomien  $g$ , viser effekten av forholdet mellom kapital/inntekt og endringen av kapitalstrukturen. Historisk sett har avkastning på kapital vært langt høyere enn den økonomiske veksten Dette medfører at kapitalinntektene fører til en ekstra inntekter utover arbeidsinntekten og den økonomiske veksten. I en utvikling hvor  $r > g$  vil forholde kapital/inntekt øke om sparingen er større enn økonomisk vekst (Roine, 2014).

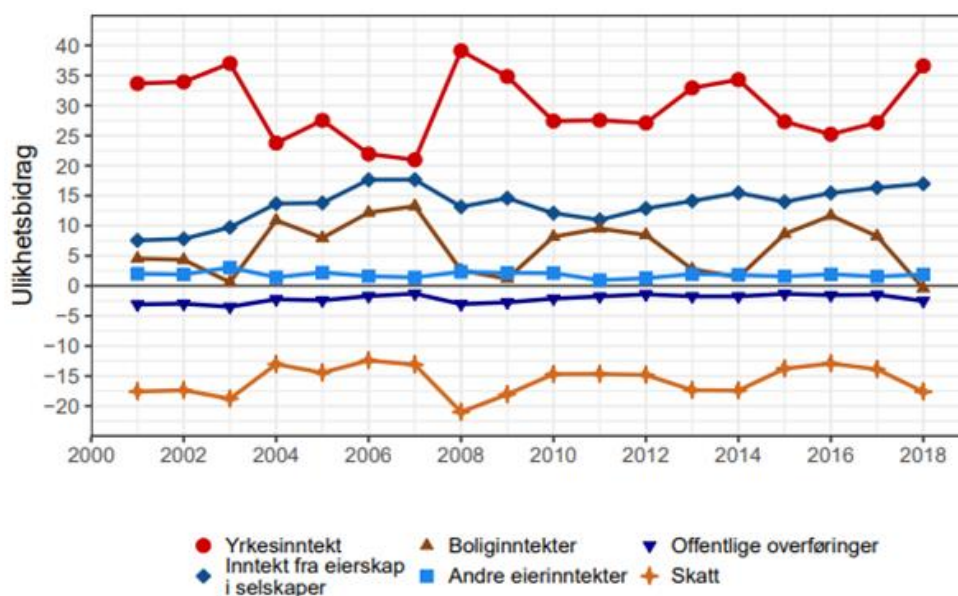
### 2.2.2 Eiendomssektoren i Norge som driver for økonomisk ulikhet

I Norge består eiendomssektoren av store kapitalverdier og hadde i utgangen av 2021 en samlet verdi på over 10 000 milliarder kroner (Eiendom Norge, 2021). Den samlede boligformuen utgjør en betydelig andel av befolkningens formuesverdier, men har også blitt en sektor hvor stadig færre inkluderes. Prosentandelen som eide bolig Norge ble fra 2015 til 2018 redusert fra henholdsvis 77,5 prosent til 76,8 prosent. Nedgangen er tilsynelatende beskjeden, men en betydelig større fallende eierandel for lavinntektsgrupper mot

høyinntektsgrupper er noe som i stor grad kan bidra til at eiendomssektoren i Norge blir en bidragsyter til ulikhet (Revold, 2019).

Statistisk sentralbyrå beskriver i rapporten «Økonomisk ulikhet i Norge i de 21. århundre» utviklingen av den økonomiske ulikheten i Norge. Rapporten måler ulike sektors bidrag til ulikhet og er basert på inntekts- og formueskomponentens påvirkning på Gini-koeffisienten. SSB måler ulikhet basert på blant annet Gini-koeffisienten som anslår hvor mye inntekt og formue det totalt finnes i et land og fordeler dette på antall innbyggere. Ulikhet presenteres som en koeffisient mellom 0 og 1, hvor 0 reflekterer at alle har lik formue og inntekt, mens 1 reflekterer at en enkeltperson har all formue og inntekt i et land (Epland & Tuv, 2019).

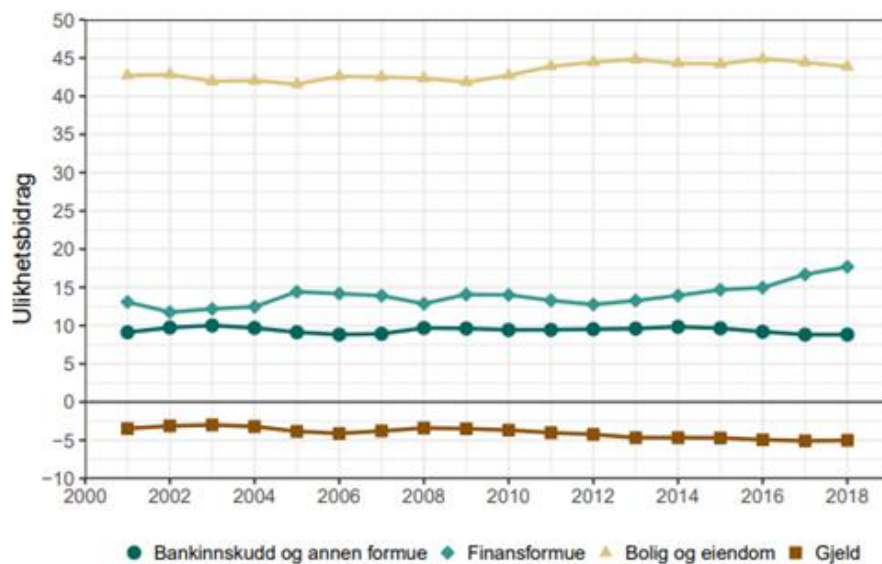
Som inntekt etter skatt viser figur 2 inntektskomponentenes påvirkning på Gini-koeffisienten. En negativ verdi for inntektskomponenten vil bidra til omfordeling, mens en positiv verdi vil bidra til større ulikhet. Inntektskomponenten «Boliginntekt» måles som inntekt etter skatt for kapitalgevinst på bolig og annen eiendom. Figuren viser at boliginntekter har en negativ effekt på ulikhet, men rapporten slår også fast at ulikhetsbidraget varierer med prisendring på bolig (Aaberge, 2021, p. 21).



Figur 2 Inntektskomponentenes bidrag til ulikhet som inntekt etter skatt, 2001-2018

(Aaberge, 2021)

Boligsektorens bidrag til ulikhet kommer tydeligere frem ved å se på ulikhet på formue. I Figur 3 vises ulikhetsbidraget til de fire formueskomponentene «Bankinnskudd og annen formue», «Finansformue», «Bolig og eiendom» og «Gjeld». Ulikhetsbidragene er basert på informasjon fra skattemeldingen og vi ser hvilke komponenter som driver endring i Gini-koeffisienten for nettoformue i perioden 2001 – 2018. Målt i prosentpoeng viser figur 3 at «Bolig og Eiendom» er formueskomponenten som i størst grad bidrar til ulikhet. En tydelig økning i Gini-koeffisienten siden 2001 kan forklares gjennom formueskomponentene «Bolig og eiendom» og «Finansformue», med en økning på henholdsvis 1,5 og 5 prosentpoeng.

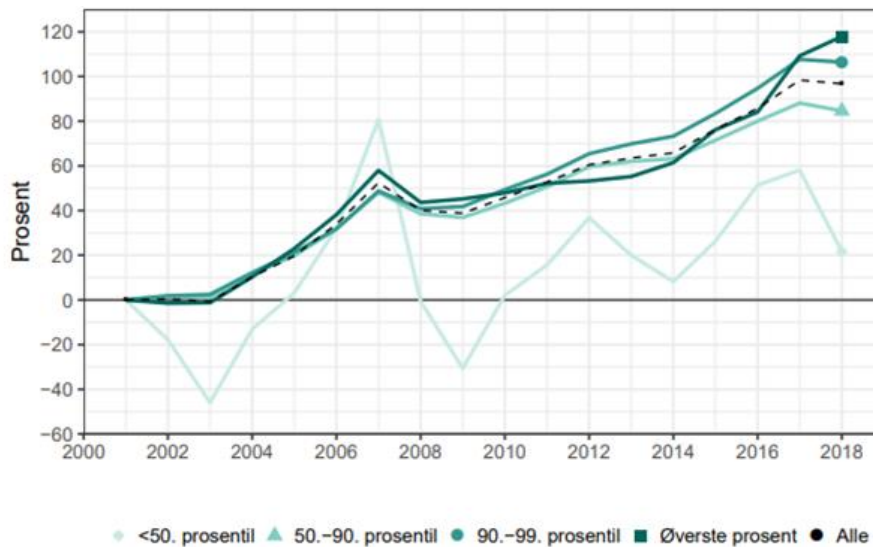


Figur 3 Formueskomponentenes bidrag til formuesulikhet, 2001-2018

(Aaberge, 2021)

Ser vi på fordelingen av formue mellom befolkningen, viser figur 4 prosentvis utvikling for fire formuesgrupper. De nederste 50 prosentene av befolkningen har hatt en formuesvekst på 20 prosent, mens veksten for 90 – 99 og 99 – 100 prosentandel av de 10 prosent rikeste har henholdsvis hatt en økning på 106 og 117 prosent (Aaberge, 2021).





Figur 4 Prosentvis vekst i nettoformue for ulike formuesgrupper, 2001-2018

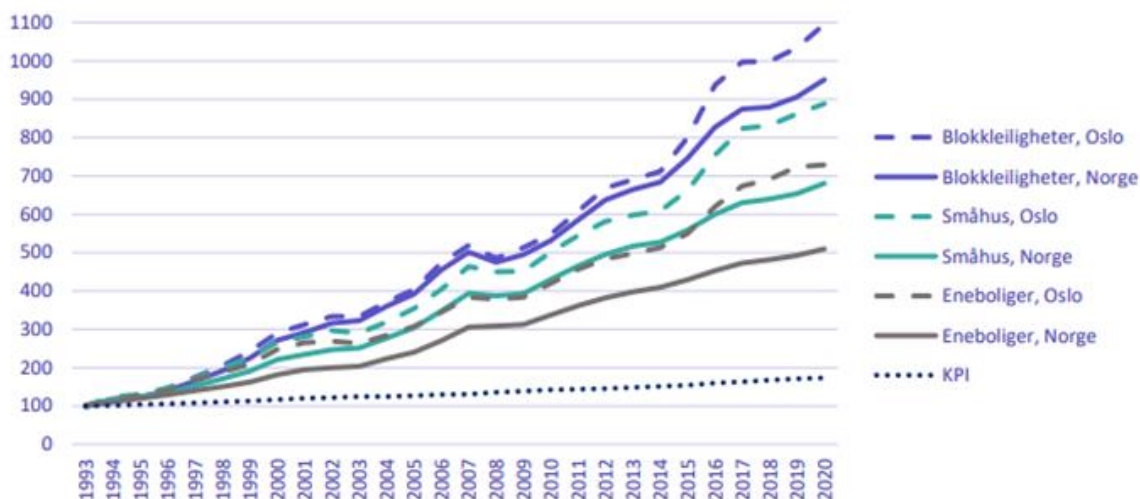
(Aaberge, 2021)

Rapporten konkluderer at den gjennomsnittlige veksten av nettoformue på 97 prosent hovedsakelig kan forklares gjennom den kraftige veksten i boligformue og er betydelig høyere enn veksten i inntekt etter skatt på 34 prosent. Den ulike veksten av nettoformue mellom ulike deler av befolkningen skyldes at boligformuen for den laveste 50 prosentandelen av befolkningen er belånt, og at gjelden hos disse har økt (Aaberge, 2021). Som Piketty hevdet i sin forskning vil dette bidra til en tydelig økning i ulikhet ettersom avkastning på formue har vært større enn avkastning på arbeid. Dette forsterkes av en høy belåningsgrad for majoriteten av befolkningen og fører til at de største gevinstene tilfaller de med høy boligformue (Roine, 2014).

### 2.2.3 Småleiligheter i et økonomisk bærekraftperspektiv

I et økonomisk bærekraftperspektiv vil utvikling av småleiligheter ha betydning for ulikhet i et makroperspektiv. For å kunne si noe om småleilighetens bidrag til likhet vil det være nyttig å se på etterspørselen etter denne boligtypen i boligmarkedet.

Ifølge Norges Bank har de fleste grupper opprettholdt kjøpekraften i et marked hvor prisnivået på boliger har økt mer enn økonomien generelt. Veksten har vært sterkest for de billigste boligene som vanligvis blir etterspurt av førstegangsetablerere og innbyggere med svak økonomi (Lindquist & Vatne, 2019).



Figur 5 Prisindeks for boliger og konsumpris, 2020

(Samfunnsøkonomisk Analyse AS, 2021a, p. 16)

Som følge av en kraftig prisoppgang for boliger har Samfunnsøkonomisk Analyse sett en reduksjon i kjøpekraft for de 10 prosentene av husholdningene med lavest inntekt. Samtidig er kun 10 prosent av den totale boligmassen under 50 m<sup>2</sup>. Befolkningsandel med redusert kjøpekraft består i hovedsak av innvandrere og førstegangsetablerere som ikke har mulighet for å få støtte fra foreldre (Samfunnsøkonomisk Analyse AS, 2019). En rapport fra Norges Bank viser at 10 prosent av husholdningene med lavest låneevne kun kan lånefinansiere 2 prosent av de rimeligste boligene. En årsak til denne utviklingen hevder Norges Bank er et lavt tilbud av boliger disse husholdningene har råd til (Lindquist & Vatne, 2019).

I lys av en tilsynelatende mangel på rimelige boliger har Trondheim kommune gjennom Boligpolitisk plan ambisjoner om å bygge nok og riktige boliger på rett sted. Kommunen presiserer at boligmarkedet er markedsstyrt og at deres påvirkningsgrad er å sikre nok regulert areal til boligbygging. Fra Boligpolitisk plan ser Trondheim kommune på utbygging av småleiligheter som et virkemiddel for sosiodemografisk fordeling. Kommunen adresserer også bekymringer for at flere vanskeligstilte har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet og at stadig flere unge trenger økonomisk hjelp for å kunne kjøpe egen bolig (Trondheim kommune, 2020).

## 2.3 Etableringsmodeller

Utbyggerne har de siste årene tatt samfunnsansvar ved å tilby etableringsmodeller for å bidra til at flere kan få muligheten til å eie egen bolig. Primært er disse etableringsmodellene tiltenkt å hjelpe mennesker som har vanskelig for å oppfylle boliglånsforskriftens krav til egenkapital. 1. januar 2022 kom forskriften *“Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller”* fra Husbanken. Tilskuddsordningen kom ettersom kommunen opplever et økt behov for et mer variert botilbud for folk som ikke kommer inn på boligmarkedet gjennom ordinære vilkår (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2021).

I stortingets budsjettvedtak sies det at *“Tilskuddet skal bidra til utprøving av nye boligmodeller for vanskeligstilte på boligmarkedet med særskilte behov, og legge til rette for forsøk som bidrar til et større mangfold av botilbud”*. Dette ønsker staten å oppnå ved å gi tilskudd til kommuner, bedrifter og andre prosjekter som ønsker å teste nye boligmodeller. (Lovdata, 2022). Etablering på ordinære vilkår forutsetter at man skal dekke utlånsforskriften og egenkapitalkravet. Utlånsforskriften § 6 setter en grense for hvor stor kundens samlede gjeld kan være i forhold til inntekt, også kalt gjeldsgrad. Forskriften sier at kundens samlede gjeld ikke kan overstige fem ganger årsinntekt. Videre setter utlånsforskriften § 7 en grense hvor boliglånets størrelse maksimalt kan være 85 prosent av boligens verdi. Dette tilsier at kjøper selv må stille med 15 prosent egenkapital (Finansdepartementet, 2021). For den ene gruppen vil etableringsutfordringer være knyttet til at de ikke har spart opp tilstrekkelig med midler for å innfri egenkapitalkravet, selv om inntektskravet er tilfredsstilt. På den andre siden kan for lav inntekt være den største utfordringen for å kunne betjene et boliglån. Hensikten med etableringsmodeller er å hjelpe mennesker som ikke oppfyller disse kravene

### 2.3.1 Etableringsmuligheter

De ulike etableringsmodellene kan bidra til å løse egenkapitalproblemet knyttet til å kjøpe egen bolig. Etableringsmodellene har en fremskyndelseeffekt slik at personer som ikke dekker egenkapitalkravet og som ikke har et sparepotensial likevel kan kjøpe bolig. Sparing være svært tidkrevende og avhenger av blant annet inntektsutvikling, inntektsnivå, leiepriser og boligprisvekst. Det er spesielt utfordrende å spare i tider hvor boligprisveksten er økende,

da dette innebærer sparing mot et mål som stadig endrer seg. Etableringsmodeller kan fungere som en alternativ vei inn i boligmarkedet. Rapporten *“Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning”* har gjennom fire utregninger undersøkt hvordan de ulike modellene påvirker utfordringen knyttet til inntektskrav ved kjøp av bolig og sparetid for å innfri egenkapitalkravet. Rapporten tar utgangspunkt i etableringsmodellene *Leie-til-eie*, *Delt eierskap*, *Bostart* og *Boliggaranti* (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022). De ulike etableringsmodellene som tilbys av utbyggere i Trondheim er:

#### Leie-til-eie

Leie til eie er en ordning for husstander som ikke oppfyller krav til egenkapital og dermed ikke får lån i privat bank, selv om de kan ha betjeningsevne. I disse tilfellene er det ofte utbyggere som tar en eierposisjon i boligen. Beboer leier boligen i en begrenset periode før man får mulighet til å kjøpe til avtalt pris på et senere tidspunkt. En eventuell prisstigning tilfaller derfor leietaker i mellomtiden som senere kan benyttes som egenkapital (Husbanken, 2021)

#### Delt eierskap

I Delt eierskap vil boligkjøper kjøpe minst 50 prosent av boligen. Boligkjøper leie resterende 50 prosentene for markedsleie. Dersom livssituasjonen tilsier det, kan man senere øke eierandelen inntil man eier hele boligen selv (OBOS, u.å.)

#### Bostart

Ved Bostart kan man kjøpe nybolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Kriteriet for å benytte seg av denne løsningen er at utbygger får forkjøpsrett når boligen skal selges. Dersom utbygger ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, vil boligen selges på ordinært marked (OBOS, u.å.)

#### Boliggaranti

Ved Boliggaranti kan man gjennom en garantiordning låne inntil 100 prosent av boligens verdi. Dette gjøres ved at banken aksepterer at garantien legges til grunn for at du kan låne ut over 85 prosent av boligens verdi (TOBB, u.å.)

Hensikten med å inkludere etableringsmodeller opp mot problemstillingen er fordi konseptene kan spesielt relateres mot førstegangsetablerere og vanskeligstilte. Småleiligheter som tilbys med etableringsmodell kan derfor ses på som en alternativ vei inn i boligmarkedet.

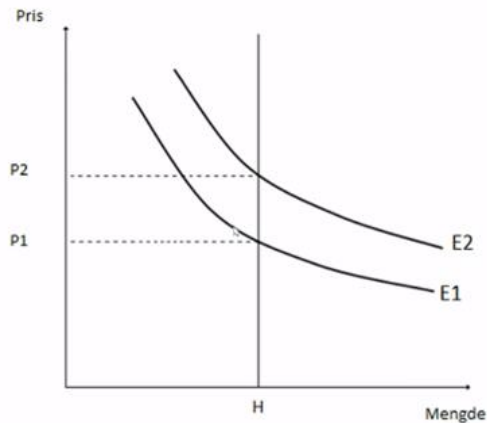
## 2.4 Boligmarkedet

Formålet med dette kapittelet er å vise til veletablerte teoretiske modeller som forklarer hvordan ulike faktorer påvirker boligmarkedet. Hensikten er å vise i et økonomisk perspektiv eventuelle virkninger av å tilby småleiligheter med eller uten ulike etablerings- og boligmodeller og minimumsnorm. Siden dette er faktorer som vil påvirke boligmarkedet er det viktig å synliggjøre ulike utviklingsalternativer for småleiligheter. Kapittelet vil først gjøre rede for grunnleggende tilbud og etterspørselsteori. Dette er faktorene har stor betydning for prisen på småleiligheter i boligmarkedet. Deretter presenteres Dipasquale-Wheatons likevektsmodell hvor sammenhengen mellom de to delmarkedene i boligmarkedet forklares. Til slutt vil vi gjennom å bruke Dipasquale-Wheatons likevektsmodell forklare etableringsmodellenes virkning på boligmarkedet. Hensikten er å kunne vise om småleiligheter som tilbys med etableringsmodell kan fungere som en alternativ vei inn i boligmarkedet for førstegangsetablerere og vanskeligstilte.

### 2.4.1 Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet

I økonomisk teori vil tilbud være det kvantum produsentene ønsker å produsere for å oppnå maksimal profitt. Etterspørselen er det markedet ønsker å kjøpe av et bestemt produkt. Markedets tilpasning er der etterspørsel er likt tilbud og ut fra likevekten finner vi markedspris (NOU, 2002).

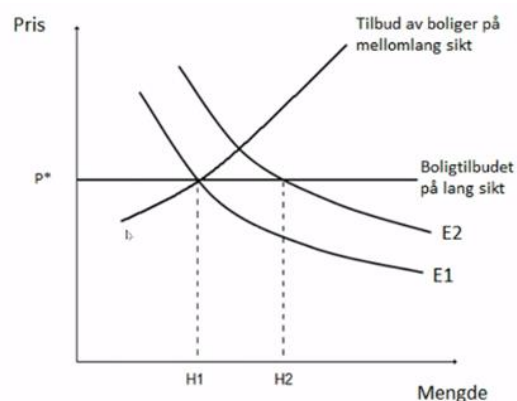
I boligmarkedet vil tilbud være bestemt av mengden boliger som blir bygget til enhver tid. Etterspørselen vil være gitt av behovet for nye boliger. Fordi bygging av bolig er tidkrevende, er tilbud begrenset og dermed uelastisk. Ut fra en tilbud- og etterspørselskurve vil prisnivået (P) derfor være bestemt av etterspørsel etter bolig. Som figur 7 viser vil en endring i etterspørsel fra E1 – E2 på kort sikt medføre en prisøkning fra P1 – P2 (NOU, 2002).



Figur 6 Boligpris øker ved endring i etterspørsel ettersom tilbudet på boliger uelastisk på kort sikt

(Forelesning i faget AAR4235 Eiendomsøkonomi med førsteamanuensis Are Oust høsten 2021 ved NTNU Trondheim)

På lang sikt vil økt etterspørsel for nye boliger bli møtt med et økt tilbud. I en slik tidshorisont er boligmarkedet i større grad elastisk. Som figur 7 viser vil boligmarkedet på lang sikt være fullstendig elastisk. Tilbudet her være lik kostnaden av å produsere boliger, altså byggekostnadene. I et dynamisk boligmarked hvor prisene endres til enhver tid vil likevel markedsforventninger om hvorvidt likevektslinjen vil bli oppnådd på lang sikt kunne bidra til å påvirke prisene også på kort sikt (NOU, 2002).

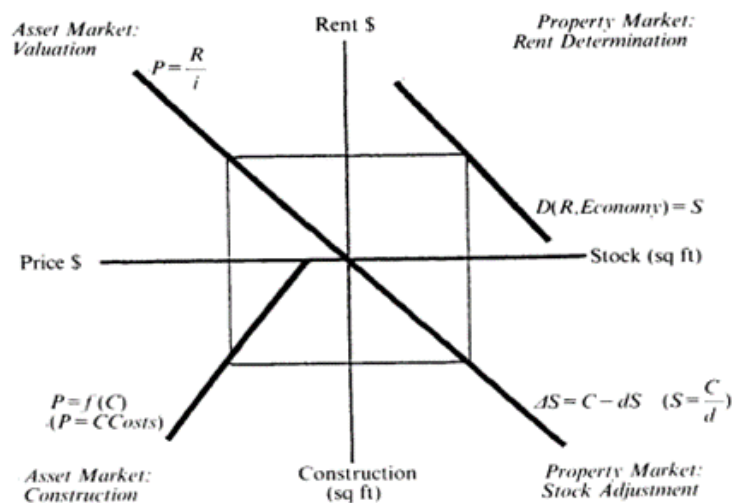


Figur 7 Tilbudet på boliger på lang sikt er fullstendig elastisk ved en endring i etterspørsel

(Forelesning i faget AAR4235 Eiendomsøkonomi med førsteamanuensis Are Oust høsten 2021 ved NTNU Trondheim)

### 2.4.3 Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell

Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell har som hensikt å vise sammenhengen mellom de to markedsandelene i eiendomsmarkedet. Den første markedsandelen omhandler arealdelen i eiendomsmarkedet. Tilbud og etterspørsel etter ulike arealtyper bestemmer tilførselen og prisen av leieareal. Den andre markedsandelen omhandler eiendom som en aktiva. Investorer og boligkjøpere vil i eiemarkedet bestemme prisen på areal. Modellen inneholder eksogene variabler og makroøkonomiske faktorer som renten ( $i$ ), byggekostnader gjennom byggekostnadsfunksjonen ( $f(C)$ ) og depresieringsraten ( $\delta$ ). Disse er variabler som blir bestemt utenfor modellen. Variablene som blir bestemt innenfor modellen kalles endogene variabler og er leiepris ( $R$ ), eiendomspris ( $P$ ), byggenivået ( $C$ ) og eksisterende beholdning av areal ( $S$ ) (Dipasquale & Wheaton, 1992).



Figur 8 Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell i en situasjon hvor boligmarkedet er i likevekt

(Dipasquale & Wheaton, W.C. 1992)

Kvadrant 1 Leiemarked (Property markedet: Rent Determination)

Etterspørselen etter areal (Stock) er gitt av etterspørselslinjen  $D(R, Economy) = S$  som en funksjon av leieprisene og andre eksogene makroøkonomiske faktorer. Etterspørselen vil i modellen påvirkes av en reduksjon eller økning av leieprisene (Rent \$) og makroøkonomiske

faktorer som endring i reallønn, arbeidsledighet og produktivitet i næringslivet (Dipasquale & Wheaton, 1992).

#### Kvadrant 2 Eiemarkedet (Asset Market: Valuation)

Prisen for eiendom er en funksjon av leieprisen ( $R$ ) / renta ( $i$ ). Funksjonens gradering uttrykker forholdet mellom hvilken pris markedet er villig til å betale for en eiendom gitt et bestemt leieprisnivå. Sagt på en annen måte vil funksjonens gradering uttrykke hvor mye en eiendom er verdt per dollar leieinntekt. Jo høyere leiepris, jo mer er man villig til å betale for sin egen bolig i markedet. (Dipasquale & Wheaton, 1992).

#### Kvadrant 3 Nybyggingsmarkedet (Asset Market Construction)

Ved en gitt eiendomspris ( $P$ ) vil  $P$  være lik byggekostnader ( $CC$ ) som en funksjon av kostnadsnivået ved nybygg, rehabilitering og ombygging ( $C$ ). Den direkte sammenhengen mellom pris på eiendom ( $P$ ) og kostnadsnivået på nybygg ( $c$ ) medfører at det ikke vil være lønnsomt å bygge nybygg om prisen på eiendom er lavere enn byggekostnadene. Tilbudskurven  $P = f(C)$  er derfor en bøyd tilbudskurve som på kort sikt er uelastisk, men på lengre sikt er elastisk når prisen på eiendom er høyere enn kostnadsnivået for tilføring av nybygg (Dipasquale & Wheaton, 1992).

#### Kvadrant 4 Tilvekst av nybygg (Property market: Stock Adjustment)

Når tilveksten av nye boliger er bestemt i nybyggmarkedet kan vi bestemme tilveksten av boliger gjennom å trekke avgangen av boliger fra tilveksten. Endringen i tilførselen av nybygg ( $\Delta S$ ) vil være uttrykt gjennom nybyggingsvolumet ( $C$ ) minus avgangsfaktoren ( $\delta$ ) multiplisert med eksisterende beholdning av areal ( $S$ ) (Dipasquale & Wheaton, 1992).

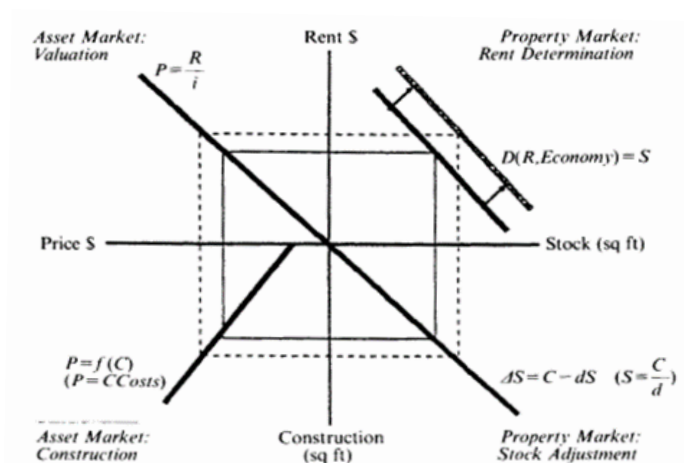
### 2.4.4 Likevektsendring i Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell

Flere mekanismer i den nasjonale økonomien kan påvirke eiendomsmarkedet. Effekten av en synkende boliglånsrente vil ha en annen effekt enn ved reduksjon for finansiering av byggeprosjekter. For å avdekke virkningen mekanismene påfører eiendomsmarkedet er det først relevant å vise sammenhengen mellom de ulike interne markedsandelene i eiendomsmarkedet.



Eiendom blir ansett som en aktivklasse hvor prisen på eiendommene blir bestemt i kapitalmarkedet. En viktig faktor for boligprisene er hvor mange som ønsker bolig. Fra et rasjonelt ståsted vil boligkjøpere alltid velge den billigste boformen. For eierboliger kan boligens verdi anses som en neddiskontert verdi av fremtidig avkastning på leieinntekter. Det antas derfor at flere vil leie om nåverdien av fremtidige kostnader knyttet til eie blir høyere enn leiekostnader. Konsekvensen av at flere vil leie er økt etterspørsel etter utleiebolig som etter økonomisk tilbud og etterspørselsteori vil gi økt leiepriser. På lang sikt skapes en likevekt og en sammenheng mellom eiepriser og leiepriser (Dipasquale & Wheaton, 1992).

Modellen leses fra kvadrant 1, hvor leieprisen på kort sikt skal gjenspeile tilbudet av areal i markedet. Endring i en av kvadrantene vil føre til en ny likevekt i hele eiendomsmarkedet. Figur 9 viser hvordan en endring i etterspørsel etter leieareal påvirker boligmarkedet. En slik endring kommer av økonomisk vekst som igjen vil føre til en reallønnsvekst for beboer. Ved et gitt boligareal som på kort sikt er uelastisk vil det i en slik situasjon medføre økte leiepriser for å oppnå likevekt i modellen. Som vist vil sammenhengen mellom de to delmarkedene føre til at leiepris kan omregnes til kjøpspris i eiemarkedet (Dipasquale & Wheaton, 1992).



Figur 9 Hvordan en endring i etterspørsel etter leiearealer påvirker boligmarkedet

(Dipasquale & Wheaton, W.C. 1992)

Høyere eiendomspriser vil stimulerer til mer nybygging ettersom eiendomsprisene på kort sikt er høyere enn kostnaden for oppføring av nybygg. Det er flere faktorer som kan medføre en endring i kostnadene for oppføring av nybygg (C). Siden oppføring av nybygg (C) avhenger av

byggeaktivitet vil endring i byggekostnadene (CC) være den variabelen som endrer likevekten i modellen (Dipasquale & Wheaton, 1992). Byggekostnader kan endres gjennom reguleringer i lønninger, endring materialpriser eller produktiviteten til utbyggerne. En mer rigid reguleringslovgivning vil også kunne øke byggekostnadene. Fordi reguleringsfasen er en tid- og ressurskrevende prosess, samtidig som potensialet for verdiøkning/verditap er stort, omtaler Leikvam og Olsson reguleringsfasen som en av de viktigste fasene i eiendomsutviklingsprosessen. Kostnadene i reguleringsarbeidet er knyttet til utbyggers arbeid med informasjonsinnhenting og saksbehandling. I større bykommuner mener Leikvam og Olsson at planarbeidet ofte har en kostnadsramme på over to millioner. I komplekse prosjekter kan kostnadene overskride et tosfret millionbeløp (Leikvam og Olsson, 2018).

Som et resultat av økt etterspørsel og økt nybygging vil tilveksten av boliger ( $\Delta S$ ) være lik nybygging så lenge det ikke kommer endring i etterspørsel. Dermed oppnås det en likevekt hvor nybygging er lik avgangen av boliger og boligmassen er konstant.

#### 2.4.5 Etableringsmodellens virkning på boligmarkedet

Oslo Economics og Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har gjort en analyse av skaleringspotensialet til etableringsmodellene. Formålet er å undersøke påvirkningspotensialet disse modellen har på boligmarkedet på lang sikt. Utgangspunktet for analysen er hvor mange husholdninger som ikke kan kjøpe bolig etter egenkapitalkravet.

Analysen viser at etableringsmodeller vil skape et etterspørselssjokk i boligmarkedet. Virkningene av etableringsmodellene er en fremskyndelseeffekt ettersom boligkjøper får anskaffet bolig tidligere enn i et fritt boligmarked. NIBR mener dette kan skape en etterspørselsvirkning i boligmarkedet ettersom det til enhver tid vil være flere boligkjøpere i boligmarkedet (NIBR, 2022). Virkningene av økt etterspørsel etter boliger vil være økte leiepriser i leiemarkedet. Ved å anvende Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell kan man se at økte leiepriser vil gi høyere priser for boliger i eiemarkedet. Videre vil dette stimulere til mer nybygging og senere økt boligmasse (Dipasquale & Wheaton, 1992).

NIBR mener at tilbudssiden vil bli påvirket av at utbyggere binder opp kapital i utbyggingsprosjekter. Dette ettersom utbyggerne må innta eierposisjon for å kunne tilby ulike etableringsmodeller. For utbyggenes garantimodellordninger vil eierposisjoner være

forbeholdt boligkjøperen. En oppskalering av etableringsmodeller vil medføre at utbyggere må binde store kapitalverdier i eierposisjoner. Ifølge NIBRs analyser vil dette medføre et negativt tilbudssjokk i boligmarkedet. Årsaken til det negative tilbudssjokket kan forklares gjennom en reduksjon av tilbudselastisiteten som følge av at utbyggeres kapitalbindinger i boligprosjekter påvirker finansieringsmuligheter og finansieringskostnader. Virkningen av en slik situasjon vil synliggjøres i Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell hvor et negativt tilbudssjokk vil skape ny likevekt i modellen med høyere leie- og boligpriser som konsekvens (NIBR, 2022).

## 2.5 Sosial bærekraft

Sosial bærekraft vil sikre grunnleggende menneskelige behov, sosial likeverdighet og rettferdighet i tilgang til og fordeling av samfunnets goder og byrder, samt trygge og inkluderende lokalsamfunn preget av samhørighet (Dempsey et al. 2009; Opp 2017). Dette gjenspeiles av regjeringens definisjon hvor sosial bærekraft skal være et premiss på lik linje med økonomisk og miljømessig bærekraft (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2020). I boligsektoren handler sosial bærekraft om hvordan bomiljø oppleves av beboerne, lik tilgang til viktige fellesgode som friområder, offentlig transport, skoler og barnehager. Ettersom private eiendomsbedrifters bidrag til sosial bærekraft ofte blir oversett, har regjeringen lagt frem en ny sosial boligstrategi. Sosial bærekraft skal ses i sammenheng med boligpolitikken på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå. Et av tiltakene i regjeringens boligstrategi er å vurdere om kommunen trenger større handlingsrom og flere verktøy for kunne ta boligsosiale hensyn (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). For å fremme velferd og deltakelse skal det legges vekt på hvordan kommunen skal utvikle boliger med fokus på å skape gode bomiljø, trygg etablering og stabile boforhold.

### 2.5.1 Nasjonale tiltak

Økte boligpriser i og rundt knutepunkter resulterer i at vanskeligstilte som lavinntektsgrupper og barnefamilier har vanskeligheter med å etablere seg i disse områdene. Dette bidrar til en mindre sosial bærekraftig byutvikling. Det er derfor viktig å forebygge problemer i planleggingsfasen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Som et eksempel på et verktøy for å fremme sosial bærekraft, har staten inngått avtale med en rekke kommuner

om et samarbeid for områdesatsing i utvalgte områder. Dette innebærer opprusting av bo- og nærmiljø gjennom tilskudd fra Husbanken til kommunene. Ved hjelp av Husbankens tilskudd skal kommunene kunne øke kvaliteten i bygninger og uteområder, samt utvikle nye bomiljøtiltak og boligkonsepter for å fremme et bedre fysisk og sosialt område (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

Totalt er det satt av 230 millioner til områdesatsing i storbyer, hvorav 8,2 millioner kroner går til Trondheim kommune. Formannskapet i Trondheim har pekt ut Lademoen og Tempe/Sorgenfri som områder med ekstra store utfordringer. Bakgrunnen for dette valget er større andel barnefattigdom og stort leiemarked. Formålet med støtten er ikke å bygge kommunale bygg, da dette er kommunens ansvar, men som et insentiv for å jobbe konkret mot utfordringer i de utvalgte områdene. Marte Løvik har gjennom Adresseavisen ytret sin mening om at et områdeløft har gjort innbyggerne bedre i stand til å samarbeide og ta vare på nærmiljøet (Skjesol, 2021).

## 2.5.2 Bokkvalitet i småleiligheter

Gode planløsninger er avgjørende for å ivareta god bokkvalitet i småleiligheter. Det stilles blant annet krav gjennom TEK17 § 12-7 at utforming, romhøyde og størrelse skal være tilpasset sin funksjon. Det utdypes derimot ikke om noen form for minstestørrelse for bolig (DIBK, 2020). Boligkvalitet har siden 1900-tallet gått gjennom store endringer. Eksempelvis ble toroms på 1930-tallet ansett som familieboliger. 50 år senere ble toroms omtalt som småleiligheter. Boligbygging på 1920- og 30-tallet var preget av få reguleringer av boligen og boligmarkedet. Boligens utforming var et resultat av faglig konsensus, tradisjon og markedsforhold (Schmidt, 2009). Etter 2. verdenskrig var bygging og boligstandarden utsatt for stram rasjonering og treroms representerte et fremskritt på tross av rasjonering. Bakgrunnen for dette var blant annet Carsten Boysens kritikk mot ettroms-boligen hvor hygieniske forhold, hensyn til allmenn folkehelse og sunnhet, vanskelig å holde orden og utfordringer med sykebesøk sto sentralt. Småleiligheter er i dag i større grad tilpasset enslige eller par uten barn (Schmidt & Guttu, 2012).

Fra 1992 til 2005 satte Husbanken eget krav til minstestørrelser for boliger. For å tilfredsstille Husbankens betingelsene for finansiering skulle boliger ikke overstige et bruksareal på 55 m<sup>2</sup>.

Kravet ble av Husbanken og Byggforsk begrunnet av byggetekniske hensyn som lysforhold og hensyn til tilgjengelighet. Kravet ble senere avvirket som et resultat av St.meld. 23 (2003-2004). Regjeringen mente det ikke var hensiktsmessig at Husbanken skulle ha egne tekniske minimumskrav og henviste til byggeforskriftens tekniske kvalitetskrav i boliger (Schmidt, 2009).

Lene Schmidt og Jon Guttu (2012) har i rapporten studerte universell utforming, bovaner og brukskvalitet i småleiligheter. Det poengteres at det har blitt bygget mange nye boliger i sentrale byområder. Over halvparten av småleilighetene utvikles i områder hvor det allerede eksisterer mange småleiligheter. Boligens bruksareal har blitt betraktelig redusert fra Husbankens minstestandard på 55 m<sup>2</sup>. Småleiligheter har i dag ofte en åpen planløsning. Eksempelvis er kjøkkenet ofte en del av oppholdsrommet og for å spare gangareal fungerer stue/kjøkkenet som gjennomgangsrom. Undersøkelsen viser at beboerne i disse leilighetene ofte hadde samme preferanser til boligens kvaliteter. Rommets størrelse og en praktisk planløsning hadde stor innflytelse på beboernes tilfredshet. I de siste årene har også krav til universell utforming blitt innført i Plan- og bygningsloven (Schmidt & Guttu, 2012).

Wågø, Støa og Høyland undersøkte hvordan redusert areal fører til redusert kvalitet i utvalgte prosjekter. Fra deres funn var det kvalitetsmangler i småleiligheter. Manglene var ofte relatert til for liten entré, lite lagringsplass, lite kjøkken, ikke eget soverom, ikke tilrettelagt for bevegelsehemmede, ikke tilpasningsdyktig til endrede behov og dårlig skjerming av privatliv. Likevel er beboerne stort sett fornøyde. Det viktigste for beboerne er å anskaffe bolig innenfor de økonomiske forutsetningene de har. Småleiligheter blir av beboerne sett på som midlertidig. Selv om de kunne fått større areal for samme pris i eldre boliger, så ønsker de heller boliger med bedre standard (Wågø, Høyland & Støa, 2006).

Jens Nystad forteller at en av tre bor alene og hovedutfordringen ligger i å skape arenaer for gode møteplasser. Dette kan redusere ensomhet blant beboerne (Nystad, 2010). I 1945 bodde man ofte lenger hjemme og flyttet ut sammen med en partner. I dag skjer etableringen tidligere, men arbeidslivet er kortere og familielivet utsettes. Dermed øker behovet for et sosialt felleskap og et godt byliv (Nystad, 2010). Louise Nyström var opptatt av at byliv gir

bærekraft i form av en tettere by. Nyström mener det er viktig med et pulserende byliv med butikker, restauranter, kafeer, kino og teater i nabolaget. På denne måten kan boligene bygges mindre og enklere. I tillegg kan man bygge mer sentralt og spare miljøet ved å erstatte bilbruken med kollektivt transporttilbud (Nystad, 2010). Jon Guttu kritiserte spesielt at det ikke eksisterer et minimumskrav for boligkvalitet i dagens boligbygging. Han viser til konkrete eksempler på småleiligheter i Oslo. I disse leilighetene mente han at hensynet til lys, tilstrekkelig uteareal og funksjonell planløsning ikke var ivaretatt. Husbanken publiserte i 1984 heftet "Gode boliger" hvor de la frem eksempler på småleiligheter som de mente var dårlig utformet. Jon Guttu sammenlignet Husbankens eksempel og småleilighetene utviklet i Oslo og viste til at Husbankens eksempler kom godt ut (Nystad, 2010).

### 2.5.3 Boligsammensetning

Schmidt legger vekt på bomiljøets stabilitet og beboernes vurderinger av bomiljøet når sosial bærekraft skal defineres i et boligperspektiv. Det å sikre inkludering av ulike kjøpegrupper i boligområder for de med begrenset kjøpekraft er avgjørende i et sosialt bærekraftsperspektiv (Schmidt, 2014). En variert boligsammensetning kan stilles som et kriterium for å oppnå en variert beboersammensetning i boligområder. Bomiljø defineres som et samspill mellom fysisk miljø, sosiale miljø og sosial organisering. Siden tidlig 2000-tallet har det vært et økende fokus på boligens kvalitet og brukbarhet. Samtidig har det vært stor tilførsel av småleiligheter til boligområder hvor det allerede eksisterer for mange småleiligheter (Schmidt, 2009). Tore Wiger og Finn Hakonsen (2011) mener at det i slike områder bør bygges leiligheter i mange ulike størrelser som er tilpasset forskjellige livssituasjoner. Dette vil kunne bidra til å skape et mer sosialt hjem og nærområde hvor man møter mennesker både planlagt og tilfeldig i gode møteplasser som fellesrom, gjesterom, vaskerom og oppholdsplasser.

Forskning viser at det har vært en økende tendens til både sosioøkonomisk og etnisk segregering i byområdene i Norge. Dette medfører at personer med like kjennetegn bosetter seg nært hverandre, og på den måten oppstår homogene byområder (Kunnskapsdepartementet, 2021). På denne måten kan det i visse områder oppstå opphopninger av dårlige levekår. Segregering skjer som et resultat av at boligutviklere tilpasser boligene til lokalområdet det bygges i. Dette fører til at de nye boligene kjøpes opp

av gruppen mennesker som allerede bor der (Fanning, 2005). NOU 2020:16 *Levekår i byer* har vurdert omfanget av opphopningen av dårlige levekår i norske byer. Det påpekes at det ikke finnes en felles forståelse av hva som menes med dårlige levekår, men at det forbindes med sosioøkonomiske indikatorer som inntekt, sysselsetting og utdanning (Kunnskapsdepartementet, 2020). Trondheim kommune opplyser i sin levekårs- og folkehelseundersøkelse at de opplever segregering som et større problem i byer som Oslo hvor byen er delt mellom øst og vest. I Trondheim oppleves det i større grad et lappeteppes med dårlige levekår og kanskje opphopning av levekårsutfordringer i en sentrum-syd-akse (Kunnskapsdepartementet & Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021).

På den andre siden kan det oppstå gentrifisering. Store Norske Leksikon (2022) definerer gentrifisering som: *“En prosess hvor mennesker som tilhører middelklassen eller har høyere utdanning, flytter inn i en bydel dominert av arbeiderklassen eller andre underprivilegerte grupper”*. De negative konsekvensene knyttet til gentrifisering har vært svært omdiskutert. Politikere og eiendomsutviklere mener gentrifisering bidrar til et større sosialt og kulturelt mangfold i bydeler som har lav sosioøkonomisk status. Likevel eksisterer det ulemper ved gentrifisering hvor underprivilegerte grupper presses ut av bydeler hvor de har et sosialt nettverk og tilgang til tjenester og tilbud. I tillegg kan gentrifisering bidra til økte boligpriser og skape utfordringer for mennesker med ordinær og lav inntekt. Dette reduserer muligheten til å etablere seg i disse områdene (SNL, 2022).

#### 2.5.4 Flyttemønster

Bokvalitet sees opp mot preferanser knyttet til valg av bolig. Dijst og Dieleman (2005) viser til at egenskaper ved boligen, nabolaget, livsstil og tilgjengelighet til steder og fasiliteter anses som viktige faktorer ved valg av bolig for den enkelte husholdningen. Endringer i livssyklus bidrar til å generere mobilitet i form av endret behov. Det vil si at misnøyer med eid bolig fører til behov for mobilitet ettersom det oppstår et ønske om bedre bolig. Clark og Onaka (1983) viser hovedgrunnen til flytting er knyttet til endring av jobb, husholdningsstørrelse eller sivilstatus. Dette gir en indikasjon på at flyttemønster ikke bare er relatert til økonomiske forhold, men at livssituasjon og preferanser utgjør en stor faktor ved flytting (Hjorthol, 1998). Clark, Van Ham og Coulter (2014) uttrykker at flyttemønster innebærer evnen til å kunne flytte og forlate mindre gunstige nabolag for å oppnå de sosiale gevinstene og tilgang til nye

muligheter. Flytting i nabolag, tettsteder og byer har også vist seg å være en pådriver for sosial mobilitet i form av økt trivsel og produktivitet. Småleiligheter sees derfor ofte på som det første steget inn i en boligkarriere hvor krav til bokvalitet og godt bomiljø kanskje er noe lavere enn preferansene til grupper i andre deler av boligkarrieren.

### 2.5.5 Delingstjenester

Delingstjenester anses å være en oppfølger av ulike prosjekter man kunne se bli bygget i Norge og andre skandinaviske land etter forrige århundreskifte og frem til 60-70 tallet. På den tiden ble begreper som felleskjøkkenhus, servicehus eller toforsørgerhus benyttet. Hensikten med disse prosjektene var å tilby boliger med fellesarealer med ulike servicetilbud. Selvaag er en av utbyggerne som utvikler boliger med delingstjenester. Ettersom etterspørselen økte, ble boligene tilbudt på det ordinære boligmarkedet og beskrives nå som et livsstils konsept (Schmidt, Holm, Kvinge & Nørve, 2013).

Beck (2019) har kategorisert delingstjenester inn i fire dimensjoner ettersom delingstjenester ikke bare omfatter det fysiske og sosiale rommet, men også delte visjoner og verdier. Disse dimensjonene utgjør en del av hele opplevelsen av delingstjenester. Vi vil her presentere tre av dimensjonene, da disse er relevante opp mot oppgaven.

Dimensjonene til visjoner og verdier handler om å utvikle et alternativ til andre boligmodeller for å kunne balansere privatliv og fellesskap. På denne måten deles visjoner og verdier om hvordan man kan leve sammen med fokus på sosiale aspekter og bærekraftig liv (Beck, 2019).

Den relasjonelle dimensjonen handler om mangfold og beboersammensetning. Hvordan relasjon mellom innbyggere, identitet og samhandling fungerer. Beboerne skal kunne føle en tilhørighet til bygget, beboerne og fellesskapet (Beck, 2019).

Den siste dimensjonen går inn på det fysiske, hvor utformingen står i fokus. For å skape et velfungerende bygg ser man på kombinasjonen mellom flere private boenheter, semi-private og fellesarealer, samt tomt og fasiliteter (Beck, 2019).



Konseptet blir av Selvaag markedsført som en oppgradering av livet. Selvaag ønsker at prosjekter med delingsfunksjon skal resultere i en enklere hverdag for beboerne. Dette skal bidra til høyere levestandard, bedre sosiale bomiljøer og mer bærekraftige løsninger (Selvaag Bolig, u.å.). Ole Petter Nyhaug mener at delingstjenester kan føre til et redusert behov for areal i den selveide leiligheten. Det legges særlig vekt på at unge som kommer inn i et dyrt boligmarked har muligheten til å etablere seg i «drømmefasilitetene» ved å gå ned i kvadratmeter og dele mere med andre (Johnsgård, 2020).

### 3. Metode

I dette kapitlet vil oppgavens metodedesign bli beskrevet og redegjort for. Først vil metodiske tilnærminger bli presentert. Videre vil anvendte metoder presenteres og begrunnes. Metoddelen bidrar til å kvalitetssikre det arbeidet som er gjort. På denne måten vil leseren kunne ha mulighet til å vurdere grunnlaget for konklusjonene som gjøres. Avslutningsvis forklares hvordan data har blitt bearbeidet og viktighet av pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet. Gjennom forskningen er det viktig med gyldighet som relevans og presisjon, pålitelighet som systematikk og transparens og generaliserbarhet (Tjora, 2020).

#### 3.1 Metodiske tilnærminger

Innenfor den samfunnsvitenskapelige metodelæren skiller man mellom kvantitativ og kvalitativ metode. Ved kvantitativ metode er man avhengig av at det er mennesker og menneskelige fenomener som studeres, også kalt naturvitenskapelig metode. På den andre siden ønsker man ved kvalitativ metode å studere det ukjente fenomen, som er forsket lite på og hvor man ønsker å få en bedre forståelse for temaet. I motsetning til kvantitativ metode hvor man samler en større gruppe mennesker, vil man ved kvalitativ metode forholde seg til et begrenset antall mennesker (Johannessen et al., 2016). Metodene kan benyttes til forskjellige situasjoner. Kvantitativ metode hjelper med å se det store bilde mens kvalitativ metode går mer detaljert til verks og kan gi en menneskelig stemme til undersøkelsene som

foretas. Som hovedregel kan vi dermed si at «*kvantitativ forskning forteller at noe skjer, mens kvalitativ beskriver hvorfor det skjer*» (Tjora, 2018, s. 23).

## 3.2 Forskningsstrategi

Oppgaven vil besvares ved hjelp av en kvalitativ tilnærming. Studien benytter dybdeintervju og litteraturstudier til samling av data. For å kunne besvare forskningsspørsmålene er det viktig å anvende riktig metode. Det vil derfor være fordelaktig å velge metoder for hvert enkelt forskningsspørsmål for å få det mest reelle og pålitelige svaret.

## 3.3 Casestudie

Gjennom en casestudie vil man kunne besvare problemstillingen uten at den blir for generell. Vanligvis baserer casestudier seg på kvalitative data (Olsson, 2015). Ved valg av case vil det være hensiktsmessig å ta for seg et bestemt nærmiljø. Valget av Trondheim Kommune som case er på bakgrunn av tilgjengelighet til informanter. Ved innhenting av funn stilles det frie rammer hvor man med fordel kan benytte forskjellige metoder (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). For å danne datagrunnlaget for funnene vil det i denne oppgaven benyttes litteraturstudie og dybdeintervju.

## 3.4 Litteraturstudie

For innhenting av teori og forskning på tema ble litteraturstudie tidlig vurdert som en nødvendig metode. Ifølge Johannessen et al. (2016) handler første fase av litteraturstudie om å formulere problemstilling, bestemme søkestrategi og gjennomføre første søk. Det handler derfor om å finne frem til den forskningen som eksisterer på området. Litteraturstudie ble allerede påbegynt i emnet *AAR4874 – Teori og metoder for masteroppgaver* høsten 2021. Her ble utgangspunktet for masteroppgavens metodedesign og teorikapittel ble dannet. Gjennom semesteret har problemstillingen blitt justert og tilpasset. Dette har ført til at noe teori har blitt erstattet til fordel for annen teori. Ved å gjennomgå innholdet i ulike dokumenter på en systematisk måte, ønsker man å finne relevant informasjon om de forholdene som skal studeres (Grønmo, 2004). Johannessen et al. (2016) mener det er vanlig å gjøre systematiske

litteraturstudier basert på data fra primærkilder i form av publiserte vitenskapelige artikler eller rapporter.

For å kunne danne en god intervjuguide, er det derfor viktig å benytte litteraturstudie tidlig i datainnsamlingen. For å kunne besvare forskningsspørsmålene ble det i første stadiet jobbet nøye med teorigrunnet for oppgaven. Dette ble gjort for å opparbeide god kunnskap innenfor de ulike temaene sosial og økonomisk bærekraft, samt generelt om bærekraftig utvikling opp mot småleiligheter. Dette la videre grunnlag for å utarbeide gode spørsmål til intervjuobjektene. Tidlig innhenting av relevant teori ga oss også et bedre grunnlag for å diskutere mer rundt temaet under intervju med de ulike aktørene.

Å finne frem til de riktige kildene er ikke alltid like enkelt. Det er derfor viktig å benytte de rette nøkkelordene, søkemotorene og databasene. På denne måten får man luket ut de kildene som ikke inneholder relevant teori og kvalitet. Eksempler på brukte søkemotorer er: Trondheim folkebibliotek, NTNUs biblioteker, Oria og Google Scholar. For å finne frem til relevant litteratur med kvalitet vil følgende nøkkelord bli benyttet:

- Sosial bærekraft
- Økonomisk bærekraft
- Bærekraftig utvikling
- Bærekraft i boligpolitikken
- Økonomisk bærekraft i boligpolitikken
- Sosial bærekraft i småleiligheten
- Bokkvalitet
- Bomiljø

Tidlig i litteraturstudie startet vi med litteratursøk på et overordnet plan. Vi benyttet enkle og grunnleggende ord som *Sosial bærekraft* og *Økonomisk bærekraft*. Etter hvert som vi har tilegnet oss kunnskap innenfor fagfeltet ble søket mer konsentrert. Dette er søkeord som *Segregering*, *Gentrifisering*, *Levekår i småleiligheter*, *Formuesulikhet* og *Prisdrivende faktorer i boligmarkedet*.

## 3.5 Intervju som forskningsmetode

Intervju er den mest utbredte datagenereringsmetoden innenfor kvalitativ forskning. Særlig semistrukturerte intervjuer og dybdeintervjuer. Ved å ta i bruk dybdeintervju studerer man informantenes meninger, holdninger og erfaringer. Intervjuet kan av ulik grad være pre-strukturert. Pre-strukturering innebærer at det på forhånd er avgrenset hvilke temaer som skal inngå i intervjuet. Høy grad av pre-strukturering kan ha en negativ påvirkning på den frie samtalen og går dermed imot den kvalitative metodens ideal. Likevel kan en kompleks tematikk kreve en viss grad av pre-strukturering for å unngå at datagrunnlaget blir for vanskelig å analysere. Gjennom intervjuobjektets refleksjoner rundt disse temaene vil vi få en god, detaljert beskrivelse av det vi studerer (Johannessen, 2016). Ved gjennomføring av dybdeintervju går man gjerne gjennom tre ulike faser - oppvarming, refleksjon og avrunding (Tjora, 2020). Våre dybdeintervjuer ble startet opp hvor informant presenterte seg selv og bedriftens rolle. Videre gikk vi over til spørsmål knyttet til utarbeidet intervjuguide. Denne delen av prosessen vil beskrives nærmere i kapittel 3.5.2. Til slutt ble intervjuene avrundet hvor samtalen ble ledet bort fra intervjuguide. Tjora nevner at avrundingen normaliserer situasjonen mellom mennesker som ikke kjenner hverandre på personlig plan (Tjora, 2020). Her ble det avklart hva dataen skulle benyttes til og flertallet av informantene ønsket å få tilsendt oppgaven når den er ferdig.

### 3.5.1 Informantene

Gjennom strategisk utvelgelse av informanter til kvalitative undersøkelser vil man få de mest hensiktsmessige informantene (Johannessen, et al., 2016). Med tanke på tematikken knyttet til problemstilling og forskningsspørsmålene valgte vi å gjennomføre dybdeintervju med følgende informanter:

- 5 private utbyggere
- 2 politikere representert fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti
- Saksbehandler i Trondheim Kommune
- 2 representanter fra Husbanken

Rekruttering av informanter foregikk i perioden februar-mars. Samtidig arbeidet vi parallelt med litteraturstudie. Avgjørelsen for utvalg av informanter ble tidlig bestemt og vi ønsket å

opprette kontakt på et tidlig tidspunkt. Det ble derfor i februar sendt ut e-post til alle informantene. I e-postene introduserte vi oss og presenterte oppgavens problemstilling. Videre presenterte vi på et overordnet plan hva vi ønsket å intervju dem om. Responstiden varierte mellom de ulike aktørene og er årsaken til at dybdeintervjuene foregikk over to måneder.

Formålet med å gjennomføre dybdeintervju med informantene er å få tildelt relevant informasjon. Informantene hadde ulik bakgrunn som gav oss et variert kunnskapsgrunnlag.. Gjennom intervju med informanter med ulike bakgrunn tilegne vis oss varierte meninger og holdninger knyttet til temaet sosial- og økonomisk bærekraft.

### 3.5.2 Gjennomføring av intervjuer

Før man setter i gang med intervjuene med de respektive informantene er det viktig å utarbeide en intervjuguide som omhandler temaene knyttet til forskningsspørsmålene. En intervjuguide for semistrukturerte intervjuer er ikke et spørreskjema, men en liste over temaer og generelle spørsmål som skal gjennomgås (Tjora, 2020). Det er derfor viktig at man skaper en mer avslappet stemning under intervjuet hvor informanten føler at man kan snakke åpent rundt temaet (Johannessen, et al., 2016). Med tanke på informantenes bakgrunn og roller utarbeidet vi intervjuguide med tanke på informantenes bakgrunn og kunnskapsgrunnlag. Ved utforming av intervjuguide vil det være naturlig med en bestemt rekkefølge på temaene. Likevel er det viktig å være fleksibel dersom informant bringer nye temaer på banen. På denne måten vil man kunne skape en god balanse mellom standardisering og fleksibilitet (Johannessen, et al., 2016).

Det har blitt gjennomført fysiske intervju. Dette bidrar til mer fyldige og detaljerte beskrivelser av informantens forståelse, følelser, erfaringer, oppfatninger, meninger, holdninger og refleksjoner knyttet til fenomenet (Johannessen, et al., 2016). Med tanke på pandemien er fremtiden usikker og dette vil bli tatt i betraktning under gjennomføringsmetode for intervju. Geografisk avstand mellom intervjuer og informant kan også være en faktor for å gjennomføre intervjuet gjennom digitale plattformer.

Vi var heldige å kunne gjennomføre de fleste intervjuene fysisk med intervjuobjektene. Det ble gjennomført et digitalt dybdeintervju sammen med Husbanken hvor de stilte med to

representanter for å kunne utfylle hverandre. Resterende intervjuer ble gjennomført med en informant.

Dybdeintervjuene ble ved aksept av informant tatt opp med lydopptaker slik at det var mulig å konsentrere seg om å gjennomføre et godt og sammenhengende intervju. Når vi var to sammen på intervjuet kunne utfylle hverandre og komme med gode oppfølgingsspørsmål. Det var derfor ikke tilgjengelig skribent i intervjuene. Intervjuene ble deretter transkribert for å videre kunne analysere datamaterialet. Men det finnes også ulemper ved transkribering som tapet av visuelle ledetråder og informasjon om stemningen i løpet av intervjuet (Tjora, 2020). Når man leser gjennom transkribert tekst fra et intervju man selv har deltatt på, vil man kunne sette seg i situasjonen og se for seg kroppsspråk og uttrykk som oppstår under situasjonen (Tjora, 2020).

### 3.5.3 Bearbeidelse av data

Etter transkribering av dybdeintervjuene ble disse kodet i form av ulike koder for de ulike temaene. Denne metoden for koding blir av Tjora (2017) omtalt som “sorteringsbasert koding”, som handler om hva informanten snakker om. Fremgangsmåten vi benyttet var å ta utskrift av transkribert intervju. Deretter analysere og kode ved hjelp av tre ulike fargekoder for å kategorisere informantenes svar. Disse tre fargene skulle danne tematikken i forskningsspørsmålene: 1) blå: økonomisk bærekraft og 2) rød: Sosial bærekraft. Vi valgte også en tredje kode 3) gul som henviste til reguleringer og krav hvorav dette kunne omhandle både sosial og økonomisk bærekraft. Videre ble kodet materiale strukturert i følgende kapitler: 1) Utbyggernes perspektiver, 2) Kommunens perspektiv, 3) Politikers perspektiv og 4) Husbankens perspektiv.

## 3.6 Kvalitetssikring og refleksjon

For å sikre kvalitet i arbeidet som utføres er det viktig at forskeren reflekterer rundt beslutninger som tas. Pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet er tre kriterier som skal sikre kvalitet i kvalitativ forskning (Johannessen et al., 2016).

### 3.5.4 Pålitelighet

Pålitelighet er knyttet til hva forskningsprosjektet handler om, hvilke data som brukes, hvorfor de samles inn og hvordan de bearbeides. Ved å gi leseren en inngående beskrivelse av konteksten med en åpen og detaljert fremstilling av fremgangsmåten under hele forskningsprosessen, vil dette styrke påliteligheten til forskeren (Johannessen et al., 2016). Pålitelighet, eller reliabilitet, handler om intern logikk eller sammenheng gjennom hele forskningsprosjektet (Tjora, 2020). Gjennom oppgaven forsøker vi å være nøyaktig og presis i arbeidet som gjennomføres. Dette innebærer å legge klart skille mellom egne fortolkninger og informantenes utsagn i diskusjonen.

### 3.4.5 Gyldighet

For å kunne skape gyldighet i forskningsprosjektet må det eksistere en logisk sammenheng mellom prosjektets utforskning og funn og de spørsmål man søker å finne svar på. Kvale (1997) skiller mellom kommunikativ gyldighet som handler om å teste i dialog med forskersamfunnet. Pragmatisk gyldighet testes ved spørsmål om forskning fører til endring eller forbedring. Et av de viktigste kildene til høy gyldighet er å holde forskningen innenfor faglige rammer, forankret i relevant annen forskning (Tjora, 2020). Sosial- og økonomisk bærekraft er to brede begrep. Det er derfor viktig for å oss å sette klare rammer tidlig i oppgaven for at leseren skal ha bedre forståelse av hva vi ønsker å undersøke.

### 3.4.6 Generaliserbarhet

Begrepet generaliserbarhet brukes synonymt med overførbarhet og kan beskrives som hvordan kunnskapen og forståelsen av en studie kan være relevant for lignende studier (Thagaard, 2003). Ifølge Kvale (1997) opplever vi generalisering hver dag gjennom ulike situasjoner, hvor vi automatisk setter oss forventninger til at lignende situasjoner skal ha tilnærmet likt resultat. Tjora (2020) deler inn generalisering innenfor kvalitativ forskning i moderat- og konseptuell generalisering. Ved moderat generalisering er det opp til forskeren å beskrive i hvilke situasjoner (tider, steder, kontekster og andre variasjoner) resultatene vil kunne være gyldige. Ved konseptuell generalisering kan man ved kvalitativ forskning utvikle konsepter, typologier eller teorier som har en relevans for andre lignende tilfeller enn den som er studert (Tjora, 2020). Et av studiens mål er å belyse aktørenes praksis og tanker rundt

temaet. På denne måten håper vi at kunnskapen som kommer frem kan anvendes i fremtidig arbeid.

## 4. Resultat og funn

I dette kapittelet presenteres funn fra intervju med de ulike aktørene. Det har blitt utført totalt ni intervjuer. Informantene var fem private utbyggere, saksbehandler i Trondheim kommune, politikere fra Ap og Sv og Husbanken. Formålet med intervjuene er å undersøke hvordan de ulike aktørene ivaretar sosial og økonomisk bærekraft ved utvikling av småleiligheter. Ettersom fokus på sosial- og økonomisk bærekraft har vært i skyggen av det miljømessige har det vært viktig å få frem aktørenes erfaringer og synspunkter om tema. Intervjuguide knyttet til intervju med utbygger har som mål å undersøke hvordan utbygger stiller seg til utvikling av småleiligheter og hvordan dette kan bidra til å få flere inn på boligmarkedet. Vi ønsket også å få frem hvordan de ivaretar bomiljø og bokvalitet i utviklingen av småleiligheter. Vi har valgt å anonymisere hver enkelt utbygger, hvor disse heretter vil bli omtalt som utbygger A-E.

For å få et mer helhetlig inntrykk av hvilken boligpolitikk har vi valgt å intervju saksbehandler i Trondheim kommune. På denne måten får vi et innblikk i utbyggernes og kommunens ulike oppfatninger av sosial- og økonomisk bærekraft og hvordan småleiligheter utfordrer eller imøtekommer disse perspektivene. Her kommer også Husbanken inn som en viktig aktør for å bedre forståelse hva som gjøres i kommunen i et økonomisk bærekraftsperspektiv.

Vi har også valgt å intervju politikere fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti. Disse informantene ble valgt for å få to ulike perspektiv på hvordan bærekraft kan ivaretas i utviklingen av småleiligheter.



## 4.1 Utbyggers perspektiv

### 4.1.1 Hvordan kan dere bidra til at flere kan få tilgang til boligmarkedet?

Utbyggerne har praktisert ulike løsninger for å ivareta en bærekraftig utvikling av småleiligheter. Følgende tabell viser hvilke etableringsmodeller og boligmodeller utbyggerne har praktisert:

Tabell 1 Etablerings- og boligmodeller som benyttes av de ulike utbyggerne

Utbygger	Leie-til-eie	Delt eierskap	Bostart	Boliggaranti	Delings-tjenester	Utleiedel
A						X
B	X					
C					X	
D	X			X		
E		X	X			

*Leie-til-eie* blir praktisert av to utbyggere. Utbygger B påpeker at de får dårligere avkastning på prosjektene hvor *Leie-til-eie* tilbys, men at dette er deres bidrag til en mer bærekraftig boligsektor. Den dårlige avkastningen kommer av at leieinntektene ikke dekker kostnadene utbyggerne betaler for å bære lånet. I tillegg skjer betalingen på et senere tidspunkt som hindrer utbyggerne fra å reinvestere kapital som genereres i prosjektene.

*“Vi kunne jo selvfølgelig tatt en kostnad for den opsjonen vi tilbyr for at dette ikke skulle påvirke vår avkastning negativt, men som sagt ønsker vi å ta et samfunnsansvar”*

- Utbygger B

*Delt eierskap* er tiltenkt de som ikke tilfredsstillt kravet om 15 prosent egenkapital ved kjøp av bolig. Hos utbygger E kjøpes boligene internt av boligbyggelag. Utbygger gir boligbyggelagene ofte 5 prosent rabatt ved kjøp av bolig med delt eierskap. På denne måten bærer utbygger en kostnad for å realisere etableringsmodeller. Utbygger E har en egen policy for hvor mange leiligheter som skal tilbys med delt eierskap. Denne andelen er i dag på 40

prosent. *Bostart* og *Boliggaranti* tilbys kun av henholdsvis utbygger E og D. Begge konseptene hjelper mennesker som ikke kan tilfredsstillende låneforskriftens egenkapitalkrav.

Utbygger C uttrykker kritikk mot etableringsmodellene. De er den eneste utbyggeren som har valgt å ikke ta i bruk etableringsmodell i sine prosjekter og mener det er kommunens ansvar å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Det argumenteres også for at etableringsmodellene er et lite treffsikkert verktøy som kun hjelper et mindretall. Dette ettersom boligkjøper ved boligsalg vil kunne ta ut gevinsten etableringsmodellene genererer. Det argumenteres også Utbygger C mener et bedre alternativ til etableringsmodellene vil være å tilby startlån eller finansiell hjelp til boligkjøpere som ikke kommer inn på boligmarkedet på ordinære vilkår. Utover dette argumenterer utbygger C for at delingstjeneste som tilbys kan anses som et bidrag til at flere kommer inn på boligmarkedet. Dette ettersom tjenester og fasiliteter deles og reduserer behovet for areal og prisen på leiligheten.

Rimelige løsninger blir også fremhevet som en bidragsyter i et økonomisk bærekraftsperspektiv. Utbygger D forsøker å redusere prisen på boliger gjennom å velge billigere løsninger i utviklingsfasen. De påpeker at de har strenge krav til hvordan boliger skal utformes og hvilke materialer de kan bruke. Eksempelvis kan dette være å velge vinyl og baderomsplater på bad istedenfor flis på gulv. På denne måten ønsker de å påvirke byggekostnader og redusere prisen på småleiligheter slik at flere får råd til egen bolig. Utbygger D mener også at det ikke lenger er behov for like mange parkeringsplasser ettersom kollektivtilbudet har blitt betydelig bedre. En parkeringsplass koster ca. 5000 kr per m<sup>2</sup> og vil bidra å redusere byggekostnader og boligens sluttpris. Utbygger B legger til at disse kostnadene slår særlig hardt ut på småleiligheter. Utover etableringsmodellene påpeker utbyggerne at det må bygges mer enn det gjøres i dag.

*“Det er viktig at regjeringen og de politiske partiene kommer på banen raskt slik at utbygger i større grad kan ta ansvar for ulikheter i boligmarkedet”*

- Utbygger B

Utbyggerne gir uttrykk for at småleiligheter koster mer å bygge, men en høyere kvadratmeterpris medfører at de tjener mer på bygge små enn store leiligheter. Videre blir det stilt spørsmål om hvorfor utbyggerne ikke bygger flere småleiligheter når lønnsomheten og etterspørselen er høy. Utbyggerne forklarer at utvikling av småleiligheter begrenses av kommunens minimumsnorm og av boligsosiale hensyn.

#### 4.1.2 Hvilke typer boliger ser dere størst etterspørsel etter?

Det er felles enighet om at småleiligheter er de mest attraktive på markedet, men at det også avhenger av geografisk beliggenhet. Utbygger A mener at boliger større enn 65 m<sup>2</sup> er vanskeligere å selge ettersom markedet for småleiligheter ikke er mettet. Det er mange førstegangsetablerere som ikke finner billig nok bolig fordi det ikke er nok boliger på markedet. Når utbygger A utvikler og selger småleiligheter kan kundene velge mellom kjøp av 2-roms på 50 m<sup>2</sup> eller 3-roms på 50 m<sup>2</sup>, velger de fleste 3-roms. Utbygger A forteller at kommunen mener 50 m<sup>2</sup> for en 3-roms er for lite siden kjøper får lite areal i de ulike rommene.

Utbyggerne ser også høy etterspørsel etter småleiligheter av Investorene i Trondheim. Investorene etterspør alt fra enkeltleiligheter til større boligseksjoner. Utbyggerne påpeker både fordeler og ulemper med investorer som boligkjøper. En positiv effekt med investorene som boligkjøper er en tidlig igangsettelse av prosjektene. Igangsettelsen kan skje ettersom boligen blir kjøpt i tidligfase og sikrer bankens krav om 60 prosent salgsandel før finansiering. På en annen side kan en investor som boligkjøper ha en negativ effekt på sosial bærekraft i form av hyppigere gjennomstrømning i utleieboliger.

*“Vi ser at investorene er mer langsiktige i sin strategi, mens førstegangsetablerere ofte ikke kjøper eller har mulighet til å kjøpe før prosjektet er ferdig. For oss er det gunstig da vi får solgt en viss andel leiligheter i tidligfase slik at vi kan komme i gang med prosjektet”*

- Utbygger A

#### 4.1.3 Hvordan ivaretar dere bokkvalitet og bomiljø i småleiligheter?

Utbyggerne mener det er viktig å ivareta god bokkvalitet i utviklingen av småleiligheter. Bokkvalitet er også noe utbyggerne uttrykker er et utfordrende aspekt ettersom bokkvalitet er nært knyttet til leilighetens størrelse og utforming. Utbygger A påpeker at løsninger som smale korridorer og gode oppbevaringsløsninger er eksempel på smarte løsninger som er avgjørende for å fremme god bokkvalitet i småleiligheter. Godt samspill mellom utbygger og arkitekt fremheves også av utbyggerne som viktig for å fremme god bokkvalitet.

*“Ved å lage mest mulig kvadratisk bolig, får man mest mulig lys inn i leiligheten”*

- Utbygger A

Utfordringen med å utvikle småleiligheter med god bokkvalitet kommer særlig frem i intervjuet med utbygger D. Spesielt påpeker utbygger D at det er utfordrende å utvikle gode planløsninger i ett-roms leiligheter. Samtidig vil småleiligheter generere stor gjennomstrømning ettersom høye kvadratmeterpriser gjør det vanskelig for unge å få lån til store nok boliger.

*“Vi er jo avhengig av at folk flytter litt på seg for at du skal bo i rett bolig til rett tid”*

- Utbygger C

I utviklingen av småleiligheter er det i et sosialt perspektiv også viktig å ivareta et godt bomiljø. Det blir argumentert fra utbygger C at delingstjenester forebygger ensomhet og er en god løsning for å skape et godt bomiljø. Spesielt vil dette ha en positiv effekt for eldre hvor ensomhet er utbredt. Trivselsmålinger som utbygger C utfører viser at deling av ulike tjenester og fasiliteter som fellesareal er populært blant flere. På spørsmålet om hvor små leiligheter kan være og samtidig bevare god bokkvalitet, svarer utbygger C at dette avhenger av hvor mye man er villig til å dele med andre.

Utbygger D forteller også om andre innovative virkemidler som kan bidra til å fremme et godt bomiljø i utviklingen av småleiligheter. For å bidra til økt sosialisering har utbygger D utviklet en app for beboere som bor i utbyggers boligprosjekt. Her kan man legge ut forespørsel til andre i borettslaget om for eksempel å se fotballkamp eller gå tur sammen. Konseptet handler om å legge til rette for gode møteplasser. Utbygger D forteller at dette er et konsept som har blitt etterspurt av medlemmene.

Alle utbyggere legger stor vekt på mangfold i prosjektene utvikles. Kommunen stiller også krav til utbyggerne om mangfold i boligprosjekt som utvikles. Utbygger C uttrykker også viktigheten av boligrotasjon. Dette omfatter å utvikle boliger som dekker ulike livsfaser. Dette er dagsaktuelt ettersom det stadig blir flere eldre og enslige og behovet for småleiligheter vil kunne øke i fremtiden.

Utbyggerne uttrykker viktigheten av et godt bomiljø også utenfor boligen. Utbyggerne påpeker at uteromsnormen sett klare krav og føringer for å sikre et godt bomiljø utenfor boligen. Utbygger A og D ønsker å flytte noe av utearealet inn og mener normen gir dårligere forutsetninger for å utvikle gode fellesareal innendørs. Dette begrunnes med at været i Trondheim ofte er dårlig og anser derfor det som mest fornuftig å flytte deler av uterommet inn. Likevel påpeker utbygger E at fokuset på uteområdene og liv mellom byggene har økt de siste årene og legger til at det er dette mennesket søker etter og er derfor en viktig del av utviklingen.

*“I Oslo er uteromsnormen mer fleksibel og vi opplever denne som mye bedre. Vi ønsker en utenorm som har større fokus på kvalitet og ikke er så rigid i forhold til at det skal utfylle enkelte tallkrav som for eksempel antall soltimer på en bestemt dag i året”*

- Utbygger A

#### 4.1.4 Hvordan vil en innføring av strengere regulering påvirke bærekraftig utvikling i småleiligheter?

Innledningsvis henviser vi til Boligpolitisk plan for Trondheim Kommune hvor det diskuteres om en lignende leilighetsnorm som i Oslo også skal innføres i Trondheim. Utbyggerne har en felles enighet om å innføre en tilsvarende leilighetsnorm i Trondheim, ikke vil bidra positivt.

Utbyggerne opplever leilighetsnormen i Oslo som rigid og mener den legger opp til for mange store boliger. Utbygger A mener at en leilighetsnorm som fremhever bygging av større leilighet vil føre til at flere blir ekskludert fra boligmarkedet. Det blir derfor argumentert for at man i praksis ikke kommer til å oppnå det man ønsker om en tilsvarende leilighetsnorm blir innført i Trondheim.

*“Normens formål er å bygge mange store boliger slik at prisen på disse går ned og at flere dermed har råd til større boliger. Dette medfører jo at småleiligheter blir tilsvarende dyrere”*

- Utbygger B

Flere utbyggere påstår at strammere reguleringer vil øke kompleksiteten i utviklingen av småleiligheter. Blant annet mener utbyggere E at konsekvenser av økt kompleksitet vil resultere i økte boligpriser. Utbygger C mener en innføring av en tilsvarende leilighetsnorm i Trondheim ikke vil fungere ettersom Trondheim og Oslo er to ulike markedet, har ulik tilgang på boliger og har ulike boligpriser. Likevel antyder utbyggere at Trondheim også har en form for leilighetsnorm og henviser til kommunens arealdel. Leilighetsnormen blir likevel av utbyggerne oppfattet som mindre rigid og mer fornuftig.

*“Jeg tror ikke en innføring av leilighetsnorm vil utgjøre den store forskjellen når vi snakker om en bærekraftig boligutvikling”*

- Utbygger D

Utbyggerne påpeker at de opplever reguleringsarbeidet som tid- og ressurskrevende og at store kostnader i utviklingsarbeidet kan relateres til dette. De mener kommunen har for mye å gjøre og er derfor presset på tid. Samtidig er det en forståelse for at reguleringsarbeidet er har blitt mer komplekst og tar lengre tid enn tidligere.

*“Systemet er ineffektivt”*

- Utbygger B

Utbygger E mener at kommunen er redd for å gjøre feilgrep og på denne måten spiller inn som en faktor til lang saksbehandling. Utbygger B legger til at kostnaden med lang planprosess med tilhørende høringer og offentlig ettersyn bidrar til økte boligpriser.

*“Vi utvikler boliger etter hva kundene ønsker, mens kommunen vil at vi som utviklere skal utvikle boliger som kommunen ut fra sitt perspektiv mener er gode boliger”*

- Utbygger A

## 4.2 Husbankens perspektiv

### 4.2.1 Hva gjør Husbanken for å fremme økonomisk bærekraft i småleiligheter?

Husbanken påpeker at deres hovedfokus ikke lenger er å hjelpe førstegangsetablerere inn i boligmarkedet, men i større grad hjelpe vanskeligstilte med mindre sparepotensial til å anskaffe bolig. Husbanken mener de vanskeligstilte i det norske samfunnet er en gruppe på ca. 150.000 mennesker. Dette er en befolkningsgruppe som består av alt fra barnefamilier, personer med rus, psykiatri og nedsatt funksjonsevne. Fellesnevneren er at de ikke klarer å skaffe seg bolig på egenhånd.

*“Tiltakene omfatter vanskeligstilte og ikke førstegangsetablerere, de falt ut av denne ordningen for 10 år siden”*

Husbanken mener boligmarkedet i dag ekskluderer en stor del av befolkningen. Det påpekes likevel at Husbanken er regjeringens organ for å gjennomføre statens boligpolitikk. Hvilke tiltak som skal fremmes, med hensyn til økonomisk bærekraft, er derfor avhengig av politikken som føres. Det er tydelig gjennom intervjuet med Husbanken at det gjøres mye positivt for å forsøke å få flere vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Husbanken roser kommunen og mener de gjennom et godt kartleggingsarbeid gjør en god innsats for å få flere inn i boligmarkedet.

Likevel mener de at det ikke blir gjort nok og at strengere krav og flere påvirkningsmuligheter fra kommunal sektor kan bidra til å hjelpe enda flere.

*“Med tanke på deres oppgaver så er det nok kommunen som kan påvirke det her mest gjennom planmyndighet som kommunen har til å påvirke antall boliger, krav til utnyttelse av tomt, type boliger, størrelse og uteareal. Men de kan ikke si noe om sluttpris og de kan heller ikke påvirke sluttpris”*

Husbanken referer til rapporten *“Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelsen”* utarbeidet av NIBR og mener virkemidlene til kommunene er for svake. Samtidig mener de at det kommersielle styrer ettersom utbyggerne har for stor påvirkningskraft. Husbanken ønsker at kommunen skal bli en sterkere aktør i boligmarkedet.

#### 4.2.2 Hvilken rolle har småleiligheter i boligmarkedet?

Husbanken mener først og fremst at småleilighetens rolle er å hjelpe førstegangsetablerere inn på boligmarkedet. Videre ser de på småleiligheter som et godt redskap som en etableringsmulighet for unge, men påpeker samtidig at flere og ikke minst rimeligere småleiligheter må bygges. I hvilken grad småleilighetene kan bidra til å redusere ulikhet mener Husbanken i stor grad vil være avhengig av hvem som bruker de, hvor de ligger og hvordan bomiljøet er.

Kommunen har en avgjørende rolle for at småleilighetene skal kunne fungere som et godt redskap for å få flere inn på boligmarkedet. Derfor ønsker Husbanken at kommunen skal ta en aktiv rolle som strategisk tomtekjøper for å kunne gjennomføre prosjektkonkurranser med bestemte kriterier knyttet til sluttpris, bokvalitet og for å treffe ønsket målgruppe. Kommunens mulighet til å drive aktiv tomtepolitikk mener Husbanken vil være begrenset av kommunens evne til å drive kapitalkrevende tomtekjøp og tilgangen på tomtereserver. I tillegg vil det i boligutviklingsprosjekt hvor det fremmes sosiale hensyn gjennom begrensninger på pris, redusere markedsverdien på tomtearealene sammenlignet med utviklingsprosjekt som er markedstilpasset. Husbanken mener kommunen ikke ønsker å drive en aktiv tomtepolitikk med hensyn til lønnsomhet. I forhold til småleiligheter ser Husbanken likevel fordeler med kommunen som en aktiv tomtekjøper i et økonomisk bærekraftsperspektiv.



#### 4.2.3 Hva gjør Husbanken for å fremme sosial bærekraft i småleiligheter?

Husbanken mener bokkvalitet i småleiligheter omhandler kvaliteten i selve boligen og faktorer som påvirker bomiljøet utenfor boligen. De viktige faktorene som nevnes for å sikre et godt bomiljø er lokalisering, antall samlokalisering for utsatte grupper og utforming av boliger sett i sammenheng med eksisterende omgivelser. Husbanken nevner at de har tett dialog med samarbeidspartnere underveis i prosjektene for å sikre at disse hensynene blir ivaretatt.

Husbanken adresserer også utfordringer knyttet til bokkvalitet i småleiligheter. Blant utfordringene er trangboddhet og segregering. Dette mener Husbanken kan løses med å kombinere småleiligheter med delingsfunksjoner. Likevel påpeker de at denne boformen nødvendigvis ikke passer alle. Samtidig er dette en ny boform hvor det trengs mer utforskning og testing før man kan konkludere.

*“Her må vi nok høste erfaringer før vi kan si noe om hva som fungerer godt, men tanken er at en god utnyttelse av fellesareal vil gjøre at man ikke føler behov for et like stort privat boareal som i en tradisjonell bolig»*

Husbanken fungerer som en fasilitator og ønsker å fremme innovative løsninger som øker bokkvaliteten i småleiligheter. Husbanken uttrykker at flere kommuner ønsker å tenke nytt i utformingen av boligprosjekter med hensyn til god bokkvalitet, og refererer til Høylandet kommune som en av disse. Husbankens ønsker å ta en aktiv rolle for å øke kontakten mellom kommunene.

*“Vi har et forum hvor kommunen deler sine erfaringer, som for eksempel Storbynett hvor ulike kommuner deler sine erfaringer med hverandre. Så vi forsøker å bringe sammen de ulike aktørene for å stimulere til nytenking”*

Husbanken innretter seg etter den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken *“Alle trenger et trygt hjem”*. Denne gir Husbanken føringer for hva som skal prioriteres i den sosiale utviklingen av boligsektoren. For Husbanken er det derfor viktig å jobbe for at utbygger skal tenke områdeutvikling i utviklingen av boligområder. Dette inkluderer at boligprosjektene skal være universelt utformet. I tillegg er det viktig at området har et bolig mangfold som også inneholder barnefamilier og ikke bare små og dyre småleiligheter.

Husbanken har tett dialog med kommunen for å finne ut hva markedet har behov for. Kommuneplanens samfunnsdel viser til at kommunen skal legge bo- og levekårsdata til grunn når kommunale boliger skal tilrettelegges. Husbanken mener også at bo- og levekårsundersøkelser burde brukes til å bestemme hvor småleiligheter skal bygges. Husbanken siterer kvalitetsprogrammet til Nyhavna som et eksempel på god sosial boligpolitikk.

*«Befolknings- og levekårsdata og boligstruktur i tiliggende områder skal legges til grunn for vurdering av boligsammensetning. Slik kan boligutbyggingen på Nyhavna bidra til å skape en sosialt bærekraftig by og utjevne sosiale forskjeller»*

Husbanken mener at kommunen har god formulering som stemmer overens med Husbankens strategi, men at Trondheim er et komplekst område hvor mange har forskjellige meninger. Dette bidrar til at de som trenger boligene kanskje ikke får det.

## 4.3 Kommunalt perspektiv

### 4.3.1 Hva gjør Trondheim kommune for å fremme økonomisk bærekraft i småleiligheter?

Trondheim kommune mener småleiligheter er et godt redskap for å sikre boligkarriere, men et dårlig redskap i et sosialt perspektiv fordi de skaper hyppig gjennomstrømning. Småleiligheter er ofte starten på en boligkarriere for førstegangsetablerere ettersom skattesystemet favoriserer boligeier fremfor leietaker. Førstegangsetablerere vil i starten av boligkarrieren kunne kjøpe en rimelig leilighet fordi den er liten, har dårlig standard eller ligger utenfor pressområde. Skattegodter vil bidra til at man kan spare opp penger for å komme videre i boligkarrieren og investere i en større leilighet. Virkningene av småleiligheter som inngangsbillett til en boligkarriere er at disse leilighetstypene blir et investeringsobjekt for investorer. Konsekvensen mener kommunen er gjennomstrømninger i områder med stort innslag av småleiligheter og vil påvirke trygghetsfølelsen, fellesskapet og tilhørigheten i et nabolag.

*«Oppsummert er det bra for boligkarriere, men dårlig for felleskap og det sosiale perspektivet»*

#### 4.3.2 Hvilke tiltak kan det være aktuelt å innføre for å fremme økonomisk bærekraft?

Plan- og bygningsloven gir kommunen i liten grad påvirkningsmulighet utover det fysiske som fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Kommunen opplyser at det kunne tenkes at man i reguleringsbestemmelsene kunne stille krav om for eksempel etableringsmodeller for å bidra til å fremme økonomisk bærekraft. Skal kommunen kunne stille krav om etableringsmodeller og bestemmelse utover det fysiske opplyser kommunen at de må eie eiendommen selv.

Kommunen uttrykker at flere verktøy vil gjøre at de i større grad kan fremme bærekraft i småleiligheter. Dette forutsetter at loven endres og referer til det danske konseptet «Allmenne boliger» som et eksempel på hvordan dette kan gjøres i praksis.

*«Det er mye enklere i Danmark hvor allmenne boliger er styrt av en allmenne boliglov som er en annen lov enn den øvrige boligloven. Loven sier at disse boligene ikke skal koste så og så mye å bygge og dermed blir også leie overkommelig for mange.»*

Gjennom å kunne stille krav til at en viss andel av et byggeprosjekt skal bestå av allmenne boliger mener kommunen at de i større grad kan fremme bærekraft i småleiligheter.

#### 4.3.3 Hvordan ivaretar dere bokvalitet og bomiljø i småleiligheter?

Kommunen mener at bokvaliteten i småleiligheter vil øke ved å skjerme leilighetene for støy, få inn mer dagslys, ekstra takhøyde, god tilgang til uteområder og utsikt mot fellesområder.

Kommunen legger til grunn i kommuneplanens arealdel at bo- og levekårsundersøkelser skal bli brukt som et verktøy for å avgjøre hvor det er mest hensiktsmessig i et sosialt perspektiv å bygge småleiligheter, men at dette i praksis ikke blir benyttet. Innspillet om å bruke dette verktøyet kom fra kommunen selv, men har i ettertid kun blitt praktisert ved et tilfelle ved utbyggingen av Lilleby. Etter bruk av bo- og levekårsundersøkelse konkluderer kommunen med at det skulle bygges familieleiligheter i form av rekkehus i midten av blokkene for å få en diversifisert boligsammensetning på Lilleby. Kommunen har i ettertid sett at bruken av bo- og levekårsundersøkelse fungerte etter intensjonen.

Et interessant funn kom frem når vi spurte om hvorfor ikke bo- og levekårsundersøkelse videre ble brukt som et tiltak for å fremme gode bomiljø. Kommunen uttrykker at de ikke er så opptatt av det og har for liten kunnskap om hvordan man skal bruke det.

*«Man ikke er opptatt nok av det og man har ikke kompetanse nok på det og hvor viktig det er. Man overlater nok mye til tilfeldighetene om hva som blir bra boligområde og ikke»*

Kommunen viser til en politisk og faglig enighet om at en variert boligsammensetning er viktig for å skape god bokvalitet. Dette betyr at boligprosjekter skal ha leiligheter i ulike størrelser for å tiltrekke unge, barnefamilier og eldre. Det viktigste argumentet for en variert boligsammensetning mener kommunen er nabolagseffekten. Denne legger til grunn at dårlige områder gir dårlige livssjanser når man vokser opp og vice versa. I forbindelse med å bruke bo- og levekårsundersøkelse som verktøy for å skape en variert boligsammensetning, mener kommunen det ofte er lettere å få store dyre leiligheter inn i billige områder, enn å få mindre og rimeligere leiligheter inn i dyre prisområder.

Særlig trekker de frem gode uteareal som et premiss for å tillate flere og mindre leiligheter i et boligprosjekt. Kommunen har inntrykk av at det noe uenighet mellom hva kommunen og utbyggere mener er god bokvalitet i forhold til byggetetthet og uterom. Kommunen ønsker fortetting av bystrøk i henhold til det politiske mål om å fortette. Likevel ønsker utbyggere ofte en større tetthetsgrad enn kommunen for at prosjektet skal gi bedre avkastning.

*«Den tettheten som kommunen legger til grunn er halvparten av det utbyggerne ønsker. Vi ønsker jo 10 boliger pr dekar, men de planene vi ofte får fra utbyggere er ofte opp mot 20 boliger per dekar»*

Kommunen mener det er vanskelig å sette en grense for hvor tett man kan bygge ettersom de også har et ansvar for å sikre at tettheten i et boligområde faglig sett ikke blir for høy. Tomteprisene i Trondheim har en forventning om høy tomteutnyttelse. Kommunen mener dette kan gi dyre småleiligheter ettersom kostnadene ved en eventuelt lavere tomteutnyttelse vil blir fordelt ut på antall boliger.

I forhold til uteareal viser kommunen til uteromsnormens veileder som beskriver og definerer hvordan man kan bruke uterom til å forbedre bokvalitet. Kommunen mener uteromsnormen

ikke kan endres i stor grad, men er åpen for å undersøke størrelsen på leilighetene i relasjon til normen.

#### 4.3.4 Hvordan vil en innføring av strengere regulering påvirke bærekraftig utvikling i småleiligheter?

Kommunen mener det ikke vil være hensiktsmessig å innføre en leilighetsnorm med mål om å redusere regulerings- og byggekostnadene. Reguleringsarbeidet er omfattende og komplekst i store byer som Trondheim. Skal tids- og kostnadsaspektet i reguleringsarbeidet reduseres mener kommunen at utbyggere må være flinkere å innrette seg etter kommunens visjon- og målsetninger. Prosessen oppleves som tidkrevende fordi utbyggerne ofte vil ha mer enn det kommunen er villig til å gå med på.

Kommunen mener at det burde eksistert en løsning som i større grad reflekterte og dokumenterte hva kommunen ønsker å oppnå i et boligområde. Det boligsosiale som fremmes i utbyggingsavtalene er mer en underliggende forståelse om at det er for mye gjennomstrømning og at en variert boligsammensetning vil bidra positivt til sosial bærekraft.

Kommunen har ikke en policy om hvordan sammensetningen av ulike leilighetsstørrelser skal være i ulike boligområder. Kommunen påpeker at det i reguleringsbestemmelsene blir fastsatt en prosentdel av ulike typer leilighetsstørrelser, men at denne prosentandelen blir bestemt fra prosjekt til prosjekt og ikke fra område til område. Det blir dermed ikke formidlet til utbygger hvilken boligsammensetning kommunen ønsker i et bestemt område.

*«Jeg har prøvd å finne ut om vi har en policy på dette, men det tror jeg vi ikke har. Det virker som det blir bare «en finger i luften» for at det må være en mix, at bestemmelsene om boligsammensetning blir tatt ut fra det»*

Kommunen opplever at det ofte er enighet om andel småleiligheter i et byggeprosjekt, men samtidig ofte uenighet om bokvalitet i disse leilighetstypene. Kommunen mener at de gjennom utbyggingsavtalene oppnår i større grad det de ønsker med hensyn til sosial og økonomisk bærekraft.

## 4.4 Politikers perspektiv

### 4.4.1 Hva kan gjøres for å fremme økonomisk bærekraft i småleiligheter?

Sosialistisk venstreparti (SV) mener småleilighetens rolle først og fremst er å hjelpe førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet gjennom den tredje boligsektor. Partiet fremhever spesielt at leie-til-eie kan bidra til å få flere vanskeligstilte og førstegangsetablerere inn på boligmarkedet. SV mener det er en økende etterspørsel etter småleiligheter. Etterspørselen har bidratt til et prispress på disse boligtypene slik at småleilighetenes funksjon som en inngangsbillett til boligmarkedet for førstegangsetablerere og vanskeligstilte ikke lenger er like gjeldende.

*«Ofte er det slik at småleilighetene er veldig dyre, så det er ikke så lett for førstegangsetablerere å kjøpe disse»*

Arbeiderpartiet (AP) påpeker at det er en økende trend i antall enslige. Dette vil skape et økende behov for mindre areal fremover. Økende prispress for småleiligheter mener partiet er en konsekvens av at det i Norge er en «eiekultur».

I et økonomisk bærekraftsperspektiv mener begge partiene at småleilighetens rolle skal være en etableringsmulighet for vanskeligstilte og førstegangsetablerere. De oppfatter at det er høyt prispress på disse leilighetstypene og mener derfor at småleilighetens rolle som en etableringsmulighet for vanskeligstilte og førstegangsetablerere burde skje gjennom stiftelser og bruk av etableringsmodeller.

### 4.4.2 Hvordan kan man ivareta bokvalitet og bomiljø i småleiligheter?

AP mener god bokvalitet i småleiligheter handler om en variert boligsammensetning, tilgang til gode ute- og fellesareal og en leilighetsstørrelse ned til 30 m<sup>2</sup>. I tillegg er partiet positive til å bygge i høyden for å fordele utgiftene på flere boenheter. For å sikre god bokvalitet gjennom en variert boligsammensetning mener partiet at det burde bli gjennomført flere områdeløft basert på data fra bo- og levekårsundersøkelser. Blant områdene som trekkes frem er Lademoen og Tempe/Sorgenfri. Det blir påpekt at disse områdene består av mange småleiligheter med stor utleieandel. Bygging av flere familieleiligheter og billige småleiligheter

vil bidra til økt sosial bærekraft ettersom det blir triveligere å bo der, samtidig som flere kan få mulighet til å eie fremfor å leie. AP mener likevel at områder med stort innslag av småleiligheter blir ensformig og ønsker en variert boligsammensetning i disse områdene.

*«Utfordringen blir at det ikke blir noe variasjon. Det må være en blanding av yngre, familier og eldre. Dersom man får for like boliger på et sted, blir sammensetningen av mennesker veldig lik»*

- AP-politiker

AP mener pris, uteområde og aktivitetstilbud er faktorer som kan bidra til mer variert boligsammensetning i sentrumsområdene. De etterlyser også flere parker og attraktive fritidstilbud. Dette mener partiet bidrar til at barnefamilier ikke ønsker å etablere seg i sentrum. SV mener på lik linje med AP at god bokvalitet handler om grønt uteareal og gode ute- og fellesområder. I motsetning til AP, som åpner opp for å bygge i høyden, ønsker SV å redusere tettheten i sentrumsområder for å skape gode ute- og fellesareal.

I forhold til boligsammensetning ønsker SV at det bygges et variert mangfold av boliger for å fremme boligbygging for alle. For å oppnå en variert boligsammensetning må det bli satt tydelige krav om størrelse på leiligheter. Dette både i reguleringsplanene og som en tydelig strategi i boligpolitikken. For å oppnå en boligsammensetning hvor byggeprosjekter i sentrum består av både småleiligheter med eldre og yngre, og større leiligheter med barnefamilier, vil dette føre til en negativ utvikling i lønnsomheten til utbyggeren. Partiet mener likevel dette er rimelig og nødvendig for å få en bærekraftig byutvikling.

*«Ofte vil utbyggere ha mange småleiligheter og store og høye bygg. Vi tenker at enkelte områder burde det være rekkehus, selv om det kanskje ikke er så lønnsomt»*

- Politiker SV

#### 4.4.3 Hvordan vil en innføring av strengere regulering påvirke bærekraftig utvikling i småleiligheter?

SV opplyser at de ikke har diskutert i hvilken grad en innføring av en leilighetsnorm vil være en god løsning. Partiet er likevel klar på at i et sosialt perspektiv er nødvendig med strengere reguleringer og en tydelig strategi i boligutviklingen. Partiet ønsker at politikere skal bli tydeligere på hvor de ønsker hva, og at det skal være en plan for en sosial boligutvikling i Trondheim.

AP mener en leilighetsnorm kan være en løsning. Ikke for å begrense andel småleiligheter i enkelte områder, men for å stille krav om større leiligheter i enkelte områder. Eksempelvis kunne det vært krav om at 30 prosent skal være 3/4/5-roms som et tilbud til barnefamilier. Hensikten med dette er å få flere av disse kjøpegruppene til bynære strøk. SV mener at det må settes tydelige krav om størrelser på leiligheter samtidig som man må sette krav om en sosial boligsammensetning i enkelte områder.

I tillegg mener partiet at det burde stilles krav om etableringsmodeller i utbyggingsprosjekter for å få et mangfold i boligprosjektene, og som et verktøy for å få flere vanskeligstilte og førstegangsetablerere inne på boligmarkedet.

SV mener at det krever tøffe politiske vedtak og politisk vilje for å iverksette tiltak som skaper en sosial boligsammensetning. De tror at det kan bli tøft å få gjennomslag av politiske vedtak som i større grad skaper en sosial sammensetning med den politiske sammensetningen som er i dag. Dette begrunnes med at SV ønsker i større grad å regulere boligmarkedet, mens AP ønsker et mer markedsstyrt boligmarked og er dermed mer på utbyggers side. Partiet åpner derfor opp om at det må settes tydeligere krav fra politikernes side om at det i slike områder blir bygget en viss andel boenhetene over 80 m<sup>2</sup>.

Arbeiderpartiet nevner at dagens reguleringsbestemmelser gir typisk krav om 10 prosent av leilighetene skal være under 30 m<sup>2</sup> eller maks 10 prosent av leilighetene skal være ett-roms. Dette er en ordning som partiet mener er godt ivaretatt og kan brukes politisk i enkelte områder for å få den boligsammensetningen man ønsker.



## 5. Diskusjon

I dette kapitlet vil funnene fra de kvalitative dybdeintervjuene i kapittel 4 diskuteres opp mot teoretisk rammeverk. Først vil det økonomiske perspektivet presenteres hvor småleilighetenes rolle og ulike utviklingsalternativer vil bli drøftet. Videre vil sosial bærekraft i småleiligheter drøftes mot bokkvalitet i boligen og utenfor boligen. Videre vil flyttemønster blir drøftet før det avslutningsvis vil diskutere krav knyttet til andel småleiligheter i nybyggingsprosjekter.

### 5.1 Forskningsspørsmål 1

---

*Er småleiligheter et godt redskap for å få førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet?*

---

#### 5.1.1 Småleilighetens rolle - Et problem eller en ressurs?

NIBR viser til at småleiligheter er en ressurs om boligtypen fungerer som en inngangsbillett til boligmarkedet (Schmidt, 2009). Politikerne og utbyggerne ønsker at småleiligheter skal bidra til å få flere inn på boligmarkedet og redusere etableringssterskelen med bruk av etableringsmodeller som verktøy. Det kan derfor argumenteres for at utbyggerne og politikerne kun ser på småleiligheter som en ressurs dersom den blir tilbudt med etableringsmodeller.

NIBR mener småleiligheter er et problem dersom boligtypen bidrar til høy kvadratmeterpris og at beboerne ikke kommer videre i boligkarrieren (Schmidt, 2009). Det er enighet blant utbyggerne at småleiligheter relativt sett er dyre boliger per kvadratmeter boareal. Dette blir argumentert gjennom høye byggekostnader samtidig som det ikke finnes nok småleiligheter på markedet. Utbyggerne uttrykker også at flere førstegangsetablerere ikke finner billige nok boliger og at selv ikke småleiligheter er rimelige nok. Husbanken deler utbyggernes syn på at småleiligheter er dyre boliger. Lindquist & Vatne (2019) viser at prisnivået for de billigste boligene har økt mer enn økonomien generelt. Husbanken mener derfor småleilighetenes rolle er avhengig av hvor de bygges og hvem som bruker de. De påpeker også at vanskeligstilte

ekskluderes fra boligmarkedet ettersom småleiligheter ikke er rimelige nok. Fra aktørenes synspunkter kan det tolkes som at flere ikke finner veien inn i boligmarkedet. På denne måten kan det derfor argumenteres for at småleiligheter heller fremstår som et problem.

Utbyggerne påpeker at høy etterspørsel og markedspris på småleiligheter bidrar til at de tjener mer på å bygge små enn store leiligheter. Samtidig er det stor interesse for småleiligheter blant investorer i Trondheim. Utbyggerne uttrykker at investorene har en viktig rolle for å sikre gjennomføring og finansiering ettersom byggelån ikke gis før 60 prosent av boligene er solgt. Det kan diskuteres om høyere avkastning på småleiligheter sammenlignet med andre boligtyper og behovet for finansiering i prosjekter med variert boligsammensetning, kan fungere som motivasjon for utbyggeren til å se på småleiligheten som en ressurs til mindre ulikhet, uten at de nødvendigvis er det.

Det kan også argumenteres for at Husbankens syn på småleilighetenes rolle har blitt endret. Med boligsosiale hensyn har Husbanken tidligere satt krav om 55 m<sup>2</sup> som minstestørrelse i utviklingen av boliger. Hensikten var et ønske om at flere kunne etablere seg i en stor nok bolig som et alternativ til å måtte kjøpe en mindre bolig først (Schmidt & Guttu, 2012). Fortrinnet til småleiligheter var lave byggekostnader og at utviklingen kunne skje uten subsidier. Dipasquale & Wheaton (1992) viser sammenhengen mellom boligpriser i eiemarkedet og areal. Det er derfor nærliggende å tro at sterk prisvekst for småleiligheter har medført en prisvekst for større boliger. Med Husbankens ønske om kommunen som en aktiv tomtekjøper for å kunne stille krav om sluttpris og bruk av ulike etableringsmodeller, kan det tenkes at deres oppfatning av småleilighetenes rolle har blitt endret. Nødvendigheten av subsidier og krav til sluttpris for småleiligheten kan ses på som at tanken om førstegangsetablering i større leiligheter ikke lenger er gjeldende.

NIBR viser at hver femte enpersonshusstand bor i boliger på mindre enn 50 m<sup>2</sup> (Schmidt, 2009). Av disse er innvandrere overrepresentert. Samtidig er 8 av 10 boliger under 30 m<sup>2</sup> leieboliger og for leiligheter under 50 m<sup>2</sup> er andelen 70 prosent. Årsaken til at innvandrere er overrepresentert som leietakere i småleiligheter er fordi denne gruppen generelt har en lav årsinntekt. Innvandrere blir også ofte kategorisert som vanskeligstilte ettersom de bor trangt. Ut fra NIBRs definisjon vil småleiligheten være et problem ettersom flestparten av leietakerne ikke kommer seg videre i boligkarrieren (Schmidt, 2009). Om man legger NIBRs

rapport til grunn vil ikke synet blant aktørene om at småleilighetens rolle først og fremst er å hjelpe førstegangsetablerere og/eller vanskeligstilte inn på boligmarkedet være en realitet. Derimot kan man argumentere for at småleilighetens største rolle er å huse innvandrere gjennom leiekontrakter. Den høye prisoppgangen på småleiligheter i forhold til større leiligheter er også et argument for at stadig flere må kjøpe mindre leiligheter for å kunne komme inn på boligmarkedet. Ettersom trangboddhet er et av kriteriene som definerer vanskeligstilte kan det argumenteres for at utvikling av småleiligheter vil føre til flere vanskeligstilte (NOU, 2011).

På en annen side kan man argumentere for at småleilighetens rolle er i endringer. Etableringsmodeller er i startfasen og en oppskalering av disse med hensyn til småleiligheter kan bidra til at flere førstegangsetablerere og vanskeligstilte kan komme inn på boligmarkedet.

### 5.1.2 Småleilighet - en bidragsyter til likhet eller ulikhet

For å kunne diskutere småleilighetens bidrag til likhet og ulikhet er det nødvendig å se på ulike alternativer for utvikling av småleiligheter. Ulike etableringsmodeller og delingstjenester fører til tre utviklingsalternativer for småleiligheter:

- Utvikle småleiligheter med tilhørende minimumsnorm med oppskalering av etableringsmodeller
- Utvikle småleiligheter gjennom en markedsløsning med delte funksjoner
- En kombinasjon av begge alternativene

Fra et økonomisk perspektiv vil oppgaven begrenses til å diskutere virkningene av de tre alternativene med hensyn til pris.

#### Utvikle småleiligheter med tilhørende minimumsnorm med oppskalering av etableringsmodeller

Å innføre en minimumsnorm vil ifølge Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell være en prisdriver for småleiligheter. Modellen viser at areal er en begrensende faktor. Innføring av en minimumsnorm vil påvirke nybygging av småleiligheter negativt ved at avgangen ( $\Delta S$ ) av småleiligheter på kort sikt vil være større enn tilførselen. Det vil i et slikt tilfelle dannes ny

likevekt i boligmarkedet med høyere eie- og leiepriser (Dipasquale & Wheaton, 1992). Det kan derfor argumenteres for at en minimumsnorm vil bidra til økt ulikhet ettersom konsekvensen av økte priser på småleiligheter vil føre til at flere ikke får ta del i boligmarkedet. Dette kan underbygges av Pikettys forskning som viser at ulikheten vil øke ettersom det historisk sett har vært høyere avkastning på kapital enn den generelle økonomiske veksten. Forskjell i formue vil skapes ettersom boligformue over tid vil oppleve større avkastning enn vekst i lønninger (Roine, 2014). Det er en enighet blant utbyggerne om at en minimumsnorm vil ha negativ effekt på ulikhet og være en driver for økte boligpriser. Utbygger B fremhever leilighetsnormen i Oslo og påpeker hvilken konsekvens en minimumsnorm vil ha:

*“Normens formål er å bygge mange store boliger slik at prisen på disse går ned og at flere dermed har råd til større boliger. Dette medfører at småleiligheter blir tilsvarende dyrere”.*

- Utbygger B

Kommunen føler likevel en skjønnsbasert minimumsnorm rettfærdiggjøres gjennom boligsosiale hensyn.

På en annen side kan det imidlertid argumenteres for at en innføring av en mer rigid og forutsigbar minimumsnorm vil bidra til lavere priser på småleiligheter. Ettersom kommunen vurderer boligsammensetning ulikt fra prosjekt til prosjekt, uttrykker utbyggerne at reguleringsprosessene er tid- og ressurskrevende. Kommunen mener på sin side at utbyggere i større grad må være flinkere til å innrette seg etter kommunens mål og visjoner. At reguleringsprosessen er tid- og ressurskrevende er også et resultat av at utbyggerne ofte vil ha mer enn det kommunen er villig til å gå med på. Konsekvensen er dårlig samhandling mellom kommunen og utbyggerne i reguleringsprosessen. I følge Leikvam og Olsson (2018) kan betydelige kostnader i prosjektet komme i reguleringsfasen og er ofte knyttet til informasjonsinnhenting og saksbehandling. En minimumsnorm som gir konkret anvisning for boligsammensetning, vil for utbyggere være mer forutsigbar slik at kostnadene for informasjonsinnhenting og saksbehandling kan reduseres.

Konsekvensen av lavere reguleringskostnader er lavere byggekostnader. I følge Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell vil lavere byggekostnader bidra til å redusere priser på småleiligheter (Dipasquale & Wheaton, 1992). Det kan derfor argumenteres for at en mer

generell og forutsigbar minimumsnorm vil bidra til mer likhet i boligmarkedet, forutsatt at man ser på småleiligheter som en inngangsbillett til boligmarkedet for førstegangsetablerere og vanskeligstilte.

Å tilby førstegangsetablerere og vanskeligstilte småleiligheter kombinert med ulike etableringsmodeller mener utbyggerne er deres bidrag til å redusere ulikheten i boligmarkedet. Det kan likevel diskuteres om en oppskalering av etableringsmodellene vil føre til at flere førstegangsetablerere og vanskeligstilte kommer inn på boligmarkedet.

På den ene siden mener både politikerne og utbyggerne at å tilby småleiligheter med etableringsmodeller er et godt verktøy for å få flere førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Bruk av etableringsmodeller blir argumentert for gjennom økende prispress på småleiligheter og kan bidra til å redusere boligkjøpers inntekts- og egenkapitalkrav. NIBR viser til flere fordeler ved bruk av etableringsmodeller. Blant fordelene er en fremskyndelseeffekt som bidrar til at førstegangsetablerere og vanskeligstilte kan ta del i boligmarkedet tidligere. Boligkjøper kan da få større nytte av boligens potensielle kapitalavkastning. Småleiligheter med etableringsmodeller som Leie-til-eie hvor sparebehovet er direkte relatert til vekst i boligpriser kan dette være et godt verktøy for førstegangsetablerere og vanskeligstilte med lavt sparepotensial (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022).

Småleiligheter som tilbys med etableringsmodeller kan bidra til likhet gjennom å redusere den ulike veksten av nettoformue mellom belånte og ikke-belånte boligkjøpere. En av årsakene til at eiendomssektoren er en bidragsyter til ulikhet er at belånt boligformue har en negativ effekt på veksten av nettoformue mellom befolkningen. Personer med belånte boligformuer opplever lavere vekst enn personer med boligformuer som ikke er belånt. Dette har ført til at den nederste 50 prosentandelen av befolkningen, hvor belåningen er størst, har hatt lavere formuesvekst enn den øvrige 50 prosentandelen (Aaberge, 2021). Etableringsmodeller som Bostart bidrar til et redusert behov for belåning. Sett at småleiligheter fungerer som inngangsbillett for førstegangsetablerere og vanskeligstilte, vil småleiligheter som tilbys med Bostart bidra til mer likhet ettersom redusert belåning vil bety økt formuesvekst. En oppskalering av etableringsmodellene vil i et slikt perspektiv bidra å redusere den ulike veksten av nettoformue mellom de belånte og ikke belånte boligkjøperne.

På en annen side kan man også argumentere for at etableringsmodellene har en negativ effekt på småleilighetenes ulikhetsbidrag. Ifølge NIBR (2022) vil oppskalering skape et etterspørselssjokk og en fremskyndelseeffekt hvor virkningen av denne effekten vil være at flere til enhver tid vil være i boligmarkedet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022). Utbyggerne uttrykker at etableringsmodellene er deres bidrag til økonomisk bærekraft. Beregninger fra NIBR (2022) viser likevel at etableringsmodellene bare kommer førstegangsetablerere til gode. Utgangspunktet for beregningene er en bruktbolig til 3 millioner kroner og en ny bolig til 3,45 millioner kroner. Denne markedsprisen vil kunne reflekterer prisen for brukte- og nye boliger i Trondheim. Beregningene viser at inntektskravet for brukt- og nybolig er henholdsvis 544.718 kr og 600.230 kr i garantimodellordningen. For Delt eierskap varierer inntektskravet med prosentvis eierandel og fluktuerer mellom 460.679 for bruktbolig til 600.230 for nybolig. For Leie-til-eie beregnes en leie for boligen på 4 prosent og 5 prosent for henholdsvis bruktbolig og nybolig. Uavhengig av boligprisvekst må brukere av Leie-til-eie ha en betjeningsevne på 536.000 kr for å betjene et lån på en ny bolig, forutsatt et egenkapitalkrav på 571.000 kr. I tillegg kreves det et sparepotensial på mellom 517.500 kr ved boligprisvekst på 0 prosent og 34.500 ved en boligprisvekst på 14 prosent. Felles for alle etableringsmodellene er et høyt inntektskrav (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022). Husbanken påpeker at vanskeligstilte er en gruppe på omtrent 150.000 personer som ikke har sparepotensial. Samtidig har de også lavere inntekt enn inntektskravene til de ulike etableringsmodellene. Det kan derfor argumenteres for at småleiligheter med etableringsmodeller bare er et tilbud til førstegangsetablerere som har evne til å betjene et boliglån.

Det kan også argumenteres for at etableringsmodellene forsterker ekskludering av vanskeligstilte ved at modellen er en prisdriver i boligmarkedet. Å få flere inn på boligmarkedet gjennom å tilby ulike etableringsmodeller mener utbyggerne er et bidrag som går på bekostning av deres avkastning. Samtidig etterlyser de et politisk engasjement for å endre skatteloven som i dag setter begrensninger for utbyggers mulighet til å oppskalere etableringsmodeller i hvert enkelt prosjekt. Er engasjementet for ulikhet så stort blant utbyggerne at de ønsker enda lavere avkastning på prosjektene eller har utbyggerne en annen motivasjon for å oppskalere etableringsmodellene på småleiligheter?

Kommunen har i dag liten påvirkningsmulighet utover det fysiske, men uttrykker at de i større grad ønsker å kunne påvirke boligmarkedet for å fremme økonomisk bærekraft. Likevel har kommunen hatt lite fokus på etableringsmodeller og hvordan disse påvirker økonomisk bærekraft. Ifølge NIBRs (2022) analyse vil etableringsmodellene være en prisdriver i boligmarkedet. En oppskalering av etableringsmodellene vil ha en fremskyndelseeffekt slik at flere til enhver tid er i boligmarkedet. Dette vil skape et etterspørselssjokk for boliger på kort sikt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022). Ved å anvende Dipasquale & Wheaton firekvadrantsmodell vil et etterspørselssjokk på kort sikt skape ny likevekt i modellen og gi høyere bolig- og leiepriser på lang sikt (Dipasquale & Wheaton, 1992). Samtidig vil utbyggernes kapitalbindinger bidra til et negativt tilbudssjokk ettersom binding av kapital kan påvirke finansieringsmuligheter og finansieringskostnader (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022). Det kan derfor tenkes at utbyggerne ser på etableringsmodeller som et verktøy for å få fulltegnet utbyggingsprosjekter som sikrer finansiering, gjennomføring og avkastning. Konsekvensen av høyere boligpriser kan få en positiv effekt for førstegangsetablerere som opplever avkastning på boligformue. Spesielt kan det tenkes at en oppskalering kan få positiv effekt for brukere av Leie-til-eie hvor sparebehovet er avhengig av boligprisveksten.

Det kan også tenkes at kostnaden vil tilfalle vanskeligstilte som står utenfor boligmarkedet. Økte boligpriser vil bidra til at inntekts- og egenkapitalkravet øker. Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell viser også en direkte sammenheng mellom priser i eie- og leiemarkedet. Ettersom 8 av 10 boliger under 30 m<sup>2</sup> er utleieboliger, og 70 prosent av boligmassen under 50 m<sup>2</sup> er leieboliger, kan det argumenteres for at en oppskalering av småleiligheter med etableringsmodeller vil bidra til høyere leiepriser.

### Utvikle småleiligheter gjennom en markedsløsning med delte funksjoner

Med tanke på ulikhet har de fleste aktører en positiv holdning til de ulike etableringsmodellene. Utbygger C mener derimot etableringsmodellene er en dårlig løsning for å få flere inn på boligmarkedet. Å utvikle småleiligheter med delingstjenester blir av utbygger C ansett som et bedre alternativ ettersom førstegangsetablerere og vanskeligstilte på denne måten kan komme inn på boligmarkedet på ordinære vilkår uten subsidier. Ved å ta

i bruk Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell kan man vurdere virkningen av å oppskalere småleiligheter med delingsfunksjoner.

Utbygger C mener at småleiligheter med delingsfunksjoner er et bedre alternativ for å få flere inn i boligmarkedet. Dette kan argumenteres med at småleiligheter vil bli billigere gjennom lavere byggekostnader. En av variablene som påvirker byggekostnaden i Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell er materialprisene. I en småleilighet med delingsfunksjoner vil beboere akseptere mindre bruksareal i den selveide leiligheten. Dette ettersom ulike funksjoner og fasiliteter som vanligvis inngår i en selveid leilighet her inngår i en delingsfunksjon. I prosjekter med delingstjenester er det derfor et redusert behov for areal. Mindre bruksareal betyr redusert materialbruk, og derfor også lavere byggekostnader. En reduksjon i byggekostnader vil i Dipasquale-Wheatons fire kvadrantsmodell vises gjennom en venstredreining for den skrå linjen ned fra x-aksen (Dipasquale & Wheaton, 1992). Linjen representerer kostnaden ved å tilføre mer boligareal. Lavere kostnader vil føre til høyere byggeaktivitet og resulterer i økt tilbud og lavere eie- og leiepriser. Lavere priser på småleiligheter vil bety et lavere inntekts- og egenkapitalkrav ved kjøp av bolig med belåning. Et sentralt spørsmål er likevel om reduserte byggekostnader vil bidra til å gjøre småleiligheter med delingsfunksjoner rimelige nok til å kunne hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet.

Det kan også argumenteres for at en småleilighet med delingsfunksjon ikke vil bidra til å redusere prisen på småleiligheter. Som utbyggere C poengterer er dette et konsept som enda er i en utprøvningsfase og det gjenstår å se hvor mye areal man er villig til å dele. Jo mindre areal som deles, desto lavere vil den prisreduserende effekten være. Småleiligheter med delingstjenester vil også kunne påføre beboerne ekstra kostnader utover kjøpsprisen. Utbygger C nevner at tjenester og fasiliteter vil bli driftet innad i bedriften, men at kostnaden vil bli delt på beboerne som bor der. Det kan derfor tenkes at småleiligheter med delingstjenester vil ha høyere felleskostnader enn småleiligheter uten delingstjenester. Det kan også tenkes at tjenestene og fasilitetene som tilbys i småleiligheter med delingsfunksjonen vil kunne bli et populært konsept. Dette kan føre til større betalingsvillighet for småleilighetene med delingstjenester enn småleiligheter uten delingstjenester. I et scenario med høy betalingsvillighet for småleiligheter med delingstjenester kan det tenkes at konseptet ikke vil kunne bidra til mer likhet i boligmarkedet.



## En kombinasjon av begge alternativene

Et alternativ er å kombinere delingstjenester og etableringsmodeller i et fritt eller regulert marked med tilhørende minimumsnorm. Det kan tenkes at en løsning hvor man kombinerer det beste fra begge "verdener" kan ha en positiv effekt på småleilighetens bidrag til ulikhet.

Fra intervjuene med utbyggerne fremgår det at ingen tilbyr småleiligheter med både etableringsmodeller og delingsfunksjoner. En kombinasjon av de ulike alternativene er dermed ikke praktisert og effekten er ukjent. Likevel kan det tenkes at en kombinasjon vil særlig kunne bidra til at småleiligheten i større grad bli en ressurs heller enn et problem. Sett at småleiligheter med delingstjenester gir lavere byggekostnader og Bostart bidrar til å redusere boligkjøpers behov for belåning, vil dette redusere boligkjøpers inntekts- og egenkapitalkrav. Et slikt alternativ vil ha særlig stor effekt for vanskeligstilte med lavt sparepotensial. Det kan da argumenteres for en rolleendring for småleiligheter som etter Dag Juvkams syn har vært et problem gjennom å huse innvandrere på lange leiekontrakter (Schmidt, 2009). Småleiligheter vil heller i et slikt scenario være en ressurs i form av en inngangsbillett til boligmarkedet også for vanskeligstilte.

Uavhengig av utviklingsalternativene gir utbyggerne uttrykk for en vilje til å redusere byggekostnadene for å bidra til en mer bærekraftig boligsektor. Utbygger D og B legger vekt på at de i utformingen av boligkonsepter har stort fokus på kostnadsreduserende tiltak. Tiltakene omhandler valg material og reduksjon av parkeringsplasser. Som Dipasquale & Wheatons firekvadrantsmodell viser vil reduisering av byggekostnader bidra til økt likhet og reduserte priser på småleiligheter (Dipasquale & Wheaton, 1992). Likevel vil slike kostnadsreduserende tiltak ha større innvirkning på småleiligheter enn for større leiligheter. Tar man utgangspunkt i at en parkeringsplass koster 300.000 kr og en småleilighet koster 60.000 kr per kvadratmeter vil  $300.000/60$  resultere i at kostnaden for parkeringsplassen blir 5000 per kvadratmeter. Andel parkeringskostnader vil for mindre leiligheter være større enn større leiligheter ettersom prisen per kvadratmeter er høyere for småleiligheter. Ved å redusere slike kostnader kan småleiligheter i større grad bli et godt verktøy for å få flere førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet.

## 5.2 Forskningsspørsmål 2

---

*Kan behovet for et godt bomiljø og god bokvalitet ivaretas i småleiligheter?*

---

### 5.2.1 Bokvalitet

Sosial bærekraft skal sikre grunnleggende menneskelige behov, sosialt likeverdig og rettferdig tilgang til og fordeling av samfunnets goder og byrder, samt trygge og inkluderende lokalsamfunn preget av samhørighet (Dempsey et al. 2009; Opp 2017). Dette behovet belyses av utbyggerne hvor det er en felles enighet at gode planløsninger er viktig ved utvikling av småleiligheter. Dette kan ses opp mot Dempseys (2017) definisjon hvor grunnleggende menneskelige hensyn innebærer å ha et tilfredsstillende sted å bo for å ivareta god helse. Utbyggerne vektlegger at man derfor må tenke gode løsninger ved få kvadratmeter til rådighet. Utbygger D mener spesielt ett-roms boliger ikke bidrar til sosial bærekraft. Dette støttes av Carsten Boysen som kritiserte ettroms-boligen hvor han uttrykker problematikken rundt hygieniske forhold, hensyn til allmenn folkehelse og sunnhet, vanskelig for å holde orden og utfordringer med sykebesøk (Schmidt og Guttu, 2012). Ifølge Carsten Boysen og utbygger D kan det derfor tenkes at behovet for god bokvalitet ikke ivaretas i småleiligheter.

Regjeringens definisjon på sosial bærekraft skal på lik linje med økonomisk- og miljømessig bærekraft sette et premiss for å sikre attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2020). I Rapporten "Bokvalitet i små boliger" av Wågø, Støa og Høyland (2006) er småleiligheter ofte utformet med trange entréer, svakheter på kjøkken og soverom i form av lite areal, dårlig dagslys og dårlig skjerming av privatliv. Sosialistisk Venstreparti mener det er viktig å ivareta bokvaliteten i småleiligheter ved å skjerme disse boligtypene for støy, tilføre mer dagslys og utforme småleiligheter med ekstra takhøyde. Som en løsning mener utbygger A at en kvadratisk utforming vil være den beste løsningen for optimal utnyttelse av dagslys. Det kan derfor argumenteres for at god utforming av småleiligheter er avgjørende for å ivareta god bokvalitet. Det kan tenkes at eldre småleiligheter som ikke er kvadratisk utformet mangler god bokvalitet. Ettersom eldre

småleiligheter dominerer markedet vil majoritet av småleiligheter i det norske boligmarkedet ikke ivareta god bokvalitet.

Selv om småleiligheter kan bære preg av manglende funksjoner og kvaliteter som påpekt i rapporten til Wågø, Støa og Høyland (2006), viser det seg at beboerne stort sett er fornøyde med boligen. Likevel er boligkjøpere i ulike livsfaser og har ulike økonomiske forutsetninger. Det kan derfor tenkes at førstegangsetablerere og vanskeligstilte har andre preferanser for bokvalitet enn boligkjøpere med bedre økonomiske forutsetninger. I hvilken grad god bokvalitet blir ivaretatt i småleiligheter er dermed subjektivt og synet er avhengig av hvilke økonomiske forutsetninger man har. Hovedpoenget å anskaffe seg en bolig innenfor de økonomiske mulighetene man har. Dette kan knyttes opp mot preferanser ved valg av bolig i følge Dijst og Dieleman (2005) hvor boligen, nabolaget, livsstil, tilgjengelighet til steder og fasiliteter anses som viktige faktorer.

På andre siden belyses det av Schmidt og Guttu (2012) at unge mennesker hadde samme preferanser til boligens kvaliteter som andre beboergrupper. Dette viser at selv om mennesker er i ulike livsfaser og stiller med ulikt økonomisk grunnlag, kan preferanser være gjensidige. Ettersom Wågø, Støa og Høyland (2006) viser til at beboere er fornøyde kan det argumenteres for god bokvalitet blir ivaretatt i småleiligheter. Likevel fremstår mennesker i etableringsfasen mer tilbøyelige med tanke på deres økonomiske muligheter. På en annen side viser Schmidts (2009) brukerundersøkelse at leietakere av småleiligheter er misfornøyde med boligen. Det kan derfor tenkes at i hvilken grad man er fornøyd med småleilighetens bokvalitet er nært knyttet til om man eier eller leier boligen.

Utbygger A legger særlig vekt på et godt samspill med arkitekt for å skape gode løsninger i Småleiligheter. Det kan argumenteres for at Trondheim kommune burde inkluderes i et samarbeid med utbygger og arkitekt for å utvikle småleiligheter i henhold til deres ambisjoner og målsetninger. Ved samarbeid mellom ulike aktører kan ulike interesser være sammenfallende på enkelte områder, men det er offentliges rolle å ivareta samfunnets hensyn og påse at prosjektet gjennomføres i henhold til føringer (Røsnes & Kristoffersen, 2009). Likevel viser det antydninger til uenighet på enkelte områder. Utbygger A uttrykker at de

utvikler boliger etter kundenes ønsker. Kommunen på sin side vil at utbyggere skal utvikle boliger som fra kommunen sitt perspektiv anses som gode boliger. Trondheim Kommune mener en treroms på 50 m<sup>2</sup> resulterer i for lite areal til å ivareta god bokvalitet. Det kan derfor argumenteres for kommunen mener god bokvalitet ikke ivaretas i dagens utvikling av småleiligheter.

Utbygger A påpeker likevel at boligkjøpere som ønsker boliger under 50 m<sup>2</sup> heller velger treroms enn toroms ved kjøp av bolig. Det kan argumenteres for at utbyggerne ser boligkjøpers behov for god bokvalitet bedre enn Trondheim kommune. Tettere kontakt med beboere kan gi utbyggere et bedre bilde av boligkjøpers preferanser og kan føre til at utbyggere har bedre forutsetninger for å kunne ivareta god bokvalitet.

*“Vi utvikler boliger etter hva kundene ønsker, mens kommunen vil at vi som utviklere skal utvikle boliger som kommunen ut fra sitt perspektiv mener er gode boliger”*

- Utbygger A

På en annen side er det debatteres det om kommunene burde få større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i utviklingen av småleiligheter. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Utbygger B mener at systemet er ineffektivt. Dette støttes av utbygger E hvor de antyder at kommunen fremstår som redd for å gjøre feilgrep. I forbindelse med dette har Husbanken opprettet et forum hvor kommunene kan dele sine erfaringer knyttet til bokvalitet i boligprosjekt. På denne måten forsøker de å bringe sammen ulike aktører for å stimulere til nytenking av innovative løsninger. Målsetningen er å skape hyppigere kontakt og deling av erfaringer mellom kommunene. Det kan også argumenteres for at økt samhandling vil kunne føre til at god bokvalitet i større grad kan blir ivaretatt i utviklingen av småleiligheter.

Frem til 1980-tallet viser det seg at mennesket stadig hadde større behov for areal. I nyere tid har vi imidlertid gått tilbake til småleiligheten. Ap mener at god bokvalitet kan bevares på boliger ned til 30 m<sup>2</sup>. De legger til at dagens ordning hvor et typisk krav vil være at 10 prosent av leilighetene i et prosjekt skal være under 30 m<sup>2</sup> er godt ivaretatt. Dette adresserer hvilken

retning utviklingen har gått siden Husbanken definerte egne krav til minstestandard (Schmidt & Guttu, 2012). I dag forsøker vi å redusere antall kvadratmeter, samtidig som vi utforsker nye løsninger for å ivareta sosial bærekraft i småleiligheter. SV legger likevel til at det må komme tydeligere krav om størrelse på boliger, både i reguleringsplanene og som en strategi i boligpolitikken.

### 5.2.2 Bomiljø

Ved utforming av småleiligheter legges det stor vekt på at fellesarealer og uteområder skal bidra til å ivareta god sosial bærekraft. For å skape gode bomiljø og stabile forhold er det viktig at aktørene har fokuset å utvikle gode boliger med et godt bomiljø (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

Viktigheten av delingstjenester i et sosialt perspektiv vises gjennom Becks (2019) dimensjoner hvor det å skape et velfungerende bygg handler om å kombinere flere private boenheter, semi-private og fellesarealer, samt tomt og fasiliteter. Utbygger C benytter delingstjenester i flere av sine prosjekter hvor fokus på gode fellesarealer står sentralt. Det påpekes at fasiliteter som fellesarealer er veldig populære blant beboerne. Likevel er det preferanser for hvor mye man er villig til å dele med andre. Utbygger C mener småleiligheter med delingstjenester vil bidra til å redusere ensomhet som er særlig utbredt blant eldre. Nystad (2010) påpeker viktigheten av å skape arenaer for gode møteplasser som potensielt vil kunne redusere ensomhet blant beboerne. Det kan derfor argumenteres for at småleiligheter med delingsfunksjoner som legger til rette for gode møteplasser vil bidra til et godt bomiljø. I hvilken grad disse boligtypene vil kunne bidra til et godt bomiljø vil likevel være begrenset av hvor mye areal man er villig til å dele.

I ettertiden av kritikken mot ett-roms leiligheter har det foregått en positiv utvikling av småleiligheter ved å kompensere for relativt lite selveid boareal med blant annet fellesarealer og andre delingstjenester. Småleiligheter med delingstjenester skal bidra til høyere livskvalitet, bedre sosiale bomiljøer og en mer bærekraftig løsning (Husbanken, u.å.). Husbanken mener likevel at dette er et område som trenger mer utforsking og testing ettersom småleiligheter med delingstjenester er relativt nytt konsept. Det påstås likevel at

konseptet kan løse enkelte sosiale utfordringer hos noen. Dette underbygges av Beck (2019) som viser at delingstjenester fungerer godt til å skape en følelse av tilhørighet til bygget, beboerne, fellesskapet og nabolaget. Det kan derfor argumenteres for at en oppskalering av småleiligheter med delingstjenester vil kunne øke bomiljøet i områder hvor konseptet tilbys.

Det kommer tydelig frem gjennom utbyggerens initiativ om et ønske å bidra til økt sosial bærekraft. Utbyggeren gir uttrykk for å bruke innovative løsninger for å bidra til økt bomiljø i småleiligheter. Denne gjenspeiles gjennom utbygger D som har utviklet en app med hensikt om å øke samhandlingen mellom beboerne i et boligkompleks. Beboere kan på denne møtes og bidra til å skape sosiale møteplasser. Dette viser at utbyggerne er fremoverlente og har tatt et tak i utfordringer knyttet til sosial bærekraft. På en annen side legger kommunen og politikere lite vekt på fellesareal og møteplasser på spørsmål om hvordan man kan sikre et godt bomiljø. Nystad (2010) nevner at 1 av 3 bor alene som viser hvor viktig det er å kunne skape gode sosiale møteplasser for å forebygge ensomhet. Det kan derfor argumenteres for at behovet for et godt bomiljø i større grad kan ivaretas av kommunen. Imidlertid fremstår utbyggerne som fremoverlente hvor de legger til rette for innovative løsninger når småleiligheter utvikles.

Utbyggerne uttrykker også sin misnøye med at de påvirkes av uteromsnormen. Normen gir de uttrykk for er veldig rigid og holder tilbake muligheten for å skape gode fellesarealer. Trondheim kommune mener på sin side at uteromsnormen ikke kan endres i stor grad, men er mer åpne for å undersøke størrelsen på leilighetene i relasjon til normen. De trekker også frem gode uteareal som et premiss for å tillate flere og mindre leiligheter i et boligprosjekt. Utbygger A og D mener på bakgrunn av værforholdene i Trondheim at deler av uteareal burde flyttes inn og i større grad fokusere på fellesarealene innendørs. På en annen side mener Utbygger E det tidligere har vært for lite fokus på uterommet. Det påpekes at fokuset har vært rettet mer mot utforming av boligen innendørs. Louise Nyström mener at økt byliv gir økt sosial bærekraft. Pulserende byliv med nærliggende butikker, restauranter, kafeer og andre møteplasser er viktig for å utvikle mindre og enklere boliger (Nystad, 2010). Dette støttes av kommunen som viser til uteromsnormens veileder. Veilederen beskriver og definerer hvordan man bruker uterom til å forbedre bomiljøet. De uttrykker at uterom og byliv er viktig ettersom

konsekvensene av dette vil medføre kan man kan tillate flere mindre leiligheter i et prosjekt. Nystad (2010) mener også at det må legges vekt på det sosiale fellesskap og byliv. Likevel har kommunen et inntrykk av at utbyggerne ønsker å fortette mer enn kommunens politiske mål. Det kan argumenteres for at uteromsnormen er et viktig aspekt for å ivareta sosial bærekraft i form av et pulserende byliv med mange aktivitetstilbud. Utbyggernes grunnlag for å flytte deler av uterommet inn i fellesareal anses som svakt og på denne måten kan det argumenteres for at liv mellom byggene blir sett på som et viktig aspekt. Imidlertid kan uteromsnormen bli mindre rigid i form av bestemte tallkrav som antall soltimer.

*“I Oslo er uteromsnormen mer fleksibel og vi opplever denne som mye bedre. Vi ønsker en utenorm som har større fokus på kvalitet og ikke er så rigid i forhold til at det skal utfylle enkelte tallkrav som for eksempel antall soltimer på en bestemt dag i året”.*

- Utbygger A

### 5.2.3 Boligsammensetning

For å bedre den sosiale bærekraften legger alle aktørene stor vekt på boligsammensetning. Det er her viktig å sette sammen mennesker fra ulike livsfaser. Det er derfor viktig å sikre at boligområder utvikles på en måte som inkluderer alle kjøpegrupper, slik at de med begrenset kjøpekraft også kan inkluderes. Schmidt (2009) mener at småleiligheter kan fremstå som problematiske dersom det bidrar til å skape homogene beboersammensetninger. For å utjevne sosiale forskjeller mener Husbanken bo- og levekårsdata skal legge grunnlaget for boligsammensetningen. Likevel kommer det frem at Trondheim Kommune ikke benytter bo- og levekårsundersøkelser i praksis. Kommunen legger til grunn i kommuneplanens arealdel at levekårsundersøkelser skal bli brukt som et verktøy for å avgjøre hvor det i et sosialt perspektiv er mest hensiktsmessig å bygge småleiligheter. Årsaken til at dette ikke blir anvendt i praksis begrunner kommunen med at de har for liten kunnskap om hvordan man skal anvende data fra undersøkelsen. Bidrag fra Husbanken for å øke kvaliteten i bygninger og uteområder, samt utvikling av nye bomiljøtiltak og boligkonsepter kan derfor anses som en viktig faktor for å fremme gode bomiljø (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

*«Man ikke er opptatt av det og man har ikke kompetanse nok på det og hvor viktig det er.*

*Man overlater nok mye til tilfeldighetene om hva som blir bra boligområde og ikke»*

- Trondheim Kommune

Husbanken mener Trondheim er et komplekst område hvor mange forskjellige meninger skaper utfordringer for gode formuleringer i overordnede planer. Dette gjenspeiles i kommentaren til Trondheim kommune hvor de mener at man overlater mye til tilfeldighetene om hva som blir bra boligområde og ikke. Røsnes og Kristoffersen (2009) belyser dette med at eiendomsutvikling er en tverrfaglig prosess hvor suksess kan oppnås ved å dra nytte av aktørenes kompetanse og erfaringer.

*“Gode formuleringer i overordnede planer, og det er viktig, men fra det til at det skjer i praksis er en ganske lang vei. Så det tror jeg Trondheim kommune også har erfart. Den posisjonen de sitter i er veldig krevende”.*

- Husbanken

Trondheim Kommune har fått 8,2 millioner kroner til områdesatsing i byområdene Lademoen og Tempe/Sorgenfri. Her finner man barnefattigdom og et stort leiemarked som i praksis vil føre til mye gjennomstrømming og dårlig sosial bærekraft. I første omgang handler støtten om å gjøre innbyggerne bedre i stand til å samarbeide og ta vare på nærmiljøet (Skjesol, 2021). Ap mener at det bør gjennomføres flere områdeløft basert på data fra bo- og levekårsundersøkelser. Disse områdene består av en høy andel småleiligheter med stor utleieandel. For å sikre gode bomiljø må det derfor bygges større boliger og i større grad tilrettelegge for barnefamilier og en variert boligsammensetning. Mangel på attraktive fritidstilbud, parker og annen grønnstruktur i sentrumsnærliggende byområder resulterer i at blant annet barnefamilier ikke ønsker å bosette seg der. Dette bidrar til å skape utfordringer knyttet til variert boligsammensetning. Da bo- og levekårsundersøkelser legger til rette for å kunne analysere boligsammensetning kan det argumenteres for at Trondheim Kommune må øke sin kompetanse for å praktisere denne i boligplanleggingen. Som et alternativ kan også andre aktører inkluderes for å dele erfaringer og tanker om hvordan boligsammensetning burde være i de ulike byområdene.



I tilknytning til boligsammensetning viser forskning at det er en økende tendens til sosioøkonomisk og etnisk segregering i byområdene i Norge (Kunnskapsdepartementet, 2021). Schmidt (2014) viser til bomiljøets stabilitet med tanke på boligfordeling og flytting fra området når sosial bærekraft skal defineres i et boligperspektiv. Dette kan føre til at det i homogene byområder kan oppstå opphopninger av dårlige levekår (Kunnskapsdepartementet, 2020). I utgangspunktet eksisterer det ikke en felles forståelse av hva som menes med dårlige levekår, men at det ofte kan forbindes sammen med sosioøkonomiske indikatorer som inntekt, sysselsetting og utdanning (Kunnskapsdepartementet, 2020). Årsaken til dette kan være fordi boligene som utvikles blir tilpasset til lokalområdet det bygges i, og dette vil føre til at de samme gruppen mennesker som allerede bor der kjøper boligene (Fanning, 2005). Gjennom levekårs- og folkehelseundersøkelser i Trondheim viser det at problematikken ikke er like gjeldende som i Oslo, men at det oppleves en opphopning av levekårsutfordringer i en sentrum-syd-akse (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022).

På den andre siden kan det også oppstå gentrifisering hvor mennesker med høyere utdanning og over ordinær inntekt bosetter seg i bydeler hvor mennesker med ordinær og lav inntekt dominerer. Dette fenomenet kan ha sosioøkonomiske fordeler på grunn av større sosialt og kulturelt mangfold. Det kan argumenteres for at dette vil bidra til en mer balansert boligsammensetning og i Trondheim og dermed bedre levekår i byområdene. I områder utsatt for gentrifisering vil det være viktig å sikre et innslag av rimelige boliger for beboere i lavinntektsgrupper. Småleiligheter kan ha en positiv effekt ved å gi beboere med begrenset økonomi mulighet til å bo i byområder med høyt boligprisnivå uten at dette krever offentlig subsidiering. Likevel kan det skape utfordringer med tanke på økte boligpriser. Mennesker med ordinær inntekt presses kan ut av bydeler eller mister muligheten til å etablere seg i disse områdene (SNL, 2022). På en annen side kan innslag av småleiligheter i områder utsatt for gentrifisering gjøre det enklere for lavinntektsgrupper å få tilgang til disse byområdene som gjerne har kvaliteter mange beboergrupper opplever som attraktive. Ved å benytte bo- og levekårsundersøkelser som verktøy for å skape variert boligsammensetning mener kommunen at det vil være enklere å få store og dyre leiligheter inn i billige områder, enn mindre og rimeligere boliger inn i dyre prisområder. Trondheim kommune fremhever derfor

nabolagseffekten som en viktig faktor for variert boligsammensetning. Denne legger til grunn at dårlige områder kan øke sjansen for dårlige livssjanser når man vokser opp og vice versa. Boligsammensetning kan derfor sees i sammenheng med Becks (2019) relasjonelle dimensjon hvor det fokuseres på hvordan relasjonen mellom innbyggere, identitet og samhandling fungerer hvor beboerne skal føle en tilhørighet til bygget, beboerne og fellesskapet.

#### 5.2.4 Flyttemønster

Et viktig moment med småleiligheter er at de kan forårsake hyppig gjennomstrømning ettersom småleiligheter blir ansett som en "inngangsbillett" til boligmarkedet. Dette resulterer i at de som benytter småleiligheter som inngangsbillett ofte flytter ut etter en kort periode. De kan da selge boligen med potensiell gevinst og vil dermed kunne kjøpe seg en større bolig. Dette støttes av Clark og Onaka (1983) hvor hovedgrunnen til flytting er knyttet til ønske om en større bolig. Det samme gjelder for investorer som ofte kjøper småleiligheter med formål om å leie ut. Dette kan resultere i hyppige utskiftninger av leietakere og dermed bidra til redusert sosial bærekraft. Dette støttes av Dijst og Dieleman (2005) hvor faktorer som egenskaper ved boligen, nabolaget, livsstil og tilgjengelighet til steder og fasiliteter spiller inn for valg av bolig til de enkelte husholdninger. Det blir av Schmidt (2009) konkludert med at småleiligheter bidrar til et velfungerende boligmarked dersom man bor i disse boligtypene i en begrenset periode. På en annen side kan småleiligheten fremstå som et problem dersom boligtypen bidrar til at beboer ikke kommer seg videre i boligkarrieren. Man kan argumentere for at flyttemønster i tidlig fase av boligkarrieren kan ses på som et gode. Dette fordi endringer i livssyklus bidrar til å generere mobilitet på grunn av endrede behov. Faktorer som endring i eieform, billigere bolig, behov for større bolig, endring av jobb, husholdningsstørrelse eller sivilstatus står derfor sentralt for menneskets valg i boligkarrieren (Clark & Onaka, 1983).

Utbygger C legger også til at andelen av mennesker over 40 år øker. Spesielt i den eldre generasjonen er mange enslige som ikke lenger har behov for store boliger. Utbygger C mener boligrotasjon er viktig da vi er avhengig av at mennesker skal bo i rett bolig til rett tid. Dette gjenspeiles av at flytting i nabolag, tettsteder og byer har vist seg å være en pådriver for sosial mobilitet i form av økt trivsel og produktivitet (Clark, Can Ham & Coulter, 2014). I tråd med

dette burde derfor småleiligheter bli sett på som et gode i det norske boligmarkedet hvor hyppig gjennomstrømning ikke burde påvirke den sosiale bærekraft. Det kan derfor argumenteres at et godt bomiljø også er å bo i områder med andre som er i en lik livssituasjon. En boligsammensetning bestående av småleiligheter kan derfor også ses på som et godt bomiljø. Likevel mener kommunen at gjennomstrømninger i områder med stort innslag av småleiligheter kan påvirke trygghetsfølelsen, fellesskapet og tilhørigheten i et nabolag. Det er derfor viktig å poengtere at andelen av småleiligheter ikke burde overskride et smertepunkt siden sosial bærekraft kan påvirkes negativt av hyppig gjennomstrømning.

*“Vi er jo avhengig av at folk flytter litt på seg for at du skal bo i rett bolig til rett tid”*

- Utbygger C

## 6. Konklusjon

Denne studien har hatt en sosial og økonomisk grunntanke som utgangspunkt. Studiens målsetning har vært å undersøke i hvilken grad økonomisk og sosial bærekraft blir definert og ivaretatt av statlige, kommunale og private aktører i utviklingen av småleiligheter.

NIBR viser at småleilighetens største rolle er å huse innvandrere og lavinntektsgrupper gjennom leiekontrakten (Schmidt, 2009). Småleiligheters fortrinn som etableringsbolig har vært lave byggekostnader. Husbanken har derfor ment at boliger over 55 m<sup>2</sup> har fungert som inngangsbillett både for førstegangsetablerere og vanskeligstilte. Nødvendigheten av subsidier og Husbankens ønske om at kommunen skal stille krav til sluttpris for småleiligheten, kan ses på som at tanken om førstegangsetablering i større leiligheter ikke lenger er gjeldende. Utbyggerne påpeker at det er et høyt prispress på småleiligheter. Samtidig opplever de at førstegangsetablerere og vanskeligstilte ikke lenger finner billige nok boliger. Dette underbygges av Lindquist & Vatne (2019) som forteller at prisøkningen har vært sterkest for de små boligene. Småleiligheter er derfor ikke rimelige nok. Likevel gir utbyggerne og politikerne uttrykk for at småleiligheter vil kunne få flere inn på boligmarkedet. Etter Schmidts (2009) definisjon konkluderes det med småleiligheter er et problem ettersom småleiligheter ikke bidrar til sosial mobilitet og er relativt sett dyre boliger. Utbyggerens motivasjon for å se på småleiligheter som en ressurs er nært knyttet til behovet for å sikre avkastning og finansiering. Småleiligheter i seg selv er dermed et dårlig redskap for å få førstegangsetablerere og vanskeligstilte inn på boligmarkedet.

NIBR viser at å tilby etableringsmodeller vil gi en fremskyndelseeffekt og kunne bidra til at flere får kan ta del i boligmarkedet tidligere. Boligkjøper vil da få større nytte av boligens potensielle kapitalavkastning (NIBR, 2022). Likevel vil etableringsmodellene bare komme førstegangsetablerere til gode. Høy kvadratmeterpris fører til at småleiligheter som tilbys gjennom ulike etableringsordninger vil ha et inntekts- og egenkapitalkrav i en størrelse som ikke kommer vanskeligstilte til god. NIBR viser også at en oppskalering av etableringsmodellene vil bidra til et etterspørselssjokk og et negativt tilbudssjokk (NIBR, 2022). Konsekvensen vil etter Dipasquale & Wheaton være økte eie- og leiepriser (Dipasquale

& Wheaton, 1992). Dette vil også medføre et høyere inntekts- og egenkapitalkrav for kjøp av småleiligheter. Det konkluderes med at småleiligheter som tilbys med etableringsmodeller vil kunne være et godt redskap for førstegangsetablerere, men et dårlig redskap for vanskeligstilte. Tidligere etablering i boligmarkedet vil for førstegangsetablerere gi mulighet for å ta nytte av den potensielle boligprisøkningen etableringsmodeller gir. Samtidig vil etableringsordninger som Bostart bidra til å redusere førstegangsetablerernes belåning. Dette vil ha en positiv effekt på den ulike veksten av nettoformue mellom de belånte og ikke belånte boligkjøperne. For vanskeligstilte vil en oppskalering av etableringsmodellene bidra til økte leiepriser. Samtidig vil det øke etableringsterskelen som følge av et høyere inntekts- og egenkapitalkrav.

Studien viser at å tilby småleiligheter med delingsfunksjoner vil redusere byggekostnadene. Samtidig har kostnadsreducerende tiltak som reduksjon i parkeringsplasser en større effekt på småleiligheter enn på større leiligheter. Småleiligheter med delingsfunksjon vil dermed redusere inntekts- og egenkapitalkravet for boligkjøper. Å tilby disse boformene kombinert med etableringsmodeller som Bostart vil ytterligere redusere boligkjøpers inntekts- og egenkapitalkrav. Et slikt alternativ vil ha særlig stor effekt for vanskeligstilte med lavt sparepotensial. Det konkluderes med at småleiligheter kan være et godt redskap om disse blir tilbudt med delingsfunksjoner og Bostart. Likevel vil småleiligheten som et godt redskap være avhengig av kommunens praktisering av minimumsnormen. En mer rigid og forutsigbar minimumsnorm vil som Dipasquale & Wheaton fire kvadratsmodell viser, kunne bidra til økte priser på småleiligheter (Dipasquale & Wheaton, 1992).

Sett småleiligheten i et sosialt bærekraftig perspektiv er det ulike syn knyttet til bokvalitet. Småleilighetens utvikling de siste 100 årene har vist oss at vi nå går i en retning hvor leiligheter kan utformes med mindre areal enn tidligere. Dette på bakgrunn av større andel enslige og preferanser hos beboerne. Gjennom godt samspill mellom alle aktører, samt et godt tilbud av fellesareal, fritidsaktiviteter og næring, vil dette bidra til at sosial bærekraft kan ivaretas på en god måte. Likevel er det Trondheim kommunes ansvar og rolle å ivareta samfunnets hensyn og påse at prosjekt gjennomføres i henhold til føringer i form av anbefalinger og krav (Røsnes & Kristoffersen, 2009). Imidlertid kan Husbankens initiativ til å

knytte tett dialog mellom samarbeidspartnere underveis i prosjekt, bidra til å sikre god utforming av boliger.

For å sikre hensyn til grunnleggende menneskelige behov er god utforming av småleiligheter avgjørende for å skape et tilfredsstillende sted å bo (Dempsey, 2017). For å ivareta god bokvalitet i småleiligheter viser kommunen til at det er viktig med riktig utforming, tilgang på dagslys og ekstra takhøyde. Trange entréer, svakheter på kjøkken, soverom i form av lite areal, skjerming av privatliv viser at småleiligheter kan vise antydninger til mangel på god bokvalitet (Wågø, Støa & Høyland, 2006). Likevel viser det seg at beboerne i småleiligheter stort sett er fornøyd. På bakgrunn av deres økonomiske muligheter og preferanser, kan det konkluderes med at god bokvalitet ivaretas fra førstegangsetableres og vanskeligstiltes synspunkt. I hvilken grad man er fornøyd med småleilighetens bokvalitet, er derfor nært knyttet til om man eier eller leier boligen.

For å skape gode bomiljø er det viktig med fokus på fellesarealer og uterom. Utbygger C har gjennom deres delingstjenester erfart at beboerne trives og at konseptet blir stadig mer populært. Ensomhet sees på som et stort problem hvor delingstjenester svarer godt til problematikken. Imidlertid påstås det at konseptet kun kan løse enkelte sosiale utfordringer og er avhenger av hvor mye man er villig til å dele med andre. Likevel kan det konkluderes med at en oppskalering av småleiligheter med delingstjenester vil kunne øke bomiljøet ved å redusere ensomhet og skape gode møteplasser.

Likevel må bomiljø også ivaretas i småleiligheter uten delingstjenester. Utbyggerne viser et tydelig initiativ til et godt bomiljø. Dette belyses gjennom deres innovative løsninger som en app for å skape gode møteplasser. Imidlertid legger kommunen lite vekt på godt bomiljø i form av fellesarealer. Årsaken til dette kan anses å være at vi har intervjuet byggesaksbehandlere i Trondheim Kommune som ikke har som oppgave å ta hensyn til boliger og fellesareal. Det kan konkluderes med at utbyggerne fremstår som fremoverlente og ønsker å ta initiativ når det gjelder å skape et godt bomiljø i småleiligheter. Innovative løsninger som utbygger D praktiserer vil også kunne bidra til å ivareta bokvalitet i småleiligheter gjennom å bidra til økt samhold.

Godt bomiljø utenfor boligkompleks er også en viktig faktor for å ivareta god sosial bærekraft i småleiligheter. Utbyggerne ønsker på sin side å trekke mer av uterommet inn for å fokusere på fellesarealene innendørs. På en annen side er det pulserende byliv viktig for å ivareta sosial bærekraft, også i småleiligheter (Nystad, 2010). Dette viser at utbyggere er mindre opptatt av et godt bomiljø i uterom. Det kan konkluderes med at uteromsnormen er viktig for å ivareta sosial bærekraft på en mer helhetlig måte. Imidlertid kan den utarbeides mindre rigid for å bidra til mer fleksibilitet for både kommunen og utbygger, gitt at de kommer til en gjensidig enighet. Grunnlaget for denne konklusjonen er deres tallfestede krav i form av for eksempel soltimer.

For å ivareta et godt bomiljø er det viktig å se på boligsammensetningen og flyttemønsteret til beboerne i småleiligheter. Boligområder skal inkludere alle kjøpegrupper og bo- og levekårsundersøkelser skal legges til grunn for en variert boligsammensetning (Schmidt, 2009). Trondheim kommune uttrykker at man overlater mye til tilfeldigheten om hva som blir bra boligområde og ikke. Årsaken til dette er mangel på kompetanse for å anvende bo- og levekårsundersøkelser i sine boligpolitiske planer. Det kan derfor anses som nødvendig å dra nytte av andre aktørers kompetanse og erfaringer for å analysere boligsammensetning i de ulike prosjektene ved hjelp av bo- og levekårsundersøkelser.

Segregering av byområder anses som en av hovedårsakene til homogene byområder. I disse områdene kan det oppstå dårlige levekår blant beboerne (Fanning, 2005). Dersom andel småleiligheter blir for stor vil dette skape mer homogene byområder. Risikoen for at det oppstår dårlige levekår vil derfor øke. Det kan konkluderes med at praktisering av bo- og levekårsundersøkelser vil skape variert boligsammensetning og ivareta et godt bomiljø i utviklingen av småleiligheter.

På en annen side kan gentrifisering bidra både positivt og negativt. Gentrifisering kan bidra til sosioøkonomiske fordeler på grunn av større sosialt og kulturelt mangfold. Dette vil videre bidra til en mer balansert boligsammensetning. Økt tilgang for lavinntektsgrupper i byområder utsatt for gentrifisering kan også anses som kvaliteter beboergrupper opplever som attraktive.

Det kan med dette konkluderes med at gentrifisering vil bidra til et godt bomiljø. Likevel kan gentrifisering resultere i utpressing av mennesker med ordinær eller lav inntekt (SNL, 2022). Det kan dermed konkluderes med at et innslag av større boliger i områder utsatt for dårlige levekår kan bidra til en mer variert boligsammensetning. Dette kan videre medføre forbedring i de dårlige levekårene, men det må legges til at kommunen må vise engasjement for å unngå utpressing av lavinntektsgrupper.

Småleiligheter blir ofte sett på som en inngangsbillett til boligmarkedet eller investeringsobjekt for investorer. Dette må sees i tråd med menneskets preferanser og intensjoner ved kjøp av småleiligheter. Det konkluderes med at småleiligheter bidrar til et velfungerende boligmarked dersom man bor i disse boligtypene i en begrenset periode og kommer seg videre i boligkarrieren. I motsetning til dette kan småleiligheten bli ansett som et problem dersom den ikke bidrar til at beboer ikke kommer seg videre i boligkarrieren. Flytting kan fungere som en sosial pådriver for sosial mobilitet i form av økt trivsel og produktivitet (Clark, Can Ham & Coulter, 2014). Det burde derfor foreligge en aksept for at småleiligheter det første steget i en boligkarriere og at ønske om en større bolig er til stede. Det konkluderes med at småleiligheten blir sett på som et gode i Norge, men at andelen av småleiligheter ikke burde overskride et smertepunkt siden sosial bærekraft kan påvirkes negativt av hyppig gjennomstrømning. Det er imidlertid utfordrende å dra en konklusjon om en minimumsnorm burde implementeres i Trondheim kommunes boligpolitiske planer. Kommunen mener på sin side at strengere reguleringer og tydeligere strategi er nødvendig for å skape god byutvikling, mens utbyggerne mener at dette vil bidra til mer kompliserte boligprosjekt i form av mindre fleksibilitet. Utbygger mener at de selv bygger boliger som kundene ønsker, men at dette forhindres av kommunen. De mener på sin side at deres oppfatning av gode boliger er riktig løsning. Det kan på bakgrunn av dette diskuteres om mer makt til Trondheim kommune vil bidra til økt sosial boligutbygging med tanke på deres manglende kompetanse for bruk av bo- og levekårsundersøkelser.



## 6.2 Kritikk til oppgaven og forslag til videre forskning

Sosial- og økonomisk bærekraft innenfor boligsegmentet har i en årrekke blitt diskutert, hvor fokuset har økt betraktelig de siste tiårene. Dette har bydd på noen utfordringer knyttet til arbeidet med oppgaven. Det har vært utfordrende å få informantene til å knytte sosial- og økonomisk bærekraft spesifikt opp mot småleiligheter, da dette er et fokusområde som er relativt nytt. Vi fikk inntrykk av at informant byggesaksbehandler i Trondheim Kommune hadde mere fokus på uteområde og lite informasjon vedrørende tilrettelegging av god utforming av småleiligheter og fellesarealer. Som kritikk til oppgaven kunne byplankontoret også blitt intervjuet, men dette ikke lot seg gjøre da byplankontoret ikke hadde tid til å stille til intervju. Et forslag til videre forskning vil derfor være å gjennomføre et intervju med byplankontoret i Trondheim Kommune, som har mer kompetanse og erfaring innenfor dette fagfeltet. Likevel har dybdeintervjuene med informantene vært svært informative og bidro til innhenting nyttig data som kunne brukes i oppgaven. Likevel har det vært utfordrende å jobbe med tema som sosial og økonomisk bærekraft, da dette er to veldig brede begreper. Problemstilling kunne eksempelvis blitt mer konkretisert fra start. Med en mer konkret problemstilling, kunne det ha resultert i mer konkrete resultater og forslag. Ved å diskutere både førstegangsetablerere og vanskeligstilte, må vi gjennom oppgaven fokusere på to grupper med ulikt grunnlag. Her kunne vi ha fokusert på en bestemt kjøpergruppe, som for eksempel førstegangsetablerere i ung alder. Det kunne blant annet vært interessant å knytte problemstillingen opp mot bestemte prosjekter for å ha noe mer konkret å vise til. Her kunne vi for eksempel sett problemstillingen opp mot prosjekt som blir ansett som dårlige og gode løsninger. Dette gjelder spesielt for delen om sosial bærekraft.

Som forslag til videre forskning, vil det være interessant å få erfaringer og synspunkter fra flere interessenters ståsted. Dette for å etablere viktig kunnskap på bakgrunn av deres erfaring om hvordan sosial- og økonomisk bærekraft defineres og ivaretas. Her kunne det vært interessant å intervju beboere i småleiligheter for å undersøke deres preferanser opp mot bokvalitet for å kartlegge hvilke kvaliteter de ser etter i en bolig under 50 m<sup>2</sup>. Her kunne brukere av etableringsmodeller ved kjøp av bolig under 50 m<sup>2</sup> også blitt inkludert.

## 7. Referanseliste

Aaberge, R., Mogstad, M., Vestad, O., Vestre, A. 2021. *Økonomisk ulikhet i Norge i det 21. århundre*. Oslo: Statistisk sentralbyrå

Alsberg, O. 2020. Kamp om små leiligheter i Oslo: - Kommunen gjør unges boligdrøm vanskeligere enn nødvendig. E24. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/g7gJQJ/kamp-om-smaa-leiligheter-i-oslo-kommunen-gjoer-unges-boligdroem-vanskeligere-enn-noedvendig> [Hentet: 03.04.2022].

Baldersheim, N. 2021. *En bærekraftig boligutvikling er mulig*. Tilgjengelig fra: <https://www.nmbu.no/forskning/disputaser/pressemeldinger/node/44234> [Hentet: 11.05.2022].

Beck, A.F. 2019. *What is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing*. Tilgjengelig fra: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14036096.2019.1633398?scroll=top&needAccess=true&journalCode=shou20> [Hentet: 28.03.2022].

Clark, W. & Onaka, J.L. 1983. *Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility*. *Urban Studies*. 20: 47-57.

Clark, W., van Ham, M. & Coulter, R. 2014. *Spatial mobility and social outcomes*. *Journal of Housing and the Built Environment*. 29, 4: 699-727

Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., Brown, C., & Watkins, D. (2009). Social Sustainability and Urban Form: Evidence from Five British Cities. *Environment and Planning A*, 41, 2125–2142.

Dipasquale & Wheaton, W. 1992. The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework. I: 20 red. s.l.: *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, pp. 181-197.

Direktoratet for byggkvalitet, 2020. *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/> [Hentet: 10.03.2022].

Eiendom Norge, 2021. *Verdien av den norske boligmassen*. Tilgjengelig fra: <https://eiendommorge.no/aktuelt/blogg/verdien-av-den-norske-boligmassen-1> [Hentet: 05.03.2022].

Elkington, J. 2013. *Enter The Triple Bottom Line*. London: Earthscan.

Epland, J. & Tuv, N. 2019. *Slik måler SSB ulikhet*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger/artikler/slik-maler-ssb-ulikhet> [Hentet: 15.03.2022].

Fanning, S. 2005. *Market analysis for real estate. Concept and application in valuation and highest and best use*. Chicago: The appraisal Institute.

Finansdepartementet, 2021. *Utlånsforskriften*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/> [Hentet: 20.03.2022].

FN-Sambandet, 2021. *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> [Hentet: 05.11.2021].

FN-Sambandet, 2022a. *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> [Hentet: 05.02.2022].

FN-Sambandet, 2022b. *Mindre ulikhet*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/mindre-ulikhet> [Hentet: 16.03.2022].

Grønmo, S. 2004. *Samfunnsvitenskapelige metoder*, Bergen: Fagbokforlaget

Hjorthol, R.J. 1998. *Reurbanisation and its potential for the reduction of car use. An analysis of preferences of residence, activity – and travel pattern in the Oslo area*. Scandinavian Housing and Planning Research. 15, 4: 211-226.

Husbanken, u.å. *Leie til eie*. Tilgjengelig fra: <https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/leie-til-eie/> [Hentet: 01.04.2022].

Jacobsen, D. I. 2015. *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 3. red s.l.: Cappelen Damm Akademisk

Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. 2016. *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5 red. Oslo: Abstrakt forlag.

Johannessen, K., Flåto, M. & Holt, E. 2008. *Leie-før-eie - En modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper*, s.l.: Husbanken.

Johnsgård, M. H. 2020. *Ja til delingsøkonomi - for miljøet og lommeboka!* Tilgjengelig fra: <https://www.usbl.no/inspirasjon-og-tips/barekraft-og-miljo/ja-til-delingsokonomi-for-miljoet-og-lommeboka> [Hentet: 05.05.2022].

Killingberg, A. 2022. Mener det er for mange små leiligheter i det nye storprosjektet. *Adressa*. Tilgjengelig fra: <https://www.adressa.no/nyheter/i/WjMrBL/store-utbygginger-pa-rekke-og-rad-i-trondheim-vi-ma-vaere-veldig-vakne-na> [Hentet: 25.03.2022].

Kommunal- og distriktsdepartementet. 2020. *Sosial bærekraft i boligpolitikken*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosial-strategi/sosial-barekraft-i-boligpolitikken/id2786903/> [Hentet: 07.02.2022].

Kommunal- og distriktsdepartementet. 2021. *To milliarder kroner mer til Husbanken*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/to-milliarder-kroner-mer-til-husbanken/id2884547/> [Hentet: 25.03.2022].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2020. *Alle trenger et trygt hjem*, s.l.: Regjeringen. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf> [Hentet: 05.02.2022].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021. *Høring NOU 2020:16 Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-ina/id2829236/> [Hentet: 10.03.2022].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022. *Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/19312d364c7747678c3190f61cc90b5d/oe-rapport-2021-74-sosial-barekraft-og-planbestemmelser.pdf> [Hentet: 01.03.2022].

Kvinge, T., Langset, B. & Nørve, S. 2012. *Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud?*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/rapporter/rapporter2013/kvalitetskrav-byggekostnader-og-boligtilbud-nibr-2012-112.pdf> [Hentet: 01.04.2022].

Leikvam, G. & Olsson, N. 2018. *Eiendomsutvikling*. 2 red. s.l.: Fagbokforlaget.

Lindquist, K.-G. & Vatne, B. H. 2019. *Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet*. Tilgjengelig fra: <https://www.idunn.no/doi/full/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-02> [Hentet: 20.03.2022].

LO Norge, 2021. *LOs boligpolitiske utvalg: Bolig, ulikhet og politisk kurs*. Tilgjengelig fra: <https://www.lo.no/hva-vi-mener/boligpolitikk/nyheter-om-boligpolitikk/los-boligpolitiske-utvalg---mote-3/> [Hentet: 18.05.2022].

Lovdata, 2022. *Forskrift om tilskudd til forsøk med nye boligmodeller fra Husbanken*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-12-20-3779> [Hentet: 19.03.2022].

Moller, B. & Kaldestad, Y. 2016. *Verdivurdering*. 2 red. s.l.:Fagbokforlaget.

Norsk Eiendom, 2019. *Håndbok for bærekraftig stedsutvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp->

[content/uploads/2019/12/Handbok B%C3%A6rekraftig\\_stedsutvikling-desember-2019.pdf](https://www.regjeringen.no/content/uploads/2019/12/Handbok_B%C3%A6rekraftig_stedsutvikling-desember-2019.pdf)  
[Hentet: 20.11.2021].

Norsk Eiendom, 2020. *Bærekraft er konkurransekraft*.

Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/baerekraft-er-konkurransekraft/>  
[Hentet: 20.11.2021].

Norsk Eiendom, u.å. *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. Tilgjengelig fra:

<https://www.norskeiendom.org/portfolio-items/eiendomssektorens-veikart-mot-2050/>  
[Hentet: 20.11.2022].

Norges offentlige utredning. 2002. *Boligmarkedet og boligpolitikken*. Tilgjengelig fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/2002/nou-2002-2/4/2/1.html?id=366188> [Hentet: 01.04.2022].

Norges offentlige utredning. 2011. *Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden*.

Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/no/pdfs/nou201120110015000dddpdfs.pdf> [Hentet: 01.04.2022].

Nystad, J. F. 2010. *Bo- og boligkvalitet - et spørsmål om fysisk standard eller sosiale utfordringer?*. Universitetsforlaget [Hentet: 14.04.2022]

Olsson, N. 2015. *Praktisk rapportskrivning*. Bergen: Fagbokforlaget

OBOS, 2013. *Leilighetsnormen gir færre og dyrere bolig*. Tilgjengelig fra:

<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/leilighetsnormen-gir-farre-og-dyrere-boliger>  
[Hentet: 25.03.2022].

OBOS, 2020. *OBOS satser: Skal åpne boligmarkedet for 1000 flere hvert år*. Tilgjengelig fra:

<https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/obos-satser-skal-apne-boligmarkedet-for-1000-flere-hvert-ar/> [Hentet: 25.03.2022].

OBOS, u.å. *OBOS Bostart*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-bostart/>

[Hentet: 01.04.2022].

OBOS, u.å. *OBOS Deleie*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-deleie/>

[Hentet: 01.04.2022].

Oslo Kommune. 2015. *Kompaktboliger – Policy for kvalitet i små boliger*.

[Hentet: 24.03.2022].

Revol, M. 2019. *Under halvparten av husholdninger med lav inntekt eier sin egen bolig*.

Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/under-halvparten-av-husholdninger-med-lav-inntekt-eier-sin-egen-bolig>

[Hentet: 19.03.2022].

Roine, J. 2014. *Thomas Piketty forklart - Kapitalen i det 21. århundret*. s.l.:Spartacus.

Røsnes, A. & Kristoffersen, Ø. 2009. *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag

Samfunnsøkonomisk analyse AS, 2019. *Boligmarkedet og lavinntektsgrupper*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/vedlegg-2-boligmarkedet-og-lavinntektsgrupper.pdf> [Hentet: 21.03.2022].

Samfunnsøkonomisk Analyse AS. 2021a. *Førstegangskjøpere*. [Hentet: 10.03.2022]

Samfunnsøkonomisk Analyse AS. 2021b. *Sekundærboliger*. [Hentet: 16.02.2022]

Schmidt, L. 2014. *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*. Tilgjengelig fra:  
<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5912/2014-12-web.pdf?sequence=1> [Hentet: 01.04.2022].

Schmidt, L. 2009. *Små boliger - en kunnskapsoversikt*. Tilgjengelig fra:  
<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5614/2009-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [Hentet: 01.04.2022].

Schmidt, L. & Guttu, J. 2012. *Små boliger - universell utforming, bovaner og brukskvalitet*. Tilgjengelig fra: [https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Sma%20boliger\\_uu.pdf](https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Sma%20boliger_uu.pdf) [Hentet: 05.04.2022].

Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T. & Nørve, S. 2013. *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5471/2013-19.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [Hentet: 05.04.2022].

Schwanen, T, Dijst, M. & Dieleman, F.M. 2005. *The Relationship between Land Use and Travel Patterns: Variations by Household Type. I: Williams, K. Spatial planning, urban form, and sustainable transport*. 18 – 41. Ashgate. [Hentet 15.04.2022]

Selvaag Bolig, u.å. *Velkommen til Selvaag Pluss*. Tilgjengelig fra:  
<https://prospekt.selvaagbolig.no/konsepter-2021/selvaag-pluss/?page=1> [Hentet: 01.04.2022].

Skjesol, H. 2021. Får penger til å løfte to bydeler i Trondheim. *Adressa*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.adressa.no/nyheter/i/BjaaEQ/far-penger-til-a-lofte-to-bydeler-i-trondheim> [Hentet: 14.05.2022].

Statistisk sentralbyrå. 2009. *Dette er NORGE. Hva tallene forteller*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.ssb.no/forside/attachment/39459?ts=132afcc7a30> [Hentet: 29.03.2022].

Store Norske Leksikon, 2022. *Gentrifisering*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/gentrifisering> [Hentet 01.05.2022].

- Thagaard, T. 2003. *Systematikk og innlevelse: En innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlag
- Tjora, A. 2020. *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 4 red. s.l.: Gyldendal Norsk forlag.
- Tjora, A. 2017. *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. red. s.l.: Gyldendal Akademisk.
- Tjora, A. 2018. *Qualitative Research as Stepwise-Deductive Induction*. 1 red. s.l.: Routledge
- TOBB, u.å. *Boliggaranti*. Tilgjengelig fra: <https://tobb.no/boliggaranti> [Hentet: 01.04.2022].
- Trondheim kommune. 2020. *Boligpolitisk plan 2020 - med tilhørende handlingsdel 2020 - 2024*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheten/boligpolitisk-plan/kommunedirektorens-forslag-til-boligpolitisk-plan-2020.pdf> [Hentet: 25.01.2022].
- UN-Habitat, 2009. *Planning Sustainable Cities*, s.l.: United Nations.
- Wiger, T. & Hakonsen, F. 2021. Hver femte nordmann er bolig taper. Trenger vi en tredje boligsektor? *Adressa.no* Tilgjengelig fra: <https://www.midtnorskdebatt.no/meninger/kronikker/2021/06/27/Hver-femte-nordmann-er-boligtaper.-Trenger-vi-en-tredje-boligsektor-24165195.ece> [Hentet: [02.04.2022].
- Wågø, S., Støa, E. & Høyland, K. 2006. *Bokkvalitet i små boliger - Studier av fem boligprosjekter i Trondheim*. Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/4043901-Sintef-rapport-bokkvalitet-i-sma-boliger-solvar-wago-eli-stoa-og-karin-hoyland-den-norske-stats-husbank-avd-trondheim-trondheim-kommune.html> [Hentet: 01.04.2022]

# Vedlegg

## Intervjuguide

1. Hvordan tar dere hensyn til bærekraft i utvikling av småleiligheter?
2. Hvilke leilighetstyper ser dere størst etterspørsel etter?
3. Hvordan kan dere bidra til at flere kan få tilgang til boligmarkedet?
4. Hvordan ivaretar dere det sosiale bærekraftsaspektet i utviklingen av småleiligheter?
5. I hvilken grad har dere fokus på å utvikle fellesareal og uteareal når dere utvikler prosjekter med småleiligheter?
6. Hvordan opplever dere etterspørsel fra kundene etter sosial bærekraft i småleiligheter?
7. Hvordan merker dere interessen blant investorer for småleiligheter i Trondheim?
8. I hvilken grad vil økt offentlig regulering bidra eller hindre en bærekraftig utvikling av småleiligheter?
9. I hvilken grad vil innføring av en tilsvarende leilighetsnorm som i Oslo bidra eller hindre bærekraftig utvikling i Trondheim?



