

Amanda Malene Padlesak

## Likestilling - Som resultat av en ny boligsektor

En kvalitativ studie basert på boligaktører fra Trondheim og deres erfaringer og forestillinger om den tredje boligsektoren.

Masteroppgave i Likestilling og mangfold

Veileder: Ivana Suboticki

Medveileder: Lucy Pius Kyauke

Juni 2023



**NTNU**

Kunnskap for en bedre verden



Amanda Malene Padlesak

## **Likestilling - Som resultat av en ny boligsektor**

En kvalitativ studie basert på boligaktører fra Trondheim og deres erfaringer og forestillinger om den tredje boligsektoren.

Masteroppgave i Likestilling og mangfold  
Veileder: Ivana Suboticki  
Medveileder: Lucy Pius Kyauke  
Juni 2023

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Det humanistiske fakultet  
Institutt for tverrfaglige kulturstudier



Kunnskap for en bedre verden



## **Likestilling og mangfold**

### **Læringsutbytte**

En student som har fullført programmet, forventes å ha oppnådd følgende læringsutbytte, definert i kunnskap, ferdigheter og generell kompetanse:

#### Kunnskap

Kandidaten har:

- avansert kunnskap om det tverrfaglige kjønnsforskningsfeltets sentrale teorier, debatter og kontroverser
- spesialisert innsikt i så vel historiske som samtidige endringsprosesser knyttet til likestilling og mangfold i det norske samfunnet, i lys av internasjonale og globale kontekster
- kunnskap på høyt nivå om hvordan kjønn som sosial og symbolsk kategori kan virke sammen med andre sosiale og symbolske kategorier og fenomener.

#### Generell kompetanse

Kandidaten kan:

- gjennomføre et selvstendig, avgrenset forsknings- og utredningsarbeid i tråd med gjeldende forskningsetiske normer
- anvende sine kunnskaper og ferdigheter på nye områder i tverrfaglig dialog og samarbeid med andre eksperter
- formidle resultater av eget faglig arbeid muntlig og skriftlig på en selvstendig måte både til eksperter og allmennhet

#### Ferdigheter

Kandidaten kan:

- identifisere og arbeide selvstendig med praktiske og teoretiske problemer knyttet til likestilling og mangfold i konkrete samfunnsmessige sammenhenger
- vurdere og benytte relevante metoder og teorier for analyse av kjønn og eventuelt andre sosiale kategorier i spesifikke empiriske problemstillinger
- analysere og forholde seg kritisk til problemstillinger knyttet til forståelser av kjønn, likestilling og mangfold på ulike samfunnsarenaer og derigjennom se og anvende flere tilnæringsmåter

## Sammendrag

Denne masteroppgaven er en kvalitativ studie som er basert på semistrukturerte intervju med seks aktører som har forskjellig kunnskap om den tredje boligsektoren og alternative boligløsninger. Oppgaven undersøker hvordan de jobber med å utvikle en tredje boligsektor i Norge og hvordan dette kan bidra til å øke likestillingen i det norske samfunnet. Oppgavens overordnede problemstilling er:

*Hvordan kan den tredje boligsektoren bidra til mer likestilling i Norge? Hva slags sosiale ulikheter prøver de som arbeider med sektoren å redusere og på hvilken måte?*

Funnene tyder på at den tredje boligsektoren er ment å hjelpe et bredt spekter av mennesker, inkludert de som ikke har råd til privat bolig, sårbare befolkninger som kan bli utsatt for diskriminering i det private markedet, og mennesker som verdsetter demokratiske beslutninger og samfunnsutvikling. Den kan dermed bidra til økt likestilling i Norge på flere områder. For det første kan det gi rimelige boalternativer for mennesker som ikke har råd til privat bolig, og dermed redusere ulikheter i tilgang på bolig. For det andre kan det fremme sosial inkludering ved å tilby skreddersydde boligtilbud for sårbare grupper som kan bli utsatt for diskriminering i det private markedet. For det tredje kan det fremme demokratisk beslutningstaking ved å gi beboerne medbestemmelse i hvordan boligen deres forvaltes. Noen kontroverser til fenomenet blir også utforsket.

Ved å studere aktører som arbeider med den tredje boligsektoren finner jeg likevel det fins usikkerhet rundt hvordan en tredje boligsektor skal bli iverksatt. Politiske og regulatoriske utfordringer ved utviklingen av sektoren blir blant annet pekt mot. I tillegg til dette fremstår gruppene den skal hjelpe som et lite utvalg selv om en del av hensikten til sektoren er å endre maktforhold på boligmarkedet. Kjønn er også relativt fraværende i diskusjonene rundt den tredje boligsektoren.

## Summary

This master's thesis is a qualitative study which is based on semi-structured interviews with six actors who have different knowledge of the third housing sector and alternative housing solutions. The assignment examines how they work to develop a third housing sector in Norway and how this can contribute to increasing equality in Norwegian society.

The overall question of the assignment reads as follows:

*How can the third housing sector contribute to more equality in Norway? What kind of social inequalities are those working in the sector trying to reduce and in what way?*

The findings suggest that the third housing sector is intended to help a wide range of people, including those who cannot afford private housing, vulnerable populations who may be subject to discrimination in the private market, and people who value democratic decision-making and community development. It can thus contribute to increased equality in Norway in several areas. Firstly, it can provide affordable alternatives for people who cannot afford private housing, thereby reducing inequalities in access to housing. Secondly, it can promote social inclusion by offering tailored housing for vulnerable groups who may be subject to discrimination in the private market. Third, it can promote democratic decision-making by giving residents a say in how their home is managed. Some controversies to the phenomenon are also explored.

By studying actors who work with the third housing sector, I still find that there is uncertainty about how a third housing sector should be implemented. Among other things, political and regulatory challenges in the development of the sector is pointed out. In addition to this, the groups it is supposed to help appear to be a small selection, even though part of the purpose is to change power relations in the housing market. Gender is also relatively absent in the discussions around the third housing sector.

## Forord

Arbeidet med masteroppgaven min har vært en prosess som har vært både krevende og lærerik. Jeg er stolt over å kunne levere denne masteroppgaven i likestilling og mangfold. Gjennom studiet fant jeg ut at temaet tredje boligsektor og hvordan det å se på nye boligløsninger kan føre til et mer likestilt samfunn var felt som var både spennende og nytt, derfor ønsket jeg å fordype meg mer i dette. Jeg ønsker å rette stor takknemlighet til respondentene som delte sine erfaringer og tanker med meg selv om de alle hadde travle arbeidsdager. Jeg ønsker også å takke mine medstudenter for spennende samtaler om våre emner og tilbakemeldinger på øvinger og oppgaver gjennom studiet. Tusen takk også til min familie og da spesielt min kjære mor Tove som har inspirert meg, gjennomlest oppgaven og hjulpet med korrekturlesing. I tillegg vil jeg takke mine venner for støtte gjennom hele prosessen og for å ha hørt på mine ideer og tanker om et tema som er spennende for meg, men kanskje ikke like spennende for dem.

Helt til slutt ønsker jeg å utrykke takknemlighet til mine veiledere Ivana Suboticki og Lucy Pius Kyauke for både motivasjon, råd og konstruktiv kritikk gitt gjennom hele prosessen. De har gitt meg kjempegod veiledning, og gjort meg trygg i skrivearbeidet. Jeg har lært mye gjennom denne prosessen. Tusen takk!

God lesing!

Amanda Malene Padlesak. Trondheim, juni 2023



## Innholdsfortegnelse

<b>1. LIKESTILLING - SOM RESULTAT AV EN NY BOLIGSEKTOR</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1. BOLIGMARKEDETS HISTORIE I NORGE</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2. HVA ER PROBLEMET MED DAGENS BOLIGLØSNINGER?</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3. HVEM ER UTSATT?</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4. LOKAL BOLIGPOLITIKK</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5. TIDLIGERE FORSKNING PÅ DEN TREDJE BOLIGSEKTOREN OG UTENFORSKAP PÅ BOLIGMARKEDET</b> .....	<b>6</b>
<b>1.6. MITT PROSJEKT</b> .....	<b>7</b>
<b>2. KULTURTEORETISKE PERSPEKTIVER</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1. LIKESTILLINGSFORSTÅELSER</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2. FRASERS RETTTFERDIGHETSBEGREP</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3. INTERSEKSJONALITET</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4. ANALYSESPØRSMÅL</b> .....	<b>11</b>
<b>3. METODE</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1. KVALITATIVE INTERVJU: GJENNOMFØRING, UTVALG OG HÅNDBLING</b> .....	<b>11</b>
<b>3.2. ANALYSE</b> .....	<b>13</b>
<b>3.3. ETISKE VURDERINGER</b> .....	<b>15</b>
<b>4. FORSTÅELSER AV DEN TREDJE BOLIGSEKTOR</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1. INTERNASJONALE OG NASJONALE BESKRIVELSER AV EN TREDJE BOLIGSEKTOR</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2. RESPONDENTENES FORSTÅELSER AV EN TREDJE BOLIGSEKTOR</b> .....	<b>18</b>
<b>4.3. HVORDAN SKAL DEN TREDJE BOLIGSEKTOREN BIDRA TIL LIKESTILLING?</b> .....	<b>21</b>
<b>4.4. SAMMENDRAG</b> .....	<b>24</b>
<b>5. MAKTRELASJONER OG UTSATTE GRUPPER PÅ BOLIGMARKEDET</b> .....	<b>24</b>
<b>5.1. MAKTRELASJONER I BOLIGSEKTOREN</b> .....	<b>25</b>
<b>5.2. ØKONOMISK PERSPEKTIV</b> .....	<b>26</b>
<b>5.3. KLASSE PERSPEKTIV</b> .....	<b>27</b>
<b>5.4. GRUPPE PERSPEKTIV</b> .....	<b>29</b>
<b>5.4.1. Diskriminering på boligmarkedet</b> .....	<b>31</b>
<b>5.5. SAMMENDRAG</b> .....	<b>32</b>
<b>6. ORGANISERING AV ARBEIDET MED DEN TREDJE BOLIGSEKTOREN</b> .....	<b>32</b>
<b>6.1. ROLLENE TIL RESPONDENTENE</b> .....	<b>33</b>
<b>6.2. HVA GJØR DE, PROSJEKT?</b> .....	<b>35</b>
<b>6.3. EKSEMPLER FRA ANDRE LAND</b> .....	<b>38</b>
<b>6.4. SAMMENDRAG</b> .....	<b>39</b>
<b>7. MULIGHETER OG UTFORDRINGER MED UTVIKLINGEN AV DEN TREDJE BOLIGSEKTOREN</b> .....	<b>40</b>
<b>7.1. POLITIKK OG ØKONOMI</b> .....	<b>40</b>
<b>7.2. SOSIALE OMSTENDIGHETER</b> .....	<b>42</b>
<b>7.3. RETTSLIGE STANDARDER OG STRUKTURER</b> .....	<b>43</b>
<b>7.4. HVA ER FREMTIDEN TIL EN TREDJE SEKTOR?</b> .....	<b>45</b>
<b>7.5. SAMMENDRAG</b> .....	<b>47</b>
<b>8. KONKLUSJON</b> .....	<b>47</b>
<b>9. REFERANSER:</b> .....	<b>50</b>

# 1. Likestilling - som resultat av en ny boligsektor

*«Kvinner har gjennomgående lavere økonomisk kapital enn menn, tjener i gjennomsnitt dårligere enn menn og stiller dårligere i et stadig trangere og dyrere boligmarked.»*

Skriver bystyrerepresentant Line Oma fra Oslo arbeiderparti i debattinnlegget: *Boligprisene spiser opp likestillingen* (Aftenposten, 2023). Hun poengterte dermed at noen samfunnsgrupper har dårligere forhold på boligmarkedet enn andre. I innlegget argumenterer hun for at grunneierbidrag fra utbygger kunne gått til å finansiere sosial infrastruktur. Et eksempel hun fremhever er at løsningen kunne inkludere rimeligere boliger for de som stiller svakt på boligmarkedet.

Innlegget viser indirekte til et stort og økende problem på boligmarkedet i Norge. Boligprisveksten i Norge skaper økt ulikhet, og det blir flere som stiller svakt på boligmarkedet. Sosial ulikhet har en innvirkning for hvilke valgmuligheter familier og ulike mennesker har på boligmarkedet og hvor en har mulighet til å bosette seg. Det har i de siste årene blitt gjort større bevissthet rundt hvordan bolig og mulighetene ulike mennesker har til å skaffe bolig i Norge kan være en stor bidragsyter til voksende sosial ulikhet.

Bolig kan også ha en innlåsende effekt for mange. *«Jeg har opplevd at kvinner kommer inn i banken og lurer på om de har råd til å gå fra mannen»*. Dette forteller banksjef for privatmarked i DNB Stavanger, Stina Månestråle (Johannsen, 2023). Det vil ikke i alle forhold være sånn at to mennesker som tidligere bodde sammen har råd til å kjøpe bolig hver for seg siden. Derfor vil bolig komponenten ha stor betydning i livet til mennesker.

Boligprisene har steget med 5,8 prosent hittil i år. I mars økte prisene med 1,2 prosent, samtidig som styringsrenta ble hevet til 3 prosent (Dagsavisen, 2023). Vi lever nå i en tid der både priser og renter på bolig går opp, samtidig som både leiepriser, matpriser og strømpriser går opp drastisk. Det kan derfor oppleves som en vanskelig tid for mange, da spesielt utsatte grupper som er økonomisk eller sosialt vanskeligstilt. Utsagn som Oma og Månestråles gir noen tydelige formaninger om at vi har et økende behov for nye boligløsninger som kan føre til et mer likestilt Norge.

En av løsningene for denne problematikken kan være fenomenet kalt den tredje boligsektoren. Det skal være noe mellom det kommersielle private eie og leiemarkedet og den kommunale sektoren vi har i Norge i dag. Dette skal være løsninger som er ikke-kommersielle og har et sosialt formål. Gode boforhold er ikke bare viktig i Norge, men er også en internasjonal målsetting. FN-sambandets bærekrafts mål 11 heter bærekraftige byer og lokalsamfunn. Dette bærekrafts målet innebærer å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, sterke og bærekraftige. Delmål nummer 11.1 sier at vi innen 2030 skal sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder (FN, 2023). For å nå dette bærekrafts målet er det hensiktsmessig å øke bevissthet rundt den tredje boligsektoren og innføre den i større grad i Norge.

Fenomenet tredje boligsektor er ikke nødvendigvis ett nytt fenomen. Dette er en boligsektor som allerede finnes i mange land som er sammenlignbare med Norge. I Danmark blant annet fins det en etablert tredje boligsektor. Det kom en endring i den danske planloven i 2015 som gav kommunene retten til å kreve at opp til 25 prosent av boliger i alle nye utviklingsprosjekt er ikke-kommersielle. Opp til en fjerdedel av boligarealet må være allmennboligskap. Dette er boligbyggelag som drives etter selvkostprinsippet. Dette gjør at allmennboligselskapene ender opp med å betale under markedspris for grunntomten og derfor kan tilby ikke-kommersielle boliger som koster

opp til 40 prosent under markedsleia i noen deler av Danmark. Også i Zürich, Sveits, fins det en lignende boligmodell. Den baserer seg på at kommunal tomtegrunn gis rimelig bort til kooperativer som også blir drevet etter selvkost-prinsippet. Boligbyggelagene må her leve opp til strenge miljøkrav, reservere en gitt prosent av boligene til boligsosiale formål, og tilby nye boliger til under markedspris (Boby, 2020). Dette er bare noen av eksemplene fra andre land som har innført en tredje boligsektor på ulike måter.

I Norge er det imidlertid ingen klar tredje boligsektor, selv om noen boligstiftelser vil kunne klassifiseres som en del av den tredje boligsektor. I Trondheim, for eksempel, fins det rundt 15 boligstiftelser som på grunn av deres ikke-kommersielle målsetninger kan klassifiseres som en tredje boligsektor. Mange av disse boligstiftelsene har det formålet at de skal leie ut til de som trenger det, dette basert på alder, yrke, sivilstand eller andre (Eli Støa m.fl., 2022: 102). Det er likevel mye usikkerhet rundt hva den tredje boligsektoren er og skal være i Norge, hvilke problemer den skal løse og på hvilken måte. Dette vil jeg undersøke i denne oppgaven.

I denne oppgaven vil jeg ta for meg den tredje boligsektoren som et mulig virkemiddel for å fremme likestilling i det norske samfunnet. Jeg vil da ta for meg likestillingsbegrepet og se på hvordan ulike samfunnsaktører i Trondheim jobber med å utvikle denne sektoren: *Hvordan kan den tredje boligsektoren bidra til mer likestilling i Norge? Hva slags sosiale ulikheter prøver de som arbeider med sektoren å redusere og på hvilken måte?*

## **1.1. Boligmarkedets historie i Norge**

Som et bakteppe for analysen vil jeg gjøre rede for hvordan boligsektoren i Norge har vært gjennom historien, hvordan den er i dag, og hvorfor vi kan trenge en tredje boligsektor for å redusere veksten av sosial ulikhet i Norge.

Reguleringen av det norske boligmarkedet har endret seg i stor grad i slutten av 2000-tallet. Da boligprisene i Norge kollapset i 1988 led mange av de som kjøpte bolig før prisfallet og solgte etter prisene falt store tap. Prisene har stort sett bare økt siden 1993. Opprinnelig ble en stor del av boligmassen finansiert av Husbanken. Rollen Husbanken hadde var at de skulle yte lån til lav rente for boligsøkere. Husbanken hadde ulike krav til boligene som ble finansiert, der blant at de skulle ha nøktern standard og størrelse. Frem til starten av 1980-årene var store deler av boligmarkedet i Norge strengt regulert. Dette når det gjaldt både prissetting og omstendighet. Boligmarkedet ble gradvis liberalisert på 1980-tallet. Boligselskapene avvirket blant annet prisregulering. Boliger i dag er stort sett fritt omsettelige, og husholdningene er prisgitt egne vurderinger i markedet, et marked få har oversikt over (Statistisk sentralbyrå, 2007).

En ny tid ble markert for Husbanken når 1980-årene kom. Lånerammene til banken ble redusert, og anleggskostnadene ble i mindre grad dekket av lånene. Boligbyggingen ble i mye større grad privatfinansiert og overtok også en enda større del av markedet. Stigende boligpriser førte til at boliger som var vanskelig å omsette ble bygd, dette førte blant annet til tomme boliger. Den klassiske sosialdemokratiske epoken gikk mot slutten. En mer konservativ politikk kom inn i bildet der markedsliberalisme tok større plass, i Norge ble dette kalt høyrebølgen. Det vokste frem en viss skepsis rundt regulering og planlegging. Innen arbeiderpartiet og LO-forbundet ble det også tatt til orde å ha mindre styring og regulering. En økende tro på markedet som styringsredskap og en minkende tro på makroøkonomisk planlegging tok sted. En fleksibel og markedsbestemt rentepolitikk ble lansert. I Norge var det frem til 1981 en låneordning med utjavningslån, dette gikk over til et system med rentetrapp. Dette var en justering

og videreføring av ordningen som fans fra tidligere og førte til en kraftig rentesubsidiering (Reiersen og Thune, 1996: 340).

I 1881 ble det også en seier for det største borgerlige partiet under stortingsvalget. Det kunne nå for første gang på 55 år dannes en ren høyreregjering. De konservative sin valgseier her ble sett på som en protest mot regulering og et ønske om større frihet. Kommunaldepartementet gav et pålegg til Husbanken tidlig på 1980-tallet om å ikke stille særkrav til boligens funksjon og bygningstekniske standard utover bestemmelsene i plan- og bygningsloven lenger. Virksomheten til Husbanken ble konsentrert rundt tre hovedområder i 1980-årene, de tre områdene var nybygging, byfornyelse og utbedring. Husbanken skulle utvikles i retning mot å bli et nasjonalt kompetansesenter for sosial boligbygging gjennom samarbeid med blant annet boligsamvirket, bygge-bransjen og bygg-forskning (Reiersen og Thune, 1996: 341).

Det forela allerede en boligmelding når Willoch-regjeringen tok over i 1981, og den ble ikke trukket tilbake. Willoch-regjeringen valgte heller å legge frem en tilleggs melding. Dette for å markere hvor den nye regjeringen hadde andre eller mer modifiserte synspunkt i forhold til den tidligere regjeringen der Arbeiderpartiet var i styret. Her skulle det skje store endringer i boligpolitikken. Statsråd Rettedal foredro på Slottet 19.mars 1982 tilleggs meldingen. Dette utgjorde sammen med forbrukerstatsrådets proposisjon om endring av loven om husleieregulering den nye boligpolitiske pakken (Reiersen og Thune, 1996: 348). Tilleggs meldingen- Stortingsmelding nr. 61 (1981-82) understreket mål om sterkere medvirkning fra de private kredittinstitusjonene. Dette var den borgerlige regjeringens mål også når det gjaldt finansiering av utbedring og byfornyelse. Statlige lån og tilskudd skulle først og fremst gå til grupper med svak økonomi, og til boligformål som var vanskelige å gjennomføre uten offentlig finansiering. Subsidiesystemet ble for første gang lagt helt om siden Husbanken for 35 år siden på det tidspunktet begynte sitt virke. (Reiersen og Thune, 1996: 349).

## **1.2. Hva er problemet med dagens boligløsninger?**

I Norge kjennetegnes dagens boligmarked av det mange kaller «eierlinja». Å leie blir av mange sett på som noe en kun gjør i etableringsfasen. De som leier har oftere dårligere boforhold og flere levekårsproblemer enn eiere. Leiemarkedet i Norge er lite sammenlignet med andre land i Vest- Europa og blir kjennetegnet i større grad av korte leieforhold og ikke-profesjonelle utleiery. Dette er en bakside med det vi kaller eierlinja. Andelen av mennesker som eier bolig i Norge øker ifølge SSB gjennom 20-årene, og i starten av 30-årene ligger andelen som eier boligen de bor i på over 70%. Men det har vært en økende andel som leier i alle aldersgrupper de siste årene (Statistisk sentralbyrå, 2022). Dette kan være et resultat av at det har blitt vanskeligere å komme seg inn på boligmarkedet som eier.

Selv om Norge blir regnet som et av de mest likestilte landene har det oppstått tegn på økende forskjeller innen noen grupper, og i noen livsdelar. Vi har en økning av eldre, økt migrasjon og større variasjon i individuelle livsvalg. Dette påvirker leiesektoren og leiemarkedet. Ifølge leieboerforeningens utredning i 2019 ser de at overordnede virkemidler og individrettede virkemidler som bostøtte eller andre ordninger for barnefamilier ikke strekker til. De mener at situasjonen kunne blitt forbedret og at det kunne blitt gitt en større botrygghet gjennom langsiktige leiekontrakter, et bedre sosialt og fysisk bomiljø, lavere bo-kostander og muligheten til å komme i arbeid. En justering av boligpolitikken kunne endre mye av dette. Leieboerforeningen mener at boligpolitikken og boligmarkedet burde bli sett på med nye øyne (Regjeringen, 2019).

I sin helhet ville samfunnet dermed tjene på en justering av boligpolitikken. Dette for å hindre fortsatt segregering, økte forskjeller og utenforskap. Leieboerforeningen gir i utredningen sin en vurdering av rammebetingelser for profesjonell/kommersiell utleie i Norge. De ser et behov for å endre skattereglene for investeringer i utleieboliger og evaluering av tilskuddsmidler til profesjonelle og ideelle utleiery. Dette ønsker leieboerforeningen for å sikre langsiktighet og brukbarhet. Husbanken sine støtteordninger burde omfatte private utleiery også, dette med krav om gjenytelser som å støtte opp om sosiale formål eller stimulere innovasjon. Dette er noen av forsalgene leieboerforeningen viste til i sin utredning om det norske leiemarkedet. Den private leiesektoren er preget av at privatpersoner agerer som utleiery. Det fins et behov for å stimulere til flere profesjonelle og seriøse utleiery. Norge har også en relativt liten ikke-kommersiell leiesektor. Majoriteten av leietakere i Norge leier sin bolig av småskala-utleiery. Dette kan for eksempel være privatpersoner som leier ut en del av sin bolig (Regjeringen, 2019). Det er mange forslag i spill om hvordan alternative løsninger kunne fungert for å bedre situasjonen på boligmarkedet og i samfunnet. Alternative løsninger hadde vært spesielt hensiktsmessig å sette i gang for å hjelpe de gruppene som er mest utsatt. Men hvem er egentlig de utsatte gruppene?

### **1.3. Hvem er utsatt?**

Mange ulike grupper er utsatt både på eie- og leiemarkedet. En del er utestengt fra eiemarkedet av ulike grunner som for eksempel økonomi, mangel på statsborgerskap, at de ikke får fast stilling i jobben, eller at de er enslige uten tilgang til finansiell hjelp. Ekskludering skjer også på leiemarkedet. Dagens leieløsninger spiller sannsynligvis en stor rolle når det kommer til hvorfor målet for mange er å eie sin egen bolig. Likevel må mange leie på grunn av blant annet økonomiske årsaker. Det kan ha flere uheldige virkninger at leiemarkedet i Norge er så lite regulert og styrt av privatpersoner og private aktøry som det er i dag. Dette kan være en av årsakene til diskrimineringen som foregår i leiemarkedet. Det skjer tilfeller av diskriminering på leiemarkedet på bakgrunn av blant annet kjønn, etnisitet og klasse (Likestillings- og diskrimineringsombudet, u.å.) Ørstavik fra likestilling og diskrimineringsombudet sier:

*Vi får en rekke henvendelser fra personer som blir nektet bolig på grunn av for eksempel hudfarge. Mange har fått avslag igjen og igjen. Det er slike fordommer som gjør at vi støter noen grupper ut av samfunnet (Likestillings- og diskrimineringsombudet, u.å.).*

Likestilling og diskrimineringsombudet viser til ikke-diskrimineringsbestemmelsene i bolig lovene, som også er inkludert i husleieloven. Den sier at en ved utleie av husrom ikke kan ta hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne eller seksuell orientering. Her fins det derimot et unntak dersom det dreier seg om å dele leilighet med utleiery (Likestillings- og diskrimineringsombudet, u.å.).

Statistikk viser at en av fem ikke-vestlige innvandrere har opplevd diskriminering på boligmarkedet. Mer enn 40% av somaliere har opplevd diskriminering på boligmarkedet. I overkant av 20% blant innvandrere i LKI hevdet å ha blitt nektet å leie eller kjøpe bolig på grunn av sin innvandrerbakgrunn. 15% er helt sikre på årsaken, mens 5% har en mistanke om at diskriminering er årsaken. I levekårsundersøkelsen blant innvandrere var det en av fem som hadde opplevd diskriminering i boligmarkedet. Det var over 60% av de som svarte at det var i leiemarkedet de hadde en sånn

opplevelse, 25% oppga at det var i forbindelse med kjøp, og rundt 10% husket ikke om det var ved leie eller kjøp (Tronstad, 2008).

Diskrimineringsombudet får mange henvendelser fra studenter om diskriminering på utleiemarkedet på bakgrunn av kjønn. Det er for eksempel mange utleiery som ønsker å leie ut til jenter i stedet for gutter. Flere boligannonser beskriver foretrukket kjønn, eller kjønn på personen som blir ønsket skal flytte inn, dette er i strid med husleieloven. Det vil også være tilfeller der ønsket kjønn ikke nødvendigvis er beskrevet i boligannonsen, men det for utleier likevel vil være en preferanse som bestemmer hvem som får flytte inn. Det kan være vanskelig å oppdage disse tilfellene av diskriminering og ikke minst bevise sin sak da bolig og utleiemarkedet som tidligere nevnt er lite regulert og preget av at privatpersoner i stor grad agerer som utleiery. Vurderingen til diskrimineringsombudet er at det i få tilfeller er saklig grunn som gjør forskjellsbehandling lovlig i de ulike sakene (e24, 2018). Tiltak på lokalt nivå er viktig for å sikre likestilling og inkludering på bolig- og leiemarkedet.

#### **1.4. Lokal boligpolitikk**

Kommunene i Norge er viktige aktører for å regulere boligmarkedet og muligens skape et mer likestilt og rettferdig boligmarked. Byplaner og utviklingsplaner blir vedtatt på kommunalt nivå og blant annet utviklere jobber i kommunen. Det finnes lovforslag om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet. Dette er interessant å se videre på da den tredje boligsektoren kan ha mange boligsosiale fordeler.

I Prop.132 (2021-2022) legger Kommunal- og distrikts departementet frem forslag til ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet. I lovforslaget blir det lagt vekt på at bolig er et grunnleggende velferdsgode, og at bolig er en sentral del av Norges velferdspolitik. For å bekjempe fattigdom og sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge er det viktig med trygge og gode boforhold. Lov forankringen av kommunens oppgaver er svak selv om det boligsosiale feltet favner bredt og er tverrsektorielt. Dagens regelverk er ifølge regjeringen ikke egnet til å realisere det nasjonale målet om at alle skal bo trygt og godt. Dermed vil en ny lov kunne bidra til et nødvendig løft på det boligsosiale feltet (Regjeringen, 2021-2022).

Kommunal- og Distriktsdepartementet har lagt frem et lovforslag som viser til en videreførelse av plikter kommunen allerede har gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven nummer 15 og helse- og omsorgstjenesteloven nummer 3-7. Prop.132 L (2021-2022) har som formål å presisere og til dels skjerpe ansvaret til kommunen. Dette gjelder plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og å innføre strengere krav til saksbehandlingen. Formålet med lovforslaget er å få et mer samlet og klarere regelverk på det boligsosiale feltet. Dersom regelverket på det boligsosiale feltet blir klarere kan dette hjelpe med at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp og at det mellom kommuner blir et mer likeverdig nivå på den boligsosiale bistanden (Regjeringen, 2021-2022). Dette er gjenkjent av kommuner og de har tatt noen grep for å fremme alternative boligløsninger. Bystyret i Trondheim vedtok i 2019:

*«Bystyret ber rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere eller bidra til å etablere en boligsektor for rimelige utleieboliger med nøktern standard- som kan være et alternativ til det kommersielle boligmarkedet» (Bystyret PS 0101/19, vedtatt 29.08.2019).*

Kommunedirektøren oppfatter at vedtaket anviser til at de rimelige utleieboligene skal ligge utenfor det kommersielle boligmarkedet. Kommunedirektøren har tilnærmet seg

vedtaket innenfor en tankegang om en tredje boligsektor. Vedtaket angir at sektoren skal være et alternativ til det kommersielle markedet. En kan forstå dette som at boligene skal passe for folk flest og ikke er rettet bare mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunaldirektøren har gjennomført analyser som viser til at det fins en sannhet i at mange personer faller mellom stolene i markedet. For eksempel viser beregninger at husstander på en person med årlig inntekt på rundt 400 000 kroner gir en kjøpsmulighet på 10% av omsatte boliger av relevant størrelse. Den øvre inntektsgrense for å få kommunal utleiebolig er på rundt 240 000 kroner. Dette viser at det er et betydelig gap i «inntektskriterier» mellom kjøpsmarkedet og kommunal utleiebolig (Trondheim kommune, 2020).

En begrunnelse for å jobbe mer mot utleieboliger innen en tredje boligsektor kan ifølge rapporten være at mennesker med lav inntekt blir henvist til det private leiemarkedet over lengre tid. Det private leiemarkedet er fragmentert av blant andre årsaker som har blitt nevnt tidligere. Det kan tenkes at en tredje sektor kan bidra til et mer ordnet leiemarked, dette til fordel for de som leier langvarig. Eksempler på tredje boligsektor i Norge er stiftelser, selv om boliger innen disse avtalemessig utgjør en forsvinnende liten andel av boligmarkedet. Stiftelser er selveiende, har eget styre og har ikke eksterne eiere eller andre interessenter som kan ta ut overskudd. Borettslagssektoren utgjør størstedelen av tredjeboligsektor i Norge, da de utgjør 14% av boligmassen (Trondheim kommune, 2020).

### **1.5. Tidligere forskning på den tredje boligsektoren og utenforskap på boligmarkedet**

Det er flere som har forsket på den tredje boligsektoren, utfordringer i boligmarkedet og på leiemarkedet, og hvordan alternative boligløsninger kan hjelpe med å redusere sosial ulikhet og bidra til likestilling i Norge.

Sarah Prosser (2020) ser på definisjonen av den tredje boligsektoren, hun drøfter hvilken rolle den kan spille, og gir eksempel på noen tiltak og tilnærminger som er brukt i andre europeiske byer. Prosser argumenterer for at dagens og fremtidens tredje boligsektor ikke er og aldri kommer til å være bare én modell. Hun forteller at den tredje boligsektoren defineres som å ligge mellom de kommunale og kommersielle sektorene, og at dette kan virke forvirrende. Hun viser også til temaer som kan utvikles med fordel innenfor rammen av en tredje boligsektor i forskningsartikkelen *Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det* (Prosser, 2020).

Et annet tema i forskning har vært kontroverser knyttet til den tredje boligsektoren. I forskningsartikkelen *Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersielle alternativene* analyserer Ina Marie Christiansen og Kristin Edith Abrahamsen Kjærås (2021) diskursene som preger debatten rundt en tredje boligsektor. Her fokuserer de på hvordan aktører skaper endringsrom i et boligsystem som er presset gjennom å identifisere og politisere konflikten som fins rundt selveierbegrepet. De argumenterer for det er to diskurser som preger begrepet 'tredje boligsektor', nemlig en kommersiell og en ikke-kommersiell diskurs (Christiansen, 2021). Christiansen (2021) forklarer at den tredje boligsektor fra et ikke-kommersielt perspektiv oppfattes som et middel for å lage bosituasjoner som er langsiktige og stabile utenfor det kommersielle boligmarkedet. Fra et kommersielt perspektiv blir tredje boligsektor oppfattet som en markedsgruppe som skal bli hjulpet inn i det boligmarkedet som eksisterer allerede, altså fra å leie til å eie enheten.

Forskere har også satt fokus på hva som skaper utenforskap på boligmarkedet. En forskningsartikkel som heter *Vanskeligstilte på boligmarkedet- dynamikk og*

*tilstandsavhengighet*, skrevet av Kristine Von Simson og Janis Umblijs undersøker dynamikk og tilstandsavhengighet i det å være vanskeligstilt på boligmarkedet. De tok her utgangspunkt i en operasjonalisering av vanskeligstilthet på boligmarkedet utarbeidet av SSB: *Å tilhøre en lavinntektshusholdning i tillegg til å være trangbodd og /eller ha høy gjeldsbelastning* (Simson, Umblijs, 2019). På sentralstatistisk byrå kan man finne mye relevant informasjon om eierandel blant innvandrere. Man kan også finne mye relevant informasjon om både arbeidsmarkedet og boligmarkedet, dette kan hjelpe med å finne statistikk for kjønnsbalansen i begge arenaer.

Det finnes en forskningsartikkel som heter *Etniske minoriteter i boligmarkedet: integrert, marginalisert og segregert*, skrevet av Susanne Søholt. Denne artikkelen fokuserer mye på integrering i boligmarkedet. Her er fokuset i stor grad på hvor innvandrere bosetter seg (Søholt, 2010).

Forskning viser også at det er flere viktige 'moment' som kan skape utenforskap. *Unge på boligmarkedet* er en masteroppgave skrevet av Fredrik Dverset Nøstvik. Han forsøker i denne oppgaven å studere utflytting hjemmefra og etablering på boligmarkedet i overgangsprosessen fra å være tenåring til ung voksen. Her inkluderer han unge sin boligdisposisjon i sammenheng med studenttilværelse, yrkeskarriere og etablering. Det fokuseres også på kjønn, inntekt og etnisitet i tillegg til flere faktorer. Han bruker i oppgaven datasett fra statistisk sentralbyrå som metode (Nøstvik, 2016).

«Lykken ved å eie sin bolig- tilfredshet og sosial integrasjon blant eiere og leietakere» Skrevet av Evelyn Dyb presenterer og drøfter funn fra en survey til et utvalg respondenter som var leietakere og tilhørte lavinnteksthusholdninger i 2008. Surveyen ble gjennomført i 2017. Data fra surveyen er supplert med registerdata som beskriver respondentene gjennom inntektsutvikling samt utdanning, innvandringsstatus, husholdningstype og flytting i perioden etter 2008. Analysen av data fra surveyen er inndelt etter eiere og leietakere i den private og kommunale leiesektoren, og gir innsikt i hvordan disse gruppene selv vurderer sin bolig og boligsituasjon, og hvorvidt det å eie sin bolig gir det beste grunnlaget for sosial integrasjon og tilhørighet (Dyb, 2020).

Mitt inntrykk er at de fleste sier noe om utfordringer på boligmarkedet, men ikke setter like stort søkelys på utfordringer med å utvikle og etablere alternative løsninger i Norge. Dette er noe jeg vil sette søkelys på med utviklere fra ulike hold. Jeg har intervjuet utviklere innen forskning, Trondheim kommune, ulike boligstiftelser i Trondheim og leieboerforeningen.

## **1.6. Mitt prosjekt**

Sarah Prosser drøfter hvilken rolle den tredje boligsektoren kan spille, og Ina Marie Christiansen og Kristin Edith Abrahamsen Kjærås analyserer diskursene som preger debatten rundt en tredje boligsektor. Min analyse vil innebære intervju med ulike samfunnsaktører i Trondheim. Oppgavens overordnede spørsmål er: *Hvordan kan den tredje boligsektoren bidra til mer likestilling i Norge? Hva slags sosiale ulikheter prøver de som arbeider med sektoren å redusere og på hvilken måte?*

Jeg vil først gjøre rede for de teoretiske perspektivene jeg har valgt som utgangspunkt for analysen av samfunnsaktører sine synspunkt på den tredje boligsektoren og hvilken likestilling den kan føre til. I metodedelene skal jeg deretter beskrive prosessen i forskningen min og bruken av intervju som metode. Det første analysekapittelet tar for seg forståelsen av den tredje boligsektoren som et fenomen, brukergruppene den er ment å hjelpe, og hvordan samfunnsaktørene beskriver likestilling som en faktor når de prater om den tredje boligsektoren. I andre analysekapittel fokuserer jeg på maktdiskusjonen som skjer på boligmarkedet og i



boligsektoren, samt hvordan interseksjonalitet spiller inn som en faktor i eie og leiemarkedet. Det blir også satt søkelys på hvilke grupper respondentene ser på som mest utsatt og hvordan en tredje boligsektor kan hjelpe de gruppene. Analysekapittel tre ser på rollene til respondentene og hvilke prosjekt de jobber eller har jobbet med. Jeg ser også på eksempler respondentene har trukket frem fra andre land. I det fjerde og avsluttende analysekapittelet blir respondentenes ideer om implementering av en tredje boligsektor trukket frem og analysert.

## 2. Kulturteoretiske perspektiver

I denne masteroppgaven skal jeg undersøke arbeidet med utviklingen av den tredje boligsektoren gjennom analytiske begrep fra kulturstudier. Kulturstudier er et mangfoldig og tverrfaglig felt som omfatter et bredt spekter av tilnærminger og perspektiver. I kulturstudier søker vi etter å forstå kulturens rolle i samfunnet. Forskere i kulturstudier utforsker måten kultur former og formes av sosiale og politiske strukturer, samt hvordan den reflekterer og forsterker maktforhold og ulikheter (Johannessen m.fl., 2018, s.29-30). Jeg skal videre presentere kulturteoretiske perspektiv som jeg skal bruke til å studere meningen bak begrepet 'likestilling' og bidra til å forstå hvordan boligsektoren i Norge er en arena der maktforhold og ulikheter forsterkes og sosiale og politiske strukturer går hand i hand.

### 2.1. Likestillingsforståelser

Likestilling er et av de viktigste målsetningene til den tredje boligsektoren, men hvordan likestilling blir forstått og operasjonalisert i praksis kan være ganske ulikt. I faglitteraturen er et av de viktigste forståelsene av likestillingsbegrepet og historien bak utviklingen av begrepet knyttet til dikotomien likhet-forskjell. Likhet og forskjell er begrep som kan skape en forståelse bak hva som kan legges i 'likestilling'. Når dagens likestillingspolitikk skal analyseres er dette interessant begrep å ta utgangspunkt i. Dette kan hjelpe oss med å forstå bedre når man er likestilt, når man er lik og når man er forskjellig (Borchorst m.fl. 2003: 38).

I boligpolitikken kan dikotomien likhet-forskjell kobles til at den delen av befolkningen som er vanskeligstilt på den ene siden skal bli gjort lik de som ikke er det, og på den andre at majoritetsbefolkningen skal anerkjenne og verdsette forskjellene mellom gruppene (Jacobsen og Gressgård 2002: 215). Et dilemma kan ifølge Carole Pateman oppstå ved spørsmålet om lik eller forskjell deltakelse i samfunnet. Ved et ønske om likhet kan vi risikere at minoritetsbefolkningen må gå inn i en rolle som identisk med majoritetsbefolkningen (Pateman, 1989, i Borchorst m.fl. 2003: 34).

En annet relevant operasjonalisering av likestillingsbegrepet blir lagt frem i Christine Holsts tre likestillingsprinsipp: *Det like som det identiske, likhet som likeverd og likhet som likebehandling*. Det like som det identiske blir definert som at alle mennesker har noe felles og derfor forstås som identiske. Dette burde ifølge Holst være utgangspunkt for hvordan alle mennesker skal behandles (Holsts, 2013: 192-193). Her ligger det en ide om at mennesker i Norge, på tross av ulikheter, deler noen av de samme erfaringene, egenskapene, verdiene og interessene. Derfor skal alle behandles identisk.

Ifølge Holsts vil likhet som likeverd være at man skal anerkjenne og legge til rette for en norm om likhet mellom mennesker, altså at mennesker er likeverdige eller har lik verdi. Dette og individets rett til frihet og respekt kan begrunnes på bakgrunn av levevilkår, eksempel på dette kan være at andre antar deres situasjon som sårbarheter

og evner. Dette kan for eksempel handle om både språklige, økonomiske, og bomiljørettede evner (Holsts, 2013: 192).

Likhet som likebehandling går ut på et formelt prinsipp om at man skal behandle like tilfeller likt, mens man behandler ulike tilfeller ulikt ifølge Holsts. Prinsippet sier ingenting om hva som er like tilfeller, derfor kan det være et innholdsrikt prinsipp (Holsts 2013: 193). De ulike forståelsene av likestilling som Holsts legger frem viser til at det er et mangfoldig begrep med en rekke ulike betydninger.

Jeg skal bruke de ulike prinsippene om likestilling som jeg her har lagt frem i analysen av samfunnsaktører sitt syn på hvordan den tredje boligsektoren kan bidra til økt likestilling i Norge og på hvilken måte. Dette kan hjelpe med å sette lys på de ulike respondentene sine forståelser av likestilling.

## **2.2. Frasers rettferdighetsbegrep**

Tett knyttet til målsetningen om likestilling er målsetningen om å skape et rettferdig boligmarked i Norge. For å kritisk undersøke hvordan urettferdigheten blir håndtert i utviklingen av den tredje boligsektoren er det nyttig å forstå mangfoldet av måter urettferdighet kan utspille seg på. Urettferdighet kan ifølge Nancy Fraser bli identifisert i tre hovedformer. Den første formen for urettferdighet er misanerkjennelse og underordning i institusjonaliserte kulturelle verdimønstre (Fraser, 2002: 260). Den andre formen for urettferdighet er skjev fordeling, og økonomisk underordning i strukturelle egenskaper ved det økonomiske systemet (Fraser, 2002: 260). Den tredje og siste formen for urettferdighet er mangel på politisk representasjon og at noen grupper blir ekskludert fra demokratiet (Fjørtoft, 2015). For å kunne oppnå et samfunn som er rettferdig og bli kvitt denne urettferdigheten legger Fraser frem tre betingelser som skal til. De er kulturell anerkjennelse, tilstrekkelig økonomisk omfordeling og politisk representasjon. Med kulturell anerkjennelse menes det at man skal ha respekt for alle deltakere, og ingen kategorier av mennesker skal bli nedvurdert. Med tilstrekkelig økonomisk fordeling menes det at man skal sikre at alle er uavhengige. Med politisk representasjon menes det at politiske beslutningsprosesser ikke marginaliserer enkelte grupper, men at alle får en stemme og man viser hensyn til alle (Mollerin 2015: 15). For å få slutt på sosial urettferdighet bør man jobbe med alle betingelsene (Fraser, 2009: 221).

Jeg skal bruke Frasers rettferdighetsbegrep som jeg her har lagt frem i analysen av samfunnsaktører sitt syn på hvordan den tredje boligsektoren kan bidra til rettferdighet i Norge og på hvilken måte. Dette kan hjelpe med å sette lys på de ulike respondentene sine forståelser av hva som er rettferdig og hva som er urettferdig.

## **2.3. Interseksjonalitet**

Hvordan spiller klasse, kjønn og etnisitet inn når en skal etablere seg i Norges boligmarked? For å vise meningen bak dette skal interseksjonalitet som teori, analyseverktøy og begrep bli gjennomgått. Det fins mange varierte og motsigende beskrivelser av begrepet interseksjonalitet, men en beskrivelse av begrepet som de fleste ville akseptere er:

*«Interseksjonalitet er måte å forstå og analysere kompleksiteten i verden, i mennesker og i menneskelige erfaringer. Begivenheten og forholdene i det sosiale og politiske livet og selvet kan sjelden forstås som formet av en faktor. De er generelt formet av mange faktorer på ulike og gjensidig påvirkende måter. Når det gjelder sosial ulikhet, forstås menneskers liv og organisering av makt i et gitt samfunn av*

*makt i et gitt samfunn bedre som ikke formet av en enkelt akse av sosial inndeling, det være seg rase eller kjønn eller klasse, men av mange akser som virker sammen og påvirker hverandre. interseksjonalitet som et analytisk verktøy gir mennesker bedre tilgang til kompleksiteten i verden og seg selv» (Hill mfl. 2016: 12).*

Interseksjonalitet blir av de fleste brukt som et analytisk redskap for å løse problemer som de eller andre rundt dem møter på. For eksempel møter de fleste høgskoler og universitet i USA utfordringer når det kommer til å bygge mer inklusive og rettferdige. De sosiale splittelsene av klasse, rase, kjønn, etnisitet, borgerskap, seksualitet og evner er spesielt synlige innen høyrere utdanning. Opprinnelig rekrutterte og hjalp høgskoler forskjellige grupper en om gangen. Da tilbydde de for eksempel spesielle program for Afrikanske Amerikanere, Latinamerikanere, kvinner, homoseksuelle, veteraner, personer med funksjonshemninger m.fl. Når listen ble større ble det klart at denne en-om-gangen-tilnærmingen ikke bare gikk sakte, men at de fleste studenter passer inn i mer enn bare en kategori (Hill mfl. 2016: 13).

I Norges boligmarked er det flere akser som kan spille inn når det gjelder hvem som får de tryggeste, og beste mulighetene. Kjernen av innsikten interseksjonalitet gir kan være nyttig. Store akser av sosial ulikhet i samfunnet på et gitt tidspunkt, for eksempel, rase, klasse, kjønn, seksualitet, funksjonshemming og alder opererer ikke som diskrete og gjensidig eksklusive enheter, men bygger på hverandre og jobber sammen. Mange bruker typisk interseksjonalitet som et problemløsende eller analytisk verktøy, interseksjonalitet kan ha mange ulike former og er en måte å forstå og analysere kompleksiteten i verden, i mennesker, og i den menneskelige erfaringen (Hill mfl. 2016: 14).

Det finnes flere kjerne-ideer av ulike interseksjonalitet rammeverk, noen av disse er:

1. *Sosial ulikhet*. Interseksjonalitet legger til lag av kompleksitet for å forstå sosial ulikhet, det gjenkjenner at sosial ulikhet sjelden er forsakert av en enkel faktor (Hill mfl. 2016: 24-25).

2. *Makt*. Rammeverk innen interseksjonalitet kan også ta makt-relasjoner i betraktning. I disse sammenhenger spesielt når interseksjoner av neoliberalisme, nasjonalisme, og kapitalisme blir bevisstgjort. Det å se på hvordan makt fungerer i hvert enkelt domene kan sette lyst på dynamikken av et større sosialt fenomen (Hill mfl. 2016: 25.)

3. *Relasjonalitet*. Relasjonalitet ser på en framme med begge/og. Fokuset skiftes her fra å analysere hva som skiller enheter, for eksempel forskjellene mellom rase og kjønn, til å utforske deres interkorrelasjoner (Hill mfl. 2016: 25).

4. *Sosial kontekst*. Å bruke interseksjonalitet som et analytisk verktøy betyr å kontekstualisere sine argumenter. Dette for det meste gjennom å være bevisst på at de gitte historiske, intellektuelle og politiske kontekster former hvordan vi tenker og hva vi gjør (Hill mfl. 2016: 26.)

5. *Kompleksitet*. Interseksjonalitet er et komplekst analytisk verktøy, derfor er det vanskelig å bruke det (Hill mfl. 2016: 26).

6. *Sosial rettferdighet*. Alle nevnte tilfeller av interseksjonalitet går inn i ulike syn på sosial rettferdighet. Det er ikke legitimt selvinnsynende å jobbe mot en sosial rettferdighetsagenda. Mange mennesker tror at sosiale idealer allerede er oppnådd. For dem er kanskje global sosial ulikhet et resultat av rettferdig konkurranse, og de syns at demokratiske institusjoner fungerer helt fint (Hill mfl. 2016: 26-27).

Jeg skal bruke de ulike rammeverkene om interseksjonalitet som jeg her har lagt frem i analysen av samfunnsaktører sitt syn på hvordan den tredje boligsektoren kan bidra til økt likestilling i Norge. Begrepet vil hjelpe med å belyse hva slas ulikheter

respondentene snakker om når de forteller om blant annet brukergrupper og noen av årsakene til disse ulikhetene.

## **2.4. Analyse spørsmål**

Jeg har nå presentert ulike teoretiske perspektiv på likestilling, rettferdighet og interseksjonalitet. Videre skal jeg undersøke hvordan perspektivene jeg har belyst kan passe inn i materialet jeg studerer. Jeg skal bruke de ulike teoretiske perspektivene som utgangspunkt for å studere hvordan samfunnsaktører legger frem om likestilling og interseksjon på boligmarkedet og i boligsektoren. Hvordan samfunnsaktører beskriver boligsektoren som en arena der maktforhold og ulikheter forsterkes og er flettet sammen. Og hvordan samfunnsaktører beskriver boligsektoren som en arena der sosiale og politiske strukturer spiller sammen. Jeg vil studere dette i lys av hvilke problempresentasjoner som blir lagt frem av respondentene i prosjektet.

Problemstillingen min lyder som følger: *Hvordan kan den tredje boligsektoren bidra til mer likestilling i Norge? Hva slags sosiale ulikheter prøver de som arbeider med sektoren å redusere og på hvilken måte?* På bakgrunn av denne overordnede problemstillingen har jeg utviklet et tredelt analyse spørsmål som skal hjelpe å besvare den overordnede problemstillingen. Analyse spørsmålene lyder som følger: *Hva slags likestillingsforståelser fremstår i arbeidet med å utvikle den tredje boligsektoren? Hvordan blir rettferdighetsprinsipp innforstått i dette arbeid? Og hva slags former for sosiale ulikheter prøver man å minske gjennom den tredje boligsektoren?*

## **3. Metode**

For å besvare min problemstilling tar jeg utgangspunkt i kvalitativ metode. I kvalitativ forskning søker vi etter å finne en forståelse av sosiale fenomener. I denne oppgaven er den tredje boligsektoren det sosiale fenomenet jeg studerer. I kvalitativ forskning søker vi gjerne etter å finne en forståelse av sosiale fenomener gjennom å ha nær kontakt med deltakere i felten. Dette kan ifølge Tove Thagaard (2018) gjøres ved å bruke intervju, observasjons metoder, eller ved å analysere tekster og andre visuelle uttrykksformer. Kvalitative studier er i stor grad preget av fleksibilitet da det er mulig å endre utformingen av prosjektet gjennom hele prosessen (Thagaard, 2018: 15-16). Kvalitative metoder er en forskningstilnærming som har som mål å forstå og beskrive kompleksiteten av den menneskelige opplevelsen og oppførsel gjennom dybde utforskning og tolkning av data. Kvalitative metoder kan bli karakterisert gjennom bruk av åpne, fleksible, og iterative metoder av datainnsamling, som intervju, fokus grupper, observasjoner og dokumentanalyse (Creswell, 2013: 5). De er dermed godt egnet til den eksplorative undersøkelsen hvor jeg er interessert i mer dybdekunnskap om hvordan aktører som jobber med den tredje boligsektoren forstår og arbeider med likestilling, inkludering og rettferdighet på boligmarkedet. Kvalitativ metode er også godt egnet til å bruke det teoretiske rammeverket jeg skal ta nytte av hvor fokuset er på kompleksitet. Videre vil jeg redegjøre for og reflektere over arbeidet, materialvalget, forskningsprosjektet og den vitenskapelige kvaliteten.

### **3.1. Kvalitative intervju: gjennomføring, utvalg og håndtering**

Jeg har i denne oppgaven valgt kvalitative intervju for å besvare problemstillingen min. Kvalitative intervju kan kjennetegnes ved at det er en forskningsmetode som involverer

å samle dybde data gjennom åpne spørsmål og diskusjoner med individer eller små grupper (Patton, 2015: 272). Hovedmålet med kvalitative intervju er å få en dyp forståelse av perspektivene, erfaringene, og meningene som enkeltpersoner knytter til deres oppførsel og hva de tror. Jeg brukte semi-strukturerte intervju, som involverer et sett av spørsmål som er laget på forhånd, men som også legger opp til oppfølgingsspørsmål og fleksibilitet til å utforske deltakernes svar dypere.

Respondentene i dette prosjektet jobber på ulike måter med å utvikle og arbeide med boligløsninger. Seks respondenter har blitt intervjuet i sammenheng med denne oppgaven, disse respondentene kan bli delt inn i fire grupper:

1. To personer som er representanter fra kommunen og som jobber innenfor feltet.
2. To respondenter fra boligstiftelser som arbeider innenfor det boligsosiale feltet, og er en del av den tredje boligsektoren.
3. En ansatt i leieboerforeningen som skal beskytte leieboere eller andre som opplever vanskeligheter i boligsammenhenger.
4. En forsker fra NTNU.

Jeg har intervjuet en respondent fra Trondheim kommunes eierskapsenhet, en respondent fra Trondheim kommunes byplankontor, en respondent fra Thomas Angells stiftelser, en respondent fra Boligstiftelsen i Trondheim, en respondent som er forsker ved NTNU og en respondent som er ansatt i leieboerforeningen. Alle de fire gruppene har på et eller annet vis jobbet med utvikling av den tredje boligsektoren.

En miks mellom målrettet rekruttering og snøballmetoden ble brukt som virkemiddel. Jeg hadde en formening om hva slags institusjoner jeg ville intervju og søkte etter kontakter derifra. Etter dette ble nye respondenter i flere tilfeller funnet som resultat av tips fra tidligere intervjuet respondenter. Denne metoden innebærer å identifisere de første deltakerne som passer kriteriene for studien og deretter spørre dem om å referere andre potensielle deltakere som også møter kriteriene (Biernacki & Waldorf, 1981: 141). Ifølge Biernacki og Waldorf (1981) er snøballmetoden særlig nyttig å bruke når en studerer populasjoner eller grupper som er vanskelig å identifisere gjennom tradisjonelle rekrutteringsmetoder. Dette ble sett på som en god metode å bruke da den tredje boligsektoren er ett relativt nytt fenomen i Norge og det fremstod som utfordrende å finne respondenter som passer for prosjektet uten å bruke denne metoden.

Proessen ble startet med å kontakte aktører fra kommunen da de i Trondheim kommune hadde vedtatt at de skal jobbe med å utvikle en tredje boligsektor. Dette ble gjort gjennom e-post til kommunen der jeg videre fikk kontaktinformasjonen til respondenter som arbeidet med den tredje boligsektoren. Gjennom disse intervjuene ble det klart at en stor del av den eksisterende tredje boligsektoren i Norge er boligstiftelsene. Derfor fikk jeg kontaktinformasjonen til respondenter fra ulike boligstiftelser i Trondheim fra respondentene som arbeidet i kommunen. Det ble gjennom intervjuene med boligstiftelsene pekt på hvordan mange av problemene ligger i hvordan Norges leiemarked fungerer i dag, derfor ble det interessant å kontakte leieboerforeningen for å få ett intervju med dem. Til slutt var det hensiktsmessig å intervju en forsker fra NTNU som jobbet med nye boligløsninger, og som personlig har jobbet med prosjekter innenfor en tredje boligsektor.

For å få til et vellykket intervju er det nyttig å ha god kunnskap om intervjuobjektet sin situasjon (Thagaard, 2018: 94). Jeg utformet en intervjuguide som gikk inn på ulike tema som er relevant for prosjektet, og viste etter beste evne fleksibilitet ovenfor det intervjuobjektet fortalte. Jeg utførte intervjuguiden med «tre-med-grener-modellen» (Thagaard, 2018: 95). Med «tre-med-grener-modellen» menes at det skal være en struktur der stammen er hovedtemaet i prosjektet, og grenene er mer

spesifikke tema. Her stilles spørsmål for hvert tema. En må stille spørsmål rundt alle tema, men likevel passe på å gå i dybden innenfor de forskjellige temaene. Ettersom det ønskelige resultatet i masteroppgaven min var å utforme en intervjuguide som kunne føre til en analyse av svarene de ulike respondentene gav passet det å bruke «tre-med-grener-modellen» (Thagaard, 2018: 95).

Alle intervjuene ble holdt på den gitte respondenten sitt kontor bortsett fra respondenten fra leieboerforeningen der intervjuet ble gjennomført via zoom. Lengden på intervjuene var fra korteste intervju på 17 minutt til lengste intervju på 62 minutter. Utføringen av intervjuene foregikk fra tidsperioden mai 2022 til november 2022. Jeg tok opptak av intervjuene og gjorde også noen notater underveis. Intervjurollen var en interessant rolle å være i som jeg aldri før hadde tatt i bruk, dette opplevde jeg som spennende. Det var viktig for meg å vise at jeg var interessert i det respondentene hadde å fortelle og ikke avbryte, samt få de til å føle seg trygge.

Under innhenting av deltakere til prosjektet måtte jeg vurdere når det ble nok informasjon innhentet til å ha en bredde av perspektiv som gav ulike innsyn på problemstillingen og analysespørsmålene mine. Etter seks intervju med ulike deltakere var det ifølge mine beregninger nok informasjon innhentet til å gi en analyse med ulike perspektiv som gav forskjellige innsyn i temaet. En avvenning jeg møtte på var tid og tilgang på deltakere. Ved bruk av snøballmetoden opplevde jeg at tilgang på deltakere ble naturlig avsluttet etter det sjette intervjuet. Dette på grunn av at den tredje boligsektoren er et nytt fenomen som er forsket på i relativ liten grad i Norge og utvalget var begrenset til aktører i Trondheim. Tid måtte jeg også ta i betraktning fordi jeg måtte avslutte innhenting av deltakere for å få tilstrekkelig tid til å transkribere og analysere materialitet. Flere aktører hadde kanskje åpnet for tematikken enda mer, men datamaterialet var godt nok til å sette fokus på noen hovedkontroverser og utviklingstrekk til sektoren. Jeg vurderte validiteten av datamaterialet ved ulike faktorer som at mange relevante aktører ble dekket, ting ble også gjentatt i intervjuene og jeg vurderte at aktuelle tema ble utfylt på en helhetlig måte.

### **3.2. Analyse**

Tematisk analyse er en god strategi for å besvare oppgavens problemstilling. Tematisk analyse innebærer at vi ser etter temaer i våre data. Hvert tema er en kategori der data med viktige fellestrekk blir gruppert. Målet med en tematisk analyse er å gruppere små svar i mer generelle kategorier – i temaer – som kan svare forskningsspørsmålet vårt. Vi skaper orden i dataene våre ved å gruppere svarene i kategorier på denne måten. Dette gjør det lettere å forstå og rapportere. Vi identifiserer også nye sammenhenger i dataene våre på denne måten. Temaene skal sammen gi oss svaret på forskningsspørsmålet vårt. I en tematisk analyse vil vi ofte oppdage forskningsspørsmålet underveis. Dette på grunn av at vi ser at dataene passer bedre til å svare på noen spørsmål over andre. Derfor er det hensiktsmessig å starte med analysearbeidet med en gang du har datamaterialet klart (Johanssen, mfl., 2018: 279-280).

En annen grunn til at tematisk analyse egnet seg som et godt alternativ er på grunn av at det er en tilnærming som er relativ teoriuavhengig. Den gir deg en slags oppskrift for hvordan du kan analysere dataene dine, men gir ikke noe særlig føringer for hva du skal se etter. Du kan for eksempel bruke tematisk analyse til å vektlegge ulike diskurser. Du kan også starte med åpne og teoriuavhengige spørsmål og ved å gjøre dette oppdage relevante teoretiske moment underveis. Du kan kanskje oppdage mange spennende metaforer i dataene dine underveis i den tematiske analysen, eller oppdage at dataene dine passer best til å gjøre en fortellingsanalyse. Derfor vil det være hensiktsmessig å

gjøre seg godt kjent med teori før en setter i gang med en sånn analyse. Det vil da bli lettere å oppdage det interessante i dataene dine (Johanssen, mfl., 2018: 281). Det er likevel også mulig å gjøre en tematisk analyse uten å bruke bestemte teoretiske verktøy. Det fins mange eksempler på gode analyser som går relativt uavhengig av teori til verks. Uansett hva du velger er det viktig at du har et bevisst og avklart forhold til det du studerer (Johanssen, mfl., 2018: 282).

I min oppgave gav tematisk analyse en slags oppskrift for hvordan jeg kunne analysere dataene mine, men gav ikke særlige føringer for hva jeg skulle se etter. Tematisk analyse åpnet for at jeg kunne starte med teoriuavhengige spørsmål og underveis oppdage relevante teoretiske moment. Dette passet min oppgave godt da jeg utformet åpne og teoriuavhengige spørsmål når jeg startet med min innhenting av empirisk materiale. Jeg kunne fokusere på de tematikkene som informantene selv trakk frem som viktig og de som var interessante i forhold til tematikken om likestilling. Ved å gjøre dette oppdaget jeg teoretiske moment underveis.

Utføring av en tematisk analyse henger sammen med min problemstilling. Koding belyste hvordan ulike samfunnsaktører beskriver fenomenet den tredje boligsektoren, hvorfor valgt tema kan være viktig å se nærmere på, og det åpner for å kunne legge merke til mindre moment som kan være viktige i den større sammenhengen.

Helga Eggebø har skrevet «*en kollektiv kvalitativ analyse*» i Norsk sosiologisk tidsskrift. Her beskriver hun at en tematisk analyse kan bidra ned å identifisere, analysere og skildre tema eller mønster i datamaterialet. I dette prosjektet har fremgangsmåtene Eggebø (2020) beskriver blitt brukt mye som retningsviser. Hun beskriver seks ulike trinn i en tematisk analyse, disse har jeg brukt i gjennomføringen av min tematiske analyse (Eggebø, 2020: 109).

Jeg startet analysearbeidet med en gang jeg hadde datamaterialet klart. Det første jeg gjorde var å skrive ut alle transkriberingene jeg hadde utført og leste gjennom intervjuene nøye flere ganger sånn at jeg hadde en klar oversikt over hva de inneholdt. Jeg lagde også sammendrag av alle intervjuene sånn at jeg hadde en oversikt over hva hvert enkelt intervju i korte drag inneholdt. Jeg noterte dermed i marginen og markerte tekst jeg synes utmerket seg og kunne være interessant å ta med videre i analysen. Deretter lagde jeg en liste over ulike hovedtema jeg så i datamaterialet og lette etter så mange interessante tema og mønster som mulig. Noen hovedtema var den tredje boligsektor og eksempler fra andre land og byer. Dette gjorde jeg gjennom å bruke markeringspenner i ulike farger for å markere ulike deler av intervjuene som jeg fant interessante og som passet inn i gitte tema. Da var jeg ferdig med prosessen med å identifisere hovedtema. Dette førte til et stort dokument med sitater under ulike hovedtema.

Det ble da hensiktsmessig å gå nøye gjennom dette dokumentet for å finne undertema og utdrag av tekst etter de overordnede temaene jeg hadde identifisert. Jeg gikk da gjennom dette dokumentet med markeringspenner i ulike farger og lagde undertema ved å utføre den samme rutinen som jeg gjorde ved å velge ut hovedtema. Det neste jeg gjorde var å gå gjennom alle tema og passet på at de gikk sammen med data. Deretter fant jeg passende navn for temaene, eksempel på noen undertema er utfordringer i leiemarkedet og diskriminering. Målet med dette var å gi leseren et innblikk i temaene og hva de handler om den, samt fange essensen til temaene.

Mens jeg behandlet de ulike tematikkene i de fire analysekapitlene, brukte jeg de tidligere identifiserte teoretiske perspektivene for å analysere tematikkene med fokus på likestilling, rettferdighet og inkludering. Herifra vurderte jeg hvilken tematikk som burde komme i hvilket kapittel, altså skape en oppbygging som lager mest mening for leseren. Utvalget i prosjektet ble begrenset til respondenter som arbeider med ulike

boligløsninger i Trondheim, og en respondent fra leieboerforeningen. Det har vært et begrenset utvalg, men de valgte respondentene i dette prosjektet hjelper å belyse tematikken fra ulike ståsted. Det hadde vært interessant å intervjuere brukere, men det hadde åpnet tematikken enda mer for en tidsbegrenset masteroppgave.

Jeg vurderer datamaterialet som godt egnet til å besvare min problemstilling: *Hvordan kan den tredje boligsektoren bidra til mer likestilling i Norge? Hva slags sosiale ulikheter prøver de som arbeider med sektoren å redusere og på hvilken måte? Og mine analyse spørsmål: Hva slags likestillingsforståelser fremstår i arbeidet med å utvikle den tredje boligsektoren? Hvordan blir rettferdighetsprinsipp innforstått i dette arbeid? Og hva slags former for sosiale ulikheter prøver man å minske gjennom den tredje boligsektoren?* Styrker i datamaterialet er at jeg har intervjuet samfunnsaktører som har jobbet med eller har kunnskap om den tredje boligsektoren og alternative boligløsninger. Derfor har nok informasjon blitt innhentet til å ha en bredde av perspektiv som gav ulike innsyn på problemstillingen og forskningsspørsmålene mine om den tredje boligsektoren. Svakheter i datamaterialet er at jeg kunne ha undersøkt mer om hvordan det fungerer i praksis. For eksempel gjennom følgeforskning eller intervju med brukere. Dette hadde likevel krevd mer tid som går utover omfanget av en masteroppgave.

### **3.3. Etske vurderinger**

Det er mye som er viktig å ta hensyn til i forkant av, i ettertid og når intervjuet pågår. Menneskeverdet skal bli ivaretatt gjennom tre prinsipper. Først og fremst respekt og likeverd, for det andre frihet, og for det tredje selvbestemmelse. Forskningsetikken er et verktøy for at forskning skal organiseres og utøves forsvarlig. Ansvaret for å ivareta forskningsetikken ligger på både forskere og forskningsinstitusjoner, også andre aktører skal ta hensyn til forskningsetiske normer og retningslinjer (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2021).

I kvalitativ forskning har vi et etisk ansvar gjennom hele forskingsprosessen, og dette må vi være bevisst på. Det første grunnprinsippet for etisk forsvarlig forskningspraksis er informert samtykke. Informert samtykke fra deltakerne er et utgangspunkt for alle forskningsprosjekt. Forskeren må ha deltakeren sitt informerte samtykke. Forskeren må gi deltakerne tilstrekkelig med informasjon om forskningsfeltet, formålet bak forskningen og hvem som har finansiert prosjektet dersom det har blitt finansiert av noen. Deltakerne av prosjektet skal også få tilstrekkelig informasjon om hvem som får tilgang til informasjonen, hvordan det er tenkt at resultatene vil bli brukt, og om følgene det kan ha å være en del av forskningsprosjektet (Thagaard, 2018: 22-23). Dette gjorde jeg ved å utforme et samtykkeskjema med informasjonen som er listet opp ovenfor. Samtykkeskjema ble gitt til deltakerne av prosjektet på forhand av intervju og signert før intervjuet startet.

Det andre grunnprinsippet for etisk forsvarlig forskningspraksis er konfidensialitet. Det er viktig at forskeren sikrer anonymitet dersom dette har blitt avtalt eller om andre hensyn sier at det er nødvendig. Dersom anonymitet har blitt lovet av forsker er dette et løfte om at det ikke skal gå an å identifisere enkeltindivider i forskning og formidling. Når vi benytter anonymisering menes det at forbindelsen mellom personer og informasjon blir fjernet. Dette vil si at opplysningene ikke er mulig å spore tilbake til individet (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2021). Kravet om konfidensialitet er et viktig grunnprinsipp for etisk forsvarlig forskningspraksis. Dersom konfidensialitet har blitt lovet av forsker er det viktig at informasjonen som blir innhentet av deltakere skal behandles fortrolig og informasjonen ikke formildes på en måte som ikke inngår i avtalen. Både



troverdigheten til forskeren og tillitten deltakerne har til forskning vil være avhengig av denne konfidensialiteten (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2021).

I dette prosjektet har anonymitet og konfidensialitet blitt sikret gjennom at forbindelsen mellom personer og informasjon ble fjernet. Informasjonen som ble innhentet av deltakere har blitt behandlet fortrolig. Dette ble gjort gjennom å oppbevare opptak av intervju på en skylagringsteneste som har sterk kryptering og sikkerhetstiltak på plass. Det ble brukt både et sterkt passord og tofaktorautentisering for ekstra sikkerhet. Anonymitet ble også sikret gjennom å bruke pseudonymer. I stedet for å bruke ekte navn tildelte jeg pseudonymer eller koder til hver respondent. Her var det viktig å sørge for å føre oversikt over pseudonymene for å unngå forvirring. All personlig informasjon, som navn, adresser eller andre identifiserende detaljer ble også fjernet fra transkriberingene. Jeg utførte ord for ord transkripsjon og oppbevarte også transkriberingene på en skylagringsteneste med sterk kryptering.

Det tredje grunnprinsippet for etisk forsvarlig forskningspraksis er knyttet til konsekvensene forskningsprosjektet kan få for deltakerne. Det er forskeren sitt ansvar å unngå at forskningsdeltakere blir utsatt for skade eller urimelig belastning på grunn av forskningen. Det er også viktig at forsker tenker gjennom hvordan det er mulig å beskytte deltakerne mot virkninger av å bli med i forskningsprosjektet som kan være uheldige (Thagaard, 2018: 26). I dette tilfellet var det ikke stor bekymring for at resultatene kunne slå dårlig ut på informantene da prosjektet ikke omhandler et nærliggende personlig tema og all informasjon som kunne spore tilbake til respondentene har blitt fjernet.

## **4. Forståelser av den tredje boligsektor**

I politikken kan et fenomen bli beskrevet på en måte, mens det for de som jobber nærliggende fenomenet kan bli beskrevet på en helt annen måte. I dette kapittelet skal det bli lagt frem internasjonale og nasjonale strategier og beskrivelser av fenomenet tredje boligsektor, samt skal beskrivelser av fenomenet gitt av samfunnsaktørene som har tatt del av ulike prosjekter bli lagt frem. Dette skal hjelpe oss med å få innsyn i hvordan den tredje boligsektoren blir forstått, og dermed også utfordringene den tredje boligsektor skal kunne hjelpe. Det blir viktig å legge til grunn hvordan den tredje boligsektoren blir rammet inn av ulike samfunnsaktører for å gå videre med å se på andre aspekter.

### **4.1. Internasjonale og nasjonale beskrivelser av en tredje boligsektor**

Den tredje boligsektoren har flere ulike definisjoner både internasjonalt og nasjonalt. Gjennom EU- prosjektet «*Third Sector Impact*» (EU, 2015) blir den tredje sektor beskrevet på følgende måte:

*«Den tredje sektor omfatter private foreninger og stiftelser; ikke-kommersielle samvirkeforetak, gjensidige og sosiale foretak; og individuelle aktiviteter som gjennomføres uten lønn eller tvang- med mål om å gagne samfunnet eller personer utenfor egen familie og hushold.»* (EU, 2015).

Gjennom denne definisjonen kan vi tolke en tredje boligsektor som et fenomen som skal være ikke-kommersielt, omfatter private foreninger og stiftelser og må ha et mål om å gagne samfunnet. Beskrivelsen er konkret og viser til visse rammer et prosjekt må

inneholde dersom det skal kunne klassifiseres som en tredje boligsektor. Selv om beskrivelsen oppfattes som konkret er den kort og ikke veldig beskrivende, dette åpner opp for mange forskjellige måter å operasjonalisere begrepet.

Trondheim kommune anerkjenner denne mangelen på presisering i bakgrunnsnotat 1 «*Rimelige utleieboliger i en tredje sektor – En utredning om å etablere utleieboliger utenfor privat marked og offentlig eierskap*». Her beskrives den tredje boligsektor på følgende måte:

*«Som term plasserer den tredje sektor generelt seg i et diffust felt mellom stat og marked. Som en presisering av EUs definisjon er det gitt spesifikke betingelser for at en aktivitet eller foretak skal kunne regnes som tredje sektor. Det forutsettes en organisasjon som er adskilt fra myndighetene og som selv kan styre etter egne mål. Videre gjelder det begrensninger til å dele ut et overskudd, som eksempelvis kan oppnås gjennom at minst 30 prosent av ansetter eller tjenestene skal går til personer med spesielle behov.»* (Bakgrunnsnotat 1, 2020).

Her beskrives den tredje sektor som noe diffust mellom stat og marked, dette kommer ikke frem i definisjonen vist over fra EU. Det må derimot påpekes at noen endringer i beskrivelsen av fenomenet kan være nødvendig når det skal settes inn i nasjonal kontekst. Beskrivelsen av den tredje sektor som noe diffust viser til at det er et fenomen som legger til rette for et stort fortolkningsrom på lokalt nivå. Trondheim kommune beskriver også den tredje sektor i sin boligpolitiske plan som følgende:

*«Som en term plasserer den tredje sektor generelt sett seg i et diffust felt mellom stat og marked. Behovet for tredje boligsektor kan innenfor et individperspektiv begrunnes ut fra at noen faller «mellom stolene», og at det er behov for virkemidlersom favner et bredere lag av befolkningen. Det finnes en rekke eksempler både fra inn- og utland på at den tredje sektor har forsynt markedet med rimelige boliger. Felles for de eksemplene viser at den tredje sektor har vært basert offentlige subsidier eller en planlov som legger til rette sosial boligbygging»* (Trondheim kommune, 2020: 23)

Kommunen beskriver fortsatt i sitatet over den tredje boligsektoren som et diffust felt, men favner i motsetning til de tidligere beskrivelsene de som 'faller mellom stolene'. Dette er interessant da det setter fokus på ekskludering. Det oppleves at noen faller mellom stolene, altså det kommersielle boligmarkedet som blir kalt den private sektoren og kommunale boliger som blir kalt den offentlige sektoren. Den tredje sektoren skal dermed tilby noe til de som faller mellom de allerede eksisterende sektorene, altså de gruppene som blir ekskludert i Norges boligmarked og boligsektor i dag.

Noe som blir gjort tydelig i både EUs og Trondheims beskrivelser er at den tredje boligsektoren skal være adskilt fra myndighetene og skal kunne styres etter egne mål. Den tredje boligsektoren blir av EU beskrevet som noe som omfatter private foreninger og stiftelser, altså noe som er adskilt fra myndighetene. Trondheim kommune beskriver at overskudd skal gå til personer med spesielle behov, dette kan gjenkjennes i EUs beskrivelse av at det må være et mål om å gagne samfunnet eller personer utenfor egen familie eller hushold. Likevel oppleves Trondheim kommune sin beskrivelse her mer konkret da å gagne samfunnet kan ha mange ulike betydninger og kan tolkes forskjellig mens et mer spesifikt mål er at overskudd skal gå til personer med spesielle behov. Beskrivelsene av den tredje boligsektor fra Trondheim kommune og EU gir et lite innblikk

i hva fenomenet dreier seg om og hva som må til for at et prosjekt skal kunne klassifiseres som et prosjekt under en tredje boligsektor.

Oslo kommunes kunnskapsgrunnlag har definert den tredje boligsektoren slik:

*«Tredje boligsektor tilbyr boliger som ligger mellom det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene og kan omfatte både eie- og leieboliger. Sektoren er preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rimeligere tilgang til bolig og en god miks av beboere i de enkelte nabolag og i byen som helhet. Dette er en sektor som eksisterer i mange andre land, og som bør stimuleres til i Oslo.»*

(Prosser, 2020)

En kan ved å vise til beskrivelsen fra Oslo kommunes kunnskapsgrunnlag påstå at en tredje sektor vil være for de som faller mellom det private markedet på grunn av økonomi og de som ikke er vanskeligstilt nok til å få tildelt kommunal bolig. Denne beskrivelsen setter mer konkret fokus på likestilling og mangfold enn beskrivelse over da det her blir inkludert i beskrivelsen at sektoren er preget av løsninger som gir en god miks av beboere i de enkelte nabolag og i byen som helhet. Det fremstår derimot som lite konkretisert hvordan den tredje boligsektoren skal utformes i praksis, det blir da viktig å se på forståelsene til aktørene som jobber med den tredje boligsektoren. Hvordan tolker de som arbeider med sektoren begrepet?

#### **4.2. Respondentenes forståelser av en tredje boligsektor**

Seks aktører som jobber i feltet har gitt sine forståelser av den tredje boligsektoren. Noen av svarene samsvarer, men andre er vanskeligere å tyde. Respondentene oppgir ulike beskrivelser av hva den tredje boligsektoren er, og ulike årsaker til hvorfor vi trenger det. Deres beskrivelser viser til et mangfold av diskurser da et knippe med diskurser blir angitt på ett og samme fenomen. Noen gjentok sentimentet om at begrepet er veldig diffust. Jeg spurte respondenten fra Trondheim kommunes eierskapsenhet om en beskrivelse av den tredje boligsektoren, da fikk jeg som en del av svaret:

*«Jeg vil beskrive det på en sãnn måte at det ikke finnes en felles beskrivelse på hva det er. Jeg oppfatter den tredje boligsektor som en sekkebetegnelse for flere ulike modeller. Og jeg registrerer at det ideologisk sett er ulike utgangspunkt på hva en tredje boligsektor er.»*

Denne beskrivelse av den tredje boligsektoren var lite oppklarende da den i all hovedsak beskriver at sektoren er vanskelig å beskrive. Dette kan være med å underbygge en antagelse om at fenomenet kan oppfattes som forvirrende og at det er vanskelig å vite hva fenomenet tredje boligsektor innebærer. Utdraget fremmer et tankesett om at det ikke finnes en felles beskrivelse på den tredje boligsektoren. Konsekvensen av dette kan være at fenomenet fremstår som ubegripelig og vanskelig å forstå. På den andre siden, viser den til at det er et stort handlingsrom for ulike forståelser og operasjonaliseringer av sektoren.

Andre respondenter prøvde likevel å sette noen rammer for hva den tredje boligsektoren innebærer. Respondenten som er byplanlegger for Trondheim kommunes byplankontor setter fokus på organisering og beskriver kommunens forståelse slik:

*«Vi har definert det som de aktørene som ikke det private, ikke det offentlige, men noe som ligger mellom. Som stiftelser og non-profit aktører og de skal jobbe for en samfunnsnytte. Jeg vet at det er ulike oppfatninger om det så det kan være at det er flere ting enn det som er tredje sektor.»*

I denne forståelsen fremstår det først å fremst som viktig å etablere nye mellomaktører på boligmarkedet. Svaret utfordrer mer eller mindre boligsektoren som den er i Norge i dag. På den ene siden påpeker definisjonen at boligsektoren skal brygge noen ulikheter som er på boligmarkedet i dag. Den viser indirekte til at vi trenger aktører som ligger mellom de offentlige og de private aktørene. Videre fremmer utdraget et tankesett om at aktørene innen en tredje boligsektor må handle mot en viss samfunnsnytte. På den andre siden kan beskrivelsen fremstå som for diffus til de aktører som den er ment til å sikte mot. Hva menes egentlig med samfunnsnytte, og vil det være noe som er opp til aktørene selv å tolke? Noe som også kan påpekes ved utdraget er at respondenten etter å ha forklart hva den tredje boligsektoren er undergraver forklaringen delvis ved å påpeke at det er ulike oppfatninger om hva den tredje boligsektoren er, og at det kan være flere ting. Dette kan fremstå som forvirrende og gjør det vanskelig å få et fullstendig grep på fenomenets egentlige betydning.

Respondenten fra Thomas Angells stiftelser har et mer normativt fokus når hun beskriver den tredje boligsektoren, og setter søkelys på opplevelsen av bolig. Hun vektla ikke hva den tredje boligsektoren er, men hva den skal gjøre:

*«Det skal gjøre det mulig å ha en bolig for alle. Bygge noe sosialt rundt det. det er ikke bare de eldre som er ensomme i dag, det er en del yngre også. Vi har små tilfeller av tredje boligsektor i Norge i dag, men ikke noe særlig systematikk rundt det. Den tredje boligsektor kan hjelpe med å gi en god bolig uten at en har mye penger, at det kan finnes rimeligere løsninger. Og kan gi litt sosial trygghet rundt, at det er noen stimulerende aktiviteter rundt. Mulighetene for en tredje boligsektor i fremtiden burde være stor.»*

Respondenten setter her lys på at det er viktig at noe sosialt blir bygget rundt det om noe skal klassifiseres som den tredje boligsektor. Denne respondenten tar opp alder som et viktig moment og viser til at både yngre og eldre føler seg ensomme i dag.

Respondenten forteller her at boligsituasjonen til mennesker kan ha stor innvirkning for hvordan de har det, og at nye boligløsninger med noe sosialt rundt det kan være en god løsning for å forhindre ensomhet hos både yngre og eldre. Det blir også beskrevet hvordan den tredje boligsektoren kan hjelpe med å gi en god bolig uten at en har mye penger. Dermed blir en annen problematikk på boligmarkedet tatt opp, nemlig økonomi. Vi kan i svaret til respondenten se en beskrivelse av en interseksjonalitet rundt alder, økonomi og sosial trygghet. Respondenten legger også vekt på at det burde være store muligheter for en tredje boligsektor i Norge i fremtiden.

Respondenten fra boligstiftelsen i Trondheim beskriver derimot tredje boligsektor på denne måten:

*«Det er en ikke-kommersiell sektor. Det betyr egentlig bare at alt som kommer inn går tilbake. (...) Det kan være eie, Bergsligata 13 for eksempel er et kollektiv som ble etablert på 70-tallet hvor du kjøper deg inn, men prisen blir kun indeksjustert. Det du på en måte kan tjene på det er å betale ned på eget lån og gjøre en form for sparing på et sett da. Med du tjener ikke på den pris-stigningen som skjer på boliger ellers i markeder. Så der har du også en sånn ikke-*

*kommersiell eller en tredje boligsektor kan en si. Men jeg tenker tredje boligsektor handler om at det ikke er kommersielt.»*

Fra dette svaret kan en tolke at hovedpunktet for at noe skal kunne klassifiseres som en tredje boligsektor er at det skal være boligløsninger som er ikke-kommersielle. Flere av respondentene vektlegger dette i sine svar. Sitatet viser også til at det kan være eieløsninger som også kan klassifiseres som en tredje boligsektor, men at den viktigste komponenten er at det er noe ikke-kommersielt og at en ikke skal kunne tjene på prisstigninger som skjer i boligmarkedet ellers. Den samme definisjonen er støttet fra respondenten som er forsker ved NTNU:

*«Jeg mener at tredje boligsektor, som sagt, kommer av begrepet tredje sektor som brukes om den sektoren i samfunnet som ikke er næringsdrivende kommersielle virksomheter med uttak av profitt og heller ikke statlig eide eller offentlige så det er de som vil gjøre noe for samfunnet uten å ta ut gevinst av det.»*

Her ser vi også at svaret presiserer at en tredje boligsektor skal være en sektor som er ikke-kommersiell og ikke være eid av staten eller det offentlige. Denne respondenten poengterer også i likhet med de andre respondentene at det skal være boligløsninger som er til nytte for samfunnet.

Respondenten fra leieboerforeningen beskriver at om en løsning skal bli klassifisert som en tredje boligsektor bør det være et leie-alternativ:

*«Det som er viktig for oss eller det vi kjemper for innen en tredje boligsektor, vi har begynt å kalle det for allmenn boligsektor, men vi har ikke helt landet på hva slags begrep vi skal bruke, men det er at den skal være ikke-kommersiell og at den skal være innenfor leiesektoren, at det skal være leieboliger. Så er det selvfølgelig også mange andre premisser som skal følge til. Som beboermedvirkning og sosial bærekraft og masse andre ting. Langsiktighet.»*

Respondenten fra leieboerforeningen viser også til at tredje boligsektor skal innebære løsninger som er ikke-kommersielle. For denne respondenten blir det vektlagt at det er usikkert om begrepet som skal brukes om denne sektoren, men at det skal være ikke-kommersiell og være innenfor leiesektoren og omhandle leieboliger. Respondenten beskriver også at hun er usikker på om det skal bli kalt en tredje boligsektor eller en allmenn sektor. Det ble i intervjuet også nevnt at det har blitt vanskelig og forvirrende å bruke begrepet tredje boligsektor da veldig mange har ulike meninger om hva det skal være og betydningen av fenomenet har blitt mistet litt under alle diskusjonene rundt hva det skal være. Derfor henviser respondenten til Danmark og deres allmenn-boliger og at dette kan være noe som vi kan ta inspirasjon fra i Norge. Dermed ser respondenten på det som mer passende å kalle det en allmenn-sektor. Denne definisjonen setter fokus på at sektoren ikke bare skal være et alternativ for noen få som faller utenfor markedet, men skal være til nytte for et bredere allment samfunnslag.

De fleste av respondentene beskriver den tredje boligsektor som noe som skal ha en nytte i samfunnet på en eller annen måte og at det skal være løsninger som er ikke-kommersielle. Det er mange fellestrekk i hvordan den tredje boligsektoren beskrives av de ulike respondentene. Likevel er det et fenomen som er i en startfase i Norge og det fremstår som vanskelig å finne en samlet beskrivelse av det. Hva slags betydning har det for hvordan respondentene tenker at den tredje boligsektoren skal bidra til likestilling?

### 4.3. Hvordan skal den tredje boligsektoren bidra til likestilling?

I Norges boligsektor kan vi se at flere kategorier spiller inn når det kommer til sosial ulikhet. Gjennom en tredje boligsektor legger flere av respondentene i dette prosjektet frem at de ønsker nye boligløsninger som skal ha en samfunnsnytte – i hovedsak med fokus på å inkludere alle mennesker på boligmarkedet eller i boligsektoren. Mennesker av ulike aldre, forskjellig sosial klasse, med ulik økonomi, ulike funksjonsevner, og mennesker som bidrar på ulike måter til bofellesskapet. En tredje boligsektor skal i teorien kunne hjelpe med å inkludere mennesker fra alle ulike interseksjoner innen et bofellesskap og kunne skape noe sosialt.

Gjennom flere av intervjuene kommer det tydelig frem en fremstilling om at dagens boligmarked og leiemarkedet i Norge fungerer best for de som har arvet velstand i form av god økonomi, og for de som er etnisk norske. Den tredje boligsektor skal kunne gjøre det lettere for alle å ha et hjem som passer til deres behov på tross av klasse, rase, etnisitet og kjønn. Om dette er faktum kunne en tredje boligsektor redusere sosial ulikhet i det norske samfunnet (Hill mfl. 2016: 24-25).

Videre er det interessant å se på hvordan respondentene i prosjektet mener at en tredje boligsektor i Norge kan bidra til å skape et likestilt samfunn og redusere sosial ulikhet. Respondent fra Tomas Angells stiftelse sier i intervjuet:

*«Den tredje boligsektor kan hjelpe med å gi en god bolig uten at en har mye penger, at det kan finnes rimeligere løsninger. Og kan gi litt sosial trygghet rundt, at det er noen stimulerende aktiviteter rundt. Mulighetene for en tredje boligsektor i fremtiden burde være stor.»*

Her beskriver overnevnte hvordan den tredje boligsektor kan bidra til likestilling på den måten at den kan gi et godt boligalternativ til de som ikke har mye penger, ulikt dagens boligløsninger i Norge der den som har mest penger lettere får tilgang til en bolig som er godt tilpasset til sine behov enn den med mindre penger. Respondenten beskriver at en tredje boligsektor kunne gi rimeligere løsninger. Dette har potensiale til å redusere sosial ulikhet i form av økonomisk ulikhet.

Her ser jeg en sammenkobling mellom det respondenten fra Thomas Angells stiftelser forteller og den andre formen for urettferdighet Fraser identifiserer som handler om skjev fordeling og økonomisk underordning i strukturelle egenskaper ved det økonomiske systemet (Fraser, 2002: 260). Da det her ligger en tanke om at det er vanskeligere å få en god bolig når en har lite penger og det finnes relativt få rimelige boligløsninger. For å rette ut denne urettferdigheten og ha tilstrekkelig økonomisk fordeling må man ifølge Mollering sikre at alle er uavhengige (Mollering 2015: 15). En tredje boligsektor kan ifølge respondenten hjelpe med å gi en god bolig uten at en har mye penger, og tilby rimelige løsninger. Dette kan være en god måte å sikre at alle er uavhengige. Med løsninger som en tredje boligsektor kunne man oppnå et samfunn der flere kan bli uavhengige og mindre avhengig av økonomisk hjelp fra for eksempel foreldre. Respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim vektlegger at den tredje boligsektor kunne være en mulighet til å skaffe boliger i hele byen til de som trenger det:

*«Jeg håper at den tredje boligsektor blir en reell mulighet innenfor å skaffe alle et godt hjem. Det ønsker jeg meg. (...) formålet med den tredje boligsektoren må være å skaffe boliger over hele byen til de som trenger det.»*

Respondenten sier i sitatet over at hun ønsker seg at den tredje boligsektor kunne være en mulighet for å skaffe alle et godt hjem.

Det er tydelig fra både respondenten fra Thomas Angells stiftelser og respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim sine svar at de ser på den tredje boligsektoren som en mulighet for å skaffe gode boliger til de som trenger det, dette oppfattes da som et tilbud som ikke finnes i stor grad i Norge i dag og et behov som burde stimuleres bedre. En tredje boligsektor kan dermed bli brukt som et virkemiddel for å oppnå et mer rettferdig og likestilt samfunn.

Respondenten fra leieboerforeningen forteller i intervjuet sitt hvordan en tredje boligsektor kunne føre til bomiljø som består av både ressurssterke og ressursvake, og fordelene ved dette:

*«Jeg tror at det er et kjempepotensiale og det er potensiale for gode bomiljø der man blander og setter sammen en beboersammensetning som består av såkalte ressurssterke og ressursvake sant. At man har en blanding som gjør at man kan spille på hverandre sine ressurser og ja. Så jeg tror potensialet er kjempestort, men jeg tror det er veldig vanskelig å etablere det fordi det er så veldig stor motstand mot det.»*

I sitatet over forklarer respondenten fra leieboerforeningen hvordan en gjennom en tredje boligsektor kan oppnå likestilling gjennom at ressurssterke og ressursvake kan leve i samme bomiljø. Potensialet respondenten peker på ved å sette sammen en beboersammensetning av såkalt ressurssterke og ressursvake er interessant å se nærmere på. Holsts likestilling prinsipp *likhet som likeverd* legger opp til at man skal anerkjenne og legge til rette for en norm om likhet mellom mennesker, at mennesker er likeverdige eller har lik verdi. Individet har rett til frihet og respekt, for eksempel ved at andre ikke skal anta deres situasjon som sårbarheter og mangel på evner. For eksempel økonomiske, språklige eller bomiljørettede evner (Holsts, 2013: 192). Her viser da respondenten til den tredje boligsektoren som en måte å oppnå likestilling gjennom *likhet som likeverd* prinsippet der de ressursvake skal ha en plass sammen med de ressurssterke. En ulempe som kan oppstå ved dette argumentet er dersom den delen av befolkningen som er vanskeligstilt eller ressursvake på noen områder skal bli gjort lik de som ikke er det. Likhet-forskjell dikotomien jeg la frem i teorikapittelet viste at det er viktig at majoritetsbefolkningen skal anerkjenne og verdsette forskjellene mellom gruppene (Jacobsen og Gressgård 2002: 215).

Byplanlegger for Trondheim kommunes byplankontor forteller i sitt intervju om noe som heter sosial miks, dette kunne minne om hvordan respondenten fra leieboerforeningen fortalte om ressurssterke og ressursvake i samme bomiljø. Respondenten fra Trondheim kommunes byplankontor forteller litt om hva sosial miks er og hva som er fordelene ved det:

*«For å få sosial miks, det er det jo veldig stor politisk enighet om. Å ha sosial miks i byen. Og det handler om mange ting. (...) Det med å lage en sosial miks det handler om at det skal være plass til alle grupper. Det handler om at da får du trygge bydeler, at du får gode nabolagseffekter, at man har bedre livssjanser når man vokser opp i et blandet nabolag. (...) Jeg tenker at sosial miks er når det i en by eller bydel bor en blanding av mennesker med ulik bakgrunn, altså fra ulike sosioøkonomiske grupper. De har ulik alder, ulike relasjoner, har ulikt inntektsnivå, utdanning, etnisitet osv. Man kan sikkert lage denne listen lengre.»*

*Det er bred enighet om at vi får gode byer og bydeler ved å legge til rette for denne miksen, selv om det jo også er mange motargumenter»*

Byplanleggeren forteller her om hvordan det skal være plass til alle ulike grupper i byen. Terminologien sosial miks blir brukt av respondenten. Sosial miks forklares i denne sammenhengen som når det i en by eller bydel bor en blanding av mennesker med ulik bakgrunn, fra ulike sosioøkonomiske grupper. Dette kan være alt fra for eksempel alder, inntektsnivå, utdanning og etnisitet.

Denne forståelsen av den tredje boligsektor kan bidra til likestilling på flere måter, i lys av Holsts sine likestillingsprinsipp. Trygge bydeler, gode nabolageffekter og bedre livssjanser er noen av følgene sosial miks kan ha, det handler om å lage plass til alle grupper. Det er ideelt å bygge nabolag der det er plass til alle ulike grupper der kunne vi bygge på hverandres styrker. Sosial miks bygger også på Holsts sitt likestillingsprinsipp *likhet som likeverd* og *likhet som likebehandling*. *Likhet som likeverd* på samme måte som eksempelet over der ressurssterke og ressursvake ble tatt opp. Prinsippet legger opp til en norm om likhet mellom mennesker, at mennesker er likeverdige eller har lik verdi. Ved bomiljø med sosial miks kan vi oppnå et samfunn der ulike grupper lever side om side og vi oppnår mer likestilling mellom mennesker der vi ser at mennesker er likeverdige i form av å ha ulike styrker og svakheter og at det ikke bare er en gruppe mennesker som kan leve innenfor et visst område (Holsts, 2013: 192). Dette kan ha sammenheng med både alder, inntektsnivå og etnisitet blant annet. Sosial miks kan også føre til likestilling gjennom Holsts sitt likestillingsprinsipp *likhet som likebehandling*. Det går ut på et formelt prinsipp om at man skal behandle like tilfeller likt, og ulike tilfeller ulikt. Prinsippet sier ikke noe om hva som er likt, men det er mulig å se på sosial miks som en mulighet for likebehandling i samfunnet der ulike tilfeller skal behandles ulikt (Holsts, 2013: 192). Altså kan det være positivt å ha midler til å gjøre det lettere for noen grupper å få tilgang til bolig i visse områder da det kan føre til bedre sosial miks i den gitte bydelen eller det boligområdet som det er snakk om.

Det en imidlertid kan diskutere er hvilke negative implikasjoner fokuset på å lage en sosial miks kan ha. Som respondenten også legger vekt på er det mange motargumenter for å legge til rette for denne miksen, selv om det er bred enighet om at vi får gode byer og bydeler ved å legge til rette for sosial miks. Likhet-forskjell dikotomien kan vise til at det kan oppstå et dilemma ved utføringen av en sosial miks. Ved et ønske om likhet der alle ulike grupper kan bo i samme bomiljø og steder i byen kan vi risikere at minoritetsbefolkningen må gå inn i en rolle som identisk med majoritetsbefolkningen (Pateman, 1989, i Borchorst m.fl. 2003: 34). Dette kan for eksempel føre til at mennesker føler at de må utsette de kvaliteter som gjør de ulike eller unike for å passe inn i det som blir sett på som standarden. Om dette skulle skje ville vi oppnådd det motsatte av det respondentene beskrev som den opprinnelige hensikten til sektoren. Samtidig viser det at manglende enighet om hvordan sektoren blir forstått også bidrar til at det er ganske ulikt hvordan likestilling blir forstått og operasjonalisert i praksis.

Selv om det er en tanke og et ønske om å få til en sosial miks på grunn av positive følger dette kan ha for å likestille samfunnet kan det være utfordrende å utføre i praksis. For eksempel er det interessant å se på hvordan prosessen ved å finne beboere eller brukere blir utført i praksis, hvem får ta del av prosjektene og hvordan ville de som styrer gått frem med å få til en sosial miks eller mangfold? Respondent fra boligstiftelsen i Trondheim forteller i sitt intervju om Svartlamoen. Hun forteller om hvordan Svartlamoen har hatt en bevissthet rundt mangfold og at mangfold kan være veldig mange forskjellige ting. Hun forteller:



*«Svartamoen er et relativt homogent etnisk norsk bomiljø på mange måter. Men det var bevissthet rundt det og en bevissthet rundt mangfold. Og mangfold det betyr på en måte veldig mange forskjellige ting. Det handler ikke bare om etnisitet eller hvor man kommer fra eller hvilket språk man snakker. Men det handler også om det kulturelle, og økonomisk kapital inne i dette her» ... «For vi har ulike ressurser og vi har ulike behov og så lenger det faller innen forbi det som er formålet. Så tenker jeg at da skal vi ha en bevissthet rundt det.» ... «mitt mål er at vi skal fjerne stigma, jeg vil at våre adresser som vi melder ut ikke skal si noen ting om de som bor der sin sosiale eller økonomiske egenkapital.»*

Dette er interessant da det viser at det å skape likestilling og mangfold i boligsektoren er avhengig av perspektiv. På den ene siden bidrar løsninger fra den tredje boligsektoren til mangfold fordi den skaper muligheter for f.eks. lavinntektsgrupper, samtidig skaper den også andre former for utenforskap. Vi ser at Svartlamoen, ifølge respondenten, har hatt bevissthet rundt mangfold, men at det likevel er et relativt homogent etnisk norsk bomiljø på mange måter. Selv om det kanskje er et stort ønske og en forståelse om å oppnå likestilling gjennom en tredje boligsektor er det noe som kan fremstå som vanskelig å operasjonalisere i praksis.

#### **4.4. Sammendrag**

Det er mulig å se de fleste av respondentene beskriver den tredje boligsektor som noe som skal ha en nytte i samfunnet på en eller annen måte og at det skal være løsninger som er ikke-kommersielle. Noe som er felles for flere respondenter som jeg har intervjuet er at om en boligløsning skal bli klassifisert som en tredje boligsektor må den ha et sosialt formål og ikke bli styrt av profitt. Dette skal være noe som skaper sosial tilhørighet mellom de som bor der og forhindre ensomhet. En kan se mye enighet og mange fellestrekk i hvordan den tredje boligsektoren beskrives av de ulike respondentene. Likevel er det et fenomen som er i en startfase i Norge og det fremstår som vanskelig å finne en samlet beskrivelse av fenomenet.

Det blir lagt mye vekt på at dagens boligsektor ikke passer alle. Ikke bare på grunn av økonomi, men også av andre årsaker. Noen fordi de ikke har sosiale tilbud der de bor og ikke føler tilhørighet til hjemmet sitt. Andre fordi de bor i svært homogene nabolag og derfor ikke opplever kulturelt mangfold der kulturer, levemåter og trosoppfatninger lever side om side. Noen har økonomi til å kjøpe, men ikke nok til å kjøpe en bolig som er bærekraftig og tilpasset deres behov. Respondentene sine syn på hvordan den tredje boligsektoren kan bidra til likestilling viser til flere former for rettferdighet og likhet som kan oppnås gjennom å tenke nytt innen boligløsninger. Det har også blitt vist til ulike dilemma og risikoer som kan oppstå når en i praksis skal operasjonalisere likestilling gjennom en tredje boligsektor.

## **5. Maktrelasjoner og utsatte grupper på boligmarkedet**

I dette kapittelet skal jeg se på hvordan personer som arbeider med den tredje boligsektoren prøver å utfordre maktrelasjonene som eksisterer i Norges boligsektor. Videre skal jeg se på hvordan disse maktrelasjonene utspiller seg ifølge respondentene og hvordan interseksjonalitet kan utspille seg i denne sammenhengen. Det blir også vist

til brukergrupper respondentene mener den tredje boligsektoren er ment for, og ulike forestillinger og motforestillinger rundt dette. I tillegg til dette vil kapittelet gå inn på hvem som er utsatte på boligmarkedet og i leiemarkedet i dag. Ulike behov og utfordringer trenger ulike løsninger og her er likestillingsperspektivet viktig.

### **5.1. Maktrelasjoner i boligsektoren**

Når det gjelder den norske boligsektoren kan vi se at både neoliberalisme og kapitalisme har spilt en stor rolle når det kommer til hvordan boligsystemet vårt er bygd opp i dag. Tidligere i oppgaven ble det lagt til grunn hvordan boligsektoren i Norge har blitt som den er i dag. På 1980-tallet skjedde en forandring i Norge der boligsektoren ble organisert i henhold til markedsøkonomiske prinsipper i større grad. Politisk gjennomslagskraft la vekt på at kapitalisme og økonomisk «frihet» skulle ta større plass i det norske samfunnet, da spesielt når det gjald boligsektoren. Dette har gjort det til en kultur i Norge der det er private utbyggere og utleiere som sitter med mye makt da de har kapital til å kjøpe opp og eie boliger for så å leie de ut. Dette fører til at de som har mindre kapital må leie hos de som sitter med den gitte makten som eier, dette fører igjen til at de samme private utbyggerne og utleierne kan kjøpe opp enda mer eiendom og boliger som de kan leie ut og selge til høystbydende. Dette presser mennesker med gjennomsnittlig eller dårlig økonomi ut av boligmarkedet og tvinger dem ut i leiemarkedet der det skjer en tydelig interseksjonalitet der faktorer som kjønn, klasse, etnisitet og rase spiller inn da private utleiere styrer markedet (Hill mfl. 2016: 25).

Hvordan kan den tredje boligsektoren utfordre maktrelasjoner på boligmarkedet? Respondent fra boligstiftelsen i Trondheim påpeker hvordan enkeltpersoner og investorer blir sittende på store kapitaler som ikke er drevet eller eid av folket gjennom for eksempel staten:

*«Vi får en stadig mer ensretting hvor det egentlig er monopoler som driver og overtar, bare at disse monopolene ikke er drevet eller eid av folket gjennom staten eller kommunene eller noe sånt, men gjennom enkeltpersoner og gjerne investorer som sitter og har store kapitaler på et annet skatteparadis. (...) Man lar hele tiden investorer drive boligbyggingen. Og de er ikke interessert i nødvendigvis å skape gode byer eller gode lokalsamfunn. De er interessert i å gi avkastning til sine investorer. (...) Boligmarkedet er den største katalysatoren for sosial ulikhet i 2022. og jeg mener at da må vi endre på det.»*

Sitatet ovenfor viser et eksempel på hvordan boligsystemet i Norge i dag gjør at det er noen monopoler som sitter med mye makt. Dette kan føre til at penger og økonomiske ressurser, som det i sitatet ovenfor blir vist til, ikke blir brukt til å skape gode byer eller lokalsamfunn og redusere å ulikhet. Dette er et eksempel på hvordan kapitalisme og markedsøkonomiske prinsipper på noen måter har virket negativt i vår samfunnsutvikling. En maktdiskurs har oppstått på grunn av at Norges boligsektor er privatisert. Det blir lettere for de som allerede tjener masse penger på boligmarkedet å tjene enda mer i fremtiden, samtidig som det blir vanskeligere for mennesker med middels og dårlig økonomi å komme seg inn på boligmarkedet.

Dersom boligløsninger skal klassifiseres som tredje boligsektor skal de ifølge respondentene inneholde langsiktige og rimelige leieløsninger, og løsningene skal være ikke-kommersielle. Det skal dermed ikke være noen få aktører som sitter igjen med mye penger og kapital fra boligløsninger innen en tredje boligsektor. Derfor har en tredje boligsektor potensiale til å bidra til sosial rettferdighet og fordele makt på en rettferdig

måte. Det er ikke selvvinnende å jobbe mot en sosial rettferdighetsagenda. Det fins mange som tror at sosiale idealer er oppnådd allerede. For dem er kanskje ulikheten i boligmarkedet et resultat av rettferdig konkurranse, og de syns kanskje at boligmarkedet fungerer helt fint. Det er derfor viktig å se på ulike synsvinkler om sosial rettferdighet (Hill mfl. 2016: 26-27). En hovedform for urettferdighet er ifølge Nancy Fraser skjev fordeling, økonomisk underordning i strukturelle egenskaper ved det økonomiske systemet (Fraser, 2002: 260). Det blir av flere respondenter lagt vekt på hvordan en tredje boligsektor kan bidra til tilstrekkelig økonomisk fordeling, som kan sikre at alle er uavhengige. Det blir videre interessant å se på det økonomiske perspektivet og hvordan en tredje boligsektor i Norge kan bidra til en type rettferdighet.

## 5.2. Økonomisk perspektiv

Respondentene gir alle ulike begrunnelser til hvorfor vi trenger en tredje boligsektor i Norge og hvilke type rettferdighet og likestilling den kan bringe. Som tidligere beskrevet kan en tredje boligsektor blant annet bidra til å fordele makt på en bedre måte. Det blir også lagt vekt på av flere respondenter hvordan det ikke-profesjonelle utleiemarkedet i Norge byr på utfordringer og er en stor kilde til usikkerhet for mange leietakere. For å underbygge et behov for nye boligløsninger i Norge er det viktig å se på det økonomiske perspektivet. Alle respondentene tar det økonomiske perspektivet opp som en reell problemstilling. Utreder for Trondheim kommunes eierskapsenhet forteller:

*«I Norge generelt sett at vi har et stort ikke-profesjonelt leiemarked hvor folk da som i mellomsegmentet blir henvist til ofte en sånn type sokkeltilværelse ikke sant? Da sier det seg selv at det kanskje ikke er et veldig sikkert sted å basere fremtiden sin på, ikke sant? Huset kan selges, huset kan bli disponert på annen måte, og dem som bor i huset kan jo ha flere barn noen flytter hjem ikke sant, der er jo en grunn til at man vil benytte arealet selv. (...) Det er ofte en kjensgjerning at når mange skal etablere seg så er veldig mange avhengig av hjelp fra foreldre, ikke alle har foreldre som kan hjelpe dem. Så det er nok lett å peke på ting som ikke er rettferdig. Det er det.»*

Respondent viser her til det store ikke-profesjonelle leiemarkedet vi har i Norge og hvordan det å leie kan føre til en usikker fremtid. Dette på grunn av at det er lite vi vet om hvordan leiligheten eller boligen skal disponeres i fremtiden og at en leietaker ikke har noen garanti for å ha muligheten til å bo i en leiebolig i lang tid. Dette er en av grunnene til at vi kanskje trenger en tredje boligsektor i Norge der det er stabile og langsiktige leieløsninger. Respondenten viser også til hvordan det økonomiske perspektivet spiller en rolle da mange er avhengig av hjelp av foreldre for å etablere seg. Alle har ikke foreldre som har penger eller midler til å hjelpe dem, respondenten så på det som urettferdig at en har så mye bedre forutsetninger for å skaffe en god bolig dersom en har foreldre som kan hjelpe til økonomisk. Dette viser til at mange ikke er uavhengige, men avhengige av økonomisk hjelp fra foreldre. Det kan vise til økonomisk underordning i strukturelle egenskaper ved det økonomiske systemet i Norge (Fraser, 2002: 260). Det skjer en skjev fordeling der de som arver rikdom eller har foreldre med god økonomi har bedre forutsetninger for å skaffe seg en god bolig som er tilpasset til deres behov. Dette fører til mindre uavhengighet.

Innføring av en tredje boligsektor kunne være en strategi for å bidra til tilstrekkelig økonomisk omfordeling der det blir mindre sosiale ulikheter når det kommer

til mulighetene for å få bo i en god og trygg bolig. Ansatt i leieboerforeningen peker også på leiemarkedet i Norge som en stor utfordring.

*«Problemene øker, andel leieboere øker, andel fattige øker, vi må gjøre noe med det. det har man komnt til et punkt der man kan erkjenne det da. Men sviket ligger i at man fremdeles kun snakker om boligeierskap som den eneste løsningen da. I stedet for å si hva vi kan gjøre med leiesektoren. Fordi det er ikke sånn at alle kan bli boligeiere, og det er faktisk ganske mange som ikke har lyst til å bli boligeiere i dag.»*

Respondenten viser her til hvordan boligeierskap ikke burde bli pratet om som den eneste løsningen, men at det burde bli gjort noe med leiesektoren. Dette er en begrunnelse for hvorfor vi trenger en tredje boligsektor i Norge. Det er økende andel fattige, og økende andel leieboere. Derfor kunne en tredje boligsektor være et godt alternativ som gav bedre betingelser for leietakere med trygghet, sikkerhet og langsiktighet.

Forsker ved NTNU forteller også om hvordan økonomi spiller inn for hvorfor vi trenger en tredje boligsektor i Norge.

*«Vi trenger det fordi mange faller utenom det ordinære markedet. Mange har ikke råd til å kjøpe seg inn. Det er en grunn og mange har en for dårlig økonomi til å kunne klare både å komme seg inn i eiemarkedet, men også faktisk å leie en relevant utleiebolig. Så det økonomiske perspektivet er viktig. Og samtidig så er det viktig å prøve å bygge samfunn ved hjelp av bolig altså bygge fellesskap for eksempel. Vi ser at veldig mange mennesker er ensomme og at fellesarealet og deling og det å inkludere ulike grupper inn i et bomiljø kan ha en stor helsemessig gevinst for samfunnet.»*

Forsker ved NTNU forteller i sitatet over at mange ikke har råd til å kjøpe seg inn på det ordinære markedet. Det er også vanskelig å finne en bolig som passer til ens behov dersom en er økonomisk vanskeligstilt. Respondenten peker her også på hvordan det å bygge fellesskap kan hjelpe med mange andre samfunnsproblemer, som for eksempel ensomhet. Dette er også en god begrunnelse til hvorfor vi kunne trenge en tredje boligsektor da dette som nevnt over skal være løsninger som kan passe for mange forskjellige mennesker, og skal ha noe sosialt rundt seg. Dette viser til hvordan en tredje boligsektor kan bidra til en form for rettferdighet og at den kan bidra til å løse flere lag med samfunnsutfordringer som ofte sammenfaller med økonomisk ulikhet.

### **5.3. Klasse perspektiv**

Flere av de som jobber med den tredje boligsektoren har en bredere forståelse av ulikhet enn bare økonomisk ulikhet. De forstår hvordan slike forskjeller er sammensatte og bidrar til et større classeskille. Respondent som er forsker ved NTNU beskriver i intervjuet sitt hvordan alternative boligløsninger kan hjelpe med å inkludere grupper som faller utenfor, og at det fins et stort classeskille i Norge der tredje boligsektor kunne være en mulig løsning på problemet.

*«jeg ble interessert i det fordi vi jobbet med alternative boligløsninger og det med inkludering av ulike grupper som faller utenfor og sosial bærekraft blir veldig viktig etter hvert. Og vi så jo at det er et stort classeskille på en måte i Norge i*

*forhold til hvem som eier og hvem som leier. Og det er jo de med lavest inntekt som leier og som på en måte taper dobbelt fordi det er så mange skattefordeler knyttet til det å eie. Så det syns jeg var dypt urettferdig og dermed så ble jeg interessert i tredje boligsektor som en mulig løsning da. Og noen av de problemene vi så med det.»*

I svaret over beskriver respondenten som er forsker ved NTNU hvordan det er et stort klasseskille i Norge i forhold til hvem som eier og hvem som leier, og at de som leier er de med lavest inntekt og taper dobbelt på grunn av visse skattefordeler ved å eie boligen sin. Respondenten beskriver hvordan hun ble interessert i en tredje boligsektor som en mulig løsning. Derfor kan vi se at vi kan trenge en tredje boligsektor for å rette ut det store klasseskillet vi har i Norge i forhold til hvem som eier og hvem som leier. Fem av seks respondenter mente at Norges boligmarked ikke er rettferdig og likestilt i dag. Respondent fra Tomas Angells stiftelse sier:

*«Det er jo ikke rettferdig for det er jo litt sånn at om en er så heldig å ha foreldre som er rike da eller som har mer penger så kjøper de og de ødelegger boligmarkedet litt på en måte også. Så for dem som skal klare seg selv fra de er 18-20 år blir det litt tøffere og blir tøffere. Så sånn sett så er det ikke rettferdig og likestilt.»*

Fem av respondentene viste til egenkapital-kvoten og at det vil være lettere for de med foreldre eller familie med mer penger å skaffe seg bolig og at dette igjen presser opp. Dette viser at det er en fellesforståelse fra de fleste respondentene i min undersøkelse om at det må skje politiske endringer for at boligmarkedet skal kunne bli sett på som rettferdig og likestilt. Det ble nevnt i 3 av 6 intervju at det burde være strengere reguleringer på hvor mange boliger et enkelt menneske, et enkelt foretak eller en utbygger kan kjøpe. Bolig burde i større grad handle om å finne et verdig hjem til alle og i mindre grad handle om profitt. Også respondenten fra Trondheim kommunes byplankontor forteller om rettferdighet og likestilling i Norges boligmarked.

*«Når det gjelder utdanning, når det gjelder ordninger og sånne støtteordninger sosial systemet vårt med arbeidsledighetspenger og fødselspermisjon og alt det der fungerer Norge veldig bra på. Så der er veldig høy grad av likhet. Så det er to områder som ikke er så rettferdig. Det ene er tannlege, og det andre er bolig. Og der er det helt opp til deg selv om du klarer å benytte seg av fordelene som fins. Og så er det jo også alle disse urettferdige tingene med krav, altså egenandel. Egenandel, krav på inntekt og sånn.»*

Respondenten fra byplankontoret legger i sitatet ovenfor vekt på hvordan Norge har et rettferdig system på mange måter, men at akkurat boligmarkedet og tannlegeordninger ikke er like rettferdig. Her beskrives også at krav som egenandel, krav på inntekt og andre krav kan virke urettferdig. En tredje boligsektor kunne hjelpe med å gi gode muligheter til flere, det kan være en mulighet til å redusere sosial ulikhet. Noen ville kanskje se på Norge som et land som er rettferdig og likestilt, og at sosial ulikhet i samfunnet og på boligmarkedet er et resultat av rettferdig konkurranse. Da er det derimot viktig å se dypere på konteksten. Når systemet vårt fungerer på den måten at unge voksne med foreldre som stiller som kausjonister eller har penger til å oppfylle egenkapitalkravet kommer seg inn på boligmarkedet før andre som må jobbe seg opp selv vil det være mulig å påstå at dette ikke dreier seg om rettferdig konkurranse, men

som dypt sosialt urettferdig (Hill mfl. 2016: 26-27). Sosial og økonomisk klasse kan spille inn når det gjelder hvem som får bo hvor og hvordan. En tredje boligsektor kunne være et hjelpemiddel for å redusere sosial ulikhet og bryte opp classeskiller som gjentar seg over generasjoner.

Respondent fra Tomas Angells- stiftelse beskriver hvordan boligmarkedet ikke er rettferdig og likestilt.

*«Boligmarkedet er jo ikke rettferdig for det er jo litt sånn at om en er så heldig å ha foreldre som er rike da eller som har mer penger så kjøper de og de ødelegger boligmarkedet litt på en måte også. Så for dem som skal klare seg selv fra de er 18-20 år blir det litt tøffere og blir tøffere. Så sånn sett så er det ikke rettferdig og likestilt.»*

Det oppfattes av dette svaret at det kan være flere grunner til at vi trenger nye boligløsninger i Norge i dag. Det blir påpekt at boligmarkedet ikke er rettferdig og likestilt. Sitatet viser også hvordan classeskiller blir reproduisert gjennom nye generasjoner.

Det blir satt lys på hvordan arvelig rikdom og arvelig fattigdom har en avgjørende faktor i Norges boligmarked. Om vi skulle få innført en tredje boligsektor i Norge som er ikke-kommersiell kunne dette da hjelpe å redusere sosiale ulikheter som har oppstått på grunn av arvelig fattigdom og rikdom. Respondentene i dette prosjektet beskriver blant annet at faktorer som klasse, etnisitet og alder spiller inn når det gjelder hvem som kommer dårlig ut i boligsektoren, både når det gjelder eiemarkedet og i leiemarkedet. Dette viser at en grad av interseksjonalitet skjer også i boligmarkedet sånn som i de fleste aspekter i livet.

#### **5.4. Gruppe perspektiv**

Selv om den tredje boligsektoren skal utfordre eksisterende maktrelasjoner, jobber aktørene i sektoren oftest mot spesifikke brukergrupper. Ulike brukergrupper blir beskrevet når respondentene forteller om hvem den tredje boligsektoren er ment å hjelpe. Respondent fra boligstiftelsen i Trondheim forteller at de vil tilby boliger til folk som er økonomisk og eller sosialt vanskeligstilt:

*«Vårt formål er at vi skal tilby boliger til folk som er økonomisk og eller sosialt vanskeligstilt på boligmarkedet i Trondheim. Og det er en ganske mangfoldig gruppe. Og nå har vi i veldig mange år har stiftelsen leiet ut alle boligene til Trondheim kommune. Kommunen har brukt de som en del av den vanlige porteføljen sin for kommunale boliger.»*

Her beskriver respondenten hvordan det kan være en mangfoldig gruppe som skal få nytte av en tredje boligsektor. Ikke bare de som er økonomisk vanskeligstilt, men også sosialt vanskeligstilt. Dette kan tolkes på mange måter, men en kan tenke seg at det kan omhandle mennesker som for eksempel er ensomme og ønsker å bo i miljø der det skjer noe sosialt. Respondenten fra Thomas Angells stiftelser beskriver klart hvilke brukergrupper de ønsker å hjelpe. Stiftelsen er ment for de eldre og har klare kriterier for hvem som kan bo der:

*«Noen kriterier for å flytte inn. Må ha tilknytninger til Trondheim og du må være over 60 og under 74 når du flytter inn. Du må også være interessert i bomiljøet*

*der, interessert i å møte de andre beboerne og bidra. Kan lage mat, dekke på bord, arrangere teatertur, kinotur og sosiale kvelder. (...) prioriterer dem som har vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet, det er en del av mandatet.»*

Siden det er en stiftelse som er til for de eldre, vil det naturligvis være noen kriterier for å få bo der, blant annet alder. De ønsker også å hjelpe de som har vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet, i likhet med boligstiftelsen i Trondheim. Det er imidlertid interessant å se på kravet om å ha tilknytninger til Trondheim. Dette kan begrense hvem som får muligheten til å få bo i deres bomiljø. En kan spørre seg hva som menes med å ha tilknytninger til Trondheim, kanskje det betyr å ha familie her, være oppvokst her, ha bekjente her. Det fremstår som interessant at sektoren skal være inkluderende, samtidig som den kan virke ekskluderende. Hvordan grensene forhandles fremstår som spennende.

Byplanlegger for Trondheim kommunes byplankontor beskriver en annen gruppe når han forklarer hvem som kunne hatt nytte av en tredje boligsektor:

*«De folkene som ikke kvalifiserer, men som likevel har et behov. De fins jo og det er litt vanskeligere å definere dem. Men vi har ikke gjort noe undersøkelse på å finne ut hvem de er. Men av historier som gjennom intervjuer så vet vi at det skjer mye i mange menneskers liv, altså om du blir skilt, i et område, men forstått vil bo i det samme dyre området så kan du ikke bli skilt å bli boende. Fordi du har ikke råd til å kjøpe noe nytt aleine i det område. Så har du folk som blir syke, langtidssyke, folk som mister jobben, mange eldre som havner i trøbbel fordi de sitter kanskje i en enebolig så gir de den fra seg til barna så sier barna nå skal vi selge og flytte. Så at de bodde kanskje i en sokkel da også plutselig står de på bar bakke og har ingenting å kjøpe ny bolig før. Så det er mange historier der du ikke finner noen statistikk.»*

Her beskriver respondenten fra byplankontoret i Trondheim kommune en gruppe som er vanskelig å definere som kunne nytte av nye boligløsninger. Han beskriver blant annet hvordan ulike kriser i livet kan føre til at en kan komme i økonomiske vanskeligheter. Det kan være tilfeller som skilsmisse der en går fra to inntekter til en og kanskje ikke har noe annet valg enn å flytte til et rimeligere område i byen. Dette kan resultere i at en er lengre fra barna og at livet endres i stor grad. Dette er også noe som kan føre til at mennesker blir i relasjoner som ikke er bra for dem. Her beskrives også andre livskriser som kan oppstå, som for eksempel om en blir syk og dermed ikke kan jobbe som før eller at en mister jobben. Dette er noe som kan skje i hvilket som helst menneske sitt liv og det gjør en sårbar med tanke på økonomi og bolig. Her viste respondenten til mange ulike grupper av mennesker som kunne ha nytte av en tredje boligsektor i Norge. En tredje boligsektor kan potensielt bidra med å gi trygghet og dermed øke livskvaliteten til mange sårbare grupper.

Hvem skal den tredje boligsektoren egentlig hjelpe? Over har grupper som kan komme i økonomiske vanskeligheter blitt nevnt, og eldre har blitt nevnt. Også grupper som er sosialt vanskeligstilt har blitt nevnt. Gjennom respondentene i prosjektet sine svar i intervjuene fremstår leiemarkedet som noe av det viktigste å endre. På grunn av at boligsektoren i Norge er privatisert vil det naturligvis føre til at en stor del av boligmarkedet og leiemarkedet også er det. Dette gjør at majoriteten av utleierye i Norge velger relativt fritt leietakere. Vi har en husleielov som inkluderer diskrimineringspunkt i Norge, likevel oppleves det at mange privatpersoner som er utleierye ikke etterfølger

denne. Fokuset trenger kanskje ikke å være på å endre kjøpsmarkedet, men å skape nye muligheter for utsatte grupper. Noen grupper er utsatt for diskriminering, mens andre er utsatt for å bli satt i et mellomsegment da de ikke er økonomisk vanskeligstilt nok til å få hjelp gjennom kommunen, men samtidig ikke har tilstrekkelig økonomi til å kjøpe seg bolig.

#### **5.4.1. Diskriminering på boligmarkedet**

Det har i flere tilfeller blitt nevnt av ulike respondenter at det oppstår diskriminering, spesielt i leiemarkedet. Noen opplever at de ikke får leie på grunn av kjønn, andre på grunn av rase og etnisitet, mange også på grunn av alder. Respondent fra boligstiftelsen Trondheim forteller:

*«Det skjer en systematisk diskriminering av folk for eksempel med ikke etnisk norske navn. Så selv om, si at jeg eller du skulle vært utleier i vår egen bolig og leid ut i kjelleren for eksempel så hadde vi hatt 15 på visning på så på en måte det vi gjør som mennesker er at vi prøver å minimere risikoen. Vi minimerer risikoen ved å velge at jo mer kjent det høres ut jo mindre opplevedes risikoen. Det betyr at det i veldig stor grad skjer en systematisk diskriminering av folk med ikke etnisk norske navn eller folk som er dårlig i norsk. Eller som har en annen hudfarge.»*

Det vil derfor være viktig at det skjer endringer i Norges leiemarked for å oppnå sosial rettferdighet. Respondenten fra boligstiftelsen la vekt på at de ønsket å hjelpe mennesker som ikke hadde etnisk norske navn med å finne bolig da det har vist seg som vanskeligere for dem å leie bolig enn mennesker med etnisk norske navn. Der har ifølge respondenten vist seg at leietakere som ikke har etnisk norske navn ofte må gå på mange flere visninger for å finne en bolig å leie. Dette ble av respondent forklart på den måten at mange utleierye er etnisk norske og dermed velger leietakere med norske navn da de kjenner et bekjentskap til de type navn og derfor føler det er tryggere å velge på denne måten. Her er et eksempel på at etnisitet kan spille inn som en interseksjon når leieboere blir valgt ut av utleierye, det er også logisk å tenke at andre faktorer kan spille inn, som kjønn og klasse, når det kommer til hvem som får bo tryggest, og i hjem som passer best til den enkeltes behov. Hill, Collins & Bilge legger i boken *Intersectionality* vekt på hvordan interseksjonalitet kan hjelpe oss å forstå ulikhet basert på interseksjoner av flere kategorier (Hill mfl. 2016: 24-25). Ved det respondenten i sitatet over forklarer kan vi forstå at ulikhet basert interseksjonalitet av flere kategorier skjer på boligmarkedet og i leiemarkedet når ulike kategorier som etnisitet, økonomisk klasse og kjønn bidrar til ulik behandling.

Respondenten fra leieboerforeningen nevner også hvordan diskriminering på leiemarkedet skjer, men at det er vanskelig for leieboere å bevise sin sak:

*«Jeg tror at det skjer ganske mye av det, men at det ikke blir oppdaga og det kan det være forskjellige grunner til. Det er jo vanskelig å, altså si at du heter Abdul ikke sant, så blir du ikke kalt inn på intervju når du søker om å få leie en bolig sant? Hvordan kan du da, altså du kan ikke bevise at du har blitt utsatt for diskriminering. Og jeg tror diskriminering er knyttet til det at vi har stor grad av private utleierye. (...) Kanskje ikke så mye knyttet til kjønn, med det er jo en del saker der blant debatten på NRK hadde en sånn sak der det oppstod helt utrolig ekle historier, der var utleierye som ville ha seksuelle tjenester altså betaling i*



*seksuelle tjenester, så det foregår sikkert litt kjønn diskriminering også, og noen ganger har vi og sett tilfeller i annonser der det står vi leier kun ut til jenter eller gutter sant, så det skjer. Men det er lite forskning på det.»*

I sitatet over nevner respondenten fra leieboerforeningen at det er vanskelig å bevise sin sak dersom man opplever diskriminering i leiemarkedet og at diskriminering kan være knyttet til at vi har stor grad av private utleiery. Dette beskriver respondenten fra boligstiftelsen i Trondheim som en av de største grunnene til at det oppstår diskriminering i Norges leiemarked. Respondenten fra leieboerforeningen beskriver at det er vanskelig å bevise eller påvise at diskriminering på bakgrunn av etnisitet eller kjønn faktisk skjer i stor grad eller ikke da det fins lite forskning bak det. Akser av sosial ulikhet i samfunnet bygger på hverandre og jobber sammen. Interseksjonalitet kan, som det i teoridelen av oppgaven ble forklart, ha mange ulike former (Hill mfl. 2016: 14). I sitatet over viser respondenten eksempler på diskriminering på bakgrunn av navn og etnisitet, og at det trolig også fins tilfeller av diskriminering på bakgrunn av kjønn. Interseksjonalitet kan da være et analytisk verktøy for å få en bedre ramme for å begripe kompleksiteten bak diskrimineringen mennesker opplever på bolig og leiemarkedet. Det vil være naturlig å anta at dersom det fins eksempler på diskriminering på bakgrunn av kjønn, og på bakgrunn av etnisitet at det også fins en interseksjonalitet der disse aksene bygger på hverandre og jobber sammen.

## **5.5. Sammendrag**

Maktrelasjonene som skjer i boligmarkedet er tydelige og har av flere respondenter blitt bemerket. Om vi ønsker å skape et samfunn som er mer likestilt, rettferdig og inkluderende er det viktig å se på ulike maktrelasjoner. Gjennom en analyse av datamaterialet så jeg at respondentene vektla ulike maktrelasjoner som utspilte seg på boligmarkedet i Norge. Deretter delte jeg de ulike maktrelasjonene inn i økonomisk perspektiv, klasse perspektiv, og gruppe perspektiv. Den tredje boligsektor har potensiale til å utfordre disse maktrelasjonene. Respondentene sine syn på ulike brukergrupper den tredje boligsektoren er ment for viser en diskurs der sektoren på en side kan tilby muligheter for mange mennesker. Spesielt de som er økonomisk vanskeligstilte eller en del av mellomsegmentet. På den andre siden fins det noen spesifikke krav for å få bo i noen av stiftelsene som viser til at løsningene ikke alltid kan være inklusive for alle mennesker. Alle respondentene har ulik kompetanse innenfor boligfeltet og arbeider med forskjellige prosjekter. Det vil være hensiktsmessig å videre undersøke de ulike rollene respondentene har, prosjektene til de ulike respondentene arbeider og har arbeidet med og undersøke eksempler de viser til fra andre land.

## **6. Organisering av arbeidet med den tredje boligsektoren**

Alle respondentene i dette prosjektet har kunnskap om og har jobber med utviklingen av en tredje boligsektor, men rollene til de ulike respondentene er derimot ulike. I dette kapitlet skal vi se nærmere på hvilke roller de ulike respondentene har, og hvilke prosjekt de eller enheten de jobber i driver med eller har jobbet med tidligere. Dette er interessant å se på fordi det kan si oss noe om hva som blir gjort for å utvikle en tredje boligsektor i Norge og hvor ansvaret og innsatsen ligger for de ulike respondentene. Videre skal jeg også legge frem hvordan likestilling jobbes med i praksis. Flertallet av respondentene har tatt opp hvordan andre land som er sammenlignbare med Norge har

en utviklet tredje boligsektor, og peker på dette som en mulighet for land som Norge til å ta inspirasjon og gjøre det samme eller noe lignende.

### 6.1. Rollene til respondentene

Hvordan jobber aktører med å skape den tredje boligsektoren? Aktørene som er involvert i å skape den tredje boligsektoren jobber på veldig ulikt vis. For eksempel har stiftelsene en veldig viktig rolle. Stiftelser jobber generelt med et formål. Formålet kan være kulturelt, sosial eller økonomisk for eksempel. Stiftelsene som har blitt intervjuet er stiftelser som har som formål å skaffe rimelig bolig til mennesker i Trondheim, de har også flere sosiale formål. Stiftelsene er en stor del av den eksisterende tredje boligsektoren i Norge i dag og Trondheim har flere av dem.

To eksempler på stiftelser som jobber med den tredje boligsektoren er Thomas Angells Stiftelser og Boligstiftelsen i Trondheim. Boligstiftelsen i Trondheim klassifiseres i likhet med Thomas Angells stiftelser også som boligløsninger under en tredje boligsektor. Thomas Angell stiftelser driver blant annet med rimelig utleie til eldre. Formålet til stiftelsen innebærer utleie til eldre mennesker og tilretteleggelse av et godt sosialt og trygt bomiljø. Det er en stiftelse som ble startet av Thomas Angell. Han døde 19.09.1767 og skrev et detaljert testamente der han gav nesten alt av sin formue til de fattige. Beløpet av dagens verdi tilsvarer 2,3 milliarder. Myndighetene brukte arven etter Thomas Angell på flere samfunnsnyttige formål. I 1770 stod Thomas Angells Stuer ferdig, dette skulle være et hus for de fattige i byen, de som bodde der skulle på månedspenger til mat og klær i tillegg til at de fikk bo gratis. Slik ble stiftelsen startet (Thomas Angell, u.å.).

Boligstiftelsen i Trondheim leier ut boliger til de som trenger det. De vil tilby langsiktighet, eierskapsfølelse, fellesskap, beboerstyring, og sjansen til å bo i et hjem som oppleves som godt og trygt. De har ulike boliger en kan søke om å få bo i på deres nettside. Boligstiftelsen i Trondheim er også eksempel på boligløsninger som går under en tredje boligsektor i Norge (Boligstiftelsen i Trondheim, u.å.).

*«Thomas Angells stiftelser, har det sosiale formål med at det er utleie, rimelige vilkår til seniorer over 60 og andre sosiale formål. Jeg startet arbeidet på grunn av at jeg ønsket å jobbe med noe Trondheimsbasert og noe som hadde noe med Trondheim å gjøre.»*

Dette forteller respondenten fra Thomas Angells stiftelse. Respondenten jobbet ikke i Trondheim, og ønsket å dra tilbake for å jobbe med noe Trondheimsbasert som hadde noe med Trondheim å gjøre. Dette var noe av grunnen til at respondenten startet arbeidet for stiftelsen. Hun forteller også at Thomas Angells stiftelser har det sosiale formål med rimelig utleie til mennesker over 60 år, og at andre sosiale formål skal bli møtt.

Respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim ønsker fortalte om at hun ønsket å forandre boligpolitikken og være med å endre planbyggingsloven:

*«Jeg jobber for boligstiftelsen i Trondheim. (...) Jeg har lyst å være med å forandre boligpolitikken, jeg har lyst å være med å forandre planbyggingsloven. Jeg har lyst til, det høres litt sånn fluskete ut, men jeg har lyst til å være med å bidra til at verden skal bli et bedre sted.»*

Respondenten utdjupe at hun vil gjøre endringer i boligpolitikken, hun legger også vekt på at hun ønsker å gjøre verden til et bedre sted. I dette ligger en antagelse om at boligpolitikken må endres for at verden skal bli et bedre sted, og dermed at boligpolitikken som fins i dag ikke oppleves som tilstrekkelig for respondenten. De to sitatene viser til at respondentene fra stiftelsene har tilleggsmotivasjon for å jobbe med det de gjør.

En annen sentral aktør er kommunen. Trondheim kommunes eierskapsenhet tar vare på det strategiske eierskapet til kommunens eiendommer. Denne enheten har ansvar for å utvikle disse med ønsket byutvikling og kommunens behov i tankene. Enheten utvikler og skaffer eiendommer for utbygging til kommunal tjenesteproduksjon, og selger det kommunen ikke trenger. Dette er noen av oppgavene til Trondheim kommunes eierskapsenhet (Trondheim kommune, u.å. *Eierskapsenheten*). Respondenten fra eierskapsenheten forteller følgende om sin rolle i enheten:

*«Jeg jobber som utreder, saksforbereder. Driver mye med saksforberedelser for formannskap, men også for interne beslutningsprosesser og så jobber jeg en del med å få frem andre typer kunnskapsgrunnlag i den forstand at jeg lager rapporter da. (...) Og så jobber jeg også med det går ut på det man lager beslutningsinnlegg og er sekretær for arbeid med kommunens boligpolitiske plan 2022. Førte også en penn med den forrige planen som heter boligprogram 2011.»*

Respondenten fra Trondheim kommunes eierskapsenhet er utreder og saksforbereder. Han fortalte utdypende om hvordan type arbeidsoppgaver han utførte, som blant annet å gjøre saksforberedelser for formannskapet og for interne beslutningsprosesser.

Trondheim kommunes byplankontor har ansvar for planlegging og utvikling av byens fysiske omgivelser. Dette blir gjort gjennom overordnede strategier for byutvikling. Byplankontoret utarbeider, behandler og forvalter arealplaner, dette i tråd med plan- og bygningsloven. Dette er noen av oppgavene til Trondheim kommunes eierskapsenhet (Trondheim kommune, u.å., *Byplankontoret*). Respondenten fra Trondheim kommunes byplankontor forteller følgende om sin rolle i enheten:

*«Min faglige bakgrunn er at jeg er arkitekt og har jobbet for det meste i privat sektor. Men de siste ti år har jeg jobbet med byplanlegging i Trondheim kommune. Så jeg bruker arkitekt kompetansen min til å være byplanlegger og der kan man ha ulik bakgrunn man kan være samfunnogeograf, fysisk planlegger eller arkitekt. Jeg arbeider først og fremst med reguleringsplaner og de er jo ofte nye boliger det handler om. Så jeg har hatt veldig lite å gjøre med boligpolitikk.»*

Respondenten Trondheim kommunes byplankontor forteller i sitatet over hvilken bakgrunn han har, og hvilken kompetanse man kan ha for å være byplanlegger. Respondenter forteller også litt om sine arbeidsoppgaver som først og fremst var å utføre reguleringsplaner. Derfor har respondenten lite å gjøre med boligpolitikk.

En forsker fra NTNU ble også intervjuet. Hun jobber med å studere hvordan ulike boligløsninger virker og kan forbedres. Hun fortalte følgende om sin rolle:

*«Jeg er arkitekt i bunnen. Det jeg jobber med er forskning og da i hovedsak boligforskning og forskning på planlegging av boligområder, men for så vidt også byplanlegging.»*

Her fortalte respondenten litt om sin faglige bakgrunn. Hun jobbet med forskning, i hovedsak boligforskning. Respondenten hadde jobbet mye med prosjekter som innebar løsninger innen en tredje boligsektor og hadde mye kompetanse på området.

Leieboerforeningen er en medlemsorganisasjon. Jobben deres er å trygge og sikre medlemmers leieforhold. Leieboerforeningen jobber bolig-politisk for en leiesektor som er sterkere og fungerer bedre. Foreningen er i direkte kontakt med lokale og nasjonale myndigheter og beslutningstakere. De er også med i mange ulike råd og utvalg. Målet til foreningen er å ta vare på medlemmers interesser overfor utleiere, myndigheter og andre (Leieboerforeningen, u.å.). Respondenten fra leieboerforeningen sier følgende om å arbeide for foreningen:

*«Jeg har vært opptatt av boligpolitikk veldig lenge. Og så av urettferdigheten i boligmarkedet og det at vi snakker om, bare det at vi snakker om et boligmarked og ikke en boligpolitikk. (...) Jeg har lenge vært opptatt av konsekvensene av en markedsført boligpolitikk. Og så har jeg følt at leieboerforeningen kanskje er den viktigste motstemmen da så jeg bestemte meg for ganske lenge siden da at jeg hadde lyst å begynne å jobbe for leieboerforeningen.»*

Respondenten fra leieboerforeningen forteller her om hvorfor hun ønsket å jobbe for leieboerforeningen. Hun hadde lenge interessert seg for boligpolitikk og så en urettferdighet i boligmarkedet. Respondentens personlige motivasjon for å jobbe med dette kommer godt frem. Respondenten har vært opptatt av konsekvensene av den markedsførte boligpolitikken i Norge, og har følt at leieboerforeningen kanskje er den viktigste motstemmen. Respondenten jobber med å forbedre leiebetingelser og deres beskyttelse. Hun hadde mange gode innsyn og mye kunnskap rundt hvordan leiesektoren i Norge fungerer og hva som ikke fungerer så bra.

Respondentene har veldig ulike roller og jobber med forskjellige ting. De har alle ulike motivasjon for å jobbe med den tredje boligsektoren. Noen trekker frem deres ønske om å bidra til likestilling og godt bomiljø, mens andre fokuserer mer på sak og har tydeligere avstand til fenomenet. Alle respondentene fortalte om ulike prosjekt de arbeidet med. De jobber på ulike plan: konkrete boligløsninger, sosial endring, og politisk mot forvaltning og lovgiving. Dette viser at det å skape mer likestilling gjennom den tredje boligsektoren er komplekst og at man må handle over mange nivå for å bidra til å løse problemene. Dette skal bli sett på videre i oppgaven.

## **6.2. Hva gjør de, prosjekt?**

Respondentene i masterprosjektet mitt jobber i ulike felt og har alle ulike kunnskap å bidra med til prosjektet. Mange av respondentene jobbet tidligere og nåværende med prosjekter innen den tredje boligsektoren. Boligstiftelsen i Trondheim jobbet blant annet med den tredje boligsektoren og hadde gjort flere prosjekt for å få plass til flere beboere. Respondenten fra boligstiftelsen i Trondheim forteller følgende om deres kommende arbeid og tidligere prosjekter:

*«Gjennom Svartlamoen og mellomveien prosjektet der var det i utgangspunktet 48 leiligheter så gjorde vi 16 av de om til 8 familieboliger. Så da ble det 40 og så satte vi av en leilighet i hver blokk til felles, så da ble det 38. og de 38 leilighetene er fullt opp av 50 voksne og 30 barn ca. Og så har vi den oppe på Jakobsli ved yrkesskoleveien og der er det 96 leiligheter og 6 av de har vi tatt, det var tidligere sånn omsorgshjem til demente til helse og velferdssenteret der, men der var det*

*felles stuer, 6 felles stuer som egentlig ikke hadde noe god funksjon i bygget så da tok stiftelsen og sa at greit vi skal utvide leilighetene som ligger ved siden av for å bygge familieleiligheter der. Så der skal vi fylle opp nå. Så da blir det jo 96.»*

Ifølge respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim har de en plan med å jobbe mer med den tredje boligsektoren. De som stiftelse vil ifølge respondenten gjøre det de kan for at Trondheim kommune skal oppnå de politiske vedtakene de har som gjelder den tredje boligsektoren. Respondenten forteller videre om ulike prosjekter de har gjennomført, blant annet om deres prosjekter med Svartlamoen, Mellomveien og Jakobsli. Der omstrukturerte de boliger for å få bedre boløsninger for beboere.

Thomas Angells stiftelse hadde et pågående prosjekt når intervjuet ble gjennomført. Respondenten fra Thomas Angells stiftelse så følgende om deres pågående prosjekt:

*«Vi har 90 beboere og vi tenker å bygge ut sånn at vi får 40 beboere til. Så det er det vi har. Og så kan vi si at dette er en stiftelse som er 250 år og vi har hatt beboere i 250 år sånn at det å regne ut hvor mange vi har hatt til sammen det tørr jeg ikke å regne ut. Men sånn nå har vi 90 og planlegger for 40 til.»*

Respondenten fra Thomas Angells stiftelser forteller i sitatet over at stiftelsen har et pågående prosjekt der de planlegger å bygge ut sånn at de kan få plass til 40 nye beboere. Hun forteller også at de har 90 beboere til dags dato. Respondentene fra begge stiftelsene viste til ulike prosjekt de arbeidet med, og ønsket begge å få enda flere beboere i fremtiden. Det ser ut som at det, gjennom det respondentene over forteller, arbeides mest med leiligheter og å rekonstruere eksisterende bebyggelse til andre typer formål. Her blir likestillingsbegrepet operasjonalisert ned til ganske konkret antall leiligheter.

I tillegg til stiftene var det flere av de andre respondentene i mitt masterprosjekt som kunne fortelle om ulike prosjekt de nåværende og tidligere hadde jobbet med. Forskeren ved NTNU arbeidet med flere prosjekter der det var søkelys på nye boligløsninger. Hun fortalte litt om noen av prosjektene hun hadde arbeidet med.

*«Akkurat nå har jeg et prosjekt finansiert av Husbanken. Hvor jeg ser på medvirkning og fellesarealer i utleieboliger (...) Bopilot prosjektet er en slag forløper for de to andre prosjektene jeg driver med. Så alle prosjektene her henger sammen. Bopilot da så vi på kommunens rolle. Hvordan kommunen kan påvirke utviklingen av alternative boligløsninger da. Og både forså vidt kommersielle løsninger og løsninger innenfor tredje sektor.» ... «så har vi Trondheim kommune da som har valgt å studere tredje boligsektor med inngående med basis i stiftelsene, boligstiftelsene. Og de er det faktisk ganske mange av i Trondheim. Både boligstiftelsene i Trondheim som jeg pratet om, men også Svartlamoen boligstiftelse som er godt kjent. Tomas Angells-stiftelse som er godt kjent og flere andre stiftelser her.»*

Forskeren ved NTNU fortalte i sitatet over at hun arbeidet med et prosjekt som er finansiert av Husbanken. Respondenten påpeker at de ser at de som bor i utleieboliger ofte ikke kan forme sitt eget hjem og omgivelser på samme måte som de som eier sin egen bolig. Her ser det ut som om vi går et skritt videre fra å gi tilbud om leilighet til å snakke om hvordan det skal være å bo der og hverdagslivet til beboere. I prosjektet vil hun se på medvirkning og fellesarealer i utleieboliger og forteller at de vil se om de kan

gjøre leid bolig mer likestilt som et alternativ til eid bolig. Her setter respondenten lys på at leid bolig ikke er likestilt med eid bolig, dette viser igjen til hvordan leiemarkedet i Norge på mange måter kan forbedres med tanke på likestilling, rettferdighet og inkludering. Forskeren fra NTNU var også med på et prosjekt som heter Bopilot. Hun beskriver dette prosjektet som en forløper for de andre prosjektene hun driver med. Bopilot så ifølge respondenten på hvordan kommunen kan påvirke utviklingen av alternative boligløsninger, både kommersielle løsninger og løsninger innenfor en tredje sektor som er ikke-kommersielle. I Trondheim valgte de å studere tredje boligsektor med inngående basis i boligstiftelsene.

Også respondenten fra Trondheim kommunes byplankontor arbeidet med Bopilot, han forteller:

*«Bopilot er et forskningsprosjekt og det er forskningsrådet som støtter forskjellige prosjekter. Forskningsrådet har forskjellige programmer og dette programmet heter kommune. For altså forskning, forskning for kommune. Så dette er et program der forskere skal hjelpe kommunene. (...) Overskriften var kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Og når vi skrev søknaden viste vi ikke helt hva alternative boligløsninger kunne være. (...) Alternative løsninger handler om å leve litt annerledes, men så handler det også om økonomi. De der markedssolgte leilighetene passer for de som har penger, mens de som ikke har de blir da dyttet ut.»*

I sitatet over forteller respondenten fra Trondheim kommunes byplankontor utfyllende hva prosjektet Bopilot i stor grad handlet om. Respondenten fortalte også hvordan de gikk frem for å få støtte til prosjektet. Alternative løsninger handler ifølge respondenten om å leve annerledes, men det handler også om økonomi. Respondenten setter her fokus på det økonomiske mulighetsrommet. Leilighetene som er markedssolgte passer ifølge respondenten for de som har penger, mens de som ikke har penger blir dyttet ut. Her tolker jeg at dagens boligløsninger kan passe ypperlig for de menneskene som har råd til å kjøpe en bolig som oppfyller deres krav til et godt hjem som passer til deres behov. Det er derimot mange som ikke har råd til å kjøpe en bolig som oppfyller deres krav til et godt og trygt hjem som passer deres behov, da blir de kanskje sett seg nødt til å kjøpe noe som er for lite tilpasset sine behov og med dårlig standard. Et annet alternativ er å leie, noe som også har sine begrensninger når det kommer til pris og standard.

Også leieboerforeningen hadde pågående og tidligere prosjekt de arbeidet med. Respondenten fra leieboerforeningen fortalte i sitt intervju:

*«vi gjør jobber mye med vanskeligstilte på leiemarkedet spesielt beboere i kommunale boliger så vi gjør en del politisk arbeid for og med beboere i kommunale boliger. Så gjør vi en del boligsosialt arbeid for og med den samme gruppa, altså bomiljø med dem. (...) Og så gjør vi mye interessepolitisk arbeid generelt for bedre leiesektor og mye innenfor tredje boligsektor eller allmenn boligsektor. Så sitter vi i mange forskjellige ressursgrupper, samarbeid tett med forskningsmiljø. Vi har en samarbeidsavtale med kommunaldepartementet.»*

Respondenten fortalte at de i leieboerforeningen jobber mye med vanskeligstilte på leiemarkedet og at de også gjør mye interessepolitisk arbeid for å få en bedre leiesektor i Norge. De jobber mye innenfor tredje boligsektor eller allmenn sektor som respondenten også kaller det. Respondentene jobber med ulike problemstillinger, boliger, hvordan man bor og ulikheter mellom beboere.

Likestillingsarbeidet blir dermed i praksis gjennomført gjennom både fysiske løsninger og forsøk på endrede levemåter og sosiale relasjoner. I andre sammenlignbare land har vi eksempler på allerede godt utviklede tredje boligsektor løsninger og andre boligløsninger som er tilpasset mellomsegmentet. Vi kan også se eksempler på at Norge hadde en utviklet tredje sektor før 1980-tallet, dette skal oppgaven utforske videre.

### 6.3. Eksempler fra andre land

Respondentene brukte flere eksempler fra andre land når de fortalte om alternative boligløsninger og tredje boligsektor. Det ble brukt eksempler fra andre skandinaviske land som Finnmark og Danmark der de har en etablert tredje boligsektor, også kalt allmenn boligsektor. Flere driver med læring fra andre byer og synes generelt at det er noe vi mangler i Norge. Vi har ifølge mange av respondentene mye å lære fra andre sammenlignbare land. Noen av respondentene nevnte at Norge ikke har noe å bidra med på Social Housing Festival. Respondent fra Boligstiftelsen i Trondheim fortalte i intervjuet at hun hadde vært på Social Housing Festival i Helsinki.

*«Nå var jeg nylig i Helsinki på en social housing festival der det var en sånn EU-konferanse og Helsinki har jo en helt sykt bra måte å tenke mener jeg rundt hvordan de bygger byen. Og der tenker jeg at vi har mye å lære av i Norge (...) Der har de muligheten til å være mye mer hands on og beslutte hvordan de vil ha det gjennom arkitekt konkurranser for eksempel der de skal få lov til å utvikle det gjennom den tomten her. Som jeg tenker har kjempestor overføringsverdi til Trondheim for eksempel med Nyhavna, der Trondheim kommune eier nesten 70% av Nyhavna. (..) Danmark har en allmenn bolig blant annet hvor 20% av befolkningen bor i. (...) I Wien der bor jo rundt 60% av folkene i det de kaller for subsidized housing altså subsidierte boliger. Der har de mange forskjellige organisasjoner som vi kan sammenligne med stiftelser.»*

Her forteller respondenten om hvordan Helsinki sine metoder for å bygge byen sin har stor overføringsverdi for Trondheim. Hun viser til eksempler der Helsinki er veldig «hands on» med hvordan de bygger byen sin. Respondenten påpeker også hvordan Trondheim kommune eier 70% av Nyhavna og her har gode muligheter for å prøve nye boligløsninger. Respondenten påpeker også hvordan Danmark har allmenboliger der 20% av befolkningen bor, og i Wien der de har subsidierte boliger og mange organisasjoner som er lignende stiftelser. Dette er noe som kan enorm overføringsverdi til Norges boligsektor.

Flere respondenter trekker frem Helsinki som et godt eksempel med mange gode løsninger. Respondenten fra leieboerforeningen trekker derimot sammenligning mellom Helsinki og Oslo i stedet for Trondheim. Respondenten fra leieboerforeningen forteller følgende:

*«Helsinki by ligner ganske mye på Oslo. En havneby, som har transformert en del av havneområdene sine til boliger og det er ca. samme folketall. Men Helsinki har hatt en helt annen tanke rundt eiendomsutvikling. De har beholdt eierskapet til havneområdene og de har transformert de havneområdene og bygd boliger der. Noen av de boligene har blitt bygd til eierboliger, men de har hatt en bevisst tanke om at det skal være både eie, leie og rimelig leie for fattige og vanskeligstilte vegg i vegg.»*

Respondenten forteller om en internasjonal boligkonferanse i Helsinki som de dro på studietur til. Dette var en boligkonferanse som ble arrangert hvert tredje år av Social Housing Europe. Den handler ifølge respondenten om gode boliger, gode leieboliger og trygge boliger. Hun beskriver Helsinki som en by som i utgangspunktet ligner mye på Oslo, men at de der har tatt mange andre valg enn i Oslo når det gjelder boligutvikling. I Helsinki har de ifølge respondenten beholdt eierskapet til havneområdene og bygd boliger der. Der har noen av boligene blitt bygd til eierboliger, men de har hatt en bevisst tanke om at det skal være alternativ til både eie, leie og rimelig leie for fattige og vanskeligstilte vegg i vegg. Dette høres ut som en god måte å gjøre boligsektoren mer likestilt for alle.

En respondent som, i likhet med andre respondenter, nevner Danmark som eksempel er byplanleggeren for Trondheim kommunes byplankontor:

*«Danmark har jo for eksempel endret plan og bygningsloven sin i 2005. Så de kan legge inn 25% allmenne boliger i alle nye boligområdene, mens i Norge kan vi ikke det og det har mange etterspurt. Det er nok lang veg frem til at det kommer til å skje. (...) I Norge har vi jo veldig lik tjeneste på helsetjenester og utdannelse, men ikke på bolig. Det er fordi vi har styrt veldig mot eierlinjen. Mens i Danmark har du allmenne boliger og har kanskje mer hatt en langvarig politikk på det. At det skal finnes allmenne boliger som gjør at det er boliger for alle. Så det med tilgang på boliger det er viktig del av sosial bærekraft som ikke har blitt snakket så mye om i Norge.»*

Byplanleggeren forteller i sitatet over mer utdypende om hvordan systemet i Danmark fungerer. I Danmark endret de plan og bygningsloven sin i 2005. Dette gjør at de kan legge in 25% allmenne boliger i alle nye boligområder. Dette forteller respondenten at det har blitt etterspurt også i Norge, men han ser for seg at det blir lang tid til det kan skje. Her beskrives tilgang på boliger som en viktig del av sosial bærekraft som ikke har blitt snakket om mye i Norge. Dette er interessant å se på da to skandinaviske land som Norge og Danmark burde ha ganske like forutsetninger for å kunne skape allmenne boliger som gjør det mulig å ha en god bolig for alle, men likevel er det noe Norge ikke har jobbet mot i like stor grad som Danmark. Norge styrer ifølge respondenten veldig mot eierlinjen. Dette kan ha ført til at fokuset ikke har vært på å utvikle allmenne boliger.

#### **6.4. Sammendrag**

Respondentene som har blitt intervjuet har alle ulike roller og flere arbeider med ulike prosjekt. Respondentene fra stiftelsene kunne begge fortelle at de jobbet med å bygge ut for å få plass til flere beboere. Samtidig var det en respondent fra kommunen, og en respondent som arbeidet ved NTNU som begge arbeidet med et forskningsprosjekt kalt Bopilot. Også respondenten fra leieboerforeningen kunne fortelle om ulikt arbeid og forskjellige prosjekter de drev med. Dette viser til kompleksiteten bak arbeidet med sektoren.

De fleste av respondentene brukte eksempler fra andre land når de skulle understreke at Norge har muligheter for å utarbeide en mer omfattende tredje boligsektor. Respondentene brukte eksempler fra Danmark der de har Allmenn-boliger til en rimeligere pris enn markedspris. Flere brukte også eksempler fra havnebyen Helsinki der de har en bevisst tanke om at det skal være muligheter for både eie, leie og rimelig leie for fattige og vanskeligstilte vegg i vegg.



Sosial bærekraft blir trukket opp av flere respondenter når de viser til eksempler fra andre land. Det vises til at flere land som er sammenlignbare med Norge har en mer langsiktig og helhetlig politikk rundt den tredje boligsektoren, også kalt allmennboligsektor. Her kan vi peke tilbake på kapittel 5 der det settes fokus på spesifikke grupper i stedet for det med en allmenn boligsektor, det viser at det fins en bredere tilnærming til fenomenet. Dersom Norge tar inspirasjon fra de landene som har lykket med å etablere en tredje boligsektor kan det ha positive følger for fremgangen til den sosiale bærekraften ifølge FN sitt bærekrafts mål 11 som handler om bærekraftige byer og lokalsamfunn. Det oppfattes derimot gjennom det respondentene kan fortelle som utfordrende å opprette en tredje boligsektor, ulike utfordringer og hvordan det er mulig å implementere en tredje sektor er videre interessant å se på.

## **7. Muligheter og utfordringer med utviklingen av den tredje boligsektoren**

Hva ser respondentene på som de største utfordringene og mulighetene ved å utvikle den tredje boligsektoren i Trondheim? Hvordan ser respondentene på fremtiden mot å utvide denne sektoren i Norge? Noen peker på utfordringer med å samarbeide med kommunen, andre peker på stigmaer knyttet til bolig. Noen forteller at økonomi og penger er den største utfordringen, andre forteller at det er for dårlige reguleringer i forhold til bolig i Norge. Disse utfordringene viser også til at problemene med å skape likestilling gjennom den tredje boligsektoren er sammensatte og komplekse.

### **7.1. Politikk og økonomi**

Thomas Angells stiftelse har, som tidligere nevnt, en plan om å bygge ut for å få plass til 40 nye beboere. Dette opplever de derimot ifølge respondenten som vanskelig å få gjennomslag for. Respondenten fra Thomas Angells stiftelser forteller at det tok hele 5 år å få gjennomført reguleringsplanen for prosjektet med 40 nye beboere.

*«Det tok nesten 5 år å få godkjent reguleringsplanen for prosjektet med 40 nye beboere. Det er utfordrende at kommunen rett og slett ikke er mer hjelpelige når vi ønsker å bygge flere boliger og gjør det enklere for oss. (...) Og da tenker jeg at forståelsen fra offentlige myndigheter må være skikkelig og at en må litt mer på hjelpesiden i stedet for å være mer teoretisk. (...) De viktigste virkemidlene for å påvirke boligsektoren tror jeg er politisk vilje. Økonomiske tilskuddsordninger, støtteordninger og gode lån.»*

I sitatet over forteller respondenten fra Thomas Angells stiftelser om hvordan samarbeidet med kommunen ble opplevd. De opplevde samarbeidet som vanskelig da kommunen ikke var veldig hjelpelige. Respondenten mener at offentlige myndigheter burde være mer på hjelpesiden. Det ble i intervjuet også lagt vekt at de viktigste virkemidlene for å påvirke boligsektoren er politisk vilje, økonomiske tilskuddsordninger, støtteordninger og gode lån. Kommunens ansvar blir også stilt spørsmål ved i et annet intervju.

Respondenten fra Trondheim kommunes byplankontor bekrefter kommunens ansvar og forteller at de gjennom Bopilot prosjektet har sagt hva kommunen kan gjøre.

*«Utfordringen med det videre er jo ja vi har jo sagt hva kommunen kan gjøre. Vi har sagt at kommunen kan selge leiegarder til stiftelser. Vi har sagt at kommunen kan utvikle samarbeidsprosjekt med stiftelsene. Bruke tomter kommunen har. (...) Så kommunen bør ha en strategi som varer lenge for å få dette til. Men det er nok økonomi som er største utfordringen. At kommunen sier nei vi kan ikke bruke penger på bare noen. Bare de folkene som bor i boliger eid av stiftelser vi kan ikke fordele de. Men i et samfunn så gir vi alltid penger til noen. (...) Men det er det argumentet som ofte blir brukt. At kommunen skal sørge for alle da kan man ikke gi spesielle midler til noen. Så det argumentet vil vi nok møte igjen og igjen.»*

Respondenten uttrykker i sitatet over hvordan kommunen burde ha en strategi som varer lenge for å gjøre endringer og at de gjennom Bopilot-prosjektet har gitt instruksjoner til hva kommunen kan gjøre. Respondenten peker på økonomi som den største utfordringen for å få til endringer. Likevel argumenterer respondenteren for at man i et samfunn alltid gir penger til noen. Dette fremmer et argument om at det fins forhandlingsrom for å fremme likestilling i boligsektoren, dette har blitt trukket frem i kapittel 4. Det kunne være hensiktsmessig å bruke økonomiske midler for å utvikle en tredje boligsektor i Norge, da dette har potensiale til å være noe som kan hjelpe veldig mange mennesker.

En annen respondent som nevner økonomi som et av de største utfordringene er respondenteren fra Trondheim kommunes eierskapsenhet:

*«Penger. Det er alltid det. Det er når problemene kommer inn at de gode intensjonene faller på bunn. Det er penger. Hos oss har det også det du kan en praktisk og en fordelingspolitisk implikasjon. For om vi sier det at vi putter dette opp mot etterspørsel siden. Og vi sier at den tredje boligsektor skal være for et mellomsegment. Og vi vet at vi har ugjorte oppgaver i forhold til de aller mest vanskeligstilte. (...) Og så er det det her med at vi må se det i relasjon til den offentlige sin finansielle situasjon. (...) Inntekt fra oljefond til utland som kommer til å avta i tiden fremover. Peker på vesten sin økonomiske hegemoni som er i ferd med å reduseres. Så det blir nok ikke mer penger å fordele i tiden som kommer, så det har alt med penger å gjøre.»*

I sitatet over forklarer respondenteren at penger er den største utfordringen. Han forklarer at det hos dem kan oppstå en praktisk og en fordelingspolitisk implikasjon. Dette kan vi se på som et type motsvar på kritikken om at kommunen ikke er behjelpelige nok. Respondenteren forteller at det har en fordelingspolitisk implikasjon fordi de har uoppgjorte oppgaver i forhold de aller mest vanskeligstilte, derfor kan de sette spørsmål ved i hvilken grad de skal bruke offentlig ressursbruk opp mot mennesker som kan klare seg selv. Dette peker på at det stilles spørsmål ved hvem 'sårbare grupper' er. Selv om respondenterne gjenkjenner at den tredje boligsektoren kan være et svar på de flerfoldige ekskluderingsmekanismene til sårbare grupper, kan det likevel se ut til å konkurrere med andre type løsninger. Respondenteren fra eierskapsenheten peker blant annet på at inntekt fra oljefond kommer til å avta i tiden fremover. Dette kan bli sett på som ansvarsfraskrivelse i en viss grad.

Respondenteren fra Trondheim kommunes Byplankontor forteller at kommunen kan bruke eierrådigheten sin:

*«Kommunen kan bruke eierrådigheten sin. Nå kommunen eier tomt så kan vi gjøre noe med den. Så da kan man bygge boliger som egner seg til de som ikke kommer inn på markedet. (...) Bopilot prosjektet det har pushet litt på for at kommunen kan støtte boligstiftelser. For stiftelsesene er på en måte en garantist for at det er de rette menneskene som får de rimelige boligene. For de har ofte et formål.» ... «En mulighet for å gjøre det mer rettferdig mellom de som leier og de som eier er det med at man kan få skattefradrag for å leie også, ikke bare skattefradrag for renter i bank.»*

Respondenten fra Trondheim kommunes Byplankontor forteller i sitatet over at kommunen kan gjøre noe med tomten de eier. Han påpeker at de i Bopilot prosjektet har prøvd å få kommunen til å støtte boligstiftelser på grunn av at de er en garantist for at de rette menneskene får de rimelige boligene og at de har et sosialt formål. Respondenten peker også på en mulighet for å gjøre det mer rettferdig mellom de som leier og de som eier. Det kunne være et tiltak som gjorde at man får skattefradrag for å leie i likhet med å eie. Respondenten peker på flere nyttige implementeringer som kunne hjulpet med å gjøre en endring. Dette viser til noen muligheter kommunen har til å bidra, det blir likevel påpekt at det ikke blir tatt i bruk.

Også respondenten som er forsker ved NTNU legger vekt på økonomien og hvordan den styrer samfunnet:

*«Økonomien og hvordan den styrer samfunnet. Det er den største utfordringen. Både det og at det offentlige etter hvert opptrer som en vanlig privat aktør med kommersielle interesser. Selv om kommunen eier tomt så er det ikke sånn at det dermed blir bygget rimelige utleieboliger for de fattige i byen der. Ofte så blir den regulert og selges ut til høystbydende utbygger som siden bygger så dyrt de kan og selger så dyrt de kan. Og grunnen er jo at kommunen har noen forpliktelser. (...) Jeg tror den ensidige eierlinjen er det største problemet. Fordi når alle skal eie så blir det sånn kampen om gullkalven og det blir jo en enorm etterspørsel i eiemarkedet som ofte ikke reflekterer verdien av objektet i seg selv.»*

Her retter respondenten som er forsker ved NTNU kritikk mot det offentlige. Hun peker på økonomi som en stor utfordring og forteller at det offentlige etter hvert opptrer som en privat aktør med kommersielle interesser. Dette er interessant å se på da det viser til en maktdiskurs i den offentlige sektoren. Respondenten viser til et eksempel der kommunen ikke bruker tomtene de eier til å bygge rimelige utleieboliger til de fattige i byen. Ofte selger kommunen til høystbydende utbygger som bygger og selger så dyrt de kan. Dette bidrar til problemet med boligmarkedet og boligsektoren som den er i dag. Hun påpeker dermed på at det ikke bare er et spørsmål om hvordan økonomiske midler skal fordeles til sårbare grupper, men at kommunen selv blir en kapitalistisk markedsaktør på boligmarkedet. Likevel peker respondenten på andre forpliktelser som kommunen har som gjør at de kanskje må prioritere andre saker først. Utfordringene ved å endre boligsektoren i Norge ligger ikke bare i de politiske og økonomiske rammene, også sosiale omstendigheter kan virke utfordrende.

## **7.2. Sosiale omstendigheter**

Det har av flere respondenter blitt trukket frem hvordan det er stigma knyttet til bolig i Norge. Det er et stort fokus på det å eie og dette har resultert i at leiemarkedet er lite regulert og at prisene på bolig har økt betydelig. Respondenten fra Boligstiftelsen i

Trondheim setter søkelys på hvordan stigma knyttet til bolig er en stor utfordring. Hun forteller i intervjuet:

*«Og så ligger det veldig mye stigma knyttet til bolig. Om du leser overskrifter, hvordan media fremstiller. Du har mange ord som er knyttet til bolig som har en iboende verdi i seg. (...) Man gjør bolig om til en individsak i stedet for å si at dette er handler om samfunnsstruktur. Det er ditt ansvar, din feil, i stedet for å se på hvordan det egentlig er at dette her henger sammen»*

Over beskriver respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim hvordan media fremstiller boligspørsmålet. Det oppleves at det er et stigma knyttet til det å være leieboer på grunn av det store fokuset mot eierlinjen i Norge. Respondenten forteller at bolig handler om samfunnsstruktur, men at det i media blir gjort til en individsak. Det er vanskelig å endre store samfunnsstrukturer, dette kan være en ekstra stor utfordring da det er et så stort fokus mot eierlinjen i Norge. Det er viktig å se på samfunnsstrukturer og hvordan ting henger sammen i et større perspektiv. Dette legger respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim vekt på.

Likestilling handler ikke bare om likebehandling og likeverd, her ser det også ut som folk flest har lyst å være like eller at vi ikke skal se forskjellene. Ved ønske om likhet kan vi risikere at minoritetsbefolkningen må gå inn i en rolle som identisk med majoritetsbefolkningen (Pateman, 1989, i Borchorst m.fl. 2003: 34). Det å være en bruker av den tredje boligsektoren kan lede til en ny dimensjon for hvorfor personer blir utestengt. I stedet for å legge et stort press på å eie boligen sin burde vi kanskje utfordre de samfunnsstrukturene vi har og godta at mennesker i Norge er forskjellige og at det ikke vil være hensiktsmessig for alle å eie boligen sin. Derfor trenger vi flere gode alternativ enn å eie boligen sin, dette er noe en tredje boligsektor kan bidra med. En mer allmennrettet tredje boligsektor, slik som den er i flere andre land, kan fjerne noe av stigmaet.

I tillegg til utfordringer knytt til sosiale omstendigheter og utfordringer knytt til politikk og økonomi vektla flere av respondentene også utfordringer knytt til rettslige standarder og strukturer.

### **7.3. Rettslige standarder og strukturer**

Det blir av flere respondenter påpekt at vi trenger politisk vilje for å få til en endring. Forskeren ved NTNU legger spesielt vekt på dette som viktig for å få implementert en tredje boligsektor i Norge. Hun legger også vekt på lovgiving.

*«Det må politisk vilje til for å ordne dette her. (...) «Lovgivning. Vi må endre lovgivningen. Det bør være mer likestilt å leie i forhold til det å eie. Og man kan også for eksempel gi adgang til å regulere i reguleringsplanen at 20% eller 25% av arealet skal settes av til rimelige utleieboliger ikke til kommersiell sektor og det gjør de i Danmark for eksempel. De har en egen lov om det, det kunne vi hatt her også (...) Vi trenger at Husbanken kommer på banen igjen. De var jo aktive før i gjenoppbyggingen av Norge etter krigen hadde de jo en kjempe rolle. Og de burde få en ny rolle.»*

Respondenten som er forsker ved NTNU, gav i sitatet over et forslag om å gi adgang til å gjøre endringer i reguleringsplanen slik at 20% eller 25% av arealet settes av til rimelige utleieboliger og til en ikke-kommersiell sektor. Hun forteller at det er sånn det blir gjort i

Danmark. Det kan dermed bli sett på som fullt mulig å gjennomføre noe lignende også i Norge som er et relativt sammenlignbart land. Respondenten mener også at vi trenger at Husbanken er mer aktive igjen sånn som de var før. Det bør også ifølge respondenten være mer likestilt å leie i forhold til det å eie. Forskeren ved NTNU gav et eksempel fra hvordan boligpolitikken har vært i Norge tidligere:

*«Vi hadde jo kooperativer i Norge helt frem til 1980-tallet da markedsliberalistene overtok og det ble slutt på prisregulering og folk tok ut profitt når de solgte sin egen leilighet og da raste egentlig systemet sammen. Men det kunne latt seg gjøre å relansere kooperativene sånn som de faktisk var tenkt og Tøyen boligbyggelag i Oslo gjør jo et forslag på det nå.»*

Her beskriver respondenten at vi hadde kooperativer i Norge frem til 1980-tallet da markedsliberalistene overtok. Det var da det ble slutt på prisregulering og folk tok ut profitt når de solgte leilighetene sine. Dette beskriver forskeren ved NTNU som grunnen til at systemet raste sammen. Hun påpeker at det kunne vært mulig å relansere kooperativene sånn som de var tenkt å være. Dette er en tidligere standardisert løsning som kanskje kan brukes på nytt.

En annen respondent som legger stor vekt på leieaspektet ved implementeringen av en tredje boligsektor, er respondenten fra leieboerforeningen.

*«Vi ser at boligpolitikk og spesielt leiepolitikk kommer høyere og høyere i bevisstheten til partiene da, selv om vi er langt fra mål. Men så det viktigste vi gjør er å skape en bevissthet rundt manglende leiepolitikk. (...) Først og fremst handler dette om politisk styring og prioritering av boligsektoren. Man må rydde opp i regelverket, man må styrke rettighetene til leieboere, vi trenger flere leieboliger. (...) Vi har jo ikke virkemidler i dag for å opprette en ikke-kommersiell boligsektor. Så må man gjøre endringer i plan- og bygningsloven. (...) Det handler om finansiering, husbanken burde gå inn å finansiere en tredje boligsektor. Og det handler om husleieloven, politisk vilje. (...) Vi trenger en ny boligpolitikk og vi trenger politikere som klarer å se utover sin egen fortjeneste da.»*

Respondenten fra leieboerforeningen ser på det å skape bevissthet rundt manglende leiepolitikk som det viktigste. Hun ser at problemet først og fremst handler om politisk styring og prioritering av boligsektoren. Ifølge respondenten er det viktig at vi i Norge rydder opp i regelverket og styrker rettighetene til leieboere, vi trenger også flere leieboliger. Vi har ikke nok virkemidler i dag for å opprette en ikke-kommersiell boligsektor, derfor ser respondenten på endringer i plan- og bygningsloven som en mulighet for å få implementert en tredje boligsektor. En annen løsning respondenten forteller om er, i likhet med respondenten som er forsker ved NTNU, at Husbanken får en ny rolle. Husbanken burde ifølge respondenten fra leieboerforeningen gått inn for å finansiere en tredje boligsektor. Respondenten forteller også at vi trenger flere virkemidler for å få dette til og at vi trenger en ny boligpolitikk og politikere som ser utover sin egen fortjeneste. Respondenten fra leieboerforeningen peker også på at boligmarkedet i Norge er veldig dårlig regulert. Dette fremstår som en stor utfordring. Respondenten peker på at vi trenger en ny husleielov i Norge. Respondenten forteller i intervjuet om et forslag som er tatt opp på Stortinget om en boligsosial lov. Den inneholder derimot ifølge respondentens ingen rettigheter. Om du er vanskeligstilt på

boligmarkedet og ikke i stand til å skaffe en bolig på egenhånd har du ifølge forslaget ikke rett på bolig.

*«Det er veldig dårlig regulert. En av våre viktigste politiske saker nå er at vi trenger ny husleielov. (...) Husleieloven er jo en ting, men leiemarkedet eller boligtilbudet for vanskeligstilte leieboere det er jo enda verre og det er også veldig lite regulert. Men nå er det et forslag om på stortinget om en boligsosial lov, men den loven inneholder ingen rettigheter. Altså om du er hjemløs så har du rett på tak over hodet, akutt bolig, men om du er vanskeligstilt på boligmarkedet og ikke er i stand til å skaffe deg en bolig selv så har du ikke rett på bolig. (...) Altså vi mener at man må ha på en måte flere sektorer. De sektorene vi har i dag på en måte det er eiemarkedet, det private leiemarkedet, så er det offentlig kommunale boliger. Og til og med den kommunale boligsektoren er jo styrt av markedsprinsipp. (...) Vi mener at de modellene eller de boligsektorene som vi har i dag de møter ikke behovet på en god nok måte og de er ekskluderende og urettferdige. Så vi mener at vi trenger en ikke-kommersiell utleiesektor i Norge.»*

I sitatet over forteller respondenten fra leieboerforeningen at de mener at man må ha flere sektorer. De sektorene vi har i dag er det private markedet og offentlige kommunale boliger. Respondenten mener at vi trenger en ikke-kommersiell utleiesektor i Norge og at de modellene eller boligsektorene vi har i dag ikke møter behovene til folket og at de er både ekskluderende og urettferdige. I intervjuet med respondenten fra leieboerforeningen ble det også rettet kritikk mot de offentlige myndighetene og hvordan boligsektoren er regulert. 5 av 6 respondenter retter kritikk mot myndighetene og hvordan de styrer boligsituasjonen i dag.

Respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim ser for seg at de er nødt til å jobbe parallelt på ulike fronter for å få endringer:

*«Jeg tro at vi er nødt til å jobbe litt sånn parallelt på ulike fronter for å få faktisk til en endring i boligpolitikken.»*

I sitatet over kommer det frem at respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim ser at vi trenger samarbeid på ulike fronter for å endre boligpolitikken.

Det blir av flere respondenter lagt vekt på at boligmarkedet og boligsektoren er for dårlig regulert, at vi trenger ny husleielov, at kommunen ikke er behjelpelige nok når stiftelser setter i gang nye prosjekter og at de får instruksjoner på hvordan de kan hjelpe, men velger å ikke følge de. Det har også blitt vist til utfordringer kommunene står ovenfor når det gjelder å hjelpe med å opprette en tredje boligsektor, dette er også viktig å understreke. Likevel virker det som at det er fellesforståelse fra flere av respondentene om at de offentlige myndighetene kunne gjort mer for å hjelpe flere mennesker med å få tilgang til å bo i en trygg og god bolig. Det har blitt pekt på utfordringer og muligheter for å implementere en tredje boligsektor i Norge, det gjenstår nå å utforske hvordan respondentene ser på fremtiden til den tredje boligsektoren.

#### **7.4. Hva er fremtiden til en tredje sektor?**

De fleste av respondentene ser lyst på fremtiden med tanke på å implementere en tredje boligsektor i Norge. Respondent fra Thomas Angells stiftelser mener at fremtiden for den tredje boligsektoren burde være stor:

*«Den burde jo egentlig være stor. I forhold til at det er jo tøffere og tøffere å komme seg inn på boligmarkedet. Og sånn som i Danmark så ser de på mulighetene for å blande unge og gamle og se på det og sånt. Og få ulike tankesett og ulike kulturer og det er jo veldig spennende.»*

Respondenten fra Thomas Angells stiftelser forteller at fremtiden for en tredje boligsektor burde være stor og dette spesielt på grunn av at det blir tøffere å komme seg inn på boligmarkedet. Hun ser også på en tredje boligsektor som en mulighet for å få ulike tankesett og kulturer sammen.

Respondenten fra Boligstiftelsen i Trondheim ser også lyst på fremtiden for en tredje boligsektor i Norge:

*«Den er lys. Nei altså. Vi jobber jo opp. Vi utfordrer jo ikke boligpolitikken eller boligmarkedet nå. Hva skulle skje om vi faktisk ble store og ble en reell konkurranse til de som kjøper bolig som et investeringsobjekt? Jeg vet ikke. Men jeg tenker at vi er overmoden for en annen type boligpolitikk og at det blir stadig flere folk blir klar over det.» ... «Jeg håper at den tredje boligsektor blir en reell mulighet innenfor å skaffe alle et godt hjem. Det ønsker jeg meg.»*

Respondenten legger vekt på at vi er klare en annen type boligpolitikk i Norge og at det heldigvis blir satt mer lys på det som igjen gjør mulighetene for å få gjennomslag større. Respondenten reflekterer over hvordan det ville være om den tredje boligsektoren kunne bli en reell konkurranse til de som kjøper bolig som et investeringsprosjekt. Dette er et interessant synspunkt da det kunne tenkes at markedet hadde blitt regulert naturlig prismessig om det skulle skje.

Respondenten som er forsker ved NTNU håper på en fremtid for den tredje boligsektoren:

*«Jeg håper at den har en fremtid. At folk får øynene opp for at dette er viktig for samfunnet å satse på og vi har jo en tredje boligsektor i alle andre sammenlignbare land. (...) Det fins over alt ellers, men ikke i Norge og det er jo en stor svakhet tenker jeg.»*

Respondenten påpeker her hvor viktig det er for samfunnet å satse på en tredje boligsektor og at hun håper at folk kan få opp øynene for dette. Hun sammenligner også med andre land som får det til. Det tilsier at det ikke burde være et problem å få gjennomslag for noe lignende i Norge.

Respondenten fra leieboerforeningen ser et kjempe potensiale i en tredje boligsektor som en måte for Norge til å innfri bærekrafts målene.

*«Jeg tror det er et kjempe potensiale i en tredje boligsektor og det vil og på en måte være potensiale for Norge til å innfri bærekrafts målene da, selvfølgelig er ikke for alle, men den 11 bærekrafts målet om bærekraft til byer og lokalsamfunn jeg tror det er 11.1, det er i hvert fall ett av delmålene i det ellefte målet det at alle byer skal og lokalsamfunn skal tilby gode og trygge boliger til en overkommelig pris. (...) Så jeg tror potensialet er kjempestor, men jeg tror det er veldig vanskelig å etablere det fordi det er så veldig stor motstand mot det.»*

Respondenten fra leieboerforeningen forteller i sitatet over at bærekrafts mål 11.1 handler om at alle byer og lokalsamfunn skal tilby gode og trygge boliger til en

overkommelig pris. Respondenten ser på en tredje boligsektor som et stort potensial for Norge til å nå spesielt dette bærekrafts målet i fremtiden.

## 7.5. Sammendrag

I kapittel 7 har jeg utforsket ulike utfordringer som ifølge respondentene er knyttet til å implementere en tredje boligsektor. Fra det respondentene som ble intervjuet kunne fortelle var utfordringene i stor grad knyttet opp mot politikk, økonomi, sosiale omstendigheter og rettslige standarder og strukturer. Utfordringene satt lys på ulike forslag til endring. Noe som ble gjort klart underveis i analysen var at det var klare fordelingspolitiske implikasjoner som gjorde det utfordrende å utvikle en tredje boligsektor i Norge. Fremtiden til en tredje boligsektor burde ifølge respondentene være stor. Alle respondentene var positive til veien fremover og utviklingene som kan skje innen boligsektoren. Det er viktig å påpeke at noen av respondentene mener at det allerede fins en liten tredje boligsektor i Norge gjennom stiftelsene. Utfordringene vil i denne sammenhengen sammenfalle med å utvide og videreutvikle sektoren og legge mer søkelys på å få i gang flere nye prosjekter. Utfordringer har videre blitt sett på i sammenheng med politiske og økonomiske prioriteringer, sosiale omstendigheter som stigma, og rettslige standarder og strukturer. For at den tredje boligsektoren skal kunne nå sitt potensiale viser min forskning at det er nødvendig med høyere fokus på samarbeid på tvers av ulike felt og ulike politiske instanser.

## 8. Konklusjon

Jeg har i denne oppgaven undersøkt en problemstilling som er tredelt: *Hvordan kan den tredje boligsektoren bidra til mer likestilling i Norge? Hva slags sosiale ulikheter prøver de som arbeider med sektoren å redusere og på hvilken måte?* Jeg har analysert intervju jeg har hatt med ulike samfunnsaktører som arbeider eller har arbeidet med den tredje boligsektoren i ulik grad. Jeg har funnet ut hvordan likestillingsproblemene i Norges boligsektor forstås og hvordan aktørene i dette prosjektet forstod en tredje boligsektor som en mulighet for økt likestilling i Norge. Respondentene sine forståelser av hvem den tredje boligsektoren skal hjelpe tegner et bilde av hvordan boligmarkedet forstås i et likestillingsperspektiv og hvordan likhet og ulikhet blir skapt i disse rammene. Det blir gjennom det respondentene fra leieboerforeningen, Trondheim kommunes byplankontor, og Boligstiftelsen i Trondheim forteller tydelig at en tredje boligsektor kan bidra til både likestilling, inkludering og rettferdighet gjennom å tilby rimelige boliger og bidra til samfunnsutvikling.

Likestilling blir av flere av respondentene fremstilt som løsningen på et problem. I min analyse fant jeg ut at respondentene forstår problemet som at dagens boligløsninger i Norge ikke er likestilte og rettferdige. Likestillingsbegrepet er i stadig utvikling og vil alltid være i endring. Ved hjelp av spesielt Christine Holsts sine tre likestillingsprinsipper, Frasers rettferdighetsbegrep og Hill, Collins og Bilge sine tolkninger av interseksjonalitet har jeg klart å se på hvordan en tredje boligsektor forstås som en mulighet for økt likestilling i Norge. Det fremstår likevel som vanskelig å skulle utvikle en ny sektor uten en samlet forståelse om hva den skal innebære.

Jeg har funnet ut at respondentene fra leieboerforeningen, fra Thomas Angells stiftelser, fra Boligstiftelsen i Trondheim, fra NTNU og fra Trondheim kommunes byplankontor alle så på boligmarkedet i Norge som urettferdig. For å rette opp denne urettferdigheten har respondentene nevnt flere forslag til hva som kunne gjøres. Ifølge respondentene kan en tredje boligsektor hjelpe å redusere den andre formen for



urettferdighet Fraser identifiserer som handler om skjev fordeling og økonomisk underordning i strukturelle egenskaper ved det økonomiske systemet (Fraser, 2002: 260). For å rette ut denne urettferdigheten og ha tilstrekkelig økonomisk fordeling må man ifølge Mollering sikre at alle er uavhengige (Mollering 2015: 15). Dette kan en tredje boligsektor ifølge flere av respondentene bidra til.

Alle respondentene mente at en tredje boligsektor kunne være en mulighet for økt likestilling i Norge. Dette gjennom å redusere blant annet sosial og økonomisk ulikhet. De fortalte hvordan den tredje boligsektoren kan tilby rimelige boligalternativ til personer som ikke har råd til privat bolig. Ideelle organisasjoner eller samvirkeforetak i tredje sektor kan bruke overskuddet fra husleie til å vedlikeholde og forbedre boenhetene fremfor å maksimere fortjeneste, noe som gjør det mulig å tilby lavere husleie enn private utleiere. Bolig i tredje sektor kan også oppmuntre til samfunnsutvikling ved å fremme sosial interaksjon blant beboerne. Borettslag eller ideelle organisasjoner kan tilby fellesskapsrom for beboere å møte og samhandle med hverandre. Dette kan fremme sosial samholdighet og redusere sosial isolasjon, spesielt for sårbare befolkninger. Den tredje sektoren kan også fremme inkludering ved å tilby boligalternativ for personer som kan bli utsatt for diskriminering i det private markedet, for eksempel innvandrere, flyktninger eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Likestillingsforståelsene som fremstår dette arbeidet kommer blant annet frem gjennom Holsts likestilling prinsipp *likhet som likeverd* (Holsts, 2013: 192). Det er stor enighet blant respondentene og nasjonale og internasjonale organisasjoner om at en tredje boligsektor skal være boligløsninger som er ikke-kommersielle og skal ha et sosialt formål. Derfor skal slike boligløsninger kunne gi muligheter for alle i forskjellige økonomisk klasser og mennesker med ulike sosiale forutsetninger for å få en god og trygg bolig.

Likevel beskriver respondentene ulike måter denne typer for likestilling kan bli iverksatt. Dette leder til et stort handlingsrom, men også at man jobber på ulike plan og ikke samlet. Selv om respondentene har et tilsynelatende interseksjonelt perspektiv på ulikheter og hvilke grupper de har i fokus blir det ofte redusert til noen kategorier i praksis. Dette er Svartlamoen og deres relativt homogene beboergruppe eksempel på. En samlet boligpolitikk er nødvendig hvis man skal endre på maktrelasjonene i boligsektoren og de flerkategoriske ulikhetene som skaper utenforskap for noen. Dette krever at likestilling står mer sentralt på ulikt handlingsnivå – i politikk og forvaltning av ressurser og boliger, i lover og føringer for utvikling, men også når det gjelder sosiale forhold. Kjønn har vært ganske fraværende i diskusjonene rundt en tredje boligsektor. Kjønn blir av respondentene vektlagt i liten grad selv om det er stor sannsynligvis for at kjønn spiller inn her. Dette er en viktig komponent som hadde vært interessant å forske videre på.

Et av formålene med denne masteroppgaven er å åpne flere mennesker sine øyne for at vi kan sette mer krav til forandring. Dette prosjektet skal bidra til å sette lys på hvordan vi kan kreve endring gjennom blant annet reguleringer knytt til bolig. Den tredje boligsektor fremstår gjennom det respondentene kunne fortelle som et godt alternativ ikke bare for de økonomisk vanskeligstilte, men også for mange andre grupper. Det er et mål i prosjektet å belyse at det finnes andre løsninger enn de vi har i dag for alle de som ikke er fornøgd med dagens alternativ. En grunn for denne manglende støtten når det kommer til å etablere en tredje boligsektor kan komme på grunn av den store usikkerheten i måten den blir definert eller mangel på tydelighet om hvordan denne sektoren kan formes på en bærekraftig måte.

Samlet sett tyder funnene på at en tredje boligsektor har potensial til å øke likhet, inkludering og rettferdighet i det norske samfunnet ved å tilby rimelige alternativer og gi

plass til mangfoldige beboersammensetninger. Alt i alt har jeg funnet at det er mange ulike måter den tredje boligsektoren kan bidra til økt likestilling. Likevel fremstår arbeidet med den tredje boligsektoren som noe utydelig da det oppfattes at det er få klare retningslinjer for hvordan dette skal gå til selv om mange forslag, prosjekter og tanker er gjort rundt fenomenet. Det fremstår også som at det på grunn av utydeligheten i arbeidet med sektoren bare kan hjelpe mot et utvalg av sosiale ulikheter. Det er imidlertid behov for ytterligere forskning og samarbeid på tvers av ulike arenaer med forskjellige aktører for å fullt ut utforske mulighetene og utfordringene ved å utvikle en tredje boligsektor i Norge. Dermed er det et stort potensial for videre arbeid med den tredje boligsektoren og likestillingsarbeid knytt til den.

.

## 9. Referanser:

Aftenposten Oma, Line (2023, 8. mars) *Boligprisene spiser opp likestillingen – Det skal være mulig å skille seg, også i Oslo*. Hentet fra: <https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/l3J89y/boligprisene-spiser-opp-likestillingen>

Bakgrunnsnotat 1 (2020, 16. april) *Rimelige utleieboliger i en tredje sektor – En utredning om å etablere utleieboliger utenfor privat marked og offentlig eierskap*. Hentet fra: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheten/boligpolitisk-plan/bakgrunnsnotat-i---rimelige-boliger-i-tredje-sektor.pdf>

Biernacki, Patrick, & Waldorf, D Waldorf. (1981). *Snowball Sampling: Problems and Techniques of Chain Referral Sampling*. *Sociological Methods & Research*, 10 (2), 141-163. <https://doi.org/10.1177/0049124181101000205>

Boby (2020, 12. februar) *En tredje Boligsektor i København, Wien og Zürich*. Hentet fra: <https://boby.no/en-tredje-boligsektor-i-kobenhavn-wien-og-zurich/>

Boligstiftelsen i Trondheim (u.å.) *Offentlig strategi*. Hentet fra: <https://www.boligstiftelsenitrondheim.no/strategi>

Borchorst Anette, Dahlerup Drude og Christensen Ann- Dorte (2003) *Ligestillingspolitikk som diskurs og praksis* (red.). Frederiksberg: Samfundslitteratur.

Christiansen, Ina Marie (2021, 15. juni) *Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersielle alternativene*. Hentet fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03>

Creswell, John. W. (2013). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (3. Utgave). Sage productions. Hentet fra: <http://www.ceil-conicet.gov.ar/wp-content/uploads/2018/04/CRESWELLQualitative-Inquary-and-Research-Design-Creswell.pdf>

Dagsavisen (2023, 5. april) *Ekspertene spør høyere rente etter boligprishopp*. Hentet fra: <https://www.dagsavisen.no/nyheter/innenriks/2023/04/05/ekspertene-spar-hoyere-rente-etter-boligprishopp/>

De nasjonale forskningsetiske komiteene. (2021, 16. desember). *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*. Forskningsetikk. Hentet fra: <https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/hum-sam/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora/>

Dyb, Evelyn (2020, 11.september) *Lykken ved å eie sin bolig – Tilfredshet og sosial integrasjon blant eiere og leietakere*. Hentet fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-01-03>

Eggebø, Helga (2020): *Norsk sosiologisk tidsskrift: kollektiv kvalitativ analyse*. Hentet fra: <https://www.idunn.no/doi/epdf/10.18261/issn.2535-2512-2020-02-03>

Eli Støa, Karin Høyland, Randi Narvestad m.fl. (2022). *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger- Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot*. SINTEF akademisk forlag. Oslo.

EU – Third sector Impact (2015). *What is the "Third Sector?" – A New Consensus Definition for Europe*. Policy Brief No. 01/2015.

E24.no (2018) *Ombud: Gutter blir diskriminert på leiemarkedet*. Hentet fra: <https://e24.no/privatoekonomi/i/GGr1LL/ombud-gutter-blir-diskriminert-paa-leiemarkedet>

Fraser, Nancy (2002) *Anerkjennelse og økonomisk ulikhet*. Agora. Hentet fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1500-1571-2002-03-04-14>

Fraser, Nancy (2009) *Sosial rettferdighet i identitetspolitikkenes tidsalder. Omfordeling, anerkjennelse og deltakelse*. Agora. Hentet fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1500-1571-2009-04-14>

Fjørtoft, Kjersti. (2015). *Rettferdighet som deltakelse på like vilkår*. Agora. Hentet fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1500-1571-2015-02-03-03>

FN (2023, 1. februar) *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Hentet fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn>

Hill Collins, Patricia & Bilge Sirma (2016) *What is intersectionality?* I Hill Collins & Bilge: *Intersectionality*. Cambridge: Polity Press, 1-30. (30 s.)

Holst, Cathrine. (2013). "Likestilling". *Tidsskrift for kjønnsforskning* 37(2), 191–198.

Jacobsen, Christine M., og Randi E. Gressgård. (2002). "En kvinne er ikke bare en kvinne. Kjønnsproblematikk i et flerkulturelt samfunn." *Kjønnsrettferdighet. Utfordringer for feministisk politikk*. Cathrine Holst (red.). Oslo: Gyldendal Akademisk.

Johannessen, E. F. Lars., Rafoss, Witsø, Tore., Rasmussen, Børve, Erik. (2018) *Hvordan bruke teori? Nyttige verktøy i kvalitativ analyse*. Universitetsforlaget. Oslo.

Johannsen, Marthe Synnøve Susort (2023, 16. februar) *Kvinner ringer banken for å sjekke om de har råd til å skille seg*. Hentet fra: <https://www.nrk.no/rogaland/banken-opplever-at-kvinner-ringer-for-a-sjekke-om-de-har-rad-til-a-skille-seg-1.16276663>

Leieboerforeningen (u.å.) *Leieboerforeningen – for en tryggere og bedre leiesektor*. Hentet fra: <https://www.leieboerforeningen.no/om-oss/leieboerforeningen/>

Likestillings- og diskrimineringsombudet (u.å.) *Diskriminering på boligmarkedet*. Hentet fra: [https://www.ido.no/diskriminert\\_oldstart/nyheter-og-fag/nyheter/Arkiv/Featured-news/Diskriminering-pa-boligmarkedet-----/](https://www.ido.no/diskriminert_oldstart/nyheter-og-fag/nyheter/Arkiv/Featured-news/Diskriminering-pa-boligmarkedet-----/)

Mollerin, Kaja Schjerven (2015) "Samtidens håp og kamp – Et intervju med Nancy Fraser". Agora. Hentet fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1500-1571-2015-02-03-02>

NTNU. *Bopilot-kommunen som pådriver for alternative boligløsninger*. Hentet fra: <https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot>

Nøstvik, Fredrik Dverset (2016, november) *Unge på boligmarkedet – En analyse av unge Nordmenns boligdisposisjon i perioden 2001-2014*. Hentet fra: <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2486495/Desember-16.Fredrik%20Dverset%20Nostvik.pdf?sequence=1>

Patton, M. Q (2015). *Qualitative research and evaluation methods* (4. utgave). Sage publications.

Prosser, Sarah (2020, 27.november) *Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det*. Hentet fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>

Reiersen Elsa, Thue Elisabeth (1996) *De tusen hjem - Den Norske Stats Husbank 1946-1996*. Ad Notam Gyldendal A7S, Oslo.

Regjeringen (2019). *Utredning om det norske leiemarkedet. Til kommunal- og moderniseringsdepartementet*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/9d8d22fb53ea4a47bd3aa8fc5a89d792/utredning-om-det-norske-leiemarkedet---leieboerforeningen.pdf>

Regjeringen (2021-2022). *Prop. 132 L (2021-2022), Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-132-l-20212022/id2919288/?ch=1>

Simson, Kristine von. Umblijs, Janis (2019, 22. november). *Vanskeligstilte på boligmarkedet – dynamikk og tilstandsavhengighet*. Hentet fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2019-02-05>

Statistisk sentralbyrå (2007) *Stadig dyrere å etablere seg med bolig*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stadig-dyrere-aa-etablere-seg-med-egen-bolig>

Statistisk sentralbyrå (2022). *Leietakere mindre fornøgd med livet*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekår/artikler/leietakere-mindre-fornoyd-med-livet>

Søholt, Susanne (2010) *Etniske minoriteter og boligmarkedet: integrert, marginalisert, segregert*. Norges forskningsråd. Oslo.

Thagaard, Tove (2018) *Systematikk og innlevelse- En innføring i kvalitative metoder*. Fagbokforlaget, Bergen.

Thomas Angell (u.å.). *Stiftelsens historie- testamentet*. Hentet fra: <https://thomasangell.no/historie/testamentet/>

Trondheim kommune (2020, 30. april) *Boligpolitiskplan 2020- med tilhørende handlingsdel 2020-2024*. Hentet fra: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheten/boligpolitisk-plan/boligpolitisk-plan---kortversjon-200430.pdf>

Trondheim kommune (u.å). *Byplankontoret*. Hentet fra: <https://www.trondheim.kommune.no/org/byutvikling/byplan/>

Trondheim kommune (u.å). *Eierskapsenheten*. Hentet fra: <https://www.trondheim.kommune.no/org/byutvikling/eierskapsenheten/>

Trondheim kommune (2020). *Rimelige utleieboliger i tredje sektor - En utredning om å etablere utleieboliger utenfor privatmarked og offentlig eierskap*. Hentet fra: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheten/boligpolitisk-plan/bakgrunnsnotat-i---rimelige-boliger-i-tredje-sektor.pdf>

Tronstad, Kristian Rose (2009). *Opplevd diskriminering blant innvandrere med bakgrunn fra ti ulike land*. Hentet fra:  
[https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/rapp\\_200947/rapp\\_200947.pdf](https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/rapp_200947/rapp_200947.pdf)

## Vedlegg 1: Samtykkeskjema til informantene:

Vil du delta i forskningsprosjektet «*En tredje boligsektor i Norge, likestilling og mangfold*»?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å studere den tredje boligsektoren i Norge, og hvorvidt en tredje boligsektor kan gjøre boligmarkedet i Norge mer likestilt og inkluderende.

### Formål

Dette forskningsprosjekt har som mål å studere den tredje boligsektoren i Norge gjennom et perspektiv fra likestilling og mangfold, der det også vil være fokus på sosial bærekraft. Prosjektet skal rette seg spesielt mot å utforske den tredje boligsektoren og hvordan nye veier i boligmarkedet kan gjøre sektoren mer inkluderende og likestilt for alle. Under dette, vil prosjektet sette søkelys på hva den tredje boligsektoren er og hvem som kan dra nytte av en slik løsning, og om det finnes interesse for igangsettelse av prosjekt innen dette og hvordan dette vil fungere i praksis. Dette er for en master-oppgave i likestilling og mangfold ved Norges teknisk- vitenskapelige universitet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet, ved master-student Amanda Malene Padlesak med hovedveileder Ivana Suboticki, og medveileder Lucy Pius Kyauke er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål om å delta fordi du er bosatt i Trøndelag og tilhører en gruppe som er særlig relevant for dette forskningsprosjektet.

Hva innebærer det for deg å delta?

Det å delta i dette forskningsprosjektet innebærer at du sier ja til å la deg intervju om dine erfaringer med den tredje boligsektoren og kunnskap om boligmarkedet og prosjekt tilknyttet dette. Du har mulighet å trekke deg når som helst i prosessen. Intervjuet vil ta mellom 20 og 60 minutter. Det vil bli gjort et lydopptak av intervjuet.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Det er bare forskere tilknyttet dette prosjektet som vil ha tilgang til de opplysningene som blir gitt.
- Alle opplysninger som du gir vil bli anonymisert. Det vil ikke være mulig å identifisere deg som person i den videre benyttelsen av intervjumaterialet i dette forskningsprosjektet, f.eks i etterfølgende publikasjoner.
- Materialet vil bli lagret på en sikker elektronisk plattform uten personidentifiserbare opplysninger.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene slettes når prosjektet avsluttes, noe som etter planen er *våren 2023*

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?  
Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Norges teknisk- vitenskapelige universitet ved forsker Ivana Suboticki, ivana.suboticki@ntnu.no, tlf: 73591334, forsker Lucy Pius Kyauke, lucy.kyauke@ntnu.no tlf: 98826723, og masterstudent Amanda Malene Padlesak, amandamp@ntnu.no, tlf: 95860485.
- Vårt personvernombud: Thomas Helgesen, thomas.helgesen@ntnu.no tlf 93079038

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

*Ivana Suboticki, Lucy Pius Kyauke*  
NTNU  
(Forsker/veileder)

*Amanda Malene Padlesak*  
(Student)



## Vedlegg 2: Intervjuguide forsker, stiftelser og kommunen

Hva arbeider respondent med, hva er rollen hans/hennes

1. Hva arbeider du med? + disiplin/forskerprofil
2. Fortell gjerne litt om arbeidet ditt
3. Hvordan ble du interessert i den tredje boligsektoren?
4. Kan du fortelle litt om forskningen din på dette området?

Prosjekt

5. Kan du fortelle litt om bopilot/prosjekt du arbeider med?
6. Hvorfor trenger vi alternative boligløsninger i dag?
7. Hvor står prosjektet i dag og hvordan er fremgangen?
8. Hva er de største utfordringene i arbeidet med å etablere nye boligløsninger?
9. Hva tenker du er de største mulighetene/bidraget i arbeidet med bopilot/prosjektet?
10. Arbeider dere i bopilot/ prosjektet med å oppnå kulturelt mangfold og unngå homogenitet i ulike bydeler? Hvordan? Om i det hele tatt.
11. Var det en målsetting i prosjektet å fremme et mer inkluderende og likestilt boligmarked? Hvorfor?
12. Tror du at prosjektet bidra til å fremme inkludering og likestilling? Hvorfor/ hvorfor ikke?

Hva er den tredje boligsektoren?

13. Hvordan vil du forklare hva ideen om en tredje boligsektor er?
14. Hva slags løsninger innebærer den tredje boligsektoren?
15. Har vi en tredje boligsektor i Norge i dag etter din mening, eller er dette noe som enda er under utvikling?
16. På hvilken måte kan en tredje boligsektor eller løsninger innenfor denne hjelpe mennesker som har problem med å komme seg inn på boligmarkedet i dag?
17. Hva tenker du er fremtiden for den tredje boligsektoren?

Boligmarkedet i Norge og bedriftens ansvar

18. Er boligmarkedet i Norge i dag rettferdig og likestilt? Hvorfor, hvorfor ikke?
19. Hvor ligger de største utfordringene i Norges boligsektor?
20. Hvem mener du har hovedansvar for å løse utfordringene i dagens boligmarked?
21. Hva er de viktigste virkemidlene for å skape en likestilt boligsektor?
22. Trengs flere virkemidler for å skape en mer likestilt boligsektor?

### **Vedlegg 3: Intervjuguide leieboerforeningen**

Hva arbeider respondent med, hva er rollen hans/hennes

1. Hva arbeider du med?
2. Fortell gjerne litt om arbeidet ditt
3. Hvordan ble du interessert i jobben?

Leieboerforeningen

4. Kan du fortelle litt om leieboerforeningen?
5. Hvordan vil du beskrive leiemarkedet i Norge i dag?
6. Hvordan påvirker det leieboere i positiv eller negativ grad at leiemarkedet i Norge har mange privatpersoner som agerer som aktører/utleiery?
7. Hva er de vanligste problemene mennesker som kontakter dere opplever?
8. Hva tenker/eller hvordan kan du beskrive diskriminering i leiemarkedet i forhold til kjønn, etnisitet/ eller klasse.
  - a) Etter din mening er det mange som opplever diskriminering?
  - b) Har du opplevd tilfeller av diskriminering fra leieboere?
  - c) Tror du at det er lett eller vanskelig for leieboere å klage på diskrimineringssaker? Og har du opplevd mange klager?
9. Er leiemarkedet i Norge godt nok regulert i din mening?
10. Mener du at vi trenger alternative boligløsninger i dag? Hvorfor?
11. Hva er de største utfordringene i arbeidet med å hjelpe leieboere?
12. Hva tenker du er de største mulighetene/bidraget i arbeidet til leieboerforeningen?
13. Tror du at leieboerforeningen bidrar til å fremme inkludering og likestilling? Hvorfor/ hvorfor ikke?

Hva er den tredje boligsektoren?

14. Hvordan vil du forklare hva ideen om en tredje boligsektor er?
15. Hva slags løsninger tror du at den tredje boligsektoren innebærer eller bør innebære??
16. Har vi en tredje boligsektor i Norge i dag etter din mening, og hva tror du dens potensial er i fremtiden?
17. På hvilken måte kan en tredje boligsektor eller løsninger innenfor denne hjelpe mennesker på boligmarkedet i dag?
18. Tror du den kan bidra til å skape mer likestilling på boligmarkedet? Hvorfor?

Boligmarkedet i Norge, likestilling

19. Er boligmarkedet i Norge i dag rettferdig og likestilt? Hvorfor, hvorfor ikke?
20. Hvor ligger de største utfordringene i Norges boligsektor?
21. Hvem mener du har hovedansvar for å løse utfordringene i dagens boligmarked?
22. Hva er de viktigste virkemidlene for å skape en likestilt boligsektor?
23. Trengs flere virkemidler for å skape en mer likestilt boligsektor?

