

# Kollektive boformer, bokvalitet og innovasjon i det norske boligmarkedet

Gyda Gustum Spurkland



Masteroppgave i Human Geography  
ved institutt for sosiologi og samfunnsgeografi  
40711 ord

UNIVERSITETET I OSLO  
Vår 2020

© Gyda Gustum Spurkland

Forfatter: Gyda Gustum Spurkland, 2020

Tittel: Kollektive boformer, bokvalitet og innovasjon i det norske boligmarkedet

<http://www.duo.uio.no>

Trykk: Reprosentralen, Universitetet i Oslo

## Sammendrag

Denne oppgaven er en studie av kollektive boformer, og noen av rammene boligutviklere jobber innenfor når de skal utvikle nye boliger og bokonsepter. Dette diskuteres med bakgrunn i begrepet *bokvalitet*. Jeg har gjort intervjuer med beboere i to ulike bokollektiver, samt informanter fra tre store boligutviklere i Oslo. Interessen i markedet for fellesarealer knyttet til bolig generelt, og kollektive boformer spesielt, er økende. Studien viser at beboernes opplevelser av bosituasjonen sin preges av trygghet, fellesskap og praktisk avlastning i hverdagen. Informanter med barn opplevde sine boliger som gode steder å oppdra barn. De knyttet dette til særegne kvaliteter ved bosituasjonen, slik som tilgangen på fellesarealer i tett tilknytning til private arealer og middagstilbudet som gir praktisk avlastning og en sosial arena for barn og voksne.

Funnene viser også at synene på innovasjon i boformer og kollektive boformer spriker blant boligutviklere. Innovasjonsarbeid fremstår som noe man i teorien bør drive med, men som gir økt risiko og økte kostnader for prosjektene i et marked der risikoen allerede er betydelig. De tre boligutviklerne som er intervjuet har tre ulike perspektiver og ulik historikk knyttet til innovasjon og kollektive boformer.

Bokvalitet er et gjennomgående tema i oppgaven og empirien diskuteres opp mot dette. Plan- og bygningsloven med tilhørende byggtekniske forskrifter har stor definisjonsmakt over begrepet bokvalitet. Hva de legger i bokvalitet har en direkte innvirkning på hva som bygges og hvordan vi lever. Implikasjonene av kunnskapen som legges frem i oppgaven, for bolig- og folkehelsepolitikken, bidrar til en viktig og avsluttende diskusjon.

## Forord

Endelig var jeg i mål. Det har vært en interessant periode med inspirasjon, frustrasjon og mestring. Jeg har møtt mange flotte mennesker som har bidratt til at oppgaven min har blitt som den har blitt. Det har vært både en lang planlagt pause i masteren med ankomsten av vår lille gutt, og en interessant innspurt preget av Covid-19 tiltak med hjemmekontor og barnehage i ett. Mange, som meg, fikk oppleve hvilke utfordringer dette byr på.

Det er flere som fortjener en takk. Først vil jeg takke informantene for at de stilte opp og delte av sine erfaringer og tanker. Spesiell takk til Karsten Rivrud og Thao Nguyen som ga meg en dør inn til Borettslaget Kollektivet og Friis gate. Jeg vil også takke for den gode og tilgjengelige veiledningen Per Gunnar Røe ved institutt for sosiologi og samfunnsgeografi ved UiO ga meg gjennom hele prosessen. Oppgavens mål og fokus har delvis blitt til gjennom fruktbare diskusjoner med arkitekter og urbanister hos Rodeo Arkitekter, og jeg er takknemlig for den innsikten de har gitt meg om det norske boligmarkedet og dens aktører. Kenneth Dahlgren og Magnus Jørgensen ved Rodeo Arkitekter har bidratt med motiverende innspill og samtaler gjennom prosessen. Som arkitekter og samfunnsvitere prøver de å flytte grensene for utviklingen av boliger, men opplever motstand fra utviklere mot å utvikle alternative bokonsepter.

Takk til venner og familie som har bidratt med korrekturlesing. Og ikke minst takk til Daniel som er en god støtte ved min side, og Storm som har hjulpet meg med å starte dagen tidlig, jeg har ofte vært først på lesesalen om morgenen takket være deg.

Sist går en takk til gjengen på Harriet Holters hus. Jeg trodde lunsjpausene skulle bli like effektive og komprimerte som skrivingen min, men takket være hyggelig selskap og quiz ble de heller i lengste laget.

<b>Sammendrag</b> .....	<b>3</b>
<b>Forord</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Innledning</b> .....	<b>7</b>
1.1 Oppgavens utforming.....	9
<b>2 Norsk boligproduksjon i etterkrigstiden</b> .....	<b>10</b>
2.1 Den norske boligsektoren – fra regulert til fri.....	10
2.2 Private aktører i boligforsyningen.....	12
<b>3 Teoretisk rammeverk</b> .....	<b>14</b>
3.1 Bo- og boligkvalitet.....	15
3.2 Innovasjon og sosial innovasjon.....	37
3.3 Oppsummering.....	42
<b>4 Metodologiske valg og metode</b> .....	<b>43</b>
4.1 Valg av case og studien.....	44
4.2 Abduktiv tilnærming til innhenting og analyse av data.....	46
4.3 Feltarbeidets metode og fremgangsmåte.....	48
4.4 Etsiske hensyn.....	52
<b>5 Historiske rammer for kollektive boformer</b> .....	<b>56</b>
5.1 Ideer om et bedre liv.....	56
5.2 Effektivisering og feminisme.....	57
5.3 Fellesskap, service og miljø - mot en moderne kollektiv boform.....	59
5.4 Privat – i fellesskap.....	59
5.5 Oppsummering.....	62
<b>6 Casene</b> .....	<b>63</b>
6.1 Borettslaget Kollektivet på Hovseter.....	63
6.2 Friis gate på Grønland.....	64
<b>7 Privat – i fellesskap</b> .....	<b>65</b>
7.1 Trygghet, stabilitet og oppvekst – myke kvaliteter i fellesskapet.....	66
7.2 Felles måltider – en arena for lek og sosialisering.....	69
7.3 Om ensomhet i et fellesskap.....	72
7.4 Oppsummering.....	73
<b>8 Boligutvikling - En balanse mellom risiko og innovasjon</b> .....	<b>74</b>
8.1 Samfunnsansvar i et fritt marked.....	75
8.2 Kollektive boformer og bokvalitet.....	76
8.3 Boliginnovasjon i et fritt marked.....	78
8.4 Nød lærer naken kvinne å spinne, eller ikke?.....	81

8.5	<i>Om markedets preferanser</i> .....	83
8.6	<i>Er dugnaden utdøende?</i> .....	84
8.7	<i>Oppsummering</i> .....	85
<b>9</b>	<b>Kollektive boformer og bokvalitet</b> .....	<b>85</b>
9.1	<i>Myke kvaliteter, sosial kapital og bolig- og helsepolitikken</i> .....	86
9.2	<i>Hvordan forstå boligutviklernes forhold til kollektive boformer og bokvalitet?</i> .....	88
9.3	<i>Bokvalitet og fellesskapsløsninger – hvor hviler ansvaret?</i> .....	90
9.4	<i>Oppsummering</i> .....	92
<b>10</b>	<b>Konklusjon og svar på problemstilling</b> .....	<b>92</b>
10.1	<i>Kollektive boformers bidrag til forståelsen av bokvalitet</i> .....	93
10.2	<i>Boligutvikleres tanker om kollektive boformer, innovasjon og bokvalitet</i> .....	94
10.3	<i>Planmyndighetenes begrep om bokvalitet, og en vurdering om de bør utvides</i> .....	95
10.4	<i>Videre forskning og politikktvikling</i> .....	96
	<b>Kildeliste</b> .....	<b>98</b>
	<b>Appendix</b> .....	<b>108</b>
	<i>Intervjuguide</i> .....	108
	<i>Forespørsel om deltakelse i prosjektet</i> .....	111

## Liste over figurer og tabeller

Figur 2.1	Oppgaver i eiendomsutvikling . Pilen viser normal rekkefølge på oppgavene (Nordahl 2012a, s. 125).....	13
Figur 2.2	Boligprosjektets elementer (Barlindhaug 2012a) .....	14
Figur 3.1	Forklaring av kvalitetsbegreper knyttet til bolig og bomiljøet (Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene 2017) .....	19
Tabell 3.1	Tek17 - Teknisk forskrift med veiledning.....	23
Tabell 4.1	Liste over informanter .....	50
Tabell 5.1	Oversikt over ulike typer kollektive boformer .....	61

# 1 Innledning

Når det diskuteres hvordan vi bor, snakkes det ofte om de fysiske aspektene, og i mindre de sosiale aspektene for *boingen* vår. Det er lite man deler med sine naboer utover inngangsdør og oppgang, veistubb, bakgård og av og til vaskekjeller. Men mennesket er unektelig et sosialt vesen. Sosiale relasjoner og nettverk har positive effekter på oss og kan bidra positivt i samfunnet, slik Putnam (2000) peker på i «Bowling Alone». Det mangler derimot ofte et sett fysiske strukturer knyttet til boligen som aktivt legger til rette for sosiale strukturer. Gjennom å dele arealer knyttet til boligen, slik man gjør i kollektive boformer, legges det til rette for sosiale strukturer som kan komme enkeltmennesker, familier og lokalmiljø til gode.

Kollektive boformer har vært lite forsket på i Norge, blant annet fordi det er få eksempler av det. Temaet for oppgaven er valgt bevisst for å løfte frem boformen og bidra til å se den fra et nytt perspektiv. Formålet med studien er å få en bedre forståelse av de kvalitetene som ligger i kollektive boformer. For å øke relevansen løfter jeg blikket og diskuterer dette opp mot begreper som bokvalitet og innovasjon.

Offentlige reguleringer av boligproduksjonen er i stor grad fokusert på de fysiske aspektene ved boligen og nærmiljøet. Resten er opp til arkitekter, utviklere og utbyggere i et marked som står relativt fritt til å tilby de boligene markedet vil ha. Selv om interessen i markedet har økt for boliger med større fellesarealer, spesielt i resten av Europa, forblir kollektive boformer et nisjeprodukt i det norske markedet. Også i litteraturen henger Norge etter i utforskningen av dette temaet. Schmidt (1991) står fortsatt for den mest omfattende studien av slike boformer i Norge, der hun kartla omfanget og typene. NIBR har gjennom en rekke rapporter, der Schmidt ofte har vært delaktig, undersøkt alternative boformer. I «Bolig+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest» (Schmidt, Holm, Kvinge og Nørve 2013) utforsker forfatterne hva som kan være gode boligløsninger for eldre, med bakgrunn i en økende andel eldre i befolkningen. Kollektive boformer blir trukket frem som en boform som løser en rekke utfordringer, og kan bidra til å øke livskvaliteten til beboerne. I Skandinavia står Vestbro for mye av kunnskapsbasen (Vestbro 2000). Han har blant annet studert sammenhengen mellom feminisme og kollektive boformer (2012). Tummers doktoravhandling (Tummers 2017) og etterfølgende litteratur gir et godt innblikk i kollektive boformer i Europa, og Nederland spesielt. Av masteroppgaver er det verdt å merke seg oppgaven til Eline Solheim (2018). I studien undersøker hun en rekke case av kollektive boformer med fokus på sosial bærekraft, hva som skal til for å lykkes med alternative boformer og hva som er utfordringene. Hun

kommer blant annet frem til at funksjonsfleksibilitet og muligheten for tilpasning i forhold til beboernes endrede preferanser er en viktig suksessfaktor som bidrar til bærekraften i boligprosjektene (Solheim 2018). Dette er interessant å ta med seg inn i denne oppgaven. Både fordi de to casene er flere tiår gamle og har vært gjennom endel endringer underveis, og fordi en av bekymringene relatert til kollektive boformer som kommer frem av intervjuene med utviklerne i denne studien er at den sosiale bærekraften tilsynelatende hviler på behovet for ildsjeler, slik den har gjort i de to casene i denne studien i flere tiår.

Jeg ønsker å undersøke boformen i Norge i dag, med fokus på en urban kontekst, i dette tilfellet Oslo. Valg av urban kontekst er i hovedsak basert på tilgjengeligheten av case og de unike trekkene ved boligmarkedet i Oslo. De to casene jeg har studert er kollektivet i Friis gate på Grønland og Borettslaget Kollektivet (heretter Kollektivet) på Hovseter. Jeg har valgt bokvalitet som bakteppe for undersøkelsene av boformen, ettersom jeg mener dette er det mest relevante begrepet knyttet til debatten om hvordan vi bor, og hvordan vi kan bo bedre, spesielt i et presset urbant boligmarked.

Hovedproblemstilling for oppgaven er som følger:

*Hvordan kan kollektive boformer bidra til en bredere forståelse av bokvalitet?*

Kunnskap om hvordan det er å bo og leve i en ukonvensjonell boform, slik som kollektive boformer, kan bidra til en bredere forståelse av bokvalitet. Det plasserer også den konvensjonelle boformen i et større perspektiv og gir et bedre grunnlag for å diskutere hvordan vi ønsker å bo og leve. Noe av essensen i kollektive boformer er de sosiale strukturene, og det er nettopp disse sidene ved bokvalitet, altså det som går utover de fysiske strukturene, jeg ønsker å undersøke.

Underproblemstilling 1:

*Hva tenker boligutviklere om kollektive boformer, innovasjon og bokvalitet, ut ifra de rammene de opererer innenfor?*

Jeg ønsker også å forstå konteksten for boligproduksjon i Norge og hvordan kollektive boformer passer inn i denne. Da må man se på hvem som utvikler norske boliger, hvordan disse forholder seg til kollektive boformer og hvordan de ser på innovasjon i boformer.



Underproblemstilling 2:

*Hva inneholder de offentlige planmyndighetenes begrep om bokkvalitet, og hva taler for å utvide denne i retning av å inkludere kvaliteter i fellesarealer og annen fellesskapsstruktur?*

Rammene de private boligutviklerne opererer innenfor skapes ikke bare av markedet men i stor grad av offentlige reguleringer. Dette gir offentlige myndigheter muligheten til å definere hva som er riktig og viktig ved nordmenns bosituasjon. Et begrep offentlige myndigheter derfor får stor definisjonsmakt over, er nettopp *bokkvalitet*.

### 1.1 Oppgavens utforming

*I kapittel 2 tar jeg for meg den norske boligsektoren og den store utviklingen i denne de siste tiårene. Dette er relevant for å forstå dagens rammer for boligutvikling, og som bakteppe for endrede ideer om hva som er god bokkvalitet og hvordan dette avgjøres.*

*Kapittel 3 er todelt, der det teoretiske rammeverket for oppgaven legges frem. Den første delen ser på begreper knyttet til bokkvalitet og hva som er en god bolig. Del to tar for seg innovasjon og sosial innovasjon, spesielt knyttet til boligsektoren.*

*I kapittel 4 beskriver jeg studien jeg har gjort, hvordan den er satt opp og gjennomført, hvilke metodiske valg som er tatt samt hvilken relevans studien har for fagfeltet.*

*Kapittel 5 ser på den historiske utviklingen til kollektive boformer.*

*I Kapittel 6 beskriver jeg de to casene i oppgaven nærmere. Disse er bokollektivet i Friis gate og Borettslaget Kollektivet på Hovseter.*

*Kapittel 7 analyserer funnene fra intervjuene med beboerne. Det kommer frem noen tydelige mønstre og delte erfaringer om bokkvalitet i kollektive boformer.*

*Kapittel 8 analyserer funnene fra intervjuene med boligutviklere i OBOS, Selvaag Bolig og USBL.*

*Kapittel 9* er et analyserende og diskuterende kapittel som tar nærmere for seg begrepet *bokvalitet* i lys av funnene presentert i kapittel 6 og 7. Det diskuteres hvilke implikasjoner kunnskapen som er lagt fram kan ha på bolig- og folkehelsepolitikken, hvordan man kan forstå boligutviklernes valg, og hvem som har ansvar for bokvalitet i det norske boligmarkedet.

*I kapittel 10* konkluderes det basert på problemstillingene nevnt over, og det gis forslag til videre studier og politikktutvikling.

## 2 Norsk boligproduksjon i etterkrigstiden

Etter andre verdenskrig var det norske boligmarkedet svært regulert, der det offentlige styrte regulering, finansiering og bygging av boliger. I løpet av 70-80-tallet ble det gjennomført en deregulering av boligmarkedet. Boligmarkedet er i dag et relativt fritt marked, der private aktører står for boligforsyningen og salget av boliger. Denne endringen må sees i sammenheng med en større ideologisk endring i samfunnet mot et nyliberalt tankesett. Endringen åpnet for en rekke nye private bedrifter, og boligbyggeindustrien har vokst betraktelig de siste tiårene. Dette delkapittelet skal se på trekk ved boligproduksjonen før og etter dereguleringen av boligmarkedet. Dette er relevant fordi normene og reguleringene av bokvalitet gikk fra å være et direkte politisk anliggende, til i stor grad å være definert av markedet. Kapittelet tar også for seg relevante sider ved selve prosessen ved utviklingen av boliger for å belyse hva som styrer boligutviklerne. Dette gir et bakteppe for betraktninger rundt boligutvikling og innovasjon som behandles i senere kapitler.

### 2.1 Den norske boligsektoren – fra regulert til fri

Berit Nordahl (2012b) har skrevet boka «Boligmarked og boligpolitikk», som handler om boligpolitikk, boligutvikling og virkemidler, og som stiller spørsmålstegn ved det norske boligmarkedet som «et velfungerende marked». I deler av boka diskuteres også boligpolitikken i et historisk lys. I etterkrigstiden, frem til 80-tallet, hadde det offentlige direkte kontroll over finansiering og tomteforsyning til boligformål. Med fortrinn på kjøp av tomter kunne offentlige myndigheter styre boligutviklingen. Anskaffelsen av tomter var en del av en større kommunal planlegging. Tomtene ble regulert og klargjort med grunnleggende teknisk infrastruktur og solgt etter selvkostprinsippet til byggefirmaer eller boligbyggelag som OBOS og USBL. Husbanken ga subsidierte lån til boligbygging, og var et viktig verktøy for å sikre tilgangen på rimelige boliger i en tid med generell boligmangel. Husbanken stilte krav

til bokkvalitet, og planlagte boliger som tilfredsstilte disse kravene fikk lån. Boliger som var subsidierte ble pålagt prisregulering på omsetning. Ved omregulering av tomtene steg de kraftig i verdi. Dette var ikke verdi som private tomteeiere som solgte til kommunen fikk en del av, men som kommunen satt igjen med (ibid). Etter at dette ble endret ble det betraktelig dyrere for utbyggere å erverve tomter.

Salgsprisen på boliger var også regulert. Andelsleiligheter var regulert i størst grad, mens selveierboliger var regulert i mindre grad. Sistnevnte ble deregulert allerede på slutten av 60-tallet. Reguleringen av Husbankfinansierte, og dermed subsidierte boliger, gjorde at subsidieringen ble i boligen og ikke kunne tas ut i profitt ved salg. Det fungerte dårlig å ha to boligmarkeder: et regulert og et uregulert, hvilket la press på staten for å fjerne reguleringene i hele markedet. Dette gjorde de i 1988 (Nordahl 2012b).

*«Uten priskontroll på omsetning av boligen var grunnlaget for å subsidiere den brede boligbyggingen ikke til stede. Dette medførte endringer i myndighetenes mulighet til å styre kvaliteten i nybyggingen. [...] kvalitetsstyringen [skjer i dag] først og fremst gjennom lovgivning og tilhørende forskrifter».* (Nordahl 2012b, s. 27).

Helt borte er likevel ikke subsidiering av boliger. Eide boliger subsidieres gjennom skattefavorisering, og er dermed mer økonomisk attraktive enn leide boliger. I de store byene ble det utbredt å eie i fellesskap, gjennom sameier og borettslag (Barlindhaug 2012c). Man kan si at norsk boligpolitikk har gått fra å subsidiere boligen, gjennom finansiering fra Husbanken, til å subsidiere beboerne, gjennom skattefavorisering av eide boliger.

I dag er boligpolitikken et samspill mellom private aktører, stat og kommune. Statens rolle er ifølge Nordahl (2012b) å sikre et velfungerende boligmarked, med regler som beskytter kjøper og selger, og reguleringer som sikrer bokkvalitet. Staten former også de virkemidlene kommunen har for å påvirke lokale boligmarkeder. Innenfor disse rammene har kommunene ansvar for politikken som omfatter nybygging og den sosiale boligsektoren. Kommunene former i hovedsak boligmarkedet gjennom arealplaner og byggesaksbehandling. Størsteparten av planene blir derimot utviklet av private aktører og deretter godkjent av kommunen. Tidligere drev kommunene aktiv boligpolitikk gjennom kjøp, salg og regulering av tomter. Dette gjør de i dag i liten grad. Ved salg til utviklere kan kommunen feste bestemte forutsetninger ved tomten, og kan dermed bruke praksisen for å oppnå boligpolitiske mål.

Eksempler på forutsetninger er makspris på boligene ved salg eller regulering av typen bygg på tomten.

Boligmarkedene i de store byene i Norge er preget av befolkningsvekst, arealknapphet og høye boligpriser (Barlindhaug 2012b). Den høye befolkningsveksten i storbyene skyldes blant annet høy innvandring, utdannings- og arbeidsmarkedstilbud, bredere kulturtilbud og en endring mot mer urbane preferanser (ibid). Flere byer, slik som Oslo, er omkranset av områder som er politisk vedtatt sikret mot utbygging, slik som markaområdene nord og øst for Oslo. Dette er med på å skape et press på de tomtene som er tilgjengelig i byen. Nye boliger bygges i hovedsak som fortetning av eksisterende boligmasse eller på omregulerte næringstomter.

## 2.2 Private aktører i boligforsyningen

For å forstå hva som bygges og hvorfor er det viktig å forstå hva som driver boligforsyningen i Norge, hvordan boligforsyningen er strukturert og hvem aktørene er. Norsk og internasjonal litteratur om boligbygging fokuserer i stor grad på det praktiske rundt utviklingen av boliger, som tomteanskaffelse, kontrakter, regulering og byggeprosess. En annen stor gren i litteraturen om boligutvikling dreier seg rundt sosial boligbygging (se f.eks. Søvoll 2018, 2019), hvilket også er på siden av det denne oppgaven studerer. Til slutt vil jeg bemerke den omfattende litteraturen rundt norsk boligpolitikk, hvilket er relevant for oppgaven, men som ikke gir et utfyllende bilde av private aktører i boligmarkedet. Man kan derimot si at den norske politikken fungerer som «offentlig regulering, planlegging og subsidiering av en privat sektor» (Kiøsterud 2005, s. 80).

Private aktører forsyner Norge med boliger. De lager planer for utvikling som godkjennes av kommunen (Nordahl 2012b). Private aktører står også for anskaffelse av tomt, forslag til regulering og plan for utbygging, produksjon og salg av boliger (Barlindhaug 2012b). Den private byggebransjen har dermed hatt en viktig rolle i boligforsyningen. Eiendomsutvikling som næring skjøt fart på 2000-tallet som et resultat av dereguleringen og kommunenes tilbaketrekking fra feltet (Nordahl 2012a).

Boligutvikling forstås som «utvikling av byggeprosjekter for boligbygninger gjennom å samle de økonomiske, tekniske og fysiske midlene som skal til for å gjennomføre byggeprosjektet for senere salg» (SSB 2012 i Nordahl 2012a, s. 118). Boligutvikling avgrenses dermed fra selve byggeprosessen, samt salg av ferdig produkt, som vist i figur 2.1.

Som figur 2.1 viser kan man dele opp eiendomsutvikling i ulike oppgaver. Ifølge Nordahl (2012a) er det vanlig i litteraturen å trekke et skille mellom oppgaver før og etter vedtatt reguleringsplan. Hun påpeker samtidig at oppgavene ikke er lineære. I denne masteroppgaven er det utviklingen av en idé eller et konsept, samt de delene av eiendomsutviklingen som det er knyttet mest risiko til

som er interessante fordi det i størst grad kan bidra til å forstå de hindringene som ligger til grunn for utviklingen av nye konsepter. Ifølge Nordahl (2012a) vil en formulering og konkretisering av en utviklingssidé for en kommersiell boligutvikler, slik som Selvaag, OBOS og USBL, inneholde minst tre elementer: En analyse av markedsmuligheter, en analyse av myndighetsrammer og en analyse av egen kapasitet og kompetanse. En markedsanalyse vil ikke bare se på potensielle salgspriser, men vil også se på ulike potensielle kjøperes preferanser og betalingsvillighet for det konkrete prosjektet (ibid). «Mange utbyggere regner bakover, fra forventede salgsinntekter fratrukket kostnader til å regulere og bygge ut området, for å finne hva de maksimalt kan gi for en tomt (Barlindhaug 2012b). Markedsanalyser og estimert salgpris er derfor viktig informasjon for utbygger også fra start. Figur 2.2 viser elementer som påvirker et boligprosjekt, fra offentlige reguleringer, slik som kommunale krav og byggtekniske forskrifter, til påvirkning fra markedet, som mulig salgpris og kjøpernes preferanser. Om utvikleren får solgt boligene vil være en avgjørende for om det bygges eller ikke. Dette påvirkes blant annet av kjøpernes etterspørsel og preferanser, samt mulig salgpris i området.



Figur 2.1 Oppgaver i eiendomsutvikling . Pilen viser normal rekkefølge på oppgavene (Nordahl 2012a, s. 125)

Som figuren 2.1 viser ligger det stor risiko i tomteanskaffelsen og klargjøringen av tomten. Det er mye kapital bundet i en tomt, og det er en risikofaktor knyttet til reguleringen av tomten (Johansen 2014). Størst risiko er det ved anskaffelse av uregulert tomt. Ifølge Johansen (2014) er det mange eksempler på eiendommer som etter 15 års saksbehandling fortsatt ikke er blitt regulert til utbyggingsformål. Sett i lys av kapitalen bundet i tomten er dette en stor risiko. Mange tomter er derimot ferdig regulerte for utbygging, hvilket reduserer risikoen betraktelig, ettersom risikoen ligger i tidsperspektivet så vel som i resultatet av reguleringsforslag og saksbehandling. Avtaler kan inngås mellom grunneier og utvikler, der kjøp avhenger av at man får endret reguleringsstatusen. De større utviklerne kan operere med en tomtebank, og gjennom en tydelig tomtestrategi redusere risikoen (Johansen 2014).

Grunnet disse og annen risiko knyttet til boligutvikling er utviklere mer tilbøyelige til å gjøre små justeringer med tanke på

det konseptuelle, enn å hoppe ut i det ukjente å prøve ut noe helt nytt (Brown 2015). Ifølge

Brown utvikler kjøpernes smak seg sakte, og det er derfor viktig at utvikleren

ikke «hopper» for langt unna det markedet til enhver

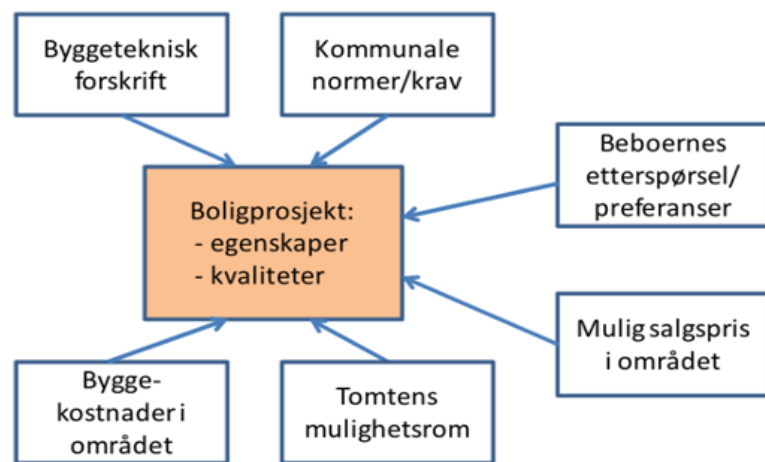
tid vil ha. Dette skaper en

treghet i systemet, samt økt risiko

ved forsøkt på nye konsepter. «[...] [T]he fact is that the market is diverse and the developer's first priority must be to create a product that will attract the largest possible pool of potential buyers.» (Brown 2015, s. 124). Denne logikken forklarer i stor grad hvorfor variasjonen i boligene som tilbys er liten. Dette kan sees som en konsekvens av et liberalt marked der private aktører står for boligforsyningen og den risikoen de står overfor ved utviklingen av boliger.

### 3 Teoretisk rammeverk

Kollektive boformer er lite utbredt, og lite forsket på i Norge. Formålet med studien er derfor å belyse boformen og de kvalitetene den innehar, og baserer seg i hovedsak på studier av to case av kollektive boformer. Det ble nærliggende å dykke ned i begreper som bokvalitet for å få en bedre forståelse av boligens betydning, både som hjem, og som faktor i beboernes



Figur 2.2 Boligprosjektets elementer (Barlindhaug 2012a)

helsesituasjon, sosiale nettverk og bomiljø. Teorier om sosial kapital blir benyttet for å illustrere boligens betydning for nettopp helse og bomiljø. Hvordan vi ønsker å bo, og hva som former hvordan vi faktisk bor, er også viktige aspekter. I dette ligger det både bolignormer, altså samfunnets normer knyttet til hvordan vi bor, og offentlige myndigheters regulering av boforhold. Dette kapitlet ser derfor også på de formelle kravene til bokvalitet, og problematiserer utviklingen rundt størrelse på, og funksjonsdeling av boligen, ettersom dette formes både av formelle krav og bolignormer.

### 3.1 Bo- og boligkvalitet

I dette delkapitlet gjennomgår jeg en rekke normer og formelle krav til boligen, og diskuterer deres egenskaper med hensyn til bokvalitet. Boligens påvirkning på helse trekkes frem for å demonstrere viktigheten av bokvalitet. Koblingen til helse dreier seg både om de fysiske og de sosiale kvalitetene ved boligen og bomiljøet. Det er sistnevnte som er mest relevant for oppgaven, og blir derfor vektlagt i videre diskusjon. Først kommer begrepsavklaringer, en diskusjon om bokvalitet i endring, og de store historiske trendene i bolig og bokvalitet i Norge siden andre verdenskrig.

#### 3.1.1 Symbolske og meningsdannende aspekter ved boligen

Hjem, bolig og hus benyttes ofte om hverandre. Hvilket begrep man benytter til hvilken tid og i hvilken sammenheng er en del av kulturen og språket. Det er kanskje innen akademia og forskning det er viktigst å ha en tydelig forståelse av de ulike begrepene og forskjellene mellom dem. I denne oppgaven brukes primært *bolig* og *hjem*. Bolig brukes om det som er bygget, det vil si det fysiske, det som omsettes på markedet, og som omfatter juridiske og økonomiske dimensjoner i livet. Hjem brukes for å dekke det følelsesmessige, symbolske og meningsfulle individet tilskriver boligen sin (Brun og Setten 2013). Videre skal jeg i dette delkapitlet diskutere hva en slik definisjon innebærer.

På folkemunne brukes *hjem* om en rekke aktiviteter og relasjoner, fysiske steder, emosjonelle steder og abstraksjoner. Et hvilested, familiens og parforholdets fysiske holdepunkt, huset eller leiligheten man bor i og «hjemmet er der hjertet er». Man kan tilskrive hjemmet sin nærmeste relasjon, eller be en gjest om å «føle seg som hjemme». Gjennom personifisering av boligen ved møblering, dekor og lignende, kan boligen bli et hjem. Hjemmet kan sees som sentrum for følelseslivet, familielivet og tilhørighet (Blunt og Dowling 2006). Et hjem trenger

derfor ikke å begrense seg til de fysiske strukturene i leiligheten, men kan bevege seg over grensene til nabolaget, byen eller landet (Sixsmith 1986). Hjemmet kan ikke sees utenfor sin kulturelle og historiske kontekst (Brun og Setten 2013). Den meningen man tilskriver boligen er ikke statisk over tid, ei heller kulturelt universell (Rapoport 1995). Dette gjør statiske definisjoner problematiske. I kulturell og historisk kontekst har hjemmet tradisjonelt vært kvinnens arbeidsplass, assosiert med det feminine, det lokale og private, følelser, tradisjon og reproduksjon (Blunt og Dowling 2006). Dette står i kontrast til det maskuline, offentlige, rasjonelle, produksjon og modernitet. Kvinnens inntog fra kjøkkenet til arbeidsmarkedet har bidratt til å reformulere dette bildet av hjemmet. Hjemmet speiler på denne måten også kjønnsrollene i samfunnet. Denne samfunnsutviklingen vises i utviklingen av kollektive boformer, der feminister og andre har forsøkt å bygge ikke-kjønne, inkluderende boliger (Blunt og Dowling 2006), eller boliger som imøtekommer endrede behov ved endrede kjønnsroller i samfunnet. Dagens kollektiver er mindre fokusert på kjønn, og mer fokusert på livsstil og livsfase. Dette vises blant annet i Selvaag Pluss<sup>1</sup> og Ullern Hage<sup>2</sup>, som tilbyr ekstra service i forbindelse med boligen, og Bo i Borgen<sup>3</sup> på Løren, som sikter på å tilby det ultimate bokonseptet for barnefamilier.

*Hjemmet* brukes ofte både om den fysiske boligen og om den psykologiske og symbolske meningen individet knytter til det, samtidig som det defineres som sistnevnte i akademisk litteratur. Rapoport (1995) går derfor grundig til verks for å illustrere hvordan ingenting går tapt dersom man erstatter begrepet *hjem* med hus, bolig eller lignende i de fleste situasjoner, og hvordan dette kan bidra til å rydde opp i en forvirrende begrepsdebatt. Jeg vil likevel argumentere for at det er nyttig å ha et begrep for den meningen mennesket tilskriver sin bolig. Sixsmith (1986) fant 20 hovedkategorier av mening knyttet til hjemmet som fenomen i sin studie om betydning av hjemmet. Noen av disse var lykke, tilhørighet, ansvar, livsutfoldelse, viktige erfaringer, privatliv, et meningsfullt sted, relasjoner og kvaliteten på disse, venner og underholdning, arkitektur og fysisk struktur. Ingen av de overnevnte eksisterer isolert og ingen er alene en essensiell kvalitet ved hjemmet. Gjennom individets erfaringer skapes et nettverk av mening som sammen er definerende kvaliteter ved hjemmet for det enkelte individ (Sixsmith 1986). I kontrast til Sixsmith finner Rapoport (1995) definisjoner av hjemmet som et sted for privatliv, trygghet, relasjoner, identitet problematiske

---

<sup>1</sup> <https://www.plusservice.no>

<sup>2</sup> <https://urbanium.no/prosjekter/ullern-hage/>

<sup>3</sup> <https://boiborgen.no>



fordi det like gjerne kan være motsatt. Et av eksemplene han trekker frem er den lave andelen eierskap i enkelte land, slik som Sveits, og at dette ikke ser ut til å ha noen påvirkning på folks tilskrivelse av mening til hjemmet. Et annet er knyttet til relasjoner, og hvordan sosiale og familiære relasjoner ikke bare skjer i tilknytning til hjemmet, men utspiller seg overalt. Rapoport (1995) argumenterer for at det er en slags konsensus om kjernen i begrepet «hjem» i litteraturen, men at problemet med konsensusen er at den er normativ, subjektiv og emosjonelt basert. Det å tilskrive hjemmet normativ og emosjonell betydning har et annet åpenbart problem i møte med virkeligheten. De positivt ladede karaktertrekkene nevnt over ser bort ifra kompleksiteten i folks liv. For mange er ikke hjemmet et sted for trygghet og sikkerhet, hvilket gjør slike positive karaktertrekk problematiske. Et nærliggende eksempel er mennesker som opplever vold og mishandling i hjemmet, eller som er hjemløse. Det å beskrive hjemmet som rammen for familien og familieliv er også komplisert fordi manges familieliv, eller mangelen på sådan, leves i andre settinger. Brun og Setten (2013) beskriver det slik at studier av hjemmet reflekterer samfunnets normer for hva et hjem bør være. Jeg vil argumentere for at det normative knyttet til *hjemmet* som begrep og fenomen har verdi når spørsmålet er hvordan vi ønsker å leve og å bo, ettersom dette i seg selv er normative spørsmål. Det bidrar til diskusjonen som en målsetning og målestokk. Man må samtidig være ytterst forsiktig med å ha en for snever forestilling av hva et hjem er og bør være ettersom det varierer i tid, rom, kulturer og mellom husholdninger.

Sammenhengen mellom hjemmet og identitet kan sees gjennom hjemmet som uttrykk for makt, sosial og økonomisk posisjon, og som et symbol på hvem man er eller ønsker å være (Brun og Setten 2013). Hjemmet kan også sees som *hverdagspraksis*, der vi lever livene våre og lever ut vår personlighet. Hvem vi er, hvor vi bor, hva vi gjør og rutiner og ritualer er alt en del av identiteten vår. Goffmanns begreper om «front stage» og «back stage» er relevante i denne sammenhengen. Goffmanns begreper henspiller til teaterkunsten. På scenen spiller man rollen sin for publikum, mens bak scenen legger man den fra seg og kan være seg selv (Schiefløe 2003). Både Brun og Setten (2013) og Sixsmith (1986) sine beskrivelser av hjemme tyder på at hjemmet ofte ansees som «back stage». Hjemmet er stedet man kan trekke seg tilbake og legge fra seg rollen man spiller ute blant folk, på arbeidsplassen eller på skolen. Hjemmet kan derimot også være «front stage», enten man snakker om representasjon i sosiale sammenhenger, eller man spiller en anstrengt rolle som flink partner eller lydig barn. Ved hjemmet som representasjon spiller markering av materiell status en sentral rolle i etableringen av identitet (Schiefløe 2003).

I studier av hjemmet, nabolaget, tilhørighet og identitet finner Savage, Bagnall og Longhurst (2005) at hjemmet, sammen med nabolaget, er gjenstand for «elective belonging», eller valgt tilhørighet. Valg av hjem og nabolag kan bli en del av individets biografi og livshistorie. Som Savage, Bagnall og Longhurst skriver: «The modern individual has to move, and by choosing a place to live they endeavour to confirm a sense of who they are» (2005, s. 22). Hjemmet er også et sted for konsum av materielle varer, hvilket igjen er med i konstruksjonen av identitet og livsstil (Blunt og Dowling 2006). Den store mengden tv-show som forteller deg hvordan du kan pusse opp og innrede hjemmet ditt etter de siste trendene kan sees i lys av dette. En moderne og relevant variant av hjemmet som en krysning av «front stage» og «back stage» er det Brun og Setten (2013) kaller det *kommersielle hjemmet*. Dette er overnattingstilbud i private hjem myntet på turister, der skillet mellom turistenes rom og det private rom i boligen hvikes ut. Brun og Setten trekker frem den norske seterturismen som eksempler på kommersielle hjem og iscenesettelsen av hjemlige og kulturelle idealer. Airbnb og andre konsepter der privatpersoner leier ut rom i hjemmet, eller hele hjem til turister, er også et nærliggende eksempel. I kollektive boformer kan også skillet mellom «front stage» og «back stage» bli utfordret. Fellesområdene er privat i den forstand at det eies av beboerne, men ettersom arealene er på deling, omgås man mange flere i fellesområdene enn innenfor sine egne fire vegger.

Variasjonene i forståelsen av hjemmets betydning viser at det er et kompleks, multivariat fenomen (Sixsmith 1986). Ved å begrense hjemmets betydning til de fysiske strukturene av boligen mister man innholdet i begrepet og den meningen og symbolikken mennesker legger i det. Jeg vil argumentere for at alle definisjoner av hjemmet som går utover «den meningen mennesket tilskriver sin bolig» må sees på som historiske og kulturelle definisjoner. Innholdet i slike definisjoner vil endres over tid og sted. Det dynamiske ved hjemmet gjelder ikke bare mellom kulturer og historiske epoker, men også gjennom et menneskets liv. I endrede livsfaser, for eksempel ved endrede familiære behov, kan et hjem forvandles til en bolig tilknyttet frustrasjon over dets manglende evne til å dekke familiens eller individets behov. Hjemmet er med dette ikke noe konstant, men kan endre tilstand (Sixsmith 1986).

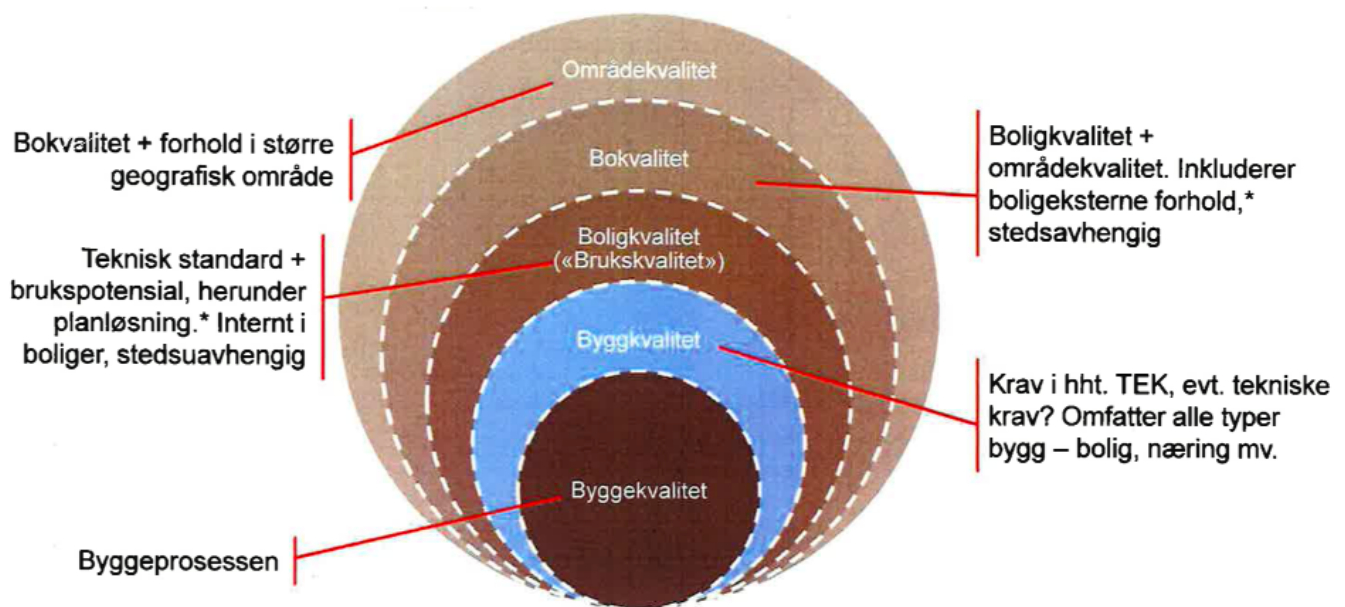
### 3.1.2 Praktiske aspekter ved boligen

En bolig gir husly fra naturkreftene og er en fysisk struktur vi bor i (Blunt og Dowling 2006). Funksjonalitet og estetikk er for mange viktige aspekter ved boligen. På boligmarkedet kan

man erverve en bolig ved å betale det markedet til det gitte tidspunktet *mener* boligen er verdt. Boligen skal dekke et behov for husly, være et sted å sove, et sted å lage mat, et sted å leve og et sted å elske. Men boligen er også i mange sammenhenger et investerings- og spekulasjonsobjekt. Guttu og Schmidt (2012) går igjennom definisjoner for *bolig* i relevante kilder. Plan- og bygningsloven oppgir ikke en definisjon av bolig, mens definisjoner fra Husbanken og eierseksjonsloven (1997) fokuserer på basisegenskaper som eget kjøkken og eget, separat bad, egen inngang og mulighet for å dekke behov for hvile og matlaging.

### 3.1.3 Den gode boligen - bokvalitet

Det finnes en rekke ulike forståelser av hva som er en god bolig. Ifølge stortingsmelding nr. 23 (2003-2004) skal «En god bolig [...] som minimum dekke beboerens grunnleggende behov for trygghet for liv og helse, for personlig hygiene og for hvile» (Kommunal- og regionaldepartementet 2004, s. 6) i tråd med boligens praktiske funksjon som er nevnt over. Boligen sees som grunnleggende for en anstendig menneskelig tilværelse, for deltakelse i samfunn og arbeidsliv og som et symbol for identitet og kultur (ibid). Boligen er også et investeringsobjekt, statussymbol, en kilde til komparative sosiale ulemper eller fordeler og en påvirkning på helsen. Regulering av boliger for å sikre kvaliteter markedet i seg selv ikke kan garantere, viser til ideen om et moralsk imperativ (Madeddu, Gallent og Mace 2015). Når det kommer til kvalitet fokuserer Boligmeldingen (Stortingsmelding nr. 23) på miljøvennlighet og universell utforming (Kommunal- og regionaldepartementet 2004), hvilket kan sies å være viktige aspekter ved bo- og boligkvalitet, men som viser et smalt syn på begrepene. Et viktig



Figur 3.1 Forklaring av kvalitetsbegreper knyttet til bolig og bomiljøet (Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene 2017)

moment er at bokkvalitet er kontekststøttet, dynamisk og flerdimensjonalt. Hva som ansees som en god bolig er under stadig endring. Det er vanskelig å se for seg universelle mål for kvalitet for alle miljøer og husholdninger. Det finnes altså ikke noen objektive, statiske standarder (Harrison 2004). Kvaliteter man verdsette tidligere blir i dag ansett som upraktiske eller gammeldage. Guttu (2003) definerer boligkvalitet som egenskaper ved boligen som tillegges verdi. Ifølge Guttu og Schmidt (2012) må en definisjon ha rom for det dynamiske aspektet ved kvalitet. Guttu (2003) presiserer at definisjonen også må gjelde uteområder og nære omgivelser fordi dette er egenskaper som tillegges stor vekt ved valg av boliger. I figur 3.1 er det skilt mellom bokkvalitet og boligkvalitet, der boligkvalitet er kvaliteter internt i boligen som ikke stedsavhengige, mens bokkvalitet inkluderer områdekvaliteter og andre boligeksterne forhold, hvilke er stedsavhengige.

*«Krav til den gode boligen forandrer seg. Likevel vil vi hevde at det finnes noen universelle kvaliteter knyttet til en god bolig. Behovet for både privatliv og fellesskap er grunnleggende. Ingen kan fornekte gleden av sol både ute og inne i boligen. En rik arkitektur med gode materialer og varierte romopplevelser kan være vanskelig å beskrive, men bør være målet for enhver boligplanlegging.»* (Martens og Moe 2018, s. 7)

Slik starter tidligere sjefsarkitekt for Husbanken Johan-Ditlef Martens og arkitekt Ketil Moe sin bok om boligens utvikling i Norge fra 1600-tallet og frem til i dag. Bruken av begrepet *universell* i forbindelse med bokkvalitet kan være problematisk ettersom innholdet i begrepet som nevnt er tids- og kulturavhengig. Gode materialer og solforhold virker likevel ikke til å begrense seg til en bestemt tid eller kultur. Det menes her ikke konkrete materialer eller spesifikke solforhold, hvilket er normativt, men heller folks ønske om å bygge, og bo i boliger de anser som av gode materialer og med gode solforhold. Det som derimot har endret seg mye over tid, er det funksjonelle ved boligen. Vi lever annerledes og bruker boligen annerledes enn før. Som jeg kommer inn på senere er det nok få som i dag ville tatt til takke med å sove på sofaen, eller å bo en familie på fire på ett rom og kjøkken.

I lang tid har måten folk bor på vært arkitekters, planleggeres og det offentliges anliggende. Arkitekt og forfatter Odd Brochmann (1952) brukte begrepene *boligform* og *livsform*. Med boligform mente han det fysiske og tekniske ved boligen, hvilket blir skapt av fagfolk. Med livsform mente han måten mennesker lever på, der hjemmet var et uttrykk for livsformen gjennom alle de små og store tingene i boligen som fortalte hvordan livet ble levd. Ifølge

Brochmann (1952) var målet å skape en god sammenheng mellom boligformen og livsformen gjennom forbedringer av boligen. Gjennom god utforming av boligen kan man dermed legge til rette for et godt liv. Eller sagt på en annen måte: gjennom god bokkvalitet kan man skape god livskvalitet.

I Norge har vi formelle kvalitetskrav ved oppføring av nybygg som kan ansees som minstekrav til kvalitet. Disse dreier seg om de fysiske kvalitetene ved boligen. I tillegg vil det i alle kulturer til alle tider finnes normative ideer om hva som utgjør en god bolig. Dette vises blant annet gjennom markedets etterspørsel. Samtidig vil markedet preges av andre faktorer enn preferanser, slik som kjøpekraft, og andre aktører, og slik som arkitekter og utbyggere. I Boligmeldingen står det om boligkvalitet at «I større og større grad vil kvaliteten i den boligmassen som produseres fremkomme som et komplekst samspill mellom profesjonelle aktører og et boligsøkende publikum. Publikum vil på sin side ha ulike forutsetninger for, og interesse av, å etterspørre ulike boligkvaliteter.» (Kommunal- og regionaldepartementet 2004). Kollektive boformer kan tilby en rekke kvaliteter og fasiliteter utover det som er vanlig i en konvensjonell leilighet. Et eksempel på dette er fellesarealene i Friis gate, som er en av casene i denne studien. Det er derfor interessant å se nærmere på hvilke kvaliteter kollektive boformer kan tilby og hvordan dette skiller seg fra konvensjonelle boliger.

#### 3.1.4 Formelle krav til bokkvalitet

Frem til 80-tallet opparbeidet man seg, ifølge Guttu og Schmidt (2012), en betydelig mengde kunnskap om bonormer. Denne ble blant annet dannet gjennom empiriske studier og teoretiske analyser om størrelsesnormer ut ifra møbleringsbehov, reelle møbelstørrelser og bruken av de ulike rommene boligen. Normene for størrelse og kvaliteter i boligen var en del av Husbankens krav for lån til utbyggingsformål. Dereguleringen på 80-tallet gjorde at Husbanken mistet sin mulighet til å stille krav til kvalitet i nye boliger. Husbankens normer ble avvirket i 1982 av Willochregjeringen, som hadde som prinsipielt syn at «markedet ville sørge for en nødvendig kvalitet, bare man oppnådde balanse mellom tilbud og etterspørsel» (Guttu og Schmidt 2012, s. 147). Krav til bokkvalitet hvilte etter dette på Bygningsloven, og deretter Plan- og bygningsloven. Holdningen om at markedet skal være den viktigste reguleringsmekanismen i boligsektoren understrekes i Boligmeldingen fra 2003 (Kommunal- og regionaldepartementet 2003). Husbanken fikk i 1992 på ny gjennom en norm for bokkvalitet som skulle gjelde låntakere av Husbanken, men denne ble avvirket i 2005. Kravene hadde ifølge Guttu og Schmidt (2012) en betydelig virkning i perioden Husbanken finansierte

store deler av nybyggingen gjennom utlån av midler. Husbankens rolle ble endret ved tusenårsskifte med økt fokus på de vanskeligstilte i boligmarkedet. Guttu og Schmidt (2012) påpeker at de generelle brukskravene fortsatt er fraværende i TEK 17, til tross for intensjoner om å innlemme Husbankens minstestandard i byggeforskriftene. Det stilles likevel en rekke krav til fysisk utforming av boligen i lovverket. Det er i forlengelsen av lovverket utarbeidet en byggeforskrift med bestemmende normer for kvalitet. Forskriftens formål er å «sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.» (Direktoratet for byggkvalitet u.d). Kravene ses som universelle og viktige i et samfunnsperspektiv, selv om det ikke nødvendigvis er kvaliteter boligkjøperen eller markedet prioriterer i samme grad (Barlindhaug, Ruud og Skogheim 2015). Ifølge Harrison (2004) vil det å heve de fysiske kvalitetene ikke nødvendigvis føre direkte til bedre bokvalitet for beboerne. «To some extent experts may remain custodians, interpreters and implementers of physical standards. It is important for them to be in touch with people's own understandings of the home and local worlds, and to be sensitive to diversity.» (Harrison 2004, s. 705). Ved å sette formelle minimumskrav til blant annet sikkerhet og fysiske kvaliteter sikrer man derimot at alle får gleden av disse. Det blir ikke noe argument at det er en ulempe for utbyggerne og gjør konkurransen skjev, ettersom alle er underlagt de samme reguleringene (Harrison 2004). Eksisterende reguleringer har visse begrensninger. I lover og forskrifter om bo- og boligkvalitet er det lite eller intet fokus på kvaliteter ved boligen som bidrar til deltakelse, et godt nabolag, trygghet og andre *myke* kvaliteter. Dette er derimot egenskaper som er bidragsytende til livskvaliteten (Helgesen et. al. 2014). De trekker i så måte på siste del av sitatet fra Harrison (2004) om at det er viktig å være sensitiv til mangfold og folks egne forståelser av hjemmet.

Under vises relevante paragrafer fra teknisk forskrift – TEK17 – som angir kvalitetskrav til bygg og boliger. Denne må sees i sammenheng med Plan- og bygningsloven, hvis formål er å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» (PBL § 1-1), «legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet» (PBL § 3-1 e) og

«fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet» (PBL § 3-1 f) (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2008). Som det fremkommer av TEK17 § 8-3 stilles det krav til uteoppholdsarealets funksjon, utforming og plassering. Det er derimot helt åpent hva som regnes som *egnet* areal for den ulike funksjonsbruken. Videre sikrer § 12-7 boligkvaliteten med tanke på takhøyde, romstørrelse og tilgjengelighet. § 12-10 angir krav til oppbevaring i tilknytning til boligen. Utover dette oppgis det ikke krav til boligen og boligens umiddelbare omgivelser som skal sikre bokvaliteten til beboerne.

### 3.1.5 TEK17 – Teknisk forskrift fra direktoratet for byggkvalitet

#### § 8-3. Uteoppholdsareal

- (1) Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.
- (2) Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til
  - a) sol- og lysforhold
  - b) støy- og annen miljøbelastning.

#### § 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

- (1) Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.  
Veiledning: Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse og romhøyde, og sikre at det er tilstrekkelig plass til utstyr og innredning som er tilpasset rommets forventede bruk.
- (2) For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
  - a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
  - b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
  - c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
  - d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
- (3) Ved bruksendring i boenhet fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt, kan romhøyden være lavere enn 2,4 m.
- (4) Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Følgende skal være oppfylt:
  - a) Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal for rullestol.
  - b) Rom skal utformes slik at personer i rullestol kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.
  - c) Rom for varig opphold skal ha fri passasje på minimum 0,9 m til dør og vindu utenfor møbleringssone.

#### § 12-10. Bod og oppbevaringsplass

- (1) Boenheten skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat.  
*Preakseptert ytelse: Kjøkkenet må ha tilstrekkelig plass til oppbevaring av mat, og minimum plass til kjøleskap og oppbevaringsplass for tørrmat.*
- (2) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m<sup>2</sup> BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m<sup>2</sup> BRA skal arealet være minimum 2,5 m<sup>2</sup> BRA.

Direktoratet for byggkvalitet (u.d)

Tabell 3.1 Tek17 - Teknisk forskrift med veiledning

### 3.1.6 Boligens størrelse og funksjonsdeling – betydning for bokvalitet

Et viktig aspekt ved bokvalitet er størrelse og funksjon på rommene i boligen. Hvor mye plass trenger en person? Og hvor mye plass trenger en familie? I 2018 bodde 77,7 % av nordmenn i enebolig, tomannsbolig, kjedet bolig, rekkehus og andre småhus, og kun 19,3 % i blokk (SSB 2018). Samtidig bodde over 240 000 mennesker i Oslo i blokk, mot omlag 80 000 i enebolig, tomannsbolig, kjedet enebolig, rekkehus og andre småhus. Dette henger sammen med arealknappheten som preger markedet i Oslo, og med det et behov for økt utnyttelse av tomtene. Det sier også noe om prisnivået på boligene og preferansene blant kjøpere i Oslo. Som avsnittet vil vise er størrelsen på boligen tett knyttet til assosiasjoner til bokvalitet. I rapporten Bolig og Boforhold står det at «boligens størrelse kan i stor grad bestemme mulighetene beboerne har til privatliv, avslapping og lek, og størrelsen er derfor et sentralt aspekt av boligstandarden» (Revol, Sandvik og With 2018). I 1980 disponerte hver nordmann i gjennomsnitt 36 km<sup>2</sup>. Dette økte til 58 km<sup>2</sup> i 2013 (SSB u.d). I samme periode har kvaliteten på boligene økt (Revol, Sandvik og With 2018). En av de viktigste påvirkningene på prisen på boliger er størrelsen. Størrelse henger sammen med funksjonsdeling i boligen. Dersom man skal ha egne rom for å sove, spise, lage mat og oppholde seg i, sier det seg selv at boligen må ha en viss størrelse. Funksjonsdeling som boligutvikling var ifølge Martens og Moe (2018) en trend innen boligutvikling i flere hundre år, mens vi i dag ser en sammenslåing av areal og funksjon. I sin doktoravhandling fra 2003 ser Jon Guttu på fagfolks tanker om bokvalitet gjennom tidene. Den går også grundig gjennom boforholdene i Norge. Overbefolkning i boligene, der familier med tre eller flere barn bodde på ett- og toroms leiligheter, var en tydelig tendens i Norge før krigen. Med et stort fødselsoverskudd i årene etter krigen ble bolignøden svært prekær, og det er anslått at boligunderskuddet var på over 100 000 boliger. Dette la grunnlaget for en politisk utvikling innen boligforsyning, opprettelsen av Husbanken og utvikling av krav til utforming av boligene. En boligundersøkelse fra 1948 viste at tre rom var nødvendig for at en familie med barn skulle kunne leve et akseptabelt hverdags- og familieliv. Tre rom gjorde det mulig å skille funksjonene for soverom og oppholdsrom, også for barna. Eget barnerom ble sett på som en nødvendighet for familiens mentalhygiene. Aktivitetene skulle styre planløsningen. Fra å bo og leve i ett rom, ble kjøkkenet og soveplassen separert fra stuen og barna fikk etter hvert sitt eget rom. Utover dette var kravene i stor grad skjønnsbaserte frem til 60-tallet, da man fikk en mer analytisk tilnærming til god planløsningen. Utviklingen i tiårene etter krigen var preget av en grunnleggende mangel på ressurser, samtidig som man hadde et stort behov for flere og bedre boliger. Optimalisering og effektivisering av areal, materialer og planløsning stod



derfor i sentrum. Funksjonalistenes fokus på lysforhold kom i klem med et ønske om å bygge billigere boliger, ettersom kvadratmeterne midt inne i bygget var de rimeligste. Mot 60-tallet kom ideer om mer åpne planløsninger, hvilket innebar å slå sammen funksjoner. Dette var basert på endrede preferanser og normer for romlighet, og ikke plassmangel. Endrede holdninger til bokvalitet møtte motstand basert på et grunnleggende behov for privatliv. Vi ser likevel i dag at åpne løsninger vant frem og det er blitt vanlig å ha kjøkken og stue i samme rom.

Spørsmål om størrelse på boligen er mangefasettert. Husholdninger kommer i alle former og fasonger, med tilhørende variasjon i behov. Fokuset på familieboliger etter krigen var tydelig, mens det i dag er en mer bevissthet rundt det økende antallet enpersonshusholdninger. Dette skaper en variasjon i etterspørselen etter boliger. Sentralstatlige myndigheters holdning er at «[b]oligmarkedet vil fremskaffe boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet» (Kommunal- og regionaldepartementet 2003, s. 6). Boligmeldingen anerkjenner likevel at markedet ikke i god nok grad klarer å lage miljøvennlige og universelt utformede boliger. Strengere krav i lovverket på disse områdene må sees i sammenheng med dette. Guttu og Schmidt (2012) konkluderer samtidig med en markedssvikt når det kommer til markedets evne til å sikre boliger med gode generelle brukskvaliteter med tanke på boligens planløsning og kvalitet, samt brukbarhet i felles uterom. I Italia er det ifølge Madeddu, Gallent og Mace (2015) et gjennomgående rasjonale at regulering skal bidra til å sikre hjem som gir økt livskvalitet, og at slike kvaliteter ikke skal bestemmes alene av markedskreftene. Der er det blant annet tydelige krav til størrelse på de ulike rommene etter funksjon. I dagens plan og bygningslov § 29-5 heter det at «Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.» Det gis ikke noen videre forklaring av hva som menes med «forsvarlig planløsning» utover § 12-7 (1) «Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.» Sammenhengen mellom bokvalitet og størrelse er derimot ikke absolutt. I enkelte land, slik som i USA, har størrelsene på boligen steget drastisk de siste tiårene. Ifølge Cohen (2020) ville en strengere arealpolitikk, i amerikansk kontekst, bidratt til at utviklingen og innovasjonen innen boligsektoren kunne funnet andre retninger, eksempelvis en utvikling mot bedre kvalitet i design, arkitektur, lokalitet og lignende. De siste 50 årene har derimot utviklingen i stor grad resultert i en økning i gulvarealet. Cohen peker på forskjeller i utviklingen mellom urbane områder, der arealbruken er under press, og områder

utenfor byene, der boligene får ekspandere mer eller mindre fritt. Ettersom prisene presses opp i urbane strøk, presses størrelsen på boligene ned. England har, i kontrast til USA, siden 70-tallet, opplevd en sterk reduksjon i gulvareal per person. Som eneste land uten størrelsesnorm på boliger ble det av mange konkludert med at innføringen av dette ville bidra til økt bokkvalitet. Undersøkelser viste også at mange bodde med svært lav bokkvalitet, der boligen ikke møtte grunnleggende sosiale og familiære behov, slik som muligheten for å tilberede og spise mat sammen (Booth 2009). Madeddu, Gallent og Mace (2015) argumenterer for at en satt størrelsesnorm, slik de har i for eksempel Italia, ikke nødvendigvis vil være overførbart til en engelsk kontekst og bidra til økt bokkvalitet der. De argumenterer for at man risikerer å miste innovasjon i design som man ofte ser når man jobber med mindre plass, og den potensielle bokkvaliteten dette kan skape. Madeddu, Gallent og Mace (2015) peker med dette, i likhet med Cohen (2020), på sammenhengen mellom innovasjon og bokkvalitet, og rollen arealbruk spiller i dette. Madeddu, Gallent og Mace spør seg: «[...]whether housing quality is, in fact, undermined by a ‘design laziness’, which stems from the removal of constraints, preventing architects in particular from delivering innovative residential solutions on limited floor plates» (2015: 75). Som eksemplene fra USA og England viser kan manglende regulering gi ulike utfall, ut ifra hvilke markedskrefter som får dominere.

Som vist var små boliger, trangboddhet og dårlig bokkvalitet et tema boligpolitikken i 1930-40-årene og fremover. Knytter man bokkvalitet til funksjonsdeling av livets hovedaktiviteter (soving, spising, sosialt samvær), blir det tydelig hvorfor små boliger vanskelig kan oppfylle ønskelige kvaliteter. Det selges i dag ettroms leiligheter med kjøkken, stue, spiseplass og soverom i ett og samme rom. Byggenæringen opplever samtidig at markedet for småboliger, spesielt sentralt i Oslo, er nærmest umettelig (Kvinge, Langset og Nørve 2012). Dette har blant annet sammenheng med at befolkningssammensetningen er i endring, og at andelen husholdninger bestående av én til to personer øker (Barlindhaug 2012b). Det er også, for mange, et prisspørsmål. En person bor, ifølge SSB (2018) trangt hvis «personen bor alene på ett rom eller i flerpersonhusholdning med flere personer enn beboelsesrom. Kjøkken, bad, entre eller små rom under seks kvadratmeter regnes ikke som beboelsesrom.» Samtidig melder ti prosent at de opplever å ha for lite plass (SSB 2018). Tidligere var ettromsboliger forbudt i Oslo fordi man mente det ga for dårlig bokkvalitet. De siste årene har derimot andelen ettroms av nybygde boliger økt betraktelig. I byer som Oslo, der det er en sterk befolkningsvekst, vil presset i boligmarkedet føre til omsetning også av små boliger og

boliger av lav kvalitet. En stor andel av disse bygges innenfor ring 3 i Oslo (Guttu og Schmidt 2012).

*«Først og fremst var boligene så små at det ikke nyttet å holde orden. Et evig strev med tilrigging og bortstuing av provisoriske sengeplasser og sengetøy gjentok seg hver kveld og morgen. Oppbevaringsplassen var så snau at klær, sko og husgeråd måtte stappes inn i de få skapene og kottene som fantes, for at det skulle se nogenlunde ryddig ut i leiligheten. Kjøkkenet var ikke planlagt med henblikk på effektivt husarbeid. [...] Tørkemulighetene var dårlige og mange måtte tørke tøy inne i leiligheten» (Guttu 2004, s. 120)*

*«Liten oppbevaringsplass gjør det vanskelig å holde orden i boligen. Ting lagres på alle mulige og umulige steder: under sengen, i kroker i oppholdsrommet, i hyller oppover veggene i pappesker på golvet. Det må ryddes uavlatelig og mye må flyttes på når golvet skal rengjøres. Mange må lagre eiendeler hos venner og familie andre steder. Overraskende få har tørketrommel på badet. I stedet bruker beboerne tørkestativ som er plassert enten på badet eller i boligens øvrige rom, der de som regel alltid er i veien for annen bruk. Plassen tillater bare det nødvendigste av møbler».* (Guttu og Schmidt 2012, s. 155)

Det første sitatet er en beskrivelse av boligtilstanden i små boliger på 40-tallet, mens det siste er en beskrivelse av boligtilstanden i nye små boliger i dag. Lite ser ut til å ha endret seg. Boligens størrelse, utforming og kvaliteter påvirkes ikke bare av hva markedet vil ha, men er en dragkamp mellom flere interesser. I mange byer, spesielt Oslo, er det stort press i boligmarkedet, og det er et politisk ønske å øke boligforsyningen. Selve produksjonen av boliger overlates til det private, som har et grunnleggende ønske om å maksimere fortjeneste på boligbyggingen, samtidig som de pålegges formelle krav til teknisk utførelse. Ifølge Direktoratet for byggkvalitet angir «Byggteknisk forskrift [...] minimumskravene til byggverk». I TEK17 er forskriftskravene gjort tydeligere og det er lempet på flere krav (mot TEK10). «Lempingene gir økt fleksibilitet og gir større rom for å lage de løsningene som markedet etterspør.» (Direktoratet for byggkvalitet 2017). Nye krav er mest utfordrende i de minste boligene. Disse bygges i hovedsak i sentrale deler av Oslo, der tomtene ofte gjør det vanskelig å utvide bygningskallet dersom leilighetene må økes med noen kvadratmeter som følge av nye krav, for eksempel til tilgjengelighet (Kvinge, Langset og Nørve (2012)). Boligen er en nødvendighetsvare, og boligkjøpere som ikke har råd til en fullverdig bolig må derfor

kjøpe en bolig uten de kvalitetene kjøperen ellers ville foretrukket, eller av mindre størrelse enn behovet tilsier (Guttu og Schmidt 2012). Det er ifølge Guttu og Schmidt (2012) en rekke ulemper ved svært små boliger. Det er for eksempel vanskelig å bygge dem med gjennomgående lysinnfall, hvilket vanskeliggjør temperaturregulering, gjør dem mer sårbare for lyd- og luftforurensning hvis de er ensidig orientert mot gaten, og skaper generelt svært få muligheter til tilpasning, ulik funksjonsbruk og oppbevaringsplass. Det at det er stort press på små leiligheter trenger altså ikke å bety at disse har kvaliteter som er ettertraktede, men at prisnivået generelt hindrer mange i å sikre seg en bolig med ønskede kvaliteter. Dette er en del av markedsmekanismene for tilbud og etterspørsel. Barlindhaug (2012a) peker også på dette og viser til at ulike kjøpegrupper er opptatt av ulike kvaliteter når de ser etter ny bolig. De mindre kjøpesterke gruppene har i liten grad *råd* til å være opptatt solforhold og hvilken vei balkongen er vendt, og er mer opptatt av planløsning, praktiske løsninger og pris. Kvalitetskravene fra Direktoratet for byggkvalitet må sees som en måte å sikre kvalitet i boliger til grupper som ikke kan «kjøpe seg» de kvalitetene de ønsker. Boliger står lenge, og det er kostbart for samfunnet å sitte med en boligmasse som er utdatert, av lav kvalitet eller som ikke samsvarer med befolkningens behov. De langsiktige hensynene må derfor, ifølge Guttu og Schmidt (2012) ivaretas av samfunnet.

### 3.1.7 Fellesskapet og lokalsamfunnet

Lokalsamfunnet er ifølge Schiefloe (1985) bosettingsformen der fellesskap har forrang fremfor individualismen. I lokalsamfunnet kommer omsorg og hjelpsomhet alle til gode, og mennesket får tilfredsstilt sine behov for trygghet og sosial kontakt (ibid). Schiefloe (1985) kaller lokalsamfunnet et sosialt system med geografisk basis. Det ligger et idealtypisk og nostalgisk preg over et slikt bilde av lokalsamfunnet, slik det gjør over *det gode naboskapet*. Bølgen av lokalsamfunnsforskning som Schiefloe hører til ble i etterkant sterkt kritisert, og ifølge Savage, Bagnall og Longhurst (2005) er studier om lokalsamfunnet i en krise. Det hviler en usikkerhet rundt hvordan vi skal forstå lokalsamfunnet i en periode med dramatisk global endring. Lupi og Musterd (2006) deler lokalsamfunnslitteraturen inn i tre hovedtyper: den som anser fellesskapet som tapt i samfunnsendringer preget av rasjonalitet og effektivitet; den som anser fellesskapet som reddet, der forsteder har forbedret både den urbane og den rurale livsstilen; og til slutt fellesskapet som endret, som har et mer nyansert bilde av fellesskapet og lokalsamfunnet, sosiale nettverk og sosial kapital.

Folk søker etter tilhørighet, ifølge Delanty (2003) fordi flere og flere opplever usikkerhet og utrygghet. Han stiller seg med dette på linje med Bauman, som hevder at «we miss community because we miss security, a quality crucial to a happy life, but one which the world we inhabit is ever less able to offer and ever more reluctant to promise» (Bauman 2001, s. 144). Bauman (2001) er samtidig skeptisk til begrepet «community»<sup>4</sup> og mener det lover trygghet, men kun leverer nostalgi og illusjon. «Community» er for Bauman et sted der ingen er fremmede og der det er en felles forståelse av fellesskap, hvilket resonnerer med Schifloes (1985) forståelse. Kanskje er noe av feilen å forsøke å overføre tradisjonelle «communities», der idealtypen er sterkt knyttet til landsbygda, til den moderne urbane eller suburbane settingen. Betingelsene er ganske ulike, og Schiefloe (1985) kritiserer «community»-tenkningen for nettopp dette. Oversatt til norsk brukes lokalsamfunn om «community». Innholdet i begrepet stammer fra en rural sosiogeografisk situasjon med generasjonslang stabilitet, og en større grad av funksjonalitet i relasjonene enn det som kommer fram hvis man tar utgangspunkt i et historisk nostalgisk bilde. Den moderne ideen om tap av fellesskapet i urbane, fremmedgjorte miljøer (ibid), og den postmoderne tanken om mangelen på, men søken etter fellesskap, overser lokale urbane «communities». Disse er ikke borte, men oppstår i andre rammer enn tradisjonelle «communities». En mulig årsak til tanken om mangelen på «community», eller fellesskap i urbane miljøer er, ifølge Schiefloe, at studier har sett på graden av fellesskap og type relasjoner innenfor et avgrenset lokalt område. De tar det for gitt at urbane fellesskap har opphav i geografisk nærhet. Ved å anse fellesskapet og lokalsamfunnet som tapt risikerer man å overse nye måter fellesskap manifesterer seg på, og hvordan sosiale relasjoner oppstår uavhengig av geografisk nærhet.

En annen, og kanskje mer holdbar hypotese om skjebnen til fellesskapet i urbane miljøer, slekter på den postmoderne ideen om det flytende og porøse fellesskapet. Her ser man urbane fellesskap som like viktige som i rurale lokalsamfunn, men med en svakere geografisk tilknytning (Bø og Schiefloe 2007). Ved høyere hverdagsmobilitet og romlig atskillelse av hverdagens aktiviteter (arbeidsplass, familien, bosted og hobby) har man i større grad «mulighet for å velge samhandlingspartnere og å konstruere sitt eget sosiale nettverk.»

---

<sup>4</sup> Oversettelse av «community» er ikke tydelig. Det blir ofte oversatt til lokalsamfunn, hvilket understreker de geografisk avgrensede egenskapene ved «community», og fellesskap, som har med relasjoner å gjøre. Schiefloe (1985) ser på et forsøk på definisjon av «community», der det eneste 94 ulike definisjoner har til felles er at de har med mennesker å gjøre. Tre elementer som går igjen er likevel: geografisk avgrensning knyttet til bosted; et nett av mellommenneskelige relasjoner som knytter folk sammen og forplikter dem overfor hverandre; og et sett av felles aktiviteter og opplevelser av fellesskap eller tilhørighet.

(Schiefløe 1985, s. 195). Dette legger seg på linje med Delanty (2003), som skriver at moderne urbane fellesskap sannsynligvis er valgt, og derfor er mer refleksive. Det henspiller også på ideen om «elective belonging», og valget av nabolag som et uttrykk for identitet (Savage, Bagnall og Longhurst 2005). På samme måte finner Hauge i sin avhandling fra 2009 at boligen gir informasjon om personlighet og smak, interesser, livsfase, sosial status og relasjoner, og at dette er noe mange er bevisste på. Boligen må sees i sammenheng med nabolaget, som tilsammen sier mye om individers identitet. Identitet og tilhørighet er derimot mer komplekst. Savage, Bagnall og Longhurst argumenterer for at «people's connections – both imagined and lived – to other places, are fundamental to their sense of belonging» (2005, s. 12), mens de kanskje blir nødt til å bo et sted de ikke føler noen identitetsmessig eller følelsesmessig tilhørighet til. Deres studie av tilhørighet og identitet blant unge voksne i Manchester, England viser at informantenes valg av bolig og nabolag var basert på faktorer som var knyttet til Manchester som sentralt, urbant miljø, mens få eller ingen av dem følte en identitetsmessig tilknytning til området. Dette viser ikke at bolig og nabolag alltid eller aldri kan forstås som «elective belonging», men at valg av bosted er basert på et komplekst samspill av faktorer.

«Vi trives og fungerer best når vi anerkjennes som deltakere i meningsfulle sosiale fellesskap, og når vi opplever trygghet og forutsigbarhet i forhold til andre» (Bø og Schiefloer 2007, s. 158). Sosiale nettverk er viktige for å tilfredsstille grunnleggende sosiale behov og få tilgang til ressurser. Sosiale relasjoner har med dette en funksjonell side. Tilgangen på informasjon, hjelp til å løse problemstillinger, tilgang til kontakter inn i arbeidslivet eller andre nettverk og bytte/lån av materielle goder er knyttet til sosiale nettverk (Bø og Schiefloer 2007). Sosial kapital har å gjøre med evnen til å nyttiggjøre seg de ressursene som ligger i sosiale relasjoner, og dermed har sosiale nettverk *verdi* (Putnam 2000). Blokland (2016) deler sosial kapital inn i to typer: «bridging» og «bonding». Blokland definerer «bonding» som sosiale bånd mellom likesinnede, og «bridging» som «the forms of social capital that look outward and encompass people over the borders of social cleavages» (2016, s. 148). Sosial kapital ansees som et kollektivt gode ettersom det springer ut av det kollektive. Mens Cannuscio, Block og Kawachi (2003) argumenterer for at det er i samfunnets interesse at medlemmene har en høy grad av sosial kapital, er ikke dette bildet helt svart/hvitt. Dersom en gruppe som ikke har interesser til det beste for samfunnet har en høy grad av sosial kapital av typen «bonding» og lav av typen «bridging», vil gruppen kunne bli helt eller delvis isolert fra resten av samfunnet. Et nærliggende eksempel er ekstreme politiske grupperinger, som «White

Power» bevegelsen i USA. Den sosiale kapitalen vi kan bygge bestemmes ifølge Helgesen (2015) og Gibson et. al. (2010) blant annet av vår plassering i det sosioøkonomiske hierarkiet, fordi det påvirker hvilke nettverk vi inngår i. Bolig og nærmiljø er en viktig del av dette bilde. I boken «Oslo – Ulikhetenes by» (Ljunggren 2017) vises det for eksempel til den tydelige geografiske segregasjonen og sosiale ulikheten i Oslo. Ulike områder i byen har ulike sosioøkonomiske karakteristikk. På samme måte som man kan se for seg at ensidig «bonding» sosial kapital innad i en gruppe kan virke mot samfunnets interesser, kan man se for seg at en høy grad av «bridging» sosial kapital kan motvirke negative utfall av geografisk segregasjon i en by. Typen sosial kapital er altså viktig. Viktig er også mengden, eller styrken. Ulike nettverk har ulik grad av ressursstyrke, altså de ressursene som potensielt sett ligger i nettverkene. Dette har med relasjonene i nettverket å gjøre, om man føler en forpliktelse overfor hverandre, og hvor mye man er villig til å gi eller dele (Putnam 2000). Ressursstyrken til det enkelte medlem er viktig (Bø og Schiefloe 2007). Ifølge Putnam (2000) er selve hjørnesteinen i sosial kapital prinsippet om generell gjensidighet, som ikke har så mye med snillhet og generøsitet å gjøre, som med vissheten om at man på sikt blir gjengjeldt tjenesten. Han argumenterer videre for hvordan et samfunn som belager seg på prinsippet om generell gjensidighet, er mer effektivt enn et samfunn preget av mistillit, fordi man slipper de høye *transaksjonskostnadene* forbundet med å være på vakt hele tiden. Ærlighet og tillitt smører det sosiale livets uunngåelige friksjoner (Putnam 2000: 135). Studier viser en tydelig sammenheng mellom sosiale relasjoner og generell tilfredshet med tilværelsen (Bø og Schiefloe 2007). Putnam viser også til at forventet levealder i samfunn preget av tillit er høyere enn i samfunn preget av mistillit.

Et viktig teoretisk prinsipp i dannelsen av sosiale relasjoner er nærhetsprinsippet<sup>5</sup>, som går ut på at mennesker danner relasjoner til andre som er i fysisk nærhet til dem selv (Henriksen et. al. 2010). Nærhet, som for eksempel ved naboskap, kan skape hyppig interaksjon, hvilket kan danne grunnlaget for en relasjon. Det er derfor nærliggende å benytte seg av naboskap og nabolag som plattform for å øke den sosiale kontakten og den sosiale kapitalen i et område eller for en sosial gruppe innenfor et område. Et sosialt nettverk kan defineres som et sett relativt varige relasjoner mellom mennesker (Schiefloe 1985). Sterke bånd krever tid og engasjement, og Schiefloe påpeker at det er en grense for hvor mange slike relasjoner man

---

<sup>5</sup> I vår digitale tid må innholdet i nærhetsprinsippet muligens revideres. *Nærhet* trenger ikke lenger å bety fysisk nærhet, men kan henspille til kontaktflater som ikke er geografisk forankret, slik som spillplattformer på nett eller lignende.

kan opprettholde. Visse betingelser er viktige for at sosiale relasjoner skal oppstå. Schiefloe (1985) trekker spesielt frem arenaer, samhandlingsgrunnlag, sosial likhet og tid/kontinuitet. Kiosken på hjørnet kan være en slik arena, og borettslaget og bussen er også eksempler på arenaer. Arenaen kan være underlagt større eller mindre grad av organisering, og bidra i større eller mindre grad til samhandlingsgrunnlaget. Det finnes en rekke interessante teorier om steder som ikke fremstår direkte som arenaer for samhandling. Delanty (2003) kaller flyplass lounges, tog, kaféer og shoppingsentre "in-between' spaces". Augés (1995) *ikke-steder* er preget av individer som kun identifiseres når de entrer eller forlater ikke-stedet, i motsetning til steder der individer kommer sammen. Delantys «'in-between' spaces» og Augés ikke-steder kan i denne sammenhengen sees som arenaer med lite grunnlag for samhandling. De er likevel arenaer ut ifra Schiefloes rammer. Disse teoriene kan brukes som en kritikk mot det enkelte ser som en feilslått utvikling, der blant annet byrom mangler en rekke karaktertrekk som gjør dem til gode arenaer for samhandling. Det er derimot lett å se for seg et par naboer som slår av en prat på bussholdeplassen, eller fremmede barn som leker på en lekeplass på flyplassen mens foreldrene slår av en prat.

Relasjons- og nettverksteori har størst fokus på de sterke relasjonene (Bø og Schiefloe 2007). Man skal derimot ikke avfeie den betydningen svakere relasjoner har for individet. I en mye sitert artikkel legger Granovetter (1973) frem argumenter for at de svake båndene er betraktelig viktigere enn det fremstår innen sosiologisk forskning og nettverksstudier. Svake bånd, også omtalt som «bridging», kan nemlig fungere som en bro og gi tilgang til nettverk individet i utgangspunktet ikke har tilgang til. Betydningen for tilgang til kontakter i arbeidslivet trekkes frem som et område der svake bånd er viktige. Tidligere kolleger eller studievenner er eksempler på slike svakere bånd som kan ha gi tilgang på nye nettverk. Boligen og tilknyttede arealer kan bidra til arenaer for slik nettverksbygging. Nærområder kan bestå både av samlingspunkter og områder som ikke innbyr til opphold eller interaksjon. Områdene mellom boligene, om det er leiligheter eller eneboliger, kan gjøres mer eller mindre innbydende. Gehl bemerker i sin klassiske bok «Livet mellem husene» at «Det er naturligvis viktig, at det er mulig å kunne gå til og fra boligene under gode og komfortable forhold, men for omfang og karakter af livet mellem husene er det de vilkår, der tilbydes opholdsaktiviteterne, der spiller en afgørende rolle» (Gehl 1987, s. 175). Gjennom god fysisk utforming av nærområder og fellesarealer knyttet til boligen kan man legge til rette for interaksjon, og dermed sosial kapital. Gehl vektlegger for eksempel at gode sitteplasser, der det er behov for dem, er viktige elementer for å skape opphold i offentlige rom. Like viktig er



det å ha noe å gjøre eller noe å snakke om. Fellesarealer i eller mellom boligene kan brukes aktivt for å skape opphold, og dermed interaksjon. Kollektive boformer er en måte å angripe dette på, og en kilde til kunnskap og inspirasjon.

### 3.1.8 Mulighetsrommet

Det er ulike teorier om den fysiske strukturens påvirkning på de sosiale strukturene. På den ene enden av skalaen finner vi ytterliggående arkitekturdeterminisme, der man anser de fysiske strukturene for å være avgjørende for de sosiale strukturene. De mer moderate innfallsvinkler betrakter på sin side det fysiske som rammer for det sosiale, rammer som gir muligheter og begrensninger for brukerne. Jan Gehl (1987) mener at selv om de fysiske strukturene ikke har direkte påvirkning på den sosiale kontakten, er det i stor grad mulig å påvirke tilstedeværelsen, møtemuligheten og passivkontakter. Ideen om å skape en fellesskapsfølelse gjennom fysisk utforming i byen er ifølge Talen (1999) et typisk trekk ved nyurbanismen. Talen påpeker at studier viser en sammenheng mellom fysisk utforming og interaksjon, men at man skal være forsiktig med å trekke noen videre slutninger basert på dette. I tiårene etter andre verdenskrig stod bolignød og trangboddhet i fokus i boligpolitikken. Uteområdene ble neglisjert i planleggingen (Guttu 2003). På 60-tallet var planleggingen av bomiljø synonymt med fysisk utforming. Massive prosjekter, slik som drabantbyene i Norge og Pruitt-Igoe i USA er en del av dette bildet. Mot 70-80-tallet skulle planleggingen i større grad ta hensyn til sosiale faktorer, svake grupper og medvirkning i utviklingsprosessen. Kanskje kan dette sees i sammenheng med kritikken mot drabantbyenes sosiale problemer, mistriksel og kriminalitet som bidro til stansingen av utbyggingen av lignende prosjekter (Røe 2019). Det er talende at Pruitt-Igoe, et massivt modernistisk prosjekt tegnet av Le Corbusier, ble revet bare 16 år etter at det ble oppført (ibid). «Når nærmiljøet er en ramme for individuell og kollektiv atferd, kan en [...] si at nærmiljøet utgjør et sett av muligheter og begrensninger. Nærmiljøet er derfor en arena» (Schiefløe 1985, s. 154) og kan defineres som «et avgrenset område for aktiviteter og relasjoner som har boligen som utgangspunkt» (1985, s. 154). Den sosiale strukturen som er knyttet til nærmiljøet, utgjør en ramme for etablering og vedlikehold av sosiale relasjoner (ibid). Jeg bruker begrepet *mulighetsrom* om områder mellom boligene som et konkret fysisk rom. Dette er et etablert begrep i dagligtalen om muligheter i et abstrakt rom eller situasjon, men jeg mener det egner seg vel så godt om arealer med muligheter for konkret fysisk utforming, i denne sammenhengen fellesområder mellom boligene. Både Unstad (2001) og Henriksen et. al. (2010) fant at bruken av fellesområdene mellom husene i nabolagene de studerte, i stor grad

var avhengig av hvilke alternativer beboerne hadde. Bomiljøene i urbane områder, eller med en nærliggende park, hadde lavere bruk av fellesområdene. Bruken av fellesområder kan derfor ikke studeres separat fra de andre alternative områdene beboerne har til rådighet. Studier viser at nærområder brukes dersom de er av god kvalitet. Det finnes også studier som viser at mange urbane beboere ikke bruker sine nærområder (Guttu og Schmidt 2012). Disse to utelukker ikke hverandre, men kan heller tyde på en mangel på nærområder av høy kvalitet. Guttu og Martens (1998) fant at barnefamiliene i byen bor konsentrert og at fellesnevneren for boligene med mange barnefamilier var at det var gode utearealer knyttet til boligene. I kollektive boformer har man et større fokus på områdene mellom leilighetene og boligene, og prøver å legge til rette for sosiale strukturer mellom naboer. De utvikler med dette mulighetsrommet basert på dets iboende potensiale. Mulighetsrommet og bomiljøet blir med dette en sentral del av utformingen av slike boliger. Etersom kollektive boformer er et lite undersøkt tema i norsk forskning har det ikke lyktes meg å finne studier som har sett på om bruken områdene mellom boligene brukes mer eller mindre enn rundt konvensjonelle boliger.

### 3.1.9 Boligens betydning for sosial kapital og helse

*«Helse skapes innenfor rammene av folks hverdagsliv – i nærmiljøer der folk bor, og der de lærer, arbeider, leker og elsker. Et hovedmål for samfunnsutviklingen er å skape forhold som tillater at alle kan ha så god helse som mulig. Å sikre innbyggerne en tilfredsstillende bolig og boforhold er en del av den større velferdspolitikken.»*

(Helgesen 2015, s. 1).

Det er mange sider ved boligen som kan trekkes frem, fra standarden på selve boligen, med tanke på helsefaktorer som astma og allergi, til utforming av uteområdene, da med tanke på muligheten for fysisk aktivitet og sosial omgang med naboer. Den helsemessige påvirkningen boligen har kan deles inn i tre kategorier: områdekarakteristikk, boforhold i selve boligen og eierforhold (Gibson et. al. 2010). Sistnevnte vil ikke bli behandlet i denne oppgaven. Hver av disse kategoriene har spesifikke mekanismer som kan påvirke helsen. På nabolagsnivå kan kriminalitet og annen uro skape stressende og farlige miljøer. Tilgangen på tjenester, heriblant arbeidsplasser, kan variere mellom nabolag og skape ulikheter (Gibson et. al. 2010). En metastudie fra Gibson et. al. (2010) så på tiltak for å bedre helsen til utsatte grupper gjennom endring i boforhold. De fant at tiltak der de flyttet husholdninger fra utsatte grupper fra fattige nabolag til mer velstående nabolag hadde en positiv effekt på overvekt og den mentale helsen til de som ble flyttet. Gibson et. al. konkluderer med at dette underbygger påstander om

nabolagseffekter på helsen. Studier av nabolagseffekter viser samtidig at effektene varierer mellom land, og Brattbakk og Wessels (2013) studie av langtidseffekter på utdanning, inntekt og deltakelse i arbeidsmarkedet blant unge i Oslo viser en mindre effekt enn blant våre europeiske naboer. Nabolagseffektene er likevel til stede også i Oslo, og er viktige for å forstå det totale bildet av boligens betydning for mennesket.

I andre deler av litteraturen refereres det til såkalte «housing bundles», som kan forstås som de komponentene knyttet til bo- og boligmiljøet som påvirker helse, livskvalitet, karriere og utdanningsmuligheter og velstand med videre. De ulike komponentene i en slik «bundle» beskriver blant annet boligvalg og bolighistorikk og begrensninger og ressurser tilgjengelig for individet (Baker et. al.. 2017). Gjennom å konseptualisere komponentene som faktorer som påvirker hverandre og individet, kritiseres et ensidig fokus på enkeltfaktorers påvirkning på individets liv og helse. Baker et. al. (2017) argumenterer for at man ved å dele opp og studere komponentene separat, vil risikere å undervurdere den totale påvirkningen av bomiljøet på helsen og underminere boligpolitikk som er verktøy for helsepolitiske mål. Det er som vist en tydelig sammenheng mellom helse og bolig. Baker et. al. (2017) peker på denne sammenhengen, trekker inn sammenhengen med inntekt, og spør seg om de gjennom deres studie av dårlige boforhold og dårlig helse egentlig har funnet et mål for fattigdom. Som diskutert i delkapittelet om bokvalitet, er boligvalg ikke kun et spørsmål om preferanser, men i stor grad et spørsmål om kjøpekraft, hvilket gjør spørsmål om fattigdom og sosioøkonomiske ulikheter desto mer relevant. Wessel og Brattbakk (2013) og «Oslo – Ulikhetenes by» av Ljunggren (2017) viser at dette er relevant også i en norsk kontekst.

Mental helse dreier seg blant annet om identitet og tilhørighet og trygghet og sosiale nettverk. Dette er teoretisert gjennom begrepet sosial kapital, som relateres til tillit, normer og nettverk (Helgesen et. al. 2014). Fysisk og mental helse er ifølge Putnam (2000) det området i livet der sosial kapital har den tydeligste påvirkningen. Det er bred enighet (WHO 2002, Berkman 1995, Kawachi og Berkman 2001) om at mangelen på sosial tilknytning og tilhørighet er risikoårsaker knyttet til en rekke typer helseproblemer. For eksempel viser studier at mennesker med sterke sosiale nettverk har betraktelig lavere mortalitet enn mennesker med svake sosiale bånd (Dahlgren og Whitehead 2006). Det er også en tydelig sammenheng mellom dårlig mental helse (mer spesifikt depressive symptomer) og sosial isolasjon, men her er det vanskeligere å finne årsakssammenhengene. Det er likevel enighet om at sosiale bånd har en positiv effekt på mental helse (Kawachi og Berkman 2001, Putnam 2000). Putnam

(2000) viser til studier fra USA, samt egen analyse, som viser at den positive helseeffekten av å flytte fra et område med lav sosial kapital til et område med høy sosial kapital kan være like stor som helseeffekten av å slutte å røyke. Ifølge Bø og Schiefloe (2007) har ikke sosial kapital bare en effekt på helsen, men også en buffereffekt, særlig når man blir utsatt for stress, for eksempel gjennom samlivsbrudd, ulykker og lignende. Det finnes flere teorier om hvorfor sosial kapital har denne effekten. En teori går ut på at sosiale nettverk fremmer og forsterker positive normer, for eksempel er det mer sannsynlig at sosialt isolerte individer røyker, spiser usunt, drikker, med videre. En annen teori går på at sosial kapital trigger individets immunrespons mot sykdommer (Putnam 2000). Sosial kapital ses av Cannuscio, Block og Kawachi (2003) som spesielt relevant med tanke på eldre og deres helse. De argumenterer med at en persons sosiale kapital har større risiko for å reduseres ved økende alder, og at eldre har derfor spesiell nytte av den sosiale kapitalen i sine geografiske omgivelser. Kunnskapen om sammenhengene mellom sosial kapital og helse er altså veletablert. Hvordan man forholder seg til denne kunnskapen er i denne sammenhengen mer relevant. I Norge har vi Lov om folkehelsearbeid (Helse- og omsorgsdepartementet 2011), der formålet er å «bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.» (Helse- og omsorgsdepartementet 2011, § 1). Folkehelseloven sier også at «Kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens folkehelseutfordringer, jf. § 5. Dette kan blant annet omfatte tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, utdanning, arbeid og inntekt, fysisk og sosiale miljøer [...]» (Helse- og omsorgsdepartementet 2011, § 7). Selv om §7 behandler bolig og sosiale miljøer separat vil jeg argumentere for at de må sees i sammenheng. Ved å legge til rette for sosiale relasjoner, og dermed sosial kapital, kan boligen bidra til å justere ulikhetene i samfunnet. «Dette er spesielt viktig i forhold til barn og unge, fordi egenskaper ved det sosioøkonomiske oppvekstmiljøet har helsemessige konsekvenser i et livsløpsperspektiv. Angående bolig er dette påvist å være tilfellet uavhengig av eventuelt senere boforhold.» (Helgesen 2015, s. 14). Dette peker også Putnam (2000) på. Han viser til 50 år med forskning som viser hvordan tillit, nettverk og normer om gjensidig hjelp og støtte i miljøene rundt barnet har en vidtspennende effekt på barnets valg og muligheter og adferd og utvikling. Nabolaget og nærmiljøet er en viktig del av dette, og nabolag med en stor grad av sosial kapital er et godt sted å oppdra barn (ibid).

De ulike helseeffektene som stammer fra de overnevnte bakenforliggende årsakene kan, argumenterer Helgesen (2015), modifieres gjennom tilgangen på tjenester, deriblant boligen. Boligen og boligområdet har vært viktige i forskningsrelaterte og politiske spørsmål knyttet til sosiale nettverk og sosialt samhold. Putnam (2000) relaterer suburbanisering direkte til tap av sosialt samhold. Dette synet er imidlertid kritisert, blant annet av Lupi og Musterd (2006), som mener Putnam overser viktige sider ved empirien. En årsak til dette kan være at Putnam i hovedsak baserer sine teorier på den amerikanske konteksten, mens Lupi og Musterd har studert områder i Europa. I sin litteraturgjennomgang av sammenhengen mellom følelsen av «community» og fysisk utforming av nabolaget, konkluderer Talen (1999) med et behov for videre forskning. Studier viser en sammenheng mellom interaksjon mellom naboer og det fysiske miljøet, men Talen understreker problemet med å trekke slutningen mot et dypere affeksjonsnivå slik som en fellesskapsfølelse (Talen 1999). I den kjente studien fra 1979 argumenterer Wellman (1979) for at sosiologiens leting etter fellesskap ikke bør sentreres rundt lokal tilknytning. I stedet bør den fokusere på individets primære relasjoner og bånd i nettverk der lokalitet ikke er en avgjørende faktor. I overgangen fra et ruralt til et urbant samfunn har det vært teoretisert rundt tilstanden til fellesskapet og lokalsamfunnet, og i diskusjonen er det både pessimistiske (det tapte fellesskapet) og optimistiske (det reddede fellesskapet) stemmer. Teorier rundt *livet mellom husene* (Gehl 1987) bidrar til å relatere dette til dagens boligområder. Kollektive boformer, som diskuteres i kapittel 5, har utviklet nettopp disse mulighetsrommene.

### 3.2 Innovasjon og sosial innovasjon

Bofellesskap, kollektiver og andre lignende boformer er ikke nye fenomener. Det å snakke om innovasjon når det gjelder slike boformer kan derfor virke søkt. I Norge er volumet av alternative boformer marginalt, og de har forblitt en nisje i boligmarkedet. Jeg mener det derfor kan være nyttig å belyse utviklingen av disse boformene i boligmarkedet ved hjelp av innovasjonsteori.

Innovasjon defineres som de første forsøkene på å få en ny ide eller oppfinnelse ut i livet (Lazonick 2005), som den første suksessfulle utnyttelsen av ideen (Conway og Steward 2009). Felles for mange definisjoner på oppfinnelse og innovasjon er at de er utviklet med teknologisk utvikling som grunnlag. Innovasjon er derimot ikke bare knyttet til teknologi. Sosial innovasjon er et begrep som har blitt brukt oftere de siste tiårene, selv om fenomenet

og praksisen er like gammelt som samfunnet. «The Young Foundations» (2012) definerer sosial innovasjon som: «nye løsninger (produkter, tjenester, prosesser, med mer) som samtidig møter sosiale behov mer effektivt enn eksisterende løsninger». Mumford definerer det som «genereringen og implementeringen av nye ideer om hvordan mennesker skal organisere sine mellommenneskelige aktiviteter og sosiale interaksjon, for å møte ett eller flere felles mål» (2002, s. 253). Det finnes en rekke definisjoner som fokuserer på mål eller prosess, intendert utfall med videre, og det er ingen enighet om omfanget av begrepet (Cajaiba-Santana 2014). Grimm et. al. (2013) ser denne definisjonsproblematikken som delvis grunnet i at sosial innovasjon kan sikte til både prosessen og målet. Av og til er også prosessen selve målet. Ifølge Harrison og Jenson (2013) er sosial innovasjon et «kvasibegrep», altså et begrep som trekker på empirisk forskning og derfor har en viss legitimitet som forskningsbegrep, samtidig som det er svært fleksibelt i bruk. Det brukes av politikere, forskere og andre, og skaper en mer eller mindre realistisk følelse av at man snakker om det samme (Grødem 2014). Dette er både begrepets styrke og dets svakhet (Harrison og Jenson 2013). Grimm et. al. (2013) ser begrepet som løst og overbrukt, og ser et tydelig behov for mer teoretisk og empirisk forskning hvis begrepet skal kunne ha verdi som politisk verktøy.

I tillegg til det som går på innovasjon, altså at det er noe nytt, er det essensielt at en sosial innovasjon dekker et sosialt/menneskelig behov i samfunnet. Ifølge Cajaiba-Santana (2014) er målet for sosial innovasjon alltid sosial endring. Noe av det som skiller innovasjon og sosial innovasjon er utfall, eller intendert utfall. Mens litteraturen om innovasjon i stor grad fokuserer på økonomiske aspekter og konkurransedyktighet, kan utfallet av sosial innovasjon være for eksempel økt trivsel blant en gruppe mennesker (ibid), eller en ny prosess (Grødem 2014). Det er også relevant å merke seg at innovasjon sjelden er produksjonen av noe helt nytt, men som regel heller en ny sammensetning av kjente elementer. Det er også verdt å merke seg at sosiale innovasjoner ofte er lokale løsninger på lokale problemer (Grødem 2014), og derfor har et geografisk aspekt. Avhengig av hvem som innoverer, kan sosial innovasjon i boligmarkedet forstås som en prosess som adresserer menneskers behov på en ny måte i markedet. Man kan også tilføye aspekter som mobilisering og benyttelse av (fremtidige) beboeres ressurser. Den andre delen av The Young Foundations (2012) definisjon kan i boligsammenheng tolkes som bedre ressursdeling og ressursutnyttelse og større grad av sosiale nettverk. Det er relevant å trekke sosial kapital inn i denne

sammenhengen fordi det blant annet handler om hvordan man kan nyttiggjøre seg sosiale relasjoner og de ressursene de kan gjøre tilgjengelig for individet (se tidligere delkapittel).

Som Harrison og Jenson (2013) påpeker er ikke alt som er *bedre* og *bra*, en sosial innovasjon. De vektlegger dermed den delen av definisjonen som krever at det skal være *noe nytt*. På den andre siden påpeker Caroli et. al. (2018) at det som egentlig betyr noe, er den relative positive virkningen av den sosiale innovasjonen, ikke per se at den er ny. Slik Franz et. al. (2012) ser det, er det intensjonaliteten som skiller sosial innovasjon fra sosial endring. Kollektive boformer er som nevnt ikke noe nytt, men hvis vi derimot ser på en sosial innovasjon som en lokal løsning på et lokalt problem (Grødem 2014) vil jeg argumentere for at kollektive boformer, i en lokal kontekst kan være en sosial innovasjon dersom boformen i utgangspunktet ikke tilbys, eller tilbys i svært liten grad, av markedet. I den norske konteksten er kollektive boformer nytt eller ukjent for de fleste potensielle kunder, det er nytt for de aller fleste utviklerne, og det er nytt for de fleste arkitekter og meglere. Når jeg legger til *de fleste* er det fordi det gjennom de siste tiårene er enkelte eksempler på prosjekter i Norge, men at kunnskapen om disse sitter hos enkeltpersoner heller enn organisasjoner, og derfor er mindre tilgjengelig. Dersom man tar Carolis et. al. (2018) sitt utgangspunkt for innovasjonsbegrepet, er ikke diskusjonen om kollektive boformer er nytt (nok) eller ikke relevant, dersom det kan gjøre en positiv forskjell for beboerne. Spesielt hvis dette i større skala har positiv effekt på nabolags- eller samfunnsnivå.

Tilbake til innovasjonsteori defineres ofte innovasjon som kommersialisering av nye produkter, materialer eller prosesser (Koebel 2008). Kommersialiseringen kan foregå lenge etter oppfinnelsen av ideen (Fagerberg et. al. 2005). Ser man på kollektive boformer i moderne form i Norge, er det ikke før relativt nylig at kommersielle aktører har forsøkt å skape slike boformer som en del av sin portefølje. I USA og Europa for øvrig, har det derimot dukket opp en rekke kommersielle boligprosjekter rettet mot den unge urbane klassen. Disse varierer når det gjelder omfanget av fellesarealer, der noen kun har privat soverom og deler resten, mens andre har selvstendige leiligheter. Eksempler er «Common Addams» i Chicago og «OSLOadmo»<sup>6</sup> i Washington D.C. Disse prosjektene er markedsført som «co-living» konsepter, og faller inn i en større trend som inkluderer konsepter som «co-working».

---

<sup>6</sup> [https://chicago.curbed.com/2018/10/26/17951444/construction-apartments-co-living-pilsen-university-village?fbclid=IwAR3iiMLzWUMBkPfoL6Or-rK\\_xUPaHBFDRRX1ci3JM\\_G0Mvz9iqwSphHjBc](https://chicago.curbed.com/2018/10/26/17951444/construction-apartments-co-living-pilsen-university-village?fbclid=IwAR3iiMLzWUMBkPfoL6Or-rK_xUPaHBFDRRX1ci3JM_G0Mvz9iqwSphHjBc)

Til nå har jeg i dette kapittelet diskutert sosial innovasjon og kollektive boformer. Ettersom boligforsyningen i Norge ligger hos private aktører er det relevant å gå tilbake til innovasjonsbegrepet for å prøve å forstå hvilke utfordringer som ligger her. Det er nokså klart at mangfoldet av boformer i Norge er mindre enn i andre europeiske land, og at deler av forklaringen ligger hos de som utvikler boligene. Innovasjon i boligbygging har først og fremst dreid seg om ny teknologi, nye metoder og nye materialer, blant annet i lys av fokuset på bærekraft i bransjen. Dette er innovasjoner som har liten inngripende effekt for forbrukeren, men som gjør det lettere og billigere å skape gode boliger med høyere boligkvalitet (Koebel 2008). Gjennom slike innovasjoner har husene blitt bedre isolert, mer allergivennlige materialer er i bruk, byggeprosessen er mer effektiv, for eksempel ved hjelp av spikerpistoler, og man har løst problemer med fukt og råte. De teknologiske forskriftene (TEK 17) er en del av dette bildet. Koebel (2008) har sett på det amerikanske boligbyggemarkedet, med fokus på innovasjon hos mindre aktører. Innovasjon innen boligindustrien er slik Koebel ser det et komplekst tema. Ifølge Fagerberg et. al. (2005) er innovasjon en dyr prosess, der store mengder ressurser må brukes for å initiere, styre og opprettholde prosessen. Tidsaspektet er betydelig, og ressursene bindes derfor i lang tid. Utfallet av en innovasjonsprosess er også usikker, slik at eventuell profitt av innovasjonen heller ikke er garantert. Mens de små firmaene ofte mangler kapital, kunnskap og andre ressurser som kreves for innovasjon, er de store firmaene ofte stivhengige, til tross for tilgangen på nødvendige ressurser (Koebel 2008). Koebel påpeker også at mens små firmaer har kortere beslutningsvei, vil man i store firmaer ofte måtte overbevise en rekke interne og eventuelt eksterne aktører om at innovasjonen lønner seg, til tross for en stor risiko.

Ifølge Fincher (2007) er eiendomsutviklere og utbyggere konservative, til tross for et selvbilde som nytenkende og innovative. Konservatismen dreier seg om å fortsette med det de kan, og det de vet fungerer. Sett i lys av at det er store ressurser og risiko knyttet til prosjektene i seg selv og innovasjon spesielt, er ikke dette urimelig (ibid). Markedsføringen av mange firmaer som «innovative», gir imidlertid inntrykk av at innovasjon spiller positivt inn på konkurransedyktigheten til firmaet. Ved et enkelt litteratursøk dukker det opp svært lite om innovasjon knyttet til boligmarkedet.<sup>7</sup> Det som er, går stort sett på utvikling av ny

---

<sup>7</sup> Det er foretatt et litteratursøk på temaet som en del av studien. Innovasjon knyttet til boligmarked er dårlig dekket av litteraturen.



teknologi, materialer og prosesser knyttet til selve byggingen av boliger. Resten omhandler innovasjonen innenfor kommunale boliger. Dette gjelder både norsk og internasjonal litteratur. Fokus på bærekraft, som har blitt tydeligere innen boligsektoren, sikter seg inn på miljømessig bærekraft og i liten grad sosial bærekraft. Videre diskusjon av innovasjon i boligsektoren må derfor forstås i lys av mangelen på litteratur som ser på innovasjon i måten vi bor på, samt mangelen på litteratur om innovasjon i boligsektoren generelt.

Ball (1999) og Koebel (1999) understreker at innovasjon i boligsektoren går svært tregt, og at dette delvis kan forklares ved særegenheter ved boligutvikling og boligproduksjon. Ifølge Koebel peker utviklerne på reguleringer og etterspørsel i markedet som hinder for innovasjon. Ball derimot peker på at utviklere opererer i flere markeder på en gang (boligmarkedet, materialer og arbeidskraft, tomtemarked, lån og bank, med videre), og at disse markedene opererer etter helt ulike mekanismer. Ball (1999) fokuserer på innovativt design og produksjonsmetoder i en britisk kontekst, men man kan se for seg at mangel på innovasjon gjelder flere områder i bransjen. Fagerberg (2018) peker på at store firmaer ofte er lite villige til å bevege seg inn i et nytt felt grunnet usikre framtidsutsikter. Boligmarkedet preges av konservative verdier, eller i det minste at utviklerne oppfatter dem slik (Ball 1999). Ball forklarer dette delvis med konsumentenes ønske og behov for økonomisk trygghet ved videresalg av boligen, og at de derfor styrer mot *trygge salg*. Denne mekanismen kan tenkes å gjelde i Norge fordi så mange eier sin bolig. Boligen er en investering, og man er da ute etter sikkerhet i investeringsøyemed. Etter nærmere studier av de ulike markedene utviklerne opererer i, finner Ball (1999) at ingen av dem innehar egenskaper som fremmer innovasjon, heller tvert imot.

### 3.2.1 Nisjer og spredning av innovasjon

En nisje kan forstås som nettverk av brukere og produsenter rundt en ny innovasjon, og er i varierende grad en del av det eksisterende sosioteknologiske regimet (Jensen 2017). Nisjen gir rom for å utvikle nye ideer og praksiser uten å bli utsatt for de fulle markedskreftenes seleksjonsmekanismer (Geels 2002). En nisje kan både utvikle seg i et eksisterende regime og endre det innenfra eller bli en del av det, eller det kan utkonkurrere det eksisterende regime (Jensen 2017). Jeg vil argumentere for at kollektive boformer kan sees som en nisje i boligmarkedet ut ifra de overnevnte kriteriene for sosiale innovasjoner og Jensens (2017) forståelse av nisjer. Ifølge Geels er nisjer viktige, fordi «they provide locations for learning processes, e.g. learning by doing, learning by using and learning by interacting» (2002, s.

1261). Et viktig spørsmål er hva som skal til for at en nisje skal utvikle og spre seg, og bli noe mer. Noen typer innovasjoner ser ut til å spres raskere og over lengre avstander enn andre, og mange oppfinnelser er patenterte, slik at spredningen er regulert. Faktorer som styrer spredningen, er blant annet den relative fordelten til innovasjonen, kompatibilitet (som dreier seg om kulturell og sosial skjevhet), *prøvbarhet* (om produktet kan testes) og observerbarhet (Koebel 1999). Når det kommer til utviklingen av bolig ser man umiddelbart at enkelte av disse faktorene skaper vanskeligheter for innovasjon og spredningen av innovasjon.

Prøvbarhet og observerbarhet spesielt, er vanskelig for en utvikler å gjennomføre, uavhengig hvilken type innovasjon det er snakk om, grunnet risikoen knyttet til selv de mest konvensjonelle prosjektene. Det å prøve ut nye materialer eller konsepter forutsetter at selskapets drift forøvrig er finansielt sikret, for eksempel gjennom andre prosjekter. Det kreves da ofte en viss størrelse på selskapet og en viss mengde prosjekter (Koebel 1999). En måte å løse dette på er å lage såkalte «living labs», der man gjennomfører forsøk i konstruerte boliger eller laboratorier. OBOS<sup>8</sup> har startet opp et living lab prosjekt med 36 leiligheter på Vollebekk, som skal teste ut diverse bærekraftige løsninger knyttet til det å bo. Beboerne som deltar i forsøksprosjektet, skal bidra med erfaringer underveis. Konkret hva OBOS skal teste er foreløpig ikke offentlig informasjon. Living labs som metode fungerer som et bindeledd mellom brukere, næringslivet og forskere, og fremmer læring hos alle parter (Hvitsand og Richards 2017). Aktiv deltakelse fra fremtidige og mulige konsumenter kan være en viktig faktor til suksess for en innovasjon (Fagerberg 2018), spesielt i vår tid hvor konsumentene i samfunnet er så kunnskapsrike og ressurssterke. I boligsammenheng kan aktiv medvirkning fra fremtidige beboere bidra til å senke risikoen for utvikler fordi; 1) informasjon om prosjektet spres til mulige interessenter, hvilket kan bidra til å sikre salg for finansiering, og; 2) man kan sikre et produkt markedet vil ha gjennom å lytte til markedet.

### 3.3 Oppsummering

I dette kapitlet har jeg sett på teorier rundt *hjemmet*, drøftet betydningen av bokkvalitet, og sett på innovasjon og sosial innovasjon innen boligutviklingen. Begreper om *hjemmet* er som diskutert ofte normative og kan bidra til diskusjonen om bokkvalitet. Sammen med ideer om kollektive boformer, fellesskap og helse har jeg hatt som mål å legge grunnlaget for en diskusjon av bokkvalitetsbegrepet og hvilken rolle boligutviklerne kan spille. Her er det

---

<sup>8</sup> [www.obos.no/privat/samfunnsansvar/obos-innovasjon/obos-living-lab](http://www.obos.no/privat/samfunnsansvar/obos-innovasjon/obos-living-lab)

relevant både å forstå innovasjon i boformer og sosial innovasjon generelt, men også stille spørsmål ved de formelle kravene til bokkvalitet som i dag begrenser seg til fysiske kvaliteter.

## 4 Metodologiske valg og metode

Kvalitative metoder brukes innen samfunnsgeografien for å studere sosiale prosesser, strukturer, individuelle erfaringer og relasjoner (Winchester og Rofe 2010). Generelt kan man si at kvalitative metoder brukes for å studere et fenomen i dybden (Ragin 1994) og for å avdekke prosesser og meningsdannelse som ikke måles i kvantitet eller frekvens (Thagaard 2009). Til sammenligning egner kvantitative metoder seg til å analysere tall fra store utvalg og kan si noe om utbredelsen og antallet av et fenomen (ibid). Formålet med denne oppgaven er å få en bedre forståelse av de kvalitetene som ligger i kollektive boformer.

Hovedproblemstillingen er: *Hvordan kan kollektive boformer bidra til en bredere forståelse av bokkvalitet?* Kvalitativ metode er derfor et naturlig valg fordi jeg vil gå i dybden av kollektive boformer som fenomen, og diskutere dette opp mot begrepet bokkvalitet. Dette er både fordi det er beboernes erfaringer av boformen jeg anser som relevante, og fordi kvalitetsbegrepet i seg selv er subjektivt og relativt. For å belyse hoved- og underproblemstillingene mine har jeg benyttet meg av ulike metoder. Jeg har valgt å gjøre et casestudie med intervjuer, som suppleres med dokumentanalyse og observasjoner. Bruken av ulike metoder er basert på en evaluering av hvilken type data som best kan besvare de tre problemstillingene. Et casestudie egner seg til å studere nyanser av et fenomen i dybden (Baxter 2010). Intervju kan gi et godt bilde av både individuelle erfaringer og generelle fenomen. Ved å gjøre strategiske utvalg av informanter kan man studere fenomen eller erfaringer for spesifikke grupper, slik som beboere i kollektive boformer. Observasjoner har blitt benyttet til å sette informantenes erfaringer i perspektiv, og kan ses som en støttemetode i denne studien. Dokumentanalysene har på sin side bidratt med data der intervjuer ikke har vært tilstrekkelig, eller der det har vært behov for å gå til kilden, for eksempel ved offentlige dokumenter.

I dette kapittelet redegjøres det for metodene som er benyttet i denne oppgaven, og de dataene som er samlet inn. De metodologiske valgene som er gjort underveis vil bli presentert. Forskningsprosessen, fra seleksjon av informanter, til hvilke valg og verktøy som er benyttet for analysering av data, blir også gjennomgått. Etske dilemmaer knyttet til studien og oppgaven vil bli diskutert mot slutten av kapittelet.

#### 4.1 Valg av case og studien

Som nevnt i introduksjonen er formålet med denne studien å få en bedre forståelse av kollektive boformer som bosituasjon og fenomen, sett i lys av begrepet bokvalitet. Jeg har valgt å gjøre en casestudie. En casestudie egner seg til å studere nyanser av et fenomen i dybden (Baxter 2010). Ifølge Castree (2005) må en case være *unik*, men ikke sjelden, eller det eneste eksempelet på fenomenet. Dette er fordi noe av målet med en casestudie er å kunne produsere overførbar kunnskap om et fenomen. En fler-casestudie ansees, ifølge Yin (2014), som mer robust enn en enkelt-casestudie. Ved bruk av flere case kan formålet være å gjøre en komparativ studie, altså å sammenligne casene. En annen mulighet er å gjennomføre bruke et replikasjonsdesign på studien. Ved bruk av to eller flere case i en replikasjonsstudie får forskeren mulighet til å replikere studien av den første casen i et nytt case. Dette er basert på en antagelse om at case nummer to vil vise de samme funnene som case én (Yin 2014). Etersom jeg skal studere kollektive boformer var det naturlig at eventuelle case skulle være eksempler på slike boformer. På bakgrunn av dette har jeg valgt to case: Friis gate og Borettslaget Kollektivet. Friis gate er et mindre kollektiv, men med store fellesarealer med en rekke funksjoner man sjelden finner i konvensjonelle boligprosjekter. Borettslaget Kollektivet er et mye større boligkompleks med mindre fellesareal, men med særpreg som gjør den til en interessant case. Årsaken til at jeg har avgrenset studien til to case har både å gjøre med tilgangen på gode case, men har også praktiske hensyn. Til tross for ulikhetene i casene er det mange nok likheter til at samme studie er utført på begge casene, med en antagelse om at de på mange områder vil gi de samme funnene. Casene, og metodene for å undersøke dem, er valgt med tanke på å avdekke og diskutere aspekter ved bokvalitet som ikke kommer frem i offisielle forståelser av begrepet. Casene ble valgt ut ifra et begrenset antall mulige case i Norge, ettersom boformen er lite utbredt. De er også spesielt interessante på bakgrunn av studiens underproblemstillinger, ettersom de ikke ble etablert av privatpersoner, men har kommersielle aktører involvert i utviklingsprosessen. Risikoen ved kun å velge to case er at det kan gi et manglende grunnlag for generalisering og overførbarhet. Med overførbarhet menes «en rekontekstualisering, ved at den teoretiske forståelsen som er knyttet til et enkelt prosjekt, settes inn i en videre sammenheng» (Thagaard 2009, s.184). Baxter (2010) mener derimot at skepsisen til casestudier som lite overførbare er overdrevet. Baxter trekker et skille mellom statistisk og analytisk generalisering. I denne oppgaven benyttes en analytisk generaliserende tilnærming til kunnskapsproduksjon. Den analytiske generaliseringen sikres

gjennom å velge case med omhu, og å skape teori som verken er for abstrakt eller for casespesifikk. Yin (2014, s. 237) definerer analytisk generalisering som «the logic whereby case study findings can extend to situations outside of the original case study, based on the relevance of similar theoretical concepts or principles». Dette henger sammen med fortolkning som sentralt trekk ved kvalitative metoder (Thaagard 2006), og gir teori en sentral rolle i oppgaven med å generalisere funnene fra casestudien (Yin 2014). Ifølge Yin (ibid) handler studiens overførbarhet om hvilken type kunnskap man får ut av en studie. I denne studien ønsker jeg å kunne si noe om hvilke kvaliteter kollektive boformer innehar. Dette er relativt generelt, men likevel noe som kan skille kollektive boformer fra konvensjonelle boformer, og dermed være overførbart til andre eksempler av kollektive boformer. Som jeg kommer nærmere inn på lenger ned har jeg benyttet meg av en abduktiv tilnærming, der datainnsamling, analyse og teori har påvirket hverandre gjennom studieprosessen. Som Yin (2014) peker på er det nyttig å ha med seg noe teori underveis i prosessen som hjelp til den analytiske generaliseringen av funnene mot slutten av studien.

Ifølge Thagaard (2009) er det som kjennetegner en casestudie at analysen fokuserer på én eller flere enheter som representerer casen som studeres. I denne studien var det naturlig å primært finne informanter, altså representanter for casen, blant beboerne. Intervju av beboere i casene passer godt for å studere kollektive boformer som fenomen, og hvilke kvaliteter beboerne opplever, gjennom å fokusere på beboernes erfaringer. Ved å intervju et spekter av individer vil deres individuelle erfaringer sammen kunne danne et større bilde av deres delte bosituasjon, og hvordan de opplever denne. Dette danner et grunnlag for overførbarhet til andre case. Et alternativ til kvalitative intervjuer hadde vært en spørreskjemaundersøkelse som kunne ha fokusert på bositasjonen i seg selv. Jeg har lagt vekt på dyptgående samtaler med informantene, der de kan benytte seg av sitt eget språkbilde. Dette gir en dybde til datamateriale som spørreskjemaene ikke gir. Intervjuer, i motsetning til spørreskjema, vil også gi anekdoter fra dagliglivet som kan bidra til å gi en bedre forståelse av de menneskelige, meningsdannende aspektene ved fenomenet. Anekdoter fra beboerne er benyttet som sitater i oppgaven, og bidrar etter min mening til å gi et dypere og nærere forhold til beboernes erfaringer i analysen.

En viktig del av oppgaven er å heve blikket og se bokkvalitet og kollektive boformer som fenomen i et større perspektiv. Her kommer de to underproblemstillingene inn, som forsøker å avdekke boligutvikleres forhold til kollektive boformer, innovasjon og bokkvalitet. Jeg har

derfor intervjuet tre boligutviklere fra noen av de store boligutviklingsaktørene i Norge. Dette er et relativt lavt antall, og kan gi manglende grunnlag for generalisering basert på dataene. Dersom jeg hadde valgt flere informanter, enten fra de samme boligutviklerne eller fra andre, ville konklusjonene båret mer tyngde. De tre er valgt strategisk på bakgrunn av deres erfaringer med alternative bokonsepter: Selvaag har et konsept med fellesarealer som driftes av Selvaag Bolig; USBL står bak de to casene i denne studien; og OBOS er i ferd med å utforske alternative måter å bo på. Dette gjør at de er interessante studieobjekter. Det er relativt lite akademisk litteratur om boligutvikling, samtidig som intervjuer med boligutviklere ikke danner grunnlag for en god generalisering på område. Intervjuene bidrar derimot til en innsikt i de enkelte selskaperes interne holdninger og utvikling. Det er gjort en enkel litteraturstudie på boligutviklere og innovasjon, og intervjuene med boligutviklerne må sees i sammenheng med denne studien og funnene fra dokumentanalysen. Jeg kommer tilbake til de respektive metodene for datainnsamling lenger ned i kapittelet.

#### 4.2 Abduktiv tilnærming til innhenting og analyse av data

Mens en induktiv tilnærming innebærer å utvikle teori fra dataene, tester en deduktiv tilnærming teoriene på datamaterialet (Thaagard 2009). Som en tredje tilnærming fremhever den abduktive tilnærmingen det dialektiske forholdet mellom teori og data. En slik tilnærming innebærer både at teori utvikles på grunnlag av systematiske og dyptgående analyser, men viser også til at den teoretiske bakgrunnen til forskeren spiller inn på, og gir perspektiver for, fortolkningen av dataene (ibid). Abduktiv tilnærming kan relateres til tanken om at kvalitativ forskning ikke er objektiv, fordi forskeren i praksis aldri kan oppnå full objektivitet og nøytralitet i møte med teori, feltet og datagrunnlag. I denne oppgaven har jeg benyttet meg av en abduktiv tilnærming, der datainnsamlingen har vært delvis teoristyrte, samtidig som analyser underveis i datainnsamlingen og studieprosessen har bidratt til studiens og oppgavens teorigrunnlag. Den abduktive tilnærmingen er et samspill mellom deduksjon og induksjon (Ragin 1994). Ved å lese meg opp på relevant teori i forkant av datainnsamlingen fikk jeg et rammeverk for å analysere dataene underveis i datainnsamlingen. Samtidig kunne jeg underveis i datainnsamlingen reflektere over meningsinnholdet i dataene ved å rette meg mot teorien. Den sykliske tilnærmingen gjorde at intervjuer, observasjon og dokumentanalyse ble gjort mer eller mindre parallelt med oppbygningen av det teoretiske rammeverket og analysen av dataene. Videre går jeg nærmere inn på hvordan denne tilnærmingen har gjort seg gjeldende underveis i datainnsamlingen og ved analysing av dataene.

Jeg benyttet meg av en fleksibel tilnærming til datainnsamlingen. En årsak til dette er at det er relativt få studier av kollektive boformer i Norge, og det er få eksisterende prosjekter. Ifølge Thagaard (2009) er et viktig poeng ved kvalitativ forskning at den utforsker nye situasjoner, hvilket begrenser forskerens mulighet for å planlegge studien i detalj fra start. Som en del av den fleksible tilnærmingen er semistrukturert intervju benyttet som metode. Et semistrukturert intervju gir ifølge Thagaard (2006) muligheten til å følge informantens fortelling gjennom intervjuet. Intervjuene ble tatt og opp transkribert, som regel i løpet av samme dag for å sikre at de var friskt i minnet. Etter hvert intervju tok jeg notater av tanker og ideer som hadde dukket opp i løpet av intervjuet. Det var viktig for meg å sikre at interessante momenter som dukket opp underveis i prosessen, kunne bidra til å forme problemstillingen, slik at problemstillingens relevans økte. Det betydde også at analysen startet allerede i datainnsamlingsprosessen, og ikke etter, eller separat fra den. Ved å kjøre intervjuprosessen parallelt med litteraturgjennomgangen kunne også disse påvirke hverandre. Ved å være fleksibel var jeg åpen for nye synsvinkler og interessefelt som oppstod gjennom intervjuene, noe som åpnet dørene for nye fagfelt og teorier som kunne belyse fenomenet og problemstillingene. Jeg mener at en mer utforskende tilnærming bidrar til studiens relevans og overførbarhet. Denne tilnærmingen forstås også som en abduktiv metode, der datainnsamling og teorigrunnlaget blir dannet gjennom en syklisk prosess. Denne sirkulære måten å jobbe på er grunnleggende for en abduktiv tilnærming, som diskutert tidligere.

Etter at intervjuene med beboerne var transkribert, ble de kodet i Nvivo for videre analyse. Koding er det første steget fra beskrivelser til konseptualisering av disse, og representerer ikke bare informasjon fra dataene, men også forskerens interesser og perspektiver (Charmaz og Belgrave 2012). 31 koder ble brukt, i varierende grad, for å sortere dataene. Disse dreide seg om alt fra fysisk struktur til konflikthåndtering, oppdragelse av barn, ensomhet, fellesskap, trygghet, med mer. Noen av kodene har naturligvis vært mer verdifulle enn andre for analysen. Ved å klynge og kategorisere kodene mot slutten av kodingen, ble mønsteret i dataene tydeligere. Det var mot slutten av denne prosessen at bokvalitet viste seg som en tydelig rød tråd i studien, og «satte ord på» de opplevelsene beboerne hadde med sin bosituasjon. På denne måten ble også bokvalitet en naturlig del av det teoretiske rammeverket i oppgaven.

Intervjuene med utviklerne var færre og med større intern variasjon. Dette gjorde det mindre fruktbart å benytte Nvivo som del av analysen, og jeg brukte derfor transkriberingene og notater fra intervjuene direkte i analysen.

### 4.3 Feltarbeidets metode og fremgangsmåte

For datainnsamling har jeg benyttet meg av intervjuer, observasjon og dokumentanalyse. De to sistnevnte er støttemetoder for å utdype og underbygge intervjuene. De har også vært nyttige der det har vært behov for data som ikke er enkelt tilgjengelig gjennom intervjuer. I denne delen av kapitlet vil jeg gå gjennom hvordan feltarbeidet er gjennomført.

#### 4.3.1 Intervjuene

Intervjuguiden ble laget i forkant av de første intervjuene og var basert på de opprinnelige forskningsspørsmålene. Jeg brukte ulike intervjuguiden til de to utvalgene av informanter. I løpet av intervjuprosessen med beboerne tilpasset jeg intervjuguiden for å imøtekomme interessante temaer som hadde dukket opp tidlig i intervjuprosessen. For å sikre at spørsmålene skulle være relevante for informantene, var jeg bevisst på faktorer som demografi og informantens interesser og bakgrunn. På denne måten var intervjuet ledet av faktorer som informantens familiestatus, boligkarriere, yrke og utdanning og interesser forøvrig. En av informantene var arkitekt og svært opptatt av temaer relatert til alternative boformer og de fysiske strukturene i bofellesskapet. Andre hadde barn og kunne derfor bidra med verdifulle erfaringer om hvordan det er å oppdra barn i et bofellesskap. Variasjonen blant informantene, samt tilpasningen av intervjuene til informantene, skapte et rikt datamateriale av personlige erfaringer. Samtidig danner disse erfaringene et tydelig mønster, hvis fortolkning gir mulighet for en analytisk generalisering om bofellesskap som boform.

For utviklerne ble spørsmål relatert til det spesifikke selskapet og relevante prosjekter brukt i tillegg til en mer generell intervjuguide som ble brukt for alle utviklerne. Selve intervjuene ble utført på en uformell og fleksibel måte. Det var på forhånd vanskelig å vite hvilken kunnskap og informasjon informantene satt på. Dette formet intervjuene underveis, muliggjort av den fleksible strukturen til intervjuguidene og prosessen forøvrig. På den ene siden sikret dette at de mest relevante temaene for informantene ble undersøkt nærmest. På den andre siden førte det til at flere temaer ikke ble undersøkt, eller undersøkt i liten grad, i enkelte av



intervjuene. Dette kan gi svakheter i analysen og sammenligningsgrunnlaget. Alle intervjuguidene ligger vedlagt, se side 108.

#### *4.3.1.1 Utvalg av informanter*

Informantene ble valgt blant beboerne i Friis gate og Borettslaget Kollektivet. Totalt ble 13 beboere intervjuet, 5 fra Friis gate og 8 fra Borettslaget Kollektivet. Målet var å sikre god variasjon av informanter, med tanke på alder, familiestatus, kjønn, med mer. Jeg hadde en døråpner i hvert av bofellesskapene, hvilket gjorde det betraktelig enklere å nå frem til aktuelle informanter.

Ved å la informanter lede meg til nye informanter ved hjelp av snøballmetoden, risikerte jeg å ende opp med å intervjuer en gruppe tett knyttede naboer med de samme karakteristikkene og interessene. Jeg forsøkte å balansere dette ved å følge flere ledetråder for å oppnå kontakt med et spekter av beboere. Snøballmetoden har en svakhet når målet også er å nå mulige informanter som ikke er aktive i fellesskapet. Dette er fordi de potensielt har svakere bånd til naboene sine, og man derfor ikke blir satt i kontakt med dem gjennom eksisterende informanter. I Kollektivet er det mellom 130-140 leiligheter, og det er mange av disse husholdningene som ikke deltar på fellesmiddager eller andre aktiviteter. Det å komme i kontakt med disse uten å fremstå som påtrengende, viste seg å være vanskelig. Jeg forsøkte å veie opp for dette ved å spesifikt poengtere at jeg ønsket å komme i kontakt med ikke-aktive beboere, men jeg oppnådde dette kun med moderat suksess. I Friis gate kom jeg i større grad i kontakt med et spekter av informanter. Variasjonen i deltakelse i fellesskapet fremstod som mindre enn i Kollektivet.

For å rekruttere informanter fra to av de tre utviklerne jeg ønsket å intervjuer, tok jeg kontakt med hovedkontorene og spurte om kontaktinformasjonen til relevante personer innad i firmaene. Rodeo Arkitekter satte meg i kontakt med informanten fra Selvaag Bolig. Disse metodene gjør det utfordrende å være sikker på at man kommer i kontakt med de mest relevante potensielle informantene. For å bøte på dette forsøkte jeg å gjøre det veldig tydelig hva studien innebar og hvilke temaer jeg ønsket å undersøke i intervjuene.

Informantene ble først kontaktet personlig og deretter per e-post eller telefon. I de tilfellene der en informant ledet meg til en ny informant, ble den nye informanten spurt om de ønsket å bli kontaktet, før jeg tok direkte kontakt. Dette var for å unngå at det skulle virke påtrengende.

Etter at det var godkjent, kontaktet jeg dem per telefon, og sendte informasjon om deltakelse på intervju per epost.

<b>Dato for intervju</b>	<b>Tilhørighet</b>	<b>Navn i oppgaven</b>
13. september 2018	Friis gate	Arild
19. september 2018	Friis gate	Bente
20. september 2018	Kollektivet	Cathrine og Daniel
25. september 2018	Friis gate	Even
27. september 2018	Kollektivet	Frida
28. september 2018	Kollektivet	Guro
01. oktober 2018	Kollektivet	Hans
02. oktober 2018 (a)	Kollektivet	Irene
02. oktober 2018 (b)	Kollektivet	Jon og Kine
03. oktober 2018 (a)	Kollektivet	Lene
03. oktober 2018 (b)	Kollektivet	Magnus
09. oktober 2018	Friis gate	Nadia
10. oktober 2018	Friis gate	Ole
31. oktober 2018	Selvaag	Selvaag
01. november 2018	USBL	USBL
15. januar 2019	OBOS	OBOS

Tabell 4.1 Liste over informanter

#### 4.3.1.2 Gjennomføring av intervjuene

Intervjuene ble først og fremst gjennomført i informantens hjem, enten i leiligheten eller i fellesområdene. Sistnevnte var det foretrukne stedet for flesteparten av beboerne i Friis gate. Flere av informantene i Friis gate oppga også at det var praktisk å slippe å rydde leiligheten før intervjuet. En av informantene i Friis gate ble intervjuet på arbeidsplassen sin, etter eget ønske, og en annen i medierommet fordi fellesstuen var opptatt. I Kollektivet ble alle intervjuene gjennomført i informantenes egne leiligheter. Der det var mulig ble ektefeller og partnere intervjuet sammen, av praktiske hensyn for informantene.

Alle intervjuene varte i omlag en time. Dette var i stor grad mer fleksibelt for beboerne enn for utviklerne. Et fåtall ganger ble intervjuet avsluttet prematurt grunnet tidspress. Jeg

forsikret meg om at jeg hadde muligheten til å kontakte alle informantene per epost i etterkant av intervjuet dersom det skulle dukke opp relevante eller ubesvarte spørsmål. En oppfølgingsrunde med tilleggsspørsmål ble gjennomført med boligutviklerne. Kun to av tre utviklere svarte på spørsmålene, hvilket er en svakhet i oppgaven.

#### 4.3.2 Observasjon

I forbindelse med intervjuene av beboerne har jeg gjort to deltakende observasjoner, en i Friis gate og en i Borettslaget Kollektivet. I begge tilfeller dreier det seg om deltakelse på en fellesmiddag i kollektivene. Dette var for å få et innblikk i stedet, og evaluere det som case. Det ga også en egen ramme for de erfaringene beboerne fortalte om i intervjuene. Observasjonene var både deltakende og åpne. Det ville vært unaturlig å observere fellesmiddagene som ren observatør fordi denne rollen ville skilt seg betraktelig fra rollen til de som ble observert. Jeg mener det også bidro til å bygge en tillitsrelasjon til beboerne, som Thagaard (2006) peker på er avgjørende for en nyttig bruk av observasjon som metode. På den andre siden kan beboerne ha oppført seg annerledes fordi de visste hvem jeg var og hvorfor jeg var der. Jeg tror likevel dette er av mindre betydning ettersom de ikke var i en helprivat sfære, men allerede hadde forlatt sine hjem for å omgås sine naboer. Observasjonen var åpen i den forstand at jeg forklarte hvem jeg var og hvorfor jeg var der. Skjulte observasjoner oppfattes i stor grad som uetiske (Thagaard 2006), så dette var ikke et alternativ. Under disse fellesmiddagene meldte flere beboere seg som informanter.

#### 4.3.3 Dokumentanalyse

For å belyse planmyndighetenes forståelse av bokvalitet har jeg studert relevante lover og offentlige dokumenter. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledere gir et godt bilde av hvordan planmyndighetene jobber med bokvalitet i praksis. Stortingsmeldinger, deriblant Boligmeldingen fra 2003-2004, viser tydelig de vurderingene som er gjort rundt boligpolitikken, hvilke mål som er satt for veien videre og hvordan sentraloffentlige myndigheter tenker rundt en rekke boligspørsmål. Et alternativ kunne ha vært å intervju nøkkelpersoner i offentlige stillinger. Fordelen med offentlige dokumenter er derimot at de er grundig utarbeidet og ikke preget av enkeltpersoners meninger, verdier, bias og lignende. Det er dokumenter alle har tilgang til og som det er lett å ettergå. Når det kommer til å vise planmyndighetenes historiske rolle i utformingen av bokvalitet i Norge har jeg benyttet andre kilder enn offentlige dokumenter. Jeg har dessuten samlet informasjon og studert kilder som

gir et bilde av kollektive boformers historie i Norge. Lene Schmidts arbeid innen fagfeltet er spesielt relevant for den norske konteksten. Dick Urban Vestbro sine studier av kollektive boformer i Skandinavia har bidratt med et godt helhetsbilde av de ulike typene boformer og deres historie i Skandinavia og verden. En rekke andre kilder, blant annet i medier som aviser og lignende, har bidratt til å gi et bilde av boformen og dens økende popularitet.

#### 4.4 Ethiske hensyn

Intervju som metode, lik all forskningsmetode, er full av etiske valg knyttet til mål og midler for studien (Kvale & Brinkman 2010). Hay definerer forskningsetikk som «the conduct of researchers and their responsibilities and obligations to those involved in the research, including sponsors, the general public and most importantly, the subjects of the research» (2010, s. 28). Selve intervjuet kan påvirke informanten, og den kunnskapen som springer ut fra intervjuet kan påvirke måten vi forstår fenomenet som blir studert på. Det er også viktig å vurdere etikken bak målet ved forskningen og valgene knyttet til forskningsspørsmålet. Ifølge Kvale og Brinkman (2010) skal samfunnsforskning jobbe for både akademiske og humane interesser, samt bidra med noe til samfunnet forøvrig. Jeg mener denne studien bidrar akademisk ettersom det er et lite studert fenomen i norsk kontekst. Den kan videre bidra til mer kunnskap om boformen og spredning av denne, samt et nytt perspektiv på bokkvalitet. Videre i kapittelet gjennomgås de formelle etiske spørsmålene og hvordan disse er håndtert i denne studien.

##### 4.4.1 Privatliv og konfidensialitet

Spørsmål knyttet til privatliv og konfidensialitet er en essensiell del av datainnsamlingen. Innsamlingen av identifiserbar informasjon om informantene, slik som navn, alder, adresse og lignende må lagres på en sikker måte. Dette masterprosjektet er registrert hos Norsk senter for dataforskning (heretter NSD) og forholder seg til NSDs retningslinjer for oppbevaring av persondata. Alle informantene har blitt informert om hvordan dataene om dem blir lagret, og hvem som har tilgang til dem. All data blir lagret på en bærbar PC som kun jeg har tilgang til. I tillegg har de fått informasjon om hvordan dataene vil bli brukt, og at alle identifiserbare opplysninger blir lagret separat fra intervjumateriale. Ingen navn eller andre direkte identifiserbare karaktertrekk og opplysninger vil bli brukt i selve oppgaven.

#### 4.4.2 Informert samtykke

Et annet viktig etisk moment som er relevant ved intervjuer er å få informert samtykke fra deltakerne i studien. Dette er for å sikre seg at informantene samtykker til å bli intervjuet på basis av å vite formålet med studien og hva som forventes av dem som studieobjekter. Som en del av NSD sine retningslinjer har alle informantene signert et informasjons- og samtykkeskjema med informasjon om studien, formålet med studien, samt informantenes rettigheter og kontroll over informasjonen de deler. Informasjon er gitt både muntlig og skriftlig om informantenes rettigheter til å trekke seg fra studien og å få tilgang til informasjonen som er lagret om dem. Det har underveis i studien ikke blitt samlet inn sensitiv data eller data fra individer som ikke har mulighet til å gi sitt samtykke.

Informasjons- og samtykkeskjema ligger vedlagt i appendixen side 110.

#### 4.4.3 Opptak og lagring av data

Alle intervjuene ble tatt opp på lydopptaker. Dette ble informantene forespurt om i forkant, og alle samtykket til dette. De ble også informert om hvordan jeg skulle behandle lydopptakene i etterkant, gjennom transkribering og koding av opptakene. Se 4.4.1 for oversikt hvordan dataene ble lagret og hvordan informantene ble informert om dette.

#### 4.4.4 Om studiens objektivitet og relevans

Det har vært en tradisjon å oppfatte forskning som objektiv, noe man i nyere tid i stor grad har gått bort ifra. Ifølge Dowling (2010) er kvalitativ forskning subjektiv fordi metodene involverer sosial interaksjon. Valg av forskningstema og problemstilling gjøres av forskeren, som er en del av samfunnet, og som derfor har meninger og verdier. Disse grunnleggende valgene kan derfor i seg selv ikke sies å være objektive. Denne studier er derfor heller ikke objektiv, og øker viktigheten av å sikre troverdigheten og bekreftbarheten, slik det diskuteres i 4.4.5.

Det var fra start viktig for meg å gjøre denne studien relevant fra et samfunnsperspektiv, blant annet fordi mine egne interesser og engasjement var styrende for valg av tema. Et viktig spørsmål å stille seg er hvem forskningen skal være relevant for. Kollektive boformer var for meg et relativt nytt fenomen, men de fordelene som ligger i boformen, ble tidlig klart for meg. Jeg stilte meg derfor spørsmålet om hvorfor slike boformer ikke er en større del av

boligsektoren. Fra start var det viktig for meg å bidra til en bedre forståelse av hva kollektive boformer bidrar med, både for boligmarkedet og for de som bor der. Jeg ville også forsøke å forstå hvorfor boformen, til tross for økende interesse fra viktige aktører i boligmarkedet, har utviklet seg sakte i Norge. I tillegg til den relevans oppgaven kan ha for Rodeo Arkitekter AS, mener jeg den vil være relevant for et bredere publikum. Gjennom arbeidet med oppgaven ble det tydelig at kollektive boformer kan bidra positivt til beboernes livskvalitet, og oppgaven bør derfor kunne sies å være relevant for boligkonsumenter generelt. Dette gjelder spesielt dersom studien kan bidra til et nytt perspektiv på boligkvalitet.

#### 4.4.5 Troverdighet og bekreftbarhet

Fordi denne studien ikke er objektiv, og fordi objektivitet innen kvalitativ forskning ikke er mulig per se, er det nødvendig å sikre funnenes troverdighet og bekreftbarhet. Ifølge Peräkylä (2008) er målet med samfunnsvitenskap å skape beskrivelser av den sosiale verden og av samfunnet. Disse beskrivelsene må på en eller annen måte være kontrollerbare og korrespondere med den verden de beskriver. Dette henger sammen med forskningens bekreftbarhet, som refererer til om en uavhengig forsker kan komme frem til den samme konklusjonen ved å benytte seg av de samme metodene. Muligheten for å gjennomføre et eksperiment med samme utfall er essensielt innen naturvitenskapen, men mindre relevant innen samfunnsvitenskapen. Dette gjelder spesielt når man benytter kvalitative metoder, fordi forskeren sjelden kan sees ute av sammenheng med forskningen. Når man gjennomfører intervjuer, slik som i denne studien, vil all data samlet inn i bunn og grunn være en del av den sosiale relasjonen mellom forskeren og informantene. Jeg var selv bevisst på hvordan denne relasjonen kunne påvirke dataene som ble samlet inn. Ifølge Thagaard (2009) kan man øke bekreftbarheten ved å sikre forskningsprosessens transparens. Transparens oppnås ved å oppgi en detaljert beskrivelse av forskningsprosessen og -strategien samt analysemetoden. Forskeren må være tydelig på hva som er utdrag fra dataene, for eksempel i et intervju, og hva som er forskerens egne fortolkninger av dataene. Ved å være refleksiv gjennom forskningsprosessen og forklare hvordan fortolkningene og forskningsresultatene er grunnet i dataene, vil troverdigheten til forskningen øke. Troverdigheten sier noe om funnenes gyldighet, altså i hvilken grad man kan trekke gyldige slutninger basert på studien som er gjort (ibid). Refleksivitet rundt feltrelasjoner er også viktig. Gjennom datainnsamlingen var jeg bevisst på min posisjon i relasjon til informantene. Slike relasjoner, samt maktbalanse, er diskutert nedenfor.

#### 4.4.6 Maktbalanse og forsker-informantrelasjonen

Den relasjonelle dynamikken og maktbalansen mellom forskeren og informanten er viktig å reflektere over underveis i forskningsprosessen. Når man intervjuer, får forskeren en relasjon til informanten, og det blir viktig å tenke over dynamikken mellom intervjuer og informant i løpet av prosessen. Når det kommer til intervjuene med beboerne i denne studien, er det ikke noen åpenbar maktubalanse, verken mot meg som intervjuer eller mot informantene.

Informantene innehar ikke viktige posisjoner med tilknyttede agendaer og interesser som kan skape utfordringer for målet med studien. De er generelt godt utdannede individer, og min situasjon som masterstudent burde ikke i seg selv være en utfordring. På den andre siden er jeg en ung kvinne, og alle informantene var eldre enn meg. Jeg opplevde likevel ikke dette som noen utfordring underveis i prosessen. Som forsker har jeg makt over informantene på den måten at jeg samler inn informasjon om dem og kontrollerer hvordan de fremstilles i den skriftlige versjonen av oppgaven. En annen potensiell maktubalanse springer ut i forskjellen mellom intervjuers og informants informasjonsnivå om temaet. I denne studien er jeg som intervjuer godt belest på temaet, mens de færreste av informantene var det samme. Jeg opplevde ikke dette som et problem ettersom det var informantenes erfaringer jeg spurte om, men jeg kan ikke utelukke at det kan ha spilt inn på svarere fra informantene.

I intervjuene med representanter for boligutviklerne var det andre maktrelasjoner i spill.

Informantene snakket her både for seg selv og selskapet. Man kan ikke utelukke at informantene hadde agendaer på vegne av selskapet. De kan også ha hatt en interesse av å fremstille sin arbeidsgiver på en ensidig positiv måte. Jeg gikk ikke inn i studien og intervjusituasjonen med en kritisk holdning mot selskapene eller selskapenes praksis. Dette ligger heller ikke innebygget i studiens problemstillinger eller oppsett. Jeg opplevde derfor ikke som et problem at informantene forsøkte å fremstille sine respektive arbeidsgivere best mulig. Det er derimot mulig at spesifikke prosjekter selskapene jobbet med, slik som Selvaag Pluss for Selvaag Bolig, eller Living lab for OBOS, ble presentert i et ensidig positivt lys.

Det er viktig å sikre studiens uavhengighet. En av boligutviklerne spurte om muligheten til å lese gjennom relevante deler av oppgaven før den leveres inn, for å sikre seg at selskapet fremstilles på riktig måte. Dette fikk han mulighet til, og kom med innspill som ikke hadde betydning for oppgavens integritet eller analysen, men som i hovedsak gikk på språket i direkte og indirekte sitater. Målet med disse intervjuene er ikke å være kritisk til selskapene

eller fremstille dem på en spesiell måte. Jeg mener derfor at integriteten til studien er opprettholdt.

## 5 Historiske rammer for kollektive boformer

Det finnes mange begreper og konsepter for å beskrive boligløsninger som tilbyr flere og andre fasiliteter enn konvensjonelle boliger, gjennom blant annet fellesområder og servicetilbud tilknyttet boligen. Mange av disse tar også sikte på å skape, eller bidra til et sosialt miljø og fellesskap innad i boligkomplekset. Vestbro (2000) omtaler slike boliger som «kollektive boformer» og definerer disse som boliger med mer fellesområder eller kollektivt organiserte fasiliteter enn konvensjonelle boliger. Forskjellene mellom boligtypene under denne paraplyen ligger hovedsakelig i hvordan og av hvem boligene er planlagt og utviklet; hvilke fasiliteter og servicetilbud som er tilknyttet boligen; samt faktorer knyttet til identitet, tilhørighet og ideologi. Før jeg skal diskutere ulike definisjoner av kollektive boformer, skal jeg se nærmere på kollektive boformer i historisk perspektiv. Dette er interessant for å belyse den utviklingen boformen har hatt, og kan ha i fremtiden. Det er også relevant fordi spesielt ett av casene i oppgaven faller inn under eldre varianter av kollektive boformer, selv om den opprinnelige driften har opphørt.

### 5.1 Ideer om et bedre liv

Historisk kan kollektive boformer knyttes til visjoner om et bedre samfunn og et bedre liv. Som en kritikk til elendige arbeidsvilkår og levekår for arbeiderklassen på 1800-tallet i Europa, utviklet det seg visjoner om et bedre samfunn med kollektiv eiendomsrett, like rettigheter til kvinner og menn, og skole for barna. På bakgrunn av disse visjonene ble det blant annet bygget omlag 40 kollektivsamfunn i USA (Schmidt 1991). Man forsøkte med slike idealsamfunn å løse noen av problemene knyttet til industrialiseringen, skape sosial endring og bedre levekårene for beboerne (ibid). Forløperen til de kollektive boformene vi finner i Norge og Europa forøvrig i dag kan spores tilbake til kollektivhusene og felleskjøkkenhusene, som igjen i stor grad var inspirert av utviklingen av bokollektiv som blomstret i USA på 1700- og 1800-tallet. Også i Europa ble det så tidlig som på 1800-tallet bygget kollektivhus som minner om dem man finner i dag. Et kjent eksempel, og det eneste bygget i Europa på 1800-tallet, er Familistéren i Frankrike, bygget av fabrikkier Jean Baptiste Godin i Guise i 1859 for sine ansatte (Vestbro 2000). Det store komplekset huset på sitt meste omlag 2000 mennesker, hadde fellesanlegg med barnehage, skole, teater, bibliotek, vaskeri, butikker, felleskjøkken, stall m.m. Det var i betraktelig bedre standard enn det som



var vanlig (Schmidt 1991). Boligkomplekset Godin fikk bygget var i drift helt frem til 1939. Godin var en visjonær og ønsket gjennom sitt enorme boligprosjekt å bidra til sosial reform. Tummers (2017) påpeker derimot hvordan de patriarkalske, hierarkiske holdningen som lå til grunn for prosjektet, er fundamentalt ulikt dagens prosjekter og organisasjoner som ofte har en tydelig flat struktur og grasrotinitiativ.

## 5.2 Effektivisering og feminisme

Også i Norden førte samfunnsutviklingen på starten av 1900-tallet til ideer om kollektivisering av driften i hjemmet. I grove trekk belaget prosjektene seg på å effektivisere husholdningsdriften, enten for å lette byrden på kvinner som gikk ut i arbeid, eller for å bøte på høye kostnader knyttet til husholdersker (Vestbro 2000). Ifølge Vestbro (1997) ble effektivisering av husholdningsdriften gjennom kollektivhus sett på som en måte å øke produktiviteten i industrien gjennom å øke andelen kvinner i arbeid. Dette idegrunnlaget må ansees å ha opphav i et mekanisk verdensbilde der mennesker er deler i et maskineri som man skal få til å fungere. Boligen skulle være en bomaskin som løste husarbeidets rutinepregede oppgaver. Samtidig ble kollektivhus promotert av kvinneorganisasjoner på 30-tallet som en boform som muliggjorde trygg barnepass og avlastning av husarbeid, så kvinner kunne beholde jobben etter at de giftet seg (Vestbro 1997). Barnehagen gjorde med dette sitt inntog i kollektivhusene (Schmidt 1991). Den samme boformen fikk dermed støtte fra to vidt forskjellige hold og med ulik intensjon, men møtte også mye motstand fra mer konservative deler av samfunnet som ønsket å verne om den tradisjonelle kjernefamilien. Kollektivhus møtte også motstand i Norge blant annet fordi erfaring tilsa at kostnadene ble for høye for arbeiderklassefamilier, som var de tiltenkte beboerne. Effektivisering av husarbeidet skulle heller løses ved hjelp av rasjonelle planløsninger i boligene (Guttu 2003). Guttu påpeker at den norske tankegangen, den lave andelen kvinner i arbeid, samt økonomien til norske husholdninger, ga lite rom for variasjon i boligtilbudet i retning av kollektive boformer på 30-40-tallet. Noen prosjekter dukket likevel opp.

Det første boligkomplekset med felleskjøkken i Norden var Centralbygningen i København (Vestbro 2000). Centralbygningen hadde ingen fellesarealer for beboerne, men en rekke servicetilbud beboerne kunne benytte seg av. I Norge ble det utarbeidet planer for et lignende prosjekt i 1907 av Ole Dehli. Han startet det som senere ble Oslo Samvirke og NKL (Norges kooperative landsforening), og satt i styret i Norsk Kvinnesaksforening (Schmidt 1991).

Sistnevntes Oslofilial var en av de aktive partene bak Kollektivet på Hovseter, som er et av casene i oppgaven. Det finnes en rekke andre planlagte prosjekter i Oslo som ikke har blitt gjennomført, men også noen prosjekter som ble gjennomført med felleskjøkken og matheis på 1930-tallet (ibid). I Sverige utviklet det seg på bakgrunn av nedleggelse av et slikt felleskjøkken en ny modell. Beboerne overtok driften av felleskjøkkenet og reformerte det modernistiske idegrunnlaget til kollektivhuset. I stedet for å forsøke å minimere husarbeid, anerkjente de husarbeid som et verdifullt bidrag til samfunnet. De ønsket derimot å endre ulempene ved at det tradisjonelt sett ble utført i isolasjon (Vestbro 1997). Den nye modellen var basert på fellesskap heller enn effektivitet. Gjennom en reduksjon av størrelsen på boenhetene fikk man muligheten til å dele felles arealer, og gjennom samarbeid kunne man organisere en rekke servicetilbud internt heller enn å benytte seg av innleid arbeidskraft.

I Norge utredet i 1953-1955 USBL behovet for kollektivhus. Det ble i rapporten referert til et skrinlagt prosjekt av OBOS like før krigen som belaget seg på å tilby blant annet felleskjøkken, matsal og barnehage i Oslo, etter inspirasjon fra svenske kollektivhus. Skrinleggingen skyldtes at interessenter trakk seg ved kontraktfesting av eierforholdene (Guttu 2003). Samfunnsutviklingen bidro til den manglende interessen for kollektivhus i Norge på 30-tallet, da arbeidsledigheten var høy og gifte kvinners deltakelse i arbeidslivet ble uglesett. I Oslo kommune var det mellom 1928 og 1938 ikke lov for gifte kvinner å bli ansatt, og allerede ansatte kvinner ble sagt opp når de giftet seg (Schmidt 1991). Situasjonen endret seg etter krigen, og stadig flere familier var toforsørgerfamilier. Det var samtidig mangel på barnehageplasser, og regjeringen ønsket å øke arbeidsstokken (ibid). Boligpolitikken kunne med dette bidra til å løse en rekke problemer på samfunnsnivå. Komitéen som skrev rapporten for USBL anbefalte dem å inkludere kollektivhus i sin utbygging på Bøler i Oslo i 1955. Ifølge Schmidt (1991) er USBL den organisasjonen som mest bevisst har inkludert boservice og nærmiljøtiltak i sine boligprosjekter. Fellesanlegg som møterom og fellesvaskeri blir driftet og vedlikeholdt av USBL. Mot 60-tallet var det en oppfatning blant planleggere at storsamfunnet var i ferd med å invadere hjemmet. Solidaritetsfølelsen, tryggheten, og roen, som fantes i småsamfunnet var etter sigende gått tapt. Dette førte til et fokus på privatliv framfor fellesskap i boligplanleggingen, i et forsøk på å gjenfinne tryggheten og roen i hjemmet (Guttu 2003).

### 5.3 Fellesskap, service og miljø - mot en moderne kollektiv boform

Mot 1970- og 80-tallet kom kollektive boformer igjen på agendaen i visse kretser, spesielt i kvinnebevegelsen. Kvinnens dobbeltrolle var igjen i søkelyset, og bokollektiv fremfor felleskjøkkenhus ble sett på som en løsning på hverdagens reproduktive arbeid, samtidig som det var et ønske om å bygge opp et fellesskap i tilknytning til boligen (Schmidt 1991). Bokollektivene som sprang frem i denne perioden, varierte fra storfamiliekollektiver, der beboerne delte alt utenom et privat oppholdsrom per voksen, slik de organiserte seg i Bergsligata borettslag i Trondheim, til et løsere fellesskap med fullt utstyrte private leiligheter med fellesarealer i tillegg, slik de organiserte det i Friis gate. Begge disse lever videre i dag, og Friis gate er et av casene i oppgaven.

I NIBR-rapporten om kollektive boformer fra 1991 påpeker Schmidt fraværet av interesse og initiativ fra utbyggere, boligbyggelag og kommunene når det kommer til planlegging av nye boformer. USBL blir trukket frem som det eneste unntaket i denne sammenhengen.

Utbyggernes rolle i dagens landskap av boformer skal diskuteres grundigere senere i oppgaven, men det er verdt å merke seg utviklingen det siste tiåret. Selvaag Bolig har over flere år utviklet et konsept de kaller Selvaag Pluss. Konseptet er helkommersielt, igangsatt og driftet av Selvaag. I boligkompleksene tilbys en rekke servicetilbud, samtidig som konseptet fysisk og organisatorisk legger til rette for en større grad av interaksjon mellom naboene. Servicetilbudet inkluderer et vertskap som blant annet kan bistå med praktiske oppgaver i hverdagen, og bistand til igangsettelse av sosiale aktiviteter. Servicetilbudet betales over husleien. Et annet prosjekt som har markert seg er Vindmøllebakken i Stavanger, det første «Gaining by sharing»-prosjektet. Ifølge den offisielle nettsiden «søker [modellen] å ivareta best mulig livskvalitet og sosiale relasjoner hos beboerne. Målet med modellen er å skape sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster, gjennom fellesskap og deling.» (Gaining by sharing, u.d). Dette gjøres gjennom aktiv deltakelse fra fremtidige beboere fra starten av prosjektet. Beboerne startet innflytting rundt årsskifte 2018-2019.

### 5.4 Privat – i fellesskap

Det er i utgangspunktet ikke enighet om definisjoner på kollektive boformer. Jarvis og Bonnett (2013) velger å kategorisere bofellesskap basert på intensjonalitet. Med dette vektlegger de beboernes intensjon om å bo sammen. Videre bygger de definisjonen sin på fysisk utforming (en samling mindre boliger og store fellesområder utendørs), fasiliteter til

daglig bruk, og en konsensusbasert styreform. Jarvis og Bonnetts fokus på fysisk utforming er en svakhet ved definisjonen ettersom den da utelukker bofellesskap i blokkbebyggelse.

Tabell 5.1 under er laget i forbindelse med oppgaven, og her forsøker jeg å skille mellom de ulike typene kollektive boformer på en systematisk måte. En slik oppdeling har visse svakheter ettersom det ikke er enighet i litteraturen om kategoriseringen, samt at bruken av begrepene former begrepens betydning. For eksempel benytter norske kommuner seg av begrepet «bofellesskap» for å beskrive kommunale boliger for spesifikke grupper slik som funksjonshemmede eller eldre (Schmidt et. al. 2013), mens en rekke beboere av bofellesskap for eldre var mer komfortable med å omtale boligen som «omtankeboliger» eller «livsstilsbolig» (ibid).

<b>Boligtype</b>	<b>Definisjon/forklaring</b>
Kollektivhus og servicehus	Kollektivhus utviklet seg i Sverige som et svar på kvinners inntog i arbeidslivet og skulle lette hennes arbeidsmengde hjemme ved å effektivisere husarbeidet. Husarbeid skulle være felles organisert eller overført til ansatte (Vestbro 2000).
Bofellesskap	Initiert av en gruppe mennesker som ønsker å skape et fellesskap. Intensjonaliteten bak fellesskapet er grunnleggende for denne inndelingen.
Kollektive boformer for spesifikke grupper	Slike kollektiv er den mest utbredte formen i Skandinavia og er myntet på spesifikke gruppers samlokalisering. Eksempler er eldreboliger, studentboliger og boliger for mennesker med spesielle behov. (Vestbro 2000). I Norge brukes i stor grad <i>bofellesskap</i> om slike boliger.
«Commune»	En type bofellesskap der beboerne lever som én husholdning. De deler fasiliteter som kjøkken, bad og stue. Slike bofellesskap finnes i mindre skala i Norge i dag.
Moderne bokollektiv (min tolkning)	Boliger med mer fellesarealer enn vanlig. Som regel igangsatt av kommersielle aktører. Fokus på service og komfort. Ofte rettet mot spesifikke segmenter i markedet: godt voksne, barnefamilier, eksklusive boliger, med mer. Drift ofte overlatt til profesjonelle. Eksempler: Bo i Borgen (Løren) <sup>9</sup> , Selvaag Pluss <sup>10</sup> , Ullern Hage <sup>11</sup> .

Tabell 5.1 Oversikt over ulike typer kollektive boformer

Felles for de ulike typene kollektive boformer beskrevet over er at de har en definert grense til omverdenen og at fasilitetene er ment utelukkende for beboerne og deres gjester. På denne måten kan kollektive boformer kan sammenlignes med «gated communities», og Chiodelli og Baglione (2014) kritiserer dem for nettopp dette. De stiller seg kritisk til det ensidig positive bildet av kollektive boformer i litteraturen, og trekker frem den homogene sammensetningen av beboere man ofte finner i slike lukkede miljøer og boformens introverte fysiske

<sup>9</sup>[https://boiborgen.no/?utm\\_source=vY&utm\\_medium=googleads&utm\\_campaign=boiborgen&gclid=Cj0KCOjw2PP1BRCiARIsAEqv-pQ6nhRKsVax-XXKMnAX5hQoAyez2y-fqgypdnlKamqrGJvAWi3FGYApDeEALw\\_wcB](https://boiborgen.no/?utm_source=vY&utm_medium=googleads&utm_campaign=boiborgen&gclid=Cj0KCOjw2PP1BRCiARIsAEqv-pQ6nhRKsVax-XXKMnAX5hQoAyez2y-fqgypdnlKamqrGJvAWi3FGYApDeEALw_wcB)

<sup>10</sup> <https://www.plusservice.no>

<sup>11</sup> <https://urbanium.no/prosjekter/ullern-hage/>

organisering. Studier fra Tyskland underbygger påstanden om homogenitet og viser at initiativtakere og beboere av bofellesskap i stor grad tilhører middel- og nedre middelklasse og består av homogene livsstilsgrupper (Droste 2015). Jarvis og Bonnetts definisjon setter derimot frem porøsiteten ved slike boformer. De legger i dette en eierskapsmodell og organisering som tillater bevegelse utenfra og inn, eller gjennom (2013). Vestbro sine definisjoner står i kontrast til både Jarvis og Bonnetts, og Chiodelli og Bagliones definisjoner ved at de ikke tar inn over seg fysisk struktur.

Som vist finnes det en myriade av definisjoner som forsøker å beskrive en boligtype som skiller seg fra konvensjonelle boliger på en rekke områder. Flere av ulikhetene mellom definisjonene kan «løses» ved å se på det som en skala fra mer privat til mindre privat. Styrken ved åpne definisjoner som den Vestbro (2000) presenterer, er at den gir rom for variasjon i fysisk struktur, organisering, eieform og type fellesområder, faktorer som i seg selv ikke nødvendigvis har noen innvirkning på det kollektive i den kollektive boformen. I møte med litteratur og virkelighet blir det også tydelig i hvilken grad begrepene brukes om hverandre. Det at eldre beboere i bofellesskap (Schmidt et. al. 2013) i Norge er mer komfortable med å kategorisere boligen som «omtankebolig» eller «livsstilsbolig» kan tenkes å ha med identitet og tilhørighet å gjøre, samt de motforestillingene som beboerne måtte ha mot begreper som bofellesskap.

## 5.5 Oppsummering

Vestbro (2000) definerer kollektive boformer som boliger med mer fellesområder eller kollektivt organiserte fasiliteter enn konvensjonelle boliger. Det er derimot ingen enighet rundt definisjonen av kollektive boformer, og det finnes et bredt spekter av ulike typer, slik det er vist i tabell 2. Historisk har kollektive boformer vært et forsøk på å skape et bedre liv og å løse samtidens utfordringer for familie og samfunn. Dette grunnleggende aspektet ved boformen ser man også i dagens versjoner. Innholdet og formen har derimot endret seg, hvilket samsvarer med endringer i samfunnet behov og strukturer, kjønnsroller og preferanser.

## 6 Casene

### 6.1 Borettslaget Kollektivet på Hovseter

Sentralt plassert på Hovseter, en forstad vest i Oslo kommune, ligger Borettslaget Kollektivet, bestående av over 130 leiligheter. Kollektivet var regulert og planlagt som del av en større drabantby, hvilket la føringer for den fysiske utformingen. De opprinnelige tjenestene og butikkene som var planlagt som en del av drabantbyen, er i dag for det meste lagt ned. Det gjenstår en matbutikk, en pizzarestaurant og en frisør (Lange og Ekedahl 2016).

Kollektivet var planlagt som et kollektivhus etter svensk modell. Hovedideen bak kollektivhusene var å lette byrden for kvinner i arbeid ved å redusere mengden husarbeid. Dette ble adressert på flere måter i Kollektivet. På det tidspunktet Kollektivet ble planlagt var det mangel på barnehageplasser i Oslo, og en barnehage ble derfor bygget tilstøtende Kollektivet, med plasser forbeholdt barna som bodde der. Kollektivet ble også tegnet med en felles spisesal med ansatte, et vaskerom og vaktmestertjenester, samt praktiske og behagelig fasiliteter som sykkelgarasje, gjestehybler, treningsrom og badstue (Lange og Ekedahl 2016).

Tre kvinneorganisasjoner stod som initiativtakere bak Kollektivet. De trengte en partner og fikk boligbyggelaget USBL om bord på prosjektet i 1965. Tomten de sikret seg på Hovseter var en del av en større utbygging ledet av OBOS. Den strenge modernistiske arkitekturen, inspirert av den franske arkitekten Le Corbusier, omfattet også Kollektivet. USBLs arkitekter hadde dermed lite påvirkning på den ytre utformingen av Kollektivet, som i motsetning til kvinneorganisasjonenes ønske ikke ble organisert som hus rundt et tun, men selvstendige blokkbygg med grønne arealer mellom husene.

Inne i leilighetene er derimot kvinneorganisasjonene og USBLs påvirkning tydelig. I motsetning til det som var vanlig på denne tiden, ble kjøkkenet i leilighetene bygget romslige og lyse. Det skulle være et godt sted å arbeide. Hovedsoverommet og stuen var av nokså lik utforming og størrelse for å sikre muligheter for fleksibel bruk av rommene (Lange og Ekedahl 2016). Fokuset på kvinners hverdagsliv stod dermed sentralt i den arkitektoniske utformingen av Kollektivet, i tråd med idealene for kollektivhus.

Spisesalen og restauranten tilknyttet Kollektivet serverte middag daglig i ukedagene. Lokalene skulle også være tilgjengelige for utleie til beboerne, og til bruk ved eventuelle

nabolagsarrangementer. Etter omtrent to år opphørte restaurantdriften grunnet økonomiske årsaker, og beboerne bestemte seg etter en stund for å ta opp driften selv. Frivillige delte seg inn i 6 middagsgrupper og laget middag etter tur tre ganger i uken. Denne organiseringen består fortsatt, og er en sentral del av det sosiale livet i Kollektivet.

Kollektivets størrelse gjør det vanskelig for beboerne å holde orden på nye innflyttere, og flere av beboerne oppgir at de selv ikke visste om Kollektivets historie og fasiliteter da de kjøpte leilighet. På den andre siden sier flere av beboere at de har rekruttert familie og venner til Kollektivet, og at barn som har vokst opp der har flyttet tilbake i voksen alder.

## 6.2 Friis gate på Grønland

Bofellesskapet i Friis gate ble bygget av USBL i 1987, og består av 27 enheter. Bygningen er plassert på Grønland, sentralt i Oslo, som en hjørnegård formet som en L. Hver etasje har en delt balkong ut mot en felles bakgård med lekeplass og spiseområde. Bakgården er lukket for andre enn beboerne og deres gjester. De 27 leilighetene er omlag 15% mindre enn tilsvarende leiligheter utenfor bofellesskapet. Disse kvadratmeterne utgjør et fellesareal på omlag 400 kvadratmeter (Schmidt 1991) og inneholder felles kjøkken og oppholdsrom, vaskerom, badstue, sykkelgarasje, syrom, medierom, lekerom, treningsrom, gjestehybler, balkonger og takterrasse, samt et par rom som gjennom årene har hatt ulike funksjoner.

I oppstarten ble det arrangert felles middager regelmessig av beboerne. Over tid har fellesmiddagene blitt mer sporadiske og fyller ikke lenger et praktisk behov for avlastning i hverdagen (Schmidt 1991). Friis gate er organisert som borettslag og styret består av valgte beboere. I tillegg har hvert fellesrom en ansvarlig beboer som skal holde rommet i god stand og rapportere inn eventuelle mangler.

Prosjektet ble initiert av USBL i 1984 da de samlet interessenter til et fremtidig bofellesskap i en planleggingsgruppe sammen med USBLs arkitekter. Målet var å utvikle det fysiske og sosiale skjelettet til prosjektet. Et av hovedfokusene for planleggingen var å skape møtepunkter mellom naboene gjennom den fysiske utformingen. Dette formet valget av en stor vestibyle og bakgården, i tillegg til de andre fellesrommene i bygget. Mange, men ikke alle av deltakerne i planleggingsgruppen endte med å kjøpe leilighet i det ferdigstilte prosjektet.



## 7 Privat – i fellesskap

I dette kapitlet skal jeg diskutere hovedtrekkene som kommer frem av intervjuene med beboerne i de to kollektivene. Ideer rundt «community», helseperspektivet og sosial kapital er det mest relevante å trekke inn i denne sammenhengen. «Community» forstås både som noe tradisjonelt, normativt, nostalgisk, utopisk, og tapt. «Community» er søken etter tilhørighet (Delanty 2003), et sted der ingen er fremmede og man har en felles forståelse av fellesskap (Bauman 2001). Noen mener det urbane fellesskapet er tapt, (Schiefløe 1985) mens andre mener den har skiftet form, og er mer flytende og selektivt (Bø og Schiefløe 2007).

Helseperspektivet på fellesskap er betraktelig mindre utfordret. Sammenhengen mellom sosial tilknytning og en rekke helsefordeler er godt etablert (Putnam 2000), og henger sammen med sosial kapital. Ressurser kan mobiliseres gjennom sosiale nettverk. Høy grad av sosial tilknytning er også koblet til gode vaner, hvilket kan virke helsefremmende. Noe av det som ikke kommer frem i overnevnte diskusjoner, er hvordan urbane fellesskap oppleves for de som er en del av det, hvordan det å bo i byen kan bety så mangt, og hvordan den fysiske utformingen av boligen og nærmiljøet påvirker muligheten for fellesskap. Fra intervjuene kommer det frem helt tydelig opplevde fordeler ved å bo kollektivt fremfor i mer konvensjonelle boliger. De aller fleste av informantene har bodd andre steder tidligere med nåværende husholdning og hadde derfor tydelige meninger om hvordan den kollektive boformen skilte seg fra slik de hadde bodd før, og hvilken påvirkning dette hadde på hverdagslivet deres. Friis gate og Kollektivet er av betydelig ulik fysisk karakter, hvilket gjenspeiles i de opplevde fordelene for beboerne. Som Gehl (1987) påpekte, har ikke den fysiske strukturen direkte påvirkning på den sosiale kontakten, men bidrar til rammer som kan legge til rette for sosial interaksjon. Den fysiske utformingen er ikke hovedfokus i denne analysedelen, men det er likevel viktig å se på ulikhetene mellom de to casene for å forstå hvordan variasjonen i erfaringene blant beboerne knytter seg til forskjeller i den fysiske utformingen. Først skal jeg ta for meg opplevd trygghet for beboerne, stabiliteten i boforholdene, og hvordan det er å vokse opp i et slikt bomiljø, sett gjennom foreldrenes øyne. Deretter skal jeg gi et innblikk i hvilken betydning kulturen rundt måltider har for fellesskapet i de to kollektivene. Under intervjuene snakket vi også om ensomhet. Betraktninger rundt dette vil avslutte delkapitlet.

## 7.1 Trygghet, stabilitet og oppvekst – *myke* kvaliteter i fellesskapet

De viktigste forholdene beboerne vektlegger som positive er trygghet og sosialisering. De fleste informantene opplever at kollektivet gir dem en trygghet de ikke nødvendigvis ville fått et annet sted. Denne tryggheten er i stor grad knyttet til båndene mellom beboerne, hvilket informantene knytter til de fysiske og sosiale strukturene i kollektivene. Med sosial struktur menes her de relasjonene og rollene som er utviklet innad i fellesskapet, og organiseringen av disse. Ettersom disse fellesskapene er knyttet til boligen er relasjonene overførbare til naboskap. Ifølge Delanty (2003) søker folk i etter tilhørighet fordi flere og flere opplever usikkerhet og utrygghet. Bauman (2001) derimot mener «community» ikke kan leve opp til lovnader om trygghet, men kun leverer nostalgi og illusjon. Begge kollektivene som er studert i denne oppgaven tilbakeviser Baumans påstand. Samtlige av de eldre informantene oppgir at de føler seg trygge og at denne tryggheten stammer fra fellesskapet, og er noe av det de liker best ved å bo i kollektivet.

*«Det kjennes som om det er opptil flere her jeg vil kunne ringe til hvis jeg jeg kjenner at 'nå må noen komme, jeg trenger hjelp'. Det kan være sykdomsgreier eller at jeg faller og har problemer med å komme opp. Eller sånne lysstoffrør vet du, det er et sant mareritt [...]» (Lene)*

Denne tryggheten går også, som denne informanten nevner, over i det praktiske, og er typisk for sosial kapital. Cathrine i Kollektivet, beskriver hvordan de eldre som var dårlig til beins ble tatt vare på i perioden heisene ble pusset opp. For flere var det ikke et alternativ å gå 6 etasjer med trapper, så de fikk hjelp av yngre naboer til å handle mat og gjøre andre nødvendige ærender. Cathrine husker denne perioden som et viktig bilde på den tryggheten som ligger i naboskapet, spesielt for de eldre. Denne tryggheten er naturligvis ikke unik for Kollektivet. En dansk studie har sammenlignet eldre i ordinære boliger med eldre i såkalte seniorbofellesskap der det er tilrettelagt for fellesskap og sosial omgang. Studien viser at de sistnevnte opplever en større grad av trygghet og økt livskvalitet enn den andre gruppen (Helgesen et. al. 2014). Schmidt er en av dem som har forsket mest på bofellesskap og andre kollektive boformer i Norge. I en rapport for NIBR evaluerer Schmidt (2013) behovet for nye boligløsninger for eldre drøftet i lys av en økende andel eldre, og de utfordringene og mulighetene dette gir for samfunnet. Det er også et politisk ønske at eldre skal bli boende hjemme så lenge som mulig og være selvhjulpne, da er det naturlig å se på boløsninger som kan bidra til dette. Flere av informantene sier de er overbevist om at fellesskapet og den sosiale og praktiske tryggheten gjør at de kan bli boende hjemme lenger, før det blir aktuelt å

flytte på sykehjem. De ivaretar hverandre gjennom de daglige møtene i gangen, ved heisen, på Camilla, og i annen kontakt mellom naboene. De to casene i denne oppgaven tyder på at varianter av bofellesskap kan bidra til målsetningen om at eldre skal kunne bo hjemme lengre.

En viktig person som trekkes frem av flere i Kollektivet, er vaktmesteren. Han er der hver dag og er en kilde til trygghet, spesielt blant de eldre beboerne, som føler at han stiller opp for dem når det er noe. Lene, en eldre informant, har denne varme beskrivelsen av vaktmesteren og hans betydning i kollektivet:

*«Altså, han har genuin omsorg for oss, i hvert fall vi gamle og handikappede. Blid og god, liten og tett. Også litt sånn Napoleon, litt buldrete liksom. Og han kan være ganske skarp også, men han er god som gull altså. Jeg kan ringe ham om jeg har et eller annet et behov.» (Lene).*

Det er ikke bare de eldre som føler en ekstra trygghet. I intervjuene med informanter med barn ble de bedt om å reflektere over hva de opplever boformen gir barna deres som de ikke nødvendigvis ville fått andre steder. Det var mange ting som kom opp, men igjen var trygghet og det sosiale gjennomgående og dominante temaer. Alle leilighetene og fellesrommene i Friis gate er i samme bygg. Man kan derfor gå tørrskodd mellom alle rommene. Dette gir barna i Friis gate en egen frihet, og det gir en trygghet for både barna og foreldrene. Flere av informantene sier at barna deres bruker hele bygget, og i stor grad oppholder seg utenfor leiligheten. Flere av informantene oppgir også at barna deres har venner innad i bygget. De fleste eller alle går på samme skole, og det sosiale livet videreføres til gangene og fellesrommene i Friis gate. Even forklarer hvilken fordel dette er for sønnen hans:

*«Vi har en sønn på 7, han kan jo like gjerne løpe ut på gangen her og et eller annet fellesrom i stedet for å være på rommet sitt, som han deler med sin søster som er 16. Hvis vi ikke hadde noen fellesarealer så ville vel det rommet...jeg vet ikke om det ville ha sett sånn ut da, hvis det skulle vært en tenåring der og en liten gutt hele tiden.» (Even)*

Guttu og Schmidt (2012) trekker frem manglende muligheter for funksjonstilpasning som en av utfordringene ved små boliger. Fellesområdene i Friis gate dekker i stor grad behovene som går utenfor de som dekkes av de små leilighetene. Dette viser seg spesielt blant barnefamiliene. Ole, som selv har byttet leilighet internt to ganger, forklarer at det ikke var noen selvfølge at de skulle bli boende i Friis gate etter å ha fått barn. Tankene om å flytte

dukket opp flere ganger, men mulighetene i Friis gate gjorde at de ble boende, og løste de utfordringene de hadde:

*«Det er vanskelig, men det var så godt med lekerommet, og der kunne vi gutta møtes med barna på lørdag morgen og jentene med barna på søndag morgen, og dermed så hadde vi en dag i uka vi kunne sove lenge. Også var det ikke så ille å stå opp grytidlig når ungene våknet, for da kunne vi sitte med de andre gutta og drikke kaffe og prate.» (Ole)*

De opplevde fordelene for barnefamilier er altså ikke begrenset til barna. Flere av informantene reflekterte positivt over å oppdra barn i kollektivet. Ole forteller videre om hvordan han og kona kunne legge barna og ta med seg «babycallen» over til naboen, og hvordan de på den måten kunne ha et mer aktivt sosialt liv. Bente bor i Friis gate med sin tenåringsdatter og husker godt første gang datteren skulle være alene hjemme. Hun informerte naboene slik at både hun og datteren kunne føle seg trygge på at hun ikke var helt alene, men kunne gå til naboene hvis det var noe. Dette ga trygghet til både Bente og datteren.

Sosialiseringen handler om forhold til andre mennesker, men også forhold til ting som eies av fellesskapet eller av andre. Bente forteller at barna lærer å ta ansvar i fellesskap, at de må rydde etter seg i fellesområdene, hvis ikke er det noen andre som må gjøre det. Barna omgås også andre voksne enn foreldre og lærere, blant annet gjennom møter i fellesarealene og gjennom felles aktiviteter i bygget.

*«De får lære seg noen fine byggesteiner i livet som handler om å gjøre ting sammen med andre.» (Bente)*

Det er flere informanter som opplever at Camilla har en viktig betydning for barna sine. Akkurat som i Friis gate går dette i stor grad på sosialisering og trygghet. Guro sier sønnen har fått kontakt med barn i andre aldre enn han treffer i barnehagen. På Camilla leker han stort sett med noen jenter som er eldre enn ham selv. Guro ser verdien i at sønnen må forholde seg til så mange forskjellige folk, og spesielt voksne. Sønnen danner selvstendige forhold til både barn og voksne, uten at relasjonen er knyttet til, eller avhengig av, foreldrene. Dette går igjen på tvers av case, og Schmidt (2004) trekker den økte voksenkontakten frem som en av de viktige fordelene for barn ved denne boformen, basert på en bred studie av kollektive boformer i Norge. Samholdet på tvers av generasjoner illustreres fint av Bente:

*«[...]hvis du har noe hyggelig å feire, så deler vi jo gledene, og det tror jeg gjelder ungene og. Når de kommer og har vært på pokemonjakt på iPhonene sine, så deltok jo alle i det. Man blir litt involvert, det er en trygghet, og det er sosialt. Jeg tror ungene lærer seg en del sosiale ferdigheter ved å bo her.» (Bente)*

## 7.2 Felles måltider – en arena for lek og sosialisering

De to kollektivene har begge en ordning for fellesmiddager, men frekvens og form er ulik. I Friis gate var det fra starten av fellesmiddag to ganger i uken, pluss én søndag i måneden. Dette har over tid endret seg til en mer fleksibel ordning med omlag 1-3 middager i kvartalet. Nadia i Friis gate omtaler endringen slik:

*«Det handler om at hele samfunnet har endret seg, og huset har jo blitt et attraktivt sted for småbarnsfamilier, selv om det ikke er så mange store leiligheter. Men disse ungene er jo mye mer busy enn det mine unger var. De har jo masse aktiviteter på ettermiddagstid og sånt, så det er en mer kompleks problematikk. Det er ikke det at folk ikke vil spise fellesmiddag eller lage, men de har mindre tid, opplever de i hvert fall, eller prioriterer annerledes enn de gjorde før.» (Nadia)*

Arild mener selve betydningen av fellesmiddagen er endret. Mens det før hadde større praktisk betydning for beboerne, sier han at fellesmiddagene nå fungerer slik at folk tar med seg noe godt å drikke og blir sittende lengre utover kvelden. Det har blitt en del av den sosiale strukturen heller enn den praktiske. Fellesmiddagene legges forøvrig ofte til fredager, hvilket Arild mener forsterker denne effekten, ettersom det er ukesslutt og folk har fri dagen etter. Den fysiske strukturen i Friis gate, der det er et felles kjøkken- og stueområde, muliggjør en slik omgang mellom naboene. Dette resonnerer med Gehls (1987) poeng om tilrettelegging for samhandling i gatene, bare at det i dette tilfellet skjer inne i bygningene.

I Kollektivet er den fysiske utformingen veldig ulik Friis gate. Der er det langt flere leiligheter, og de er fordelt på flere bygg og enda flere oppganger. Det høye antallet boenheter blir trukket frem av beboerne som en viktig årsak til at de har klart å opprettholde organiseringen av fellesmiddagene. Mange beboere benytter seg ikke av tilbudet, men det totale antallet har gjort at det til enhver tid har vært akkurat mange nok til at det har fungert praktisk og økonomisk. Kollektivet opererer altså ikke med én enhet slik man gjør i Friis gate. Camilla ligger i første etasje i ett av byggene, og man har ikke tørrskodd tilgang fra leilighetene. I Kollektivet er også fellesskapsstrukturene annerledes. Det er langt flere

fellesmiddager, og dette skaper en rekke fordeler som barnefamiliene i Friis gate ikke har. En far forklarer det slik:

*«[...]når du får barn er det jo helt genialt, du går ned og får mat, du slipper å vaske opp, barna leker og er lykkelige. Da har de noen å leke med og treffe naboer.»*

*(Daniel)*

Fellesmiddagene på Camilla er noe mer enn felles måltider. Det er også en arena for sosialisering og lek.

*«Altså det er ganske kjedelig å være enebarn og bare spise med foreldrene, mens når vi spiser nede er det alltid andre barn. Sånn som verden er organisert nå så treffer de veldig jevnaldrende grupper, mens det som er så fint her at de treffer barn i alle aldre. Du har alt fra de ganske små til de ganske store. Så lenge de leker, så leker de sammen ganske mange av dem, og det synes jeg er et veldig verdifullt aspekt.»*

*(Cathrine)*

I Kollektivet har de gjennom flere tiår opprettholdt en praksis med 3 fellesmiddager i uken, unntatt i ferieuker og lignende. Ansvar for å arrangere middagene rulleres mellom 6 frivillige matgrupper. Alle i borettslaget er velkomne, og de betaler en liten sum for maten de får servert. Middagene serveres i Camilla, som kan anses som hjertet i borettslaget. Denne avlastningen i hverdagen samsvarer med intensjonene bak servicehusene og kollektivhusene som utviklet seg i Sverige (Vestbro 2000), og som Kollektivet er inspirert av. Det er derimot ikke lenger slik at fokuset er på kvinners deltakelse i arbeidslivet, men heller på familiens hverdagslogistikk, samt fellesskap og hygge for voksne og barn. Hans forteller at fellesmiddagene har hjulpet dem med å lære norsk, har gitt datteren deres en mulighet til å treffe og leke med de andre barna, og sparer dem mye tid i hverdagen. De så på det som en god mulighet til å bli kjent med naboene og meldte seg inn i en av matgruppene to år etter at de flyttet inn i borettslaget. Det eneste problemet, ifølge Hans, er at datteren helst vil leke og ikke spise. De andre informantene med barn nevner det samme, at Camilla i stor grad er en arena for lek og sosialisering for barna, ikke for måltider.

Irene forteller at hun flyttet inn i Kollektivet alene, men at hun gjennom deltakelse på Camilla og i en matgruppe ble kjent med mange mennesker med en gang. Hun setter pris på Camilla i hverdagen og sier det er et godt sted å komme. Alle informantene som er aktive i borettslaget

og deltar på fellesmiddagene opplever det som noe positivt og sosialt. Lene, som meldte seg inn i en matgruppe uken etter å ha flyttet inn, omtaler det slik:

*«Det var jo en super måte å komme inn i fellesskapet og bli kjent med folk. Når du står der, ja for det første selve matgruppen, stå sammen og skrelle gulrøtter og alt det der, og planlegge, ha det både strevsomt og gøy, også stå og dele ut mat, servere, da har du hele køen av folk som kommer, og du ser(!) alle menneskene. Sånn at i busskuret dagen etter når du skal på jobb så 'oja, ja du bor jo også i mitt borettslag', det er jo sånn. Så det ble en veldig naturlig og god måte å bli kjent.»*  
(Lene)

Magnus sier han har deltatt i matgruppene en periode og fortsatt benytter seg noe av middagstilbudet, men at Camilla først og fremst har vært av praktisk betydning for ham. Det trekkes også frem av Daniel at fellesmiddagene er et lavterskeltilbud der du kan komme etter en lang dag, få mellom en halv og én time med sosialisering og mat, for deretter å kunne trekke seg tilbake. Han legger til at man jo kan prøve å sette seg alene i et hjørne med maten sin, men at det ikke tar langt tid før man får selskap.

For de eldre i Kollektivet er den nesten daglige fellesmiddagen en mulighet til å sosialisere seg med naboene. Dette er spesielt viktig for de av de eldre informantene som bor alene og ikke er like mobile som de en gang hadde var. Noen av de eldre informantene fortalte at de henter middag på Camilla til naboer som av ulike grunner ikke selv ønsker, eller kan delta i felleslokalene. Irene forklarer det slik:

*«De passer på hverandre faktisk slik at hvis det for eksempel er noen som [...] av forskjellige grunner ikke har lyst til å møte folk, så er det andre som kjøper mat på Camilla til vedkommende. Det kan være rullestolavhengige eller folk med plager som gjør at det er sjenerende med bråket, for det blir jo en del bråk på Camilla. Det er stadig sånn at det er forskjellige nettverk som passer på hverandre.»* (Irene)

Fellesmiddagene på Camilla sikrer dem også et godt måltid daglig, uten jobben det er å sette dette i stand. Annen hver uke arrangeres det et treff av og for de eldre beboerne og andre hjemmeværende i Kollektivet. De kaller dette "12-treffet" fordi de treffes klokken 12. Treffet har eksistert nesten like lenge som Kollektivet. Irene, en av de eldre informantene, sier deltakerne passer på hverandre i hverdagen, og at 12-treffet og middagene på Camilla er viktige møtepunkter for de eldre i borettslaget.

### 7.3 Om ensomhet i et fellesskap

Sosial isolasjon er som nevnt knyttet til en rekke helseplager, og statistisk sett er det mer sannsynlig at man har vaner som spiller negativt inn på helsen, slik som røyking og et lavt fysisk aktivitetsnivå, dersom man er sosialt isolert (WHO 2002, Berkman 1995, Kawachi og Berkman 2001, Dahlgren og Whitehead 2006). Ensomhet er en av problemene i samfunnet som informantene mente de respektive boformene kunne bidra til å hindre. Flere hadde egne historier om hvordan de hadde blitt tatt imot da de flyttet til Kollektivet og Friis gate, som skilte seg fra tidligere møter med naboer andre steder. Guro i Kollektivet reflekterer slik over ensomhet:

*«[...] ensomhet handler jo ikke bare om at du mangler nære venner, men at du mangler noen i det hele tatt å se eller prate litt med. Du får kanskje ikke nye bestevenner i borettslaget, men du får jo mye mer følelse av tilhørighet hvis du i det hele tatt sier hei til noen eller treffer dem litt.» (Guro)*

Nåværende beboere beskriver et tett naboskap med stor interesse for nye beboere, og der det fokuseres på å rekruttere innflyttere som nettopp har intensjon om å delta i fellesskapet. I begge borettslagene peker informantene på enkelte fellesområder utover fellesstue og Camilla som spesielt viktige møtepunkter mellom naboer. I Kollektivet utpeker heisen og vaskerommet seg. Dette kan ha å gjøre med den fysiske utformingen. Borettslaget er fordelt på flere høyere bygg og oppganger, og heisen har derfor en sentral funksjon. Utenfor vaskerommet er det et bordtennisbord som to av informantene uttalte at de bruker når de venter på vasken. Disse små møtene i hverdagen kan være viktige, og viser til Granovetters (1973) vektlegging av svake bånd og Bloklands (2016) «bridging social capital».

I Friis gate er det langt flere fellesrom enn i Kollektivet. Heisen, og vaskerommet er også her sentral for flere av informantene som en arena for småprat mellom naboer.

*«Her er det sånn at vi blir stående i heisen og prate, så av og til så står det noen og dunker, for noen skal av i tredje og noen i fjerde, også blir man stående å prate mens noen er på vei ut.» (Bente)*

Heisen er en arena for samhandling beboerne imellom, det samme er de andre fellesarealene i Friis gate. Når man oppsøker et fellesareal og møter en nabo der, har man allerede flere ting til felles, slik som en interesse for håndverk, barn, et oppussingsprosjekt eller lignende,



hvilket bidrar til samhandlingsgrunnlaget mellom dem. Arild i Friis gate sier de har jobbet med å skape møteplasser i bygget, spesielt ved å pusse opp storstuen og vestibylen for at folk skal tilbringe mer tid der. Han opplever likevel at det er vanskelig å få folk til å bli i vestibylen i mer enn fem minutter. Arild påpeker også at kollektiv ikke er en kur for ensomhet, og at man kan være ensom og alene der også hvis man ønsker det. Likevel, påpeker hun, er terskelen for å delta i fellesskapet lav, hvilket kan ha en ensomhetsbegrensende effekt.

I Kollektivet peker informantene på Camilla som det viktigste stedet for det sosiale livet i borettslaget.

*«Jeg tror Camilla har veldig mye å si, fordi at det å både lage mat og sitte og spise sammen med folk i alle aldre, familier, enslige, følge unger fra de er bittesmå kryp som bare kravler under bordet og klyper deg i leggen, til de blir voksne, det er veldig spesielt. Du blir kjent på en helt annen måte enn ved bare å nikke og smile i trappen eller heisen med folk som ellers er fremmede for deg, som du knapt vet hvilken etasje de bor i liksom.» (Lene)*

Camilla er en arena som gir samhandlingsgrunnlag og tid, noe Schiefloe (1985) betegner som viktig for å danne sosiale relasjoner. I tillegg er det en kontinuitet ved Camilla fordi det er mange av de samme som deltar på middagen fra dag til dag.

#### 7.4 Oppsummering

I dette kapittelet har jeg gjennomgått funnene fra intervjuene med beboere i Friis gate og Kollektivet. Informantene i min studie peker på at den kollektive boformen gir dem en rekke fordeler som de ikke anser det som sannsynlig at de ville fått andre steder. De viktigste fordelene som trekkes frem er fellesskap og sosialisering, trygghet og praktiske fordeler i hverdagen. Dette er kvaliteter man ikke kan skape ved hjelp av nye materialer eller byggeprosesser. Jeg vil kalle disse kvalitetene *myke* kvaliteter. Som blant annet Gehl (1987) og Schiefloe (1985) er inne på, kan de fysiske omgivelsene legge til rette for interaksjon. Selv om dette synet er kritisert av Talen (1999), som ikke finner grunnlag i empirien for å trekke slik interaksjon lengre enn det overfladiske, tyder funnene i denne studien på at det utvikler seg sosiale bånd beboerne drar stor nytte av. Fellesskapet og sosialiseringen i Kollektivet dreier seg i stor grad om det som skjer i tilknytning til Camilla, og informantene er tydelige på at de verdsetter opplegget rundt fellesmiddagene. I Friis gate er ikke fellesmiddagene det samme møtepunktet i hverdagen som det er i Kollektivet. Der drar de heller nytte av at bygget

i seg selv er relativt lite og at det er en rekke fellesarealer utenom storstuen der beboerne treffes i hverdagen. Det kommer frem av intervjuene at vaskerommet, heisen og vestibylen er slike arealer. TV-stuen og lekerommet er også i aktiv bruk, og er steder der barn og voksne treffes. Flere av de overnevnte rommene finner man sjelden i norske byggeprosjekter, men i casene er dette arenaer der naboene interagerer. Informanter med barn i Friis gate setter spesielt pris på den friheten barna får i bygningen. Dette er spesielt Arild og Ole tydelige på at har gjort det mulig for dem å bli boende mye lengre enn de først hadde tenkt. Kollektive boformer har historisk sett forsøkt å imøtekomme endrede behov i samfunnet, slik som avlastning av byrden på kvinner i husholdninger der begge jobbet utenfor hjemmet. I dag er kollektive boformer i større grad knyttet til livsstil og et aktivt valg om fellesskap. Diskusjonen om bokkvalitet i kapittel 9 dreier seg både om de fysiske kvalitetene og kravene som stilles til disse, samt fysiske kvaliteter i arealene utenfor hjemmet. Etter mitt syn kan erfaringen fra disse to casene, samt andre undersøkelser, være en inspirasjonskilde til nye tanker om bokkvalitet og kan brukes i arbeidet med å utvikle denne boformen. Spørsmålet er så hvorfor det har vært vanskelig å få til denne formen for boligutvikling i en norsk kontekst. I det neste kapitlet skal jeg diskutere dette med utgangspunkt i intervjuene med aktørene som bygger boliger.

## 8 Boligutvikling - En balanse mellom risiko og innovasjon

I dette kapitlet tar jeg utgangspunkt i intervjuene med aktører i tre store boligutviklingsfirmaer i det norske markedet. Disse er USBL og OBOS (som er to boligbyggelag og medlemsorganisasjoner), samt Selvaag Bolig (som er en ordinær eiendomsutvikler og utbygger). Private aktører har som nevnt i kapittel 2 fått et stort ansvar for boligforsyningen i Norge. Bortsett fra kommunale boliger står private aktører som USBL, OBOS og Selvaag i praksis for størsteparten av boligbyggingen. Utbyggerne styres av flere faktorer, deriblant formelle krav fra stat og kommune, arealplaner, egne finansielle hensyn og markedspreferanser. Private aktører skal i teorien tilby de boligene som trengs og som er ønsket av markedet. Staten anerkjenner som nevnt imidlertid at markedet ikke i god nok grad klarer å tilby miljøvennlig og universelt utformede boliger, og har derfor regulert disse områdene av boligproduksjonen. Samtidig beskriver Guttu og Schmidt (2012) en markedssvikt der markedet ikke evner å sikre boliger med generelt gode brukskvaliteter med tanke på planløsning og kvalitet. Regulering av boligproduksjonen for å sikre god bokkvalitet er ifølge Madeddi, Gallent og Mace (2015) et moralsk imperativ. Det er derfor viktig å forstå hvordan private aktører tenker og arbeider, hvilke rammebetingelser de opererer innenfor,

hvordan de ser på markedet og hvordan de forholder seg til nye trender. Jeg har valgt å diskutere innovasjon i intervjuene og oppgaven forøvrig fordi boligsektoren er preget av lite innovasjon når det kommer til måten vi bor på. Funnene fra studien av kollektive boformer tyder også på at et mer mangfoldig boligmarked bedre vil kunne møte varierte behov og preferanser. Temaer som skal diskuteres i dette kapittelet er utviklernes betraktninger av samfunnsansvar, innovasjon, markedets preferanser og kollektive boformer, samt finansielle faktorer knyttet til boligutvikling og fellesarealer i boligprosjekter. Kapittelet avsluttes med utviklernes refleksjoner over dugnad og fellesskap.

### 8.1 Samfunnsansvar i et fritt marked

Enkelte aktører, slik som OBOS og USBL, har en lang historie innen boligsektoren. OBOS, USBL og andre boligbyggelag har siden dereguleringen på 80-tallet i praksis blitt helkommersielle aktører, men er fortsatt medlemsorganisasjoner. Ifølge informanten fra OBOS, tar OBOS fortsatt et stort samfunnsansvar. Noe av dette ligger i at de har over 450 000 medlemmer og har i oppgave å skaffe gode boliger til dem. Dette er utgangspunktet for organisasjonen, og er helt grunnleggende for driften. Også USBL ser sitt ansvar først og fremst i å skaffe gode boliger for sine medlemmer. Hos Selvaag har de ikke dette ansvaret, ettersom de ikke er en medlemsorganisasjon. Informanten sier derimot at Selvaag er opptatt av å skape noe, og å gi noe tilbake.

*«...hele Plussatsningen er jo takket være å ta et samfunnsansvar, for vi har jo ikke tjent en krone på denne delen her [konseptutvikling], det har vært bare en stor kostnad så langt» (informanten fra Selvaag om Selvaag Pluss)*

Utviklerne setter ikke i gang med prosjekter de ikke tjener på. Samtidig hevder informanten fra Selvaag at Plusskonseptet ikke først og fremst har vært drevet av behovet for å oppnå profitt på prosjektene. Samfunnsansvaret må derfor hele tiden veies opp mot behovet for å tjene penger på prosjektene, hevde seg i markedet og skape en merkevare. Det moralske imperativet som ligger i offentlige myndigheters ansvar for regulering av boligproduksjonen for å sikre en minimumskvalitet, kan på mange måter sees i private aktørers følelse av samfunnsansvar. Man har derimot ingen sikkerhet for at alle private aktører føler et større ansvar overfor samfunnet og bokvaliteten til kjøperne.

## 8.2 Kollektive boformer og bokvalitet

Utviklerne ser på kollektive boformer med både interesse og skepsis. Slik jeg forstår det bunner skepsisen i hovedsak i utfordringene det er å utvikle slike konsepter, en usikkerhet rundt markedets interesse for slike løsninger og utfordringer med finansiering av fellesarealer. Jeg tolker interessen som en del av den generelt økende oppmerksomheten omkring bokvalitet, fortetting i byen, og boligens betydning for mennesket som sosialt vesen. Informanten fra USBL anser kollektive boformer som en måte å demme opp for ensomhet knyttet til alderdom og andre aspekter ved det urbane livet. Han viser samtidig til få realiserte prosjekter med kollektiv boformer, og knytter dette til kulturelle hindringer og manglende markedsinteresse, der få kjøpere er interessert i å investere i alternative boliger. Informanten fra Selvaag ser lysere på kollektive boformer og fellesarealer. Erfaringene fra Plusskonseptet tilsier at det er et marked for alternative boformer. Informanten har en pragmatisk holdning til fellesskapsløsninger. Han understreker viktigheten av å ha tenkt nøye gjennom hvordan fellesområdene utformes, hva målgruppen er, hvordan den sosiale organiseringen skal foregå, med videre. Uten en slik tilnærming anser han fellesområder som potensielle konfliktsoner, heller enn et gode.

Selvaags erfaringer viser at det er et marked for boliger som tilbyr mer enn konvensjonelle boliger. Husleien i Plussboligene er noe høyere enn tilsvarende boliger. Dette betaler blant annet for vertskapet. Pris er en av de viktigste punktene kjøperen er opptatt av, spesielt for mindre leiligheter (Barlindhaug 2012a), men fellesarealer i et boligkompleks må betales for. Hvordan man løser det finansielle knyttet til fellesarealene er en av hovedutfordringene med kollektive boformer, ifølge informanten fra OBOS. Når man bygger større fellesarealer enn det som er vanlig, blir prisen for kjøperen høyere. Erfaringer fra Friis gate viser likevel at det er mulig å redusere størrelsen på leilighetene til fordel for fellesarealene. Kanskje dreier attraktiviteten til boliger med fellesarealer seg vel så mye om kvaliteten på arealene, i tillegg til sluttpris for kjøperen. Stabiliteten og botiden blant beboerne i Friis gate viser at det finnes folk som er villige til å betale litt mer i husleie for å få tilgang til fellesarealene og fellesskapet. Dette er en erfaring Selvaag også har gjort seg, og vises i antallet Plussprosjekter som enten er bygget eller under planlegging. Det demonstreres også av andre lignende konsepter som er utviklet eller under utvikling, blant annet Ullern Hage og Bo i Borgen, som oppgaven har referert tidligere. Når man er inne på fellesarealer er det viktig å ikke glemme at fellesarealer ikke er noe nytt. Utallige bygårder i Oslo, mange av disse bygget av OBOS, har felles vaskekjeller, felles boder, møterom/styrerom, med mer. Informanten fra OBOS legger

imidlertid til at de ikke har bygget noe særlig fellesarealer siden vaskekjelleren gikk av moten, men tilføyer at dette er på vei tilbake på moten, og noe OBOS ser et økende marked for. Fellesarealer de ser spesiell interesse for er selskapslokaler i tilknytning til boligen og gjestehybler beboerne kan leie til sine gjester. Dette er derimot arealer som ikke innbyr til økt omgang med naboene, og dermed ikke utfordrer det etablerte skillet mellom private og delte arealer, slik kollektive boformer ofte gjør.

Når Selvaag Pluss jobber med bokkvalitet, jobber de, ifølge informanten, med livskvalitet. Dette er ifølge ham kjernen i bokkvalitet. Han fremhever viktigheten av dette i lys av forretningspolitikken i Oslo, og anser kvalitet i alle enkeltelementene i byen som essensielt for å skape gode steder å bo. Høye tomtepriser og press på pris mener han kan føre til at kvaliteter som skaper god bokkvalitet ofte må vike. Mindre boliger øker viktigheten av gode fellesområder, ifølge informanten fra USBL. Han peker på hvordan felles takterrasser er blitt mer vanlig, hvordan flere og flere prosjekter har fellesrom man kan booke til for eksempel barnebursdager, og hvordan deleordninger for bil og annet utstyr blir vanligere. Dette må sees i sammenheng med en den økende delingsøkonomien, med bildelingstjenester, bysykler og lignende. Kanskje er det også et tegn på at flere inngår kompromiss på boligens størrelse for å bli boende i byen, samtidig som de fortsatt ønsker de samme fasilitetene som man lettere har tilgang til dersom man flytter ut fra sentrum.

Både USBLs og Selvaags informant er opptatt av målgruppen når de snakker om bokkvalitet. Hvem skaper man kvaliteter for, og hva målgruppen ønsker seg, er ledende i deres arbeid med bokkvalitet. I lys av behovet for større variasjon i boligmarkedet kan dette virke som et godt sted å starte. Dersom denne holdningen har rådet lenge kan den derimot virke lite utslagsgivende i seg selv for økt variasjon. Bokkvalitet er for USBL retningsgivende for utformingen av prosjektene. På grunn av den store konkurransen i enkelte områder er dette viktig for å skape salgbare prosjekter. Det er derimot ikke helt tydelig hva informanten fra USBL legger i begrepet, utover at det er kvaliteter som er viktig for kjøperen. For Selvaag, som i Plusskonseptet prøver å nå målgrupper i alle aldre, er generasjonsfokuset viktig. De ønsker å møte ønskene og behovene til både eldre og barnefamilier, og sikre økt livskvalitet gjennom konseptet med fellesskapsløsninger.

### 8.3 Boliginnovasjon i et fritt marked

Det er flere sider ved innovasjon. Innovasjon kan potensielt gi en stor økonomisk gevinst, men innebærer også en risiko. Klarer man å løse et problem på en ny og revolusjonerende måte, kan man gå inn i historiebøkene. Det kan man også hvis man ikke følger med og blir for komfortabel med det man allerede kan, slik Kodak ikke fulgte med i overgangen fra film til digital teknologi. Uttrykket *ett kodakøyeblikk* endret dermed betydning fra et minnerikt øyeblikk verdt å fange på kamera, til et øyeblikk der en industri blir snudd på hodet, og noen ikke har fulgt med i timen. Hvert marked har sine sider som hindrer, hjelper og former innovasjon. Boligbyggeindustrien er konservativ (Fagerberg 2018, Ball 1999), det er stor risiko involvert, og tidsrammene utviklerne opererer med er lang. Dette er med å forme innovasjonsaktiviteten, og med det prosjektporteføljen til aktørene innenfor boligutvikling.

Boligen møter en rekke menneskelige behov, både fysiske, praktiske og sosiale (Sixsmith 1986, Blunt og Dowling 2006), og bolignormer skapes blant annet gjennom samfunnet og organiseringen av familien. Boliger og boligproduksjonen er også preget av treghet ettersom boliger varer lenge. Dessuten er en bolig en investering, og som med investeringer flest er man opptatt av sikkerhet. Man vil være trygg på at man får solgt boligen videre når man skal flytte (Ball 1999). Da må man være sikker på at den har kvaliteter markedet vil ha. Det samme gjelder utbyggere. Hvis de ikke tilbyr det markedet vil ha, får de ikke solgt. Dette mener informanten fra USBL kan være noe av årsaken til at alternative løsninger ikke er mer populære i Norge, og til at utbyggere ofte bygger det de har bygget mange ganger før. Fellesskap, naboskap og sosial kapital kan ikke måles i penger eller tas ut i økonomisk gevinst ved salg. Dette er noe av grunnlaget for konservatismen som preger boligproduksjonen. Hva tenker så utviklerne selv om innovasjon? Hvilke mål har de med boligbyggingen?

*«det er kanskje ikke et behov [å være innovative], men det er et behov for å følge med på trender og ikke havne i bakleksa, for det går heller ikke an, så du må kanskje ikke være for innovativ, ikke første som finner på noe, men du kan godt være andremann som gjør det, for da tar det vekk masse risiko med en gang. Det er blitt sånn honnørord å være innovativ, men...» (informant USBL)*

Alle utviklerne som er intervjuet har, eller har hatt, sine innovative øyeblikk. Både OBOS og USBL er medlemsorganisasjoner og bygger i utgangspunktet for medlemmene sine. Medlemsmassen er derimot såpass stor at de kan sies å utgjøre et tverrsnitt av befolkningen og derfor i stor grad representerer bredden i befolkningens preferanser, kanskje bortsett fra

enebolig-segmentet i markedet. De har derimot ulike holdninger til innovasjon. Informanten fra USBL sier det kan være krevende å følge med på endringer i boligpreferansene. De har i denne sammenhengen ansatt to meglere som følger med på trendene og endrede forventninger hos kjøperne og markedet. Dette tar USBL med seg i fremtidige prosjekter. Informanten legger til at dette i stor grad dreier seg om utforming av boligen og kvaliteter rundt dette, men han tror samtidig alternative boformer kommer til å få en større plass i markedet i fremtiden. Informanten påpeker at alle vil være innovative, men at det ikke kan gå på bekostning av lønnsomheten.

*«Jeg kan ikke si at vi er spesielt innovative nå, vi har jo vært det på Norgesnivå i mange år, men kan ikke si at vi er det nå» (informanten fra USBL)*

USBL var for eksempel, ifølge informanten, den første aktøren som tok i bruk heisekranen i byggebransjen i Norge. Det var også USBL som stod bak Friis gate og som i samarbeid med de tre kvinneorganisasjonene fikk bygget Kollektivet på Hovseter. På spørsmål om hvorfor USBL ikke har bygget videre på kunnskapen og erfaringene de dannet seg i disse to prosjektene, svarer informanten at de som jobbet med prosjektene ikke lenger jobber i USBL, og at kunnskapen dermed i stor grad er borte for dem. Dette illustrerer viktigheten av å institusjonalisere kunnskap knyttet til konseptutvikling og innovasjon. Dersom man er avhengig av den enkelte ansatte, er det vanskelig å sikre at kunnskapen forblir i organisasjonen. Ifølge informanten fra USBL er utviklingen av nye konsepter, som kollektive boformer, et prinsipielt spørsmål som tas på ledelsesnivå. Det er ikke noe som gjøres i USBL per i dag, men de følger med på markedet og de andre aktørene. Det kan også være en strategi å kopiere sine konkurrenter for å sikre seg ny kunnskap på den måten. Begge disse sidene vises blant boligutviklerne som er med i denne studien. USBL har mistet kunnskapen knyttet til kollektive boformer, ettersom de ansatte som jobbet med Friis gate og Kollektivet ikke lenger jobber der, mens Selvaag opplever at stadig flere aktører kopierer aspekter fra Plusskonseptet deres.

OBOS har på den andre siden en rekke prosjekter på gang som kan sies å være innovative. Med Bostart forsøker de å senke terskelen for førstegangskjøpere, en gruppe som ofte har vanskeligheter med å kjøpe seg inn i markedet. Gjennom Bostart får kjøperen en prisreduksjon på boligen, mot at OBOS har forkjøpsrett når den selges videre. Informanten fra OBOS opplever det som ganske åpent med tanke på å for å foreslå ulike konsepter internt i OBOS. Det er også litt opp til den enkelte prosjektleder, og hva lederen har fokus på at man

skal få til. Informanten sier det er ønskelig med noen pilotprosjekter der man tester ut nye konsepter i liten skala før man eventuelt bygger et større prosjekt. Koebel (1999) viser til muligheten for å få testet et nytt produkt som en av de avgjørende faktorene for den mulige spredningen av et nytt produkt. Koebel påpeker samtidig at dette er en av boligindustriens svake punkter, der testing ofte er vanskelig. OBOS har forsøkt å løse dette gjennom «Living Lab»<sup>12</sup>-prosjektet der de skal teste ut en rekke bærekraftige løsninger på markedet. Der er det planlagt fellesarealer og høye miljøstandarder. Det er derimot ikke noe de tjener noe særlig på. Prosjektet venter per i dag på å få godkjent reguleringsplanen. OBOS har størrelsen og antall prosjekter som skal til for å få til en slik testing (Koebel 1999). Ifølge informanten fra OBOS har ledelsen en vilje til å innovere og teste nye løsninger.

En av de store utgiftene for en utvikler er tomteervervelse (Johansen 2014). Ifølge informanten til OBOS er dette, samt beliggenheten til tomten, i stor grad styrende for hva som bygges der. Tomten er ikke bare en utgift, den er også, ifølge informanten fra Selvaag, avgjørende for hvilke kvaliteter de kan få til i prosjektet. Det å se på hvilke kvaliteter som ligger i tomten og hvordan de kan utvikle boligene for å fremheve disse kvalitetene er altså viktig. I tillegg til pris på tomten, vil utnyttelsesgraden ha stor betydning for hvilke kvaliteter prosjektet ender opp med.

Selvaag har en lang historie med innovasjon, og har jobbet med Plusskonseptet i mange år. Plussboligene startet som et konsept for eldre gjennom Selvaag Omsorg, men endret seg ganske raskt til et konsept for alle aldre ettersom det var interesse for dette i markedet. Innovasjonen i Plusskonseptet er altså ikke en ny, revolusjonerende idé som deretter er realisert, men en konseptutvikling over tid, blant annet basert på tilbakemeldinger fra markedet og erfaringer fra gjennomførte prosjekter. Sluttkonseptet, eller der de er i dag, er likevel innovativt for den kommersielle delen av norsk boligproduksjon. Plusskonseptet er, som innovasjoner flest, en ny sammensetning av eksisterende elementer som danner et nytt produkt eller tilbud i markedet. Plusskonseptet kan også sies å være en sosial innovasjon. Slik Mumford (2002) definerer det, er sosial innovasjon genereringen og implementeringen av nye ideer om hvordan mennesker skal organisere sine mellommenneskelige aktiviteter og sosiale interaksjon for å møte ett eller flere felles mål (2002, s. 253). Selvaags Plusskonsept trekker

---

<sup>12</sup> Living labs er en større trend for å teste sosiale og tekniske innovasjoner. Målet er å finne løsninger som gir økonomisk vekst, sosialt samhold og fellesskap, samtidig som det ivaretar miljømessig bærekraft (Marvin m.fl 2018)



på eldre ideer om kollektive boformer og anvender det i et moderne perspektiv der fokuset på service i hverdagen er trukket frem. Informanten fra Selvaag begrunner dette med at den sosiale bærekraften ikke kan sikres gjennom ildsjeler. Flere beboere i Friis gate kommenterer den potensielt store innvirkningen det har på fellesskapet når en ildsjel flytter ut ettersom det er relativt få leiligheter i bofellesskapet. Selvaag har dermed sikret opprettholdelsen av kjernen i konseptet ved å ansette en vert som stilles til disposisjon for beboerne. Dette er også grunnen til at de drifter prosjektene selv og har driftskontrakter på 20 år.

*«...hvis vi har kunder som kjøpte dette konseptet fordi de skal bo der livet ut, så skal det være forutsigbart, det skal ikke være avhengig av at Ola og Kari begynte å krangle så de hoppet ut av de to aktivitetsgruppene, så da datt hele det tilbudet i bakken, også er det uvennskap i sameiet et halvt år før noe skjer igjen.» (informant fra Selvaag).*

I de nyeste prosjektene i konseptet øker Selvaag medvirkningen fra beboerne. Dette gjør de fordi de ser at beboernes *energi* i større grad kan kanaliseres inn i bomiljøet til det positive for fellesskapet og individet. Informanten fra Selvaag peker på at flere beboere trenger å *ha en finger med i spillet*, men informanten fremhever samtidig viktigheten av den overordnede organiseringen til Selvaag som moderator for å sikre et godt bomiljø. Pluss bidrar med dette til å organisere mellommenneskelige aktiviteter og sosial interaksjon på en annen måte enn i konvensjonelle boliger. Gjennom konseptet forsøker Selvaag å møte et behov for fellesskap og et ønske om en lettere hverdag, og basert på Mumford sin definisjon, kommer det inn under begrepet sosial innovasjon.

#### **8.4 Nød lærer naken kvinne å spinne, eller ikke?**

Som nevnt er finansiering av fellesarealene et fremtredende tema når det kommer til kollektive boformer. Et annet viktig økonomisk aspekt for alle nye konsepter er utviklingskostnader. Ifølge informanten fra Selvaag, har de brukt mye på utviklingen av Plusskonseptet, og selv om de enkelte boligkonseptene går i overskudd, tror han ikke Selvaag har fått igjen for konseptutviklingen. Plussboligene er og forblir, ifølge informanten, en liten del av Selvaags portefølje. USBL hadde ifølge informanten den samme erfaringen fra Friis gate, og sier USBL ikke fikk igjen økonomisk for det medvirkningsarbeidet som ble gjort i forkant av byggingen. Han legger til at økonomi ikke var et stort tema da Kollektivet på Hovseter og Friis gate ble gjennomført. Behovet for avkastning meldte seg da markedet ble deregulert på 1980-tallet. Før dette jobbet blant annet USBL etter selvkostprinsippet og det

var ifølge informanten enklere å gjennomføre idealistiske prosjekter ettersom kravet til inntjening var et annet enn i dag. Måten markedet er organisert på, der utbyggeren kjøper tomter til markedspris, kjøper arkitekttjenester, rådgivere, med videre, for deretter å selge boligene til markedspris, mener informanten fra USBL er medvirkende til at det i hovedsak bygges tradisjonelle salgsboliger. Behovet for å minske risikoen til det enkelte prosjektet, samt sikre finansiering til fremtidige prosjekter, vises i konservatismen blant annet Bell (1999) refererer til. Informanten fra Selvaag sier de siste årene har vært gode. Det har vært (for) lett å selge boliger, spesielt i urbane områder som Oslo. Han peker også på at det virker som om mange utviklere tar for lett på bokkvalitet, men ser lyst på rollen konkurranse spiller i markedet med tanke på å skape boliger med høy kvalitet.

*Nød lærer naken kvinne å spinne* er det noe som heter. Informanten fra USBL forteller at da finanskrisen kom i 1989, satt USBL på noen tomter i Gamlebyen der ingen ville bo. Det ble ikke ansett som et attraktivt område på den tiden. Selskapet hadde behov for å realisere verdiene i tomtene grunnet dårlig økonomi og potensiell konkurs. En rekke tilfældigheter gjorde at de endte opp i et samarbeid med en professor ved NTNU og et par miljøengasjerte og innovative arkitekter. På faglig grunnlag kvalifiserte de til å motta tilskudd fra EU for å gjennomføre et økologisk prosjekt på Klosterenga. De løste behovet for realisering av tomtene på en alternativ og innovativ måte fordi det var den muligheten de hadde. Hadde det ikke vært for boligkrisen mener informanten det ville blitt tradisjonelle boliger der også. På spørsmål om det er krise i markedet som skal til for å skape innovasjon svarer informanten:

*«Ja, krise gir en anledning til å tenke nytt og utenfor boksen. Men det burde jo egentlig være motsatt, for de fleste aktørene som er i boligmarkedet nå har vært der lenge og har hatt god økonomi i mange år. Da kunne de si at da kunne vi sette av litt penger og utvikle et spesielt prosjekt med spesielle kvaliteter for å være innovative» (informanten fra USBL).*

Hvis man ser på OBOS og Selvaags innovative aktivitet den siste tiden virker det til å være det de gjør. Det er uklart hvilket grunnlag de gjør det på, utover at det er en del av en større strategi for bedriftene. Selvaags informant peker på det store antallet prosjekter med fellesskapsløsninger som bygges i dag. Dette er, ifølge informanten, i hovedsak enkeltprosjekter og ikke større konsepter eller strategier fra store utviklingsselskaper. Man skal likevel ikke glemme den historien OBOS har med å bygge enkle fellesanlegg i forbindelse med borettslag, slik som vaskekjelleren. Som én som brenner for å tenke

annerledes om bokkvalitet og service knyttet til boligen, ser informanten fra Selvaag positivt på denne utviklingen. Han forteller samtidig at konkurrentene i stor grad kopierer aspekter ved Plussprosjektet, og skulle heller sett en innovasjon som bidro til å *trekke markedet fremover*.

### 8.5 Om markedets preferanser

Markedet og kjøpernes preferanser er hyppig referert til når man diskuterer utviklingen av boliger. Ved utviklingen av en ny idé, vil utvikleren gjennomføre en analyse av markedsmuligheter som ser på mulige salgspriser, potensielle kjøperes preferanser og betalingsvillighet til det konkrete prosjektet (Nordahl 2012a). Alle utviklerne som er intervjuet anser meglerne som gode kilder til informasjon om markedsprefranser. Informanten fra USBL reflekterer samtidig over at man kan risikere å gå i sirkel ettersom meglerne baserer sine slutninger på hva som blir solgt, altså det som allerede er bygget eller prosjektet.

*«Det blir lett at man går i loop, men hvis da den trenden kommer sterkt nok eller andre aktører enn USBL realiserer prosjekter som viser seg å være bra så vil jo USBL også se nærmere på det.» (informanten fra USBL).*

Hvis man alltid ser tilbake risikerer man å gå glipp av endrede preferanser (Fincher 2007). OBOS sin «Living Lab» er en måte å teste ut nye ideer på en liten gruppe mennesker. Det kan dermed ikke nødvendigvis si noe om store trendskifter i markedet, men gir kvalitativ tilbakemelding på ideene. Denne kunnskapen kan så kombineres med markedsanalyser og mulighetsstudier, slik informanten fra OBOS nevner. OBOS benytter seg også av fokusgrupper for å fange opp nye trender, ønsker og behov i boligmarkedet.

*«det er mange som drømmer litt om sånne løsninger, men det er ikke så mange som slår til når det er muligheten» (informanten fra USBL).*

Spørsmålet er om folk er villige til å betale for sine ønsker og drømmer, eller om behovet for sikkerhet i investeringsobjektet, vil veie tyngst, slik sitatet fra informanten fra USBL henviser til.

Salg og interesse kan som tidligere diskutert, potensielt sikres gjennom medvirkning fra fremtidige beboere. I Friis gate gikk denne prosessen over flere år, og selv om en del som deltok i brukergruppene ikke kjøpte seg inn i prosjektet, var det mange som gjorde det. USBL er en medlemsorganisasjon med forkjøpsrett for medlemmene. Forkjøpsretten bygger på

ansiennitet. Dette prinsippet ble i forbindelse med Friis gate fraveket etter ønske fra brukergruppen. Deltakelsen i brukergruppene var ikke bindende. Ønsker og preferanser kunne framføres uten forpliktelse til å kjøpe den ferdige boligen selv om disse ønskene ble oppfylt, hvilket kunne ha blitt problematisk for USBL som satt med hele risikoen i prosjektet. Informanten fra OBOS peker på at nettopp dette er en utfordring ved å bygge bofellesskap for et boligbyggelag. I OBOS er ansiennitetsprinsippet ufravikelig, hvilket gjør det nærmest umulig å sette sammen en gruppe som ønsker å bo sammen, for deretter å bygge. Dette kan sees som en institusjonell begrensning som ligger i boligbyggelagene. Selvaag derimot er ikke en medlemsorganisasjon og er ikke bundet av de samme rammene. Når det gjelder Plussprosjektene selges disse åpent på markedet, men informanten understreker at de legger mye arbeid i informasjonen som deles ut på salgsmøter til interessenter så de skal vite hva de kjøper. Konseptets bærekraft er viktig for Selvaag, hvilket er årsaken til mengden arbeid som legges ned i informasjonsdeling og grunnen til at de har valgt å drifte boligkompleksene selv.

### 8.6 Er dugnaden utdøende?

Dugnad er noe alle nordmenn kjenner til. Mange er stolte over dugnadstradisjonen vår. Det er dugnad i borettslaget, dugnad på skolen, dugnad i barnehagen. Dugnad betyr malebørster, kosting og kake. Informanten fra Selvaag anser dugnaden som en møteplass like mye som en mulighet for praktiske gjøremål. De fleste norske borettslag har nå råd til å betale for å få kostet gårdsplassen, klippet hekken og rakt løvet. Selvaags erfaring er at det er blitt en større aksept for å kjøpe seg ut av slike oppgaver. Dette er det de tilbyr gjennom Plusskonseptet, samtidig som de tilrettelegger for det fellesskapet dugnaden er med på å skape. Både informanten fra Selvaag og USBL mener man må finne en løsning der fellesskapet ikke opprettholdes av ildsjeler alene og at man må se på alternativer til dugnaden for å løse praktiske fellesoppgaver.

Selvaag er ikke den eneste utbyggeren som legger til rette for større grad av kontakt mellom naboene. Informanten fra OBOS understreker at det fokuseres stadig mer på hvordan de fysiske strukturene kan bidra til å skape sosiale strukturer i nabolaget, og på det ansvaret som ligger hos utbygger for utearealet og møtepunkter mellom naboer. Prosjektene skal skape sosiale rom der folk kan møtes. Det er fokusert mer på folkehelseperspektiver og hvordan boligen kan bidra til bedre livskvalitet og helse.

## 8.7 Oppsummering

I dette kapitlet har jeg gjennomgått funnene fra intervjuene med aktørene som utvikler og bygger boliger. Det er tydelig at de føler på et samfunnsansvar, selv i et fritt marked. De opererer likevel innenfor rammer der økonomisk risiko er en viktig del av vurderingene de gjør i ethvert prosjekt, hvilket legger føringer for innovasjonsaktiviteten. Når det kommer til kollektive boformer og fellesarealer, er spørsmålet om finansiering gjennomgående. Selv om det kan være attraktivt å være innovative, legger informanten fra USBL til at det med tanke på risiko lønner seg å være nummer to eller tre i rekken for nye konsepter.

To av informantene understreker at deres innovative prosjekter ikke har bidratt til noen videre inntjening, men heller at konseptutvikling koster mye. De forteller dessuten om et konservativt marked der få *hopper på* alternative prosjekter. Også dugnaden mener informantene står for fall. Det kan virke som om kvalitetene ved kollektive boformer forstås annerledes av boligutviklerne, og at de i lys av kjøpernes preferanser har omformulert kvalitetene til noe som ligner mer på service enn dugnad og fellesskap. Bokkvalitetene som springer ut fra boformen, altså de opplevde fordelene for beboerne, kan gå ut på det samme.

## 9 Kollektive boformer og bokkvalitet

Bo- og boligkvalitet er både objektivt og subjektivt. Boligens kvalitet kan vurderes objektivt etter de formelle kravene, og den kan vurderes subjektivt ut ifra beboerens synspunkter. Dette gjelder særlig boligkvaliteten, mens bokkvaliteten favner bredere, og omfatter blant annet bomiljø og boligens omgivelser. Gjennom god bokkvalitet kan man skape god livskvalitet. Det er dette Brochman (1952) i sin tid var inne på i sine begreper om *boligform* og *livsform*, der målet er å skape en god sammenheng mellom disse gjennom forbedring av boligens fysiske utforming. Med livsform så han hjemmet som et uttrykk for hvordan livet ble levd av de som bodde der. Boligen påvirker hvordan livet leves, og motsatt. Norge er preget av at vi bor én husstand i hver bolig, med unntak av studentkollektiver, institusjoner og enkelte familieboliger. Vi har også en økende andel aleneboere (Barlindhaug 2012b). Samtidig er vi sosiale vesener med både behov for, og stor nytte av, sosiale relasjoner og nettverk, tydelig illustrert av begreper som sosial kapital. Kapittel 6 demonstrerte hvilke kvaliteter som ligger i fellesskap, hvordan det tette naboskapet bidrar til trygghet for beboerne, og hvordan spesielt barn og eldre drar nytte av de sosiale nettverkene som dannes i relasjon til boligen i kollektive boligprosjekter. I Friis gate og Kollektivet er dette gjort mulig gjennom de særegne fysiske og sosiale strukturene. I dette kapitlet skal jeg se nærmere på essensen av beboernes erfaringer

med kollektive boformer og diskutere dette i relasjon til helse og sosial kapital, og målene i helse- og boligpolitikken. Videre vil jeg diskutere om det er fornuftig å overlate de *myke* kvalitetene til markedet, eller om de formelle kravene til bokkvalitet bør utvides for å imøtekomme slike myke kvaliteter.

### 9.1 *Myke kvaliteter, sosial kapital og bolig- og helsepolitikken*

Alle beboerne i studien gir tydelig uttrykk for at den kollektive boformen gir dem en rekke fordeler som de ikke anser det som sannsynlig at de ville fått andre steder. Det er enighet blant informantene, på tvers av demografiske skiller, at det er eldre, syke og barn som har størst fordel av boformen. Med fordeler for barna kommer også fordeler for foreldrene, slik det kommer frem av intervjuene. For mange av informantene, i begge casene, tolker jeg deres tilknytning og tilhørighet til boligen og kollektivet som «elective belonging» (Savage, Bagnall og Longhurst 2005). For mange er valget av bolig i et større kollektivfellesskap et aktivt valg. Enda viktigere er stabiliteten i boforholdene. Boformen har *skrevet seg inn* i hvem de er som personer og familie, og livet de lever er tydelig påvirket og flettet sammen med de fysiske og sosiale omgivelsene. Kvalitetene de opplever ved boformen skinner gjennom i livene de lever.

Trygghet er et gjennomgående tema i intervjuene. Dette gjelder spesielt eldre og barnefamilier. De eldre føler en spesiell trygghet i å kjenne naboene sine og føle at de kan få hjelp og selskap om de trenger det. I Kollektivet bidrar vaktmesteren spesielt til denne tryggheten. Informanter med barn i Friis gate uttrykker en trygghet med tanke på barna, i at de kjenner naboene, og at det alltid er noen i nærheten som kan ivareta barna ved behov, dersom foreldrene ikke har muligheten. Denne tryggheten er en av hovedårsakene til at mange av informantene har blitt, og ønsket å bli boende lenge. Det er rimelig å konkludere med at de opplever tryggheten som en viktig kvalitet ved bosituasjonen sin. I kapittel 6 har jeg gått nære gjennom beboernes opplevelser av trygghet, men her vil jeg trekke frem en annen kvalitet som kommer tydelig frem både i Friis gate og i Kollektivet, på ulike måter. Barnefamiliene forteller om en smidigere hverdag rent praktisk, som sees i sammenheng med de fysiske og sosiale strukturene i borettslagene. I Kollektivet er Camilla og fellesmiddagene det avgjørende. Muligheten for å komme til dekket bord, slippe oppvask og rydding etter måltidet, og samtidig gi seg selv og barna sosialt påfyll blant naboene, blir trukket frem som en viktig kvalitet ved bosituasjonen i Kollektivet. Camilla bidrar til å løse den mye omtalte *tidsklemmen* mange familier står i. Ser man på kollektive boformers historiske forsøk på å

løse samtidens problemer og utfordringer for familien blir dette høyst relevant overfor den opprinnelige hensikten til Kollektivet.

I Friis gate er den fysiske utformingen viktigere og legger til rette for en flyt mellom private og delte arealer som smører hverdagen for både barna og de voksne. Foreldrene som ble intervjuet, oppfatter det som et godt sted å vokse opp, og et godt sted å oppdra barn. Det er unektelig viktige kvaliteter for en familie, i denne sammenhengen muliggjort gjennom de fysiske og sosiale strukturene som skiller kollektive boformer fra konvensjonelle boformer.

Flere av informantene i Friis gate bodde trangere enn de ellers ville ha gjort, men er fornøyde med bokvaliteten. Definisjonen av trangboddhet tar ikke høyde for denne boformen, ettersom beboerne har tilgang på store fellesarealer utenfor leilighetene. En av utfordringene ved små boliger, som blir trukket frem av Guttu og Schmidt (2012), er at det gir få muligheter for tilpasning og ulik funksjonsbruk. Fellesområdene i Friis gate vil kunne dekke disse behovene fordi de er så varierte. I Kollektivet har de derimot ikke like stor variasjon i felles fasiliteter, og det er lengre fra hver enkelt leilighet til de fellesarealene som er. De store fellesarealene og den fysiske strukturen i Friis gate har som sagt gjort det mulig for flere av informantene å bli boende lenger. Flere har dessuten kjøpt en større leilighet i kollektivet ettersom behovet har oppstått. Dette i seg selv tyder på trivsel, og kan vise til god bokvalitet. Guttu og Schmidt (2012) trekker frem mangelen på stabilitet i områder med små leiligheter som problematisk for dannelsen av gode sosiale nettverk. Stabiliteten, spesielt i Friis gate, er derfor verdt å merke seg.

Min studie har vist at de som bor i Friis gate og i Borettslaget Hovseter til dels har mye sosial omgang med sine naboer. Som den norske studien om bomiljøet i en rekke ulike case i Trondheim viser, er naboskap viktig for trivselen i nabolaget (Henriksen et. al.. 2010). Det er derimot lite kontakt mellom naboer generelt. Denne dissonansen kan bøtes på gjennom å legge bedre til rette for et aktivt naboskap. Hvis man legger til side de sprikende teoriene om sosiale nettverk kan man fortsatt ha en fruktbar diskusjon om hvordan man kan øke den sosiale kapitalen og tilknytningen i nabolag. Ved å tilrettelegge for sosial interaksjon også i områdene mellom boligen og nærmiljøet vil man kunne bidra til økt sosial kapital i nabolaget, slik Gehl (1987) poengterer viktigheten av, og kollektive boformer er et eksempel på. Dette kan igjen gi de utlignende effektene boligpolitikken potensielt kan bidra til. Kunnskapen om sammenhengen mellom sosial kapital og helse, bolig, nabolag og sosial interaksjon bør ha

tydelige implikasjoner for folkehelsearbeidet så vel som boligpolitikken. Helse- og boligpolitikken er, som oppgaven har vist, vevet sammen og man kan oppnå en positiv vekselvirkning mellom disse. Dette er selvfølgelig ikke noen revolusjonerende tanke, men jeg ønsker likevel å poengtere det, ettersom det finnes et mulighetsrom mellom norske boliger som kan utvikles for å øke bokkvaliteten for folk flest, samtidig som det kan bidra til å nå helsepolitiske mål. Kollektive boformer, slik som Friis gate og Kollektivet, bidrar som eksempler, inspirasjon og studiemateriell for å se nærmere på hvordan man kan utforme det fysiske, og disponere fellesareal for å oppnå slike mål.

## 9.2 Hvordan forstå boligutviklernes forhold til kollektive boformer og bokkvalitet?

Kapittel 2 og 8 har sett på noen av rammene boligutviklere jobber innenfor og hvordan de selv ser på innovasjon, fellesarealer generelt og kollektive boformer spesielt. Disse rammene kan sees som relativt rigide, basert på risikovurderinger og behovet for inntjening fra prosjekter. De formelle kravene til teknisk utførelse av boligene og reguleringsprosessene bidrar til dette bildet. Samtidig står markedet relativt fritt til å tilby de boligene markedet vil ha. De sentraloffentlige myndigheters holdning er at «Boligmarkedet vil fremskaffe boliger med de ønskede kvalitetene til en lavest mulig kostnad for samfunnet» (Kommunal- og regionaldepartementet 2003, s. 6). Men det må lønne seg. Begge disse sidene kommer klart fram i intervjuene med boligutviklerne. Fokuset på kvalitetene ved boligene og bomiljøet, og kjøpernes preferanser, veies mot salgbarheten til prosjektet. Samtidig kommer det frem i intervjuene at de høye prisene i markedet, på tomter og på ferdig bolig, legger press på bokkvaliteten. Ifølge informanten fra USBL har det lenge vært lett å selge nybygg, og mange har tatt for lett på bokkvalitet. Presset utviklerne jobber under for å sikre inntjening fra prosjektene påvirker også prosjektporteføljen deres, og kan hindre oppskalering av alternative konsepter som er mindre lønnsomme. Dette presset er større enn da de jobbet under selvkostprinsippet i etterkrigstiden, ettersom det ikke stilte de samme kravene til inntjening og kapital. Guttu og Schmidt (2012) konkluderer på sin side med at markedet har sviktet i å tilby boliger med generelt gode brukskvaliteter og gode felles uterom. Et spørsmål er hvorvidt dette kan tilskrives systemet boligutviklerne er underlagt.

OBOS kan ansees som den mest utforskende av de tre aktørene for øyeblikket. De fokuserer slik det fremstår mest på miljømessig bærekraftige løsninger og mindre på fellesskapsløsninger. De hadde et prosjekt som ble skrinlagt i 2018 og har et annet prosjekt



gående som skal ha noen fellesarealer. Det sistnevnte er ifølge informanten under regulering. USBL er aktøren i denne studien med historisk mest erfaring med kollektive boformer. Det var de som stod bak Friis gate og som sammen med tre kvinnesaksorganisasjoner stod bak Borettslaget Hovseter. De har også et økologisk boligprosjekt bak seg. I dag er den innovative siden deres i dvale, men de følger med på aktiviteten hos andre aktører. USBLs historie med alternative boligprosjekter, samt innovasjonstørken de befinner seg i nå, viser ikke bare til manglende ønske om å innovere, men også om viktigheten av institusjonalisering av kunnskap i organisasjonen. Selvaag Bolig på sin side har sitt Plusskonsept. Dette er et langvarig prosjekt med relativt høy aktivitet, som videreutvikles gjennom tilbakemeldinger og erfaringer fra eksisterende prosjekter. De har flere Plussprosjekter på agendaen, blant annet en kompaktversjon av Pluss som de kaller «City». En rekke andre mindre aktører har også startet å tilby flere fellesarealer i prosjektene sine. Et eksempel på dette er Urbaniums Ullern Hage, som sikter seg inn på det eksklusive segmentet i markedet med leiligheter av høy standard og et «Comfortsenter» med vertskap.<sup>13</sup> Dette viser at det både er rom for å utvikle slike boliger innenfor de rammene boligutviklerne jobber med, og at det er et marked for slike arealer. Jeg vil også presisere den økende interessen for alternative boformer blant utviklerne, til tross for manglende innovasjon. Alle informantene forteller at de synes fellesarealer er spennende og kunne tenke seg å utforske det, eller jobbe videre med det. Under intervjuene ble det diskutert hvilken effekt lavkonjunkturer har på innovasjonen i boligsektoren. På den ene siden stemmer begrepet «nød lærer naken kvinne å spinne» ved at USBL så seg nødt til å tenke nytt og endte opp med å utvikle et økologiboligprosjekt i en tid der bedriften var i krise. Samtidig vil gode tider gi mulighet for økonomisk spillerom for å teste ut nye konsepter, slik OBOS viser med sin «Living Lab».

Man kan argumentere for at det er på tide at det bygges mer variert for å imøtekomme de ulike preferansene i markedet. Det finnes en rekke nisjer i boligmarkedet, men spredning og oppskalering av disse går sakte, eller ikke i det hele tatt. Kollektive boformer kan sees som en slik nisje. Jeg har argumentert for hvordan kollektive boformer kan leses som en sosial innovasjon, men det dekkes ikke direkte av innovasjonsbegrepet. Det er likevel interessant å studere det i lys av innovasjon og sosial innovasjon fordi det belyser årsaker til at det ikke er mer utbredt og ideer om hva som skal til for å skape større variasjon i boformer i markedet. Som oppgaven viser, har det vært liten interesse fra kommersielle boligtilbydere for

---

<sup>13</sup> <https://urbanium.no/prosjekter/ullern-hage/>

kollektive boformer de siste tiårene. Det er lite utprøvd og har større risikomarginer enn konvensjonelle boliger. Det er også, ifølge flestparten av informantene, både beboerne og utviklerne, tydelige fordommer mot kollektive boformer i markedet. Fra intervjuene fremstår dette som manglende informasjon rettet mot potensielle kjøpere, heller enn et tegn på at slike boformer ikke har livets rett og ikke kan komme flere til gode. De eksemplene som finnes i norsk og europeisk kontekst peker i retning av at det er et marked for disse boformene. Måten boligutviklere holder seg oppdatert på markedspreferansene på, er noe av årsaken til lite variasjon i markedet. Både intervjuene med boligutviklerne, og teorien (se Fincher 2007) tyder på at informasjon om hva markedet vil ha er basert på det som selger best. Problemet med denne tilnærmingen er at det det er lite av, eller ikke finnes på markedet, ikke vil vise seg i slik statistikk. Man kan ikke kjøpe det som ikke finnes. Det jobbes derfor ut ifra for snevre kriterier for å plukke opp trender. Boligutviklerne tror derimot kollektive boformer vil ta en større andel av markedet fremover, men mener likevel det vil forbli en liten andel av boligene. Forsøk med Living Labs, slik OBOS er i gang med, og erfaringer fra prosjekter som Selvaag Pluss, Vindmøllebakken og Ullern Hage, er nyttige som supplement i markedsanalyser for å kartlegge den reelle interessen for alternative boformer og boliger med større utarbeidede fellesarealer.

### 9.3 Bokkvalitet og fellesskapsløsninger – hvor hviler ansvaret?

I disse avsluttende avsnittene ønsker jeg å heve blikket for å diskutere balansen mellom ansvaret som ligger hos private aktører og offentlige myndigheter for at det tilbys boliger med høy kvalitet, både fysisk og sosialt. Staten har gjennom formelle krav til bo- og boligkvalitet sikret at alle nye boliger har en minstestandard hva gjelder fysiske kvaliteter. Dette har de tatt ansvar for som resultat av en erkjennelse at det er visse kvaliteter markedet ikke klarer å tilby, eller tilbyr godt nok. Denne oppgaven er på ingen måte et argument for at de eksisterende formelle kravene er overflødige. Jeg vil derimot argumentere for at begrepet bokkvalitet kan utvides til fordel for folk flest. Oppgaven har forsøkt å illustrere hvilke kvaliteter som ligger i kollektive boformer og hvordan dette relaterer seg til livskvalitet, sosial kapital og folkehelse. Livskvalitet skapes ikke bare gjennom tilgang på sol og brannsikre boliger. Et godt bomiljø kan bety mye, slik denne oppgaven viser. Det er ifølge informanten fra OBOS en økende vektlegging av dette fra utviklernes side. Man har utviklet tekniske forskrifter for bygg for å sikre alle et minimum av boligkvalitet. Dette overlot man altså ikke til markedet. Så hvorfor skal man overlate bokkvaliteter som naboskap og trivsel til markedet, når studier viser tydelig

hvilken positiv effekt det kan ha på folkehelsen? Selv om utviklerne fremstiller og lanserer en rekke løsninger som kan ha positiv effekt på bokkvaliteten og kvaliteten på bomiljøet i enkeltprosjekter, er hensynet til folkehelse større enn dette. Boligpolitikken bør etter mitt syn ta inn over seg den betydningen sosiale relasjoner og trivsel i bomiljøet har for folkehelsen, og med det sikre alle tilgangen på fellesskapsinfrastruktur. En av de viktigste oppgavene til boligpolitikken må derfor være å bidra til å utligne de sosiale ulikhetene, slik folkehelseloven søker å utjevne helseforskjeller. Dersom dette overlates til markedet, slik det er gjort i dag, vil slike fysiske strukturer veies opp mot økonomi, risiko og andre faktorer som styrer boligutviklingen i dag. Som sitatet under viser er det i stor grad finansielle årsaker til at boligutviklere ikke inkluderer fellesarealer i sine boligprosjekter, eller unngår å satse på kollektive boformer.

*«Hvis du skal ha et bokollektiv så må du ha noen kjøpere som er forpliktet før du har investert for mye i det, ellers så må du være helt sikker på at markedet vil ha det, men det kan du aldri være.» (Informanten fra USBL).*

Det kommer tydelig fram av intervjuene med utviklerne at denne usikkerheten er en av hovedårsakene til at det ikke bygges med større variasjon i boformen, eller at det i så liten grad eksperimenteres med bokonsepter. Det er likevel noen utbyggere som velger å bevege seg i en slik retning, fordi de plukker opp endrede preferanser i markedet. I en avveining mot økonomi, risiko og andre faktorer vil sterke og tydelige markedspreferanser være en viktig motvekt som kan bidra til innovasjon. Som nevnt er det en skepsis og en rekke fordommer mot fellesarealer. Disse kan dreie seg om en usikkerhet om alt fra hvordan slike arealer finansieres, til om man taper privatliv som beboer. Friis gate og Kollektivet har vist at det er mulig både å finansiere fellesområdene, finne beboere som er villig til å betale noe ekstra i fellesutgifter og beholde *privatlivets fred*. Flere av beboerne opplever det som et problem at meglere unnlater å promotere fellesarealene og fellesskapet i boligannonsene for boliger i Friis gate og Kollektivet. De mener dette kan ha konsekvenser for den sosiale bærekraften til fellesskapene, ettersom nye innflyttere ikke vet om, eller ikke er interesserte i fellesskapet, og mener den manglende interessen i stor grad skyldes fordommer mot kollektive løsninger. Spørsmålet om man skal innlemme *myke* kvaliteter i offisielle krav til kvalitet er likevel ikke så enkelt. Dersom man, som Brochmann og informanten fra Selvaag begge understreker, trekker en tydelig linje mellom bokkvalitet og livskvalitet dukker det opp flere åpenbare problemstillinger: Hvordan definerer man livskvalitet, og hvem skal få definisjonsmakten? Hva skaper denne livskvaliteten og hvordan lovfeste den? Hvordan skal man klare å utforme

en norm som ivaretar ulike preferanser? Som informanten fra Selvaag påpeker er boligbransjen glad i standarder som enkelt lar seg måle. Livskvalitet er ikke en sånn standard.

I denne oppgaven har jeg forsøkt å trekke en linje mellom fellesskap, bolig og livskvalitet. Dette er basert på forskning som viser hva fellesskap betyr for oss mennesker. Det er ikke entydig at svaret er å innlemme fellesskapsløsninger og andre *myke* kvaliteter i boliger flest. Funnene i oppgaven viser hvilken nytte dette kan ha for folk flest, men det kan by på utfordringer å utforme formelle normer og implementere disse. Jeg mener likevel det er grunn til å etterspørre en bredere debatt om bokkvalitet, spesielt i tette urbane områder med et presset boligmarked og høye priser. Som Guttu og Schmidt (2012) påpeker er det dyrt for samfunnet å sitte med en utdatert boligmasse med kvaliteter samfunnet ikke ønsker. De konkluderer derfor med at langsiktige hensyn må ivaretas av samfunn og stat. Livs- og bokkvalitet mener jeg føyer seg inn i langsiktige hensyn. Samlet sett er dette et grunnlag for videre studier av den rollen kollektive boformer, andre alternative boformer, og *mulighetsrommet* generelt kan spille for å løse en rekke problemer på lokalt og regionalt nivå.

#### 9.4 Oppsummering

I dette kapittelet har jeg diskutert enkelte hovedfunn fra kapittel 6 og 7 opp mot begrepet bokkvalitet. Den opplevde bokkvaliteten som kommer til syne i fellesskapsstrukturene for informantene i Friis gate og Kollektivet, bør komme flere til gode. Markedsaktører som OBOS, USBL og Selvaag Bolig viser interesse for nye måter å bo på. Slik dagens boligmarked fungerer er det grunn til å tro at ulike mekanismer vil føre til at eventuelle *myke* kvaliteter blir et prisspørsmål for utviklerne og eventuelle kjøpere. Jeg argumenterer derfor i kapittelet for en bredere debatt rundt bokkvalitet i tettbygde, urbane områder, og at *myke* kvaliteter bør få større oppmerksomhet fra myndigheter og boligutviklere.

## 10 Konklusjon og svar på problemstilling

Formålet med denne masteroppgaven har vært å få en bedre forståelse av kollektive boformer som bosituasjon og fenomen. Kunnskapen og erfaringene fra de to casene er diskutert i lys av begrepet bokkvalitet. Jeg har dessuten forsøkt å diskutere hvilken betydning dette har for norsk bolig- og folkehelsepolitikk. Ved å plassere funnene i et større bilde, håper jeg å gjøre dem mer relevante. Den delen av oppgaven min som dreier seg om boligutviklere, innovasjon og alternative boformer, er på samme måte et forsøk på å øke relevansen til erfaringene rundt kollektive boformer. Problemstillingene for denne oppgaven er utførlig diskutert i kapittel 9,

og jeg vil i dette avsluttende kapittelet svare mer presist og oppsummerende på problemstillingene. Avslutningsvis kommer jeg med forslag til videre studier basert på interessante temaer denne oppgaven ikke fikk dykket ned i, samt noen forslag til politikktutvikling.

### 10.1 Kollektive boformers bidrag til forståelsen av bokvalitet

Min studie av kollektive boformer tyder på at det å bo annerledes, med mer fellesarealer, flere møteplasser og en sterkere sosial struktur kan gi bedre bokvalitet. Beboerne i Friis gate og Kollektivet peker på at de fysiske og sosiale strukturene gir dem trygghet, sosialt påfyll og en fleksibilitet de mener de ikke ville fått andre steder. Friis gate og Kollektivet er ulike når det kommer til den fysiske utformingen, men de illustrerer begge hvilke bokvaliteter man kan få dersom man velger å leve noe av sitt liv i delte arealer. Camilla, der Kollektivet har fellesmiddager tre dager i uka, fungerer som en møteplass for naboene, lekeplass for barna og smører hverdagen gjennom å kollektivisere oppgavene rundt middagslaging og opprydning. I en tid der *tidsklemma* er et mye brukt begrep, opplever beboerne som benytter seg av middagstilbudet dette som en stor fordel ved bosituasjonen.

Forskjellene mellom Friis gate og Kollektivets middagsordninger kan tyde på at størrelse teller. I sistnevnte er det betraktelig flere leiligheter. Ettersom middagsordningen er drevet på frivillig basis av matgrupper bestående av beboere, er man avhengig av at mange nok ønsker å delta. Derimot gir størrelsen og nærheten i Friis gate andre fordeler. De deler en rekke rom som man i Oslo sentrum sjelden har tilgang til privat, slik som lekerom, hobbyrom, verksted og trimrom. Dette gir spesielt foreldre og barn en trygghet og fleksibilitet i hverdagen, som bidrar til økt bokvalitet. Størrelsen på Friis gate gir et intimt bomiljø der «alle kjenner alle», med en sosial kontroll som kan slå ut både positivt og negativt. Rent finansielt kan ordningen i Friis gate sammenlignes med det norske skattesystemet der alle gir en prosentandel av arealet i sin egen leilighet, som benyttes til fellesarealer alle har tilgang til.

Bokvalitet er både objektivt, ut ifra samfunnets krav og normer, og subjektivt, basert på beboernes erfaringer og preferanser. En betydelig andel av informantene har blitt, eller kunne tenke seg å bli, boende lenger enn størrelsen på leiligheten de har skulle tilsi. De rekrutterer venner og kjente, eller flytter tilbake dit som voksne. Dette tolker jeg som at den opplevde trivselen blant beboerne er høy, som kan tyde på god bokvalitet. Erfaringene med kollektive

boformer kan dermed bidra i diskusjonen om hvordan *mulighetsrommet* kan formes for å bidra til sterkere sosiale strukturer i nabolaget og mellom naboer.

## 10.2 Boligutvikleres tanker om kollektive boformer, innovasjon og bokvalitet

Private boligutviklere står for mesteparten av boligene som blir bygget i Norge i dag. De er kommersielle aktører og opererer, i motsetning til tidligere, i et relativt fritt marked, men er underlagt Plan- og bygningsloven og tilhørende tekniske byggeforskrifter. Den høye risikoen knyttet til flere av leddene i et boligutviklingsprosjekt er en av faktorene som bidrar til at bransjen er konservativ. Boligutviklernes inntrykk av potensielle kjøpere som konservative bidrar også til dette, hvilket bekreftes av intervjuene med boligutviklerne.

Mens det i utlandet er utviklet en rekke nye konsepter de siste årene, er det i Norge relativt lite variasjon i boformer. Vi har likevel noen alternative bokonsepter, blant annet Selvaag Pluss som Selvaag Bolig har utviklet, bygget og drifter. Dette er en boform som, slik jeg forstår det, forsøker å høste de positive sidene ved kollektive boformer, men tilpasset et samfunn der flere og flere er villige til å betale for tjenester. For å sikre bærekraften i konseptet har de tjenestestrukturer som gjør ildsjeler, slik man finner i Friis gate og Kollektivet, overflødige. Antall prosjekter i Plusskonseptet viser at det er mulig å utvikle, bygge og drive alternative boformer, og at det er et marked for disse. Dette gjøres til tross for at finansiering av fellesareal trekkes frem som en utfordring blant utviklerne. Det gjør også usikkerheten knyttet til om slike løsninger er noe markedet er villige til å betale for. Som det kommer frem av intervjuene med utviklerne, er dagens rammer verken direkte til hjelp, eller hinder, for utviklingen av nye boformer.

Innovasjon i boligbransjen har i stor grad vært knyttet til bruk av nye materialer eller prosesser, og i mindre grad i retning av sosial innovasjon og utfordringer i måten vi bor på. Det kommer likevel frem av intervjuene at det er en økende interesse for dette blant boligutviklerne. Det vises til endringer i den demografiske strukturen, og internasjonale trender. OBOS har i denne sammenhengen startet en Living Lab som skal teste en rekke nye løsninger, i første rekke knyttet til miljømessig bærekraft, men også ulike måter å bo på. Det er derimot en skepsis blant utviklerne mot om kollektive boformer er noe de kan utvikle og tjene penger på.

Erfaringene til USBL med utviklingen av kollektive og andre alternative boligprosjekter viser viktigheten av å institusjonalisere kunnskapen man bygger opp i forbindelse med slike prosjekter. De ansatte som jobbet med Friis gate og Borettslaget Kollektivet jobber ikke lenger i USBL, og kunnskapen er derfor, ifølge informanten, i stor grad tapt for dem. Erfaringene til Selvaag viser derimot hvordan boligkonsepter blir kopiert i større eller mindre grad av andre aktører. Dette må forstås som en mekanisme for spredning av innovasjon i boligmarkedet som kan bidra til å heve alternative boformer fra en nisje til å ta en større andel av boligmarkedet.

Bokkvalitet er det minst håndgripelige begrepet, slik det fremstår fra intervjuene med boligutviklerne. De svarer at bokkvalitet er viktig når de utvikler boliger, men utdyper i liten grad hva de legger i begrepet. Det trekkes derimot en linje mellom bokkvalitet og livskvalitet, og at dette er en målsetning ved utvikling av nye boliger. Videre vises det til interne undersøkelser av ulike gruppers preferanser knyttet til boligen, som avgjørende for hvilke kvaliteter boligene bygges med.

### 10.3 Planmyndighetenes begrep om bokkvalitet, og en vurdering om de bør utvides

Planmyndighetene har et begrep om bokkvalitet som i all hovedsak dreier seg om *boligkvaliteten*, altså den fysiske utformingen av boligen, tilgang på lys og redusering av støy, samt forskrifter som øker brannsikkerheten. Det er derimot lite som skal sikre kvaliteten på uteområder og bomiljø, utover de Rikspolitiske retningslinjene som skal sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø.<sup>14</sup> Planmyndighetenes forståelse av bokkvalitet kan derfor ansees som begrenset og smal, og det er flere ting som taler for å utvide begrepet.

Det er etter mitt syn forskningsmessig grunnlag for å kunne si noe om sammenhengen mellom sosiale nettverk og sosial kapital, og positive helsepåvirkninger. Sammenhengen mellom sosial isolasjon og en rekke negative helsefaktorer er på samme måte tydelige. Bolig er allerede et område myndighetene kan påvirke folkehelsen, men dette begrenses til *boligkvaliteten*. På grunnlag av kunnskapen som foreligger, vil jeg argumenterer for en bredere offentlig debatt om begrepet bokkvalitet, der sosiale aspekter er tatt med. Kollektive boformer kan i denne sammenhengen bidra til kunnskap og inspirasjon til relevante kvaliteter og utnyttelse av *mulighetsrommet*. Dette kan gi nyttige verktøy i arbeid med folkehelse, så vel

---

<sup>14</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>

som en bedre bokkvalitet for folk flest, og bør derfor få en sterkere stilling i offentlige reguleringer av boligproduksjonen.

De rammene markedet arbeider innenfor er ikke tilrettelagt for å fremme variasjon og innovasjon i boformer. De fremmer heller ikke aspekter ved boligprosjekter som ikke direkte viser seg lønnsomt for utvikleren, eller som viser seg direkte attraktive for kjøper. Større fellesarealer må betales for, og dette løses ofte ved en høyere kvadratmeterpris på boligene, hvilket kan virke avskrekkende på både utvikleren og kjøperen. Dersom man ønsker kvaliteter som ikke i dag er fastsatt gjennom Plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter, kan man vurdere å tilføye krav om sosialt fremmende fysisk utforming i de formelle kravene til bokkvalitet. Da blir det ikke et spørsmål om pris og konkurranse for utviklerne, samtidig som man sikrer kvalitetene for alle. To av boligutviklerne som ble intervjuet i denne studien, mener imidlertid det vil være utfordrende å lovfeste, og håndheve, slike kvalitetskrav. De ser derimot lyst på rollen konkurranse blant utviklerne kan spille i å fremme god bokkvalitet. Det er dermed ikke åpenbart hvilke, og hvordan, eventuelle nye krav bør utformes og implementeres.

#### 10.4 Videre forskning og politikkutvikling

Flere av informantene fra Friis gate og Hovseter forteller at de har blitt boende mye lenger enn de hadde tenkt, og begrunner det med fellesskapet som er tilknyttet boligen og de fasilitetene som tilbys. Det vil her være relevant å se på hvilken stabiliserende effekt dette har på nabolaget. Spesielt når det gjelder Friis gate, som er lokalisert på Grønland og i et nabolag informantene karakteriserte som lite attraktivt. Som de selv beskrev det, var de en relativt «hvit øy» i et multikulturelt nabolag.

Et viktig moment som ikke har fått nok plass i denne oppgaven er den betydningen den fysiske utforming av boligen, fellesarealene og bomiljøet har for de sosiale strukturene. Den optimale størrelsen og antall boenheter er også usikkert. Friis gate samsvarer ikke med den størrelsen utviklerne mener boligkomplekset må ha for å være økonomisk og sosialt bærekraftig, men har betraktelig større og mer varierte fellesarealer enn Borettslaget Kollektivet på Hovseter. Også ulikheter mellom de to i utforming gir grunnlag for spørsmål rundt fysisk utforming. Som jeg så vidt er inne på i oppgaven, så er det høye antallet leiligheter på Hovseter bidragsytende til at mange nok benytter seg av middagstilbudet, selv



om det er få, relativt til det totale antallet beboere. Det at Friis gate er så lite som det er, gir andre fordeler, slik som at alle kjenner alle. Dette kan gi en stor trygghet, men kan også bidra til en sosial kontroll enkelte vil synes er ubehagelig.

Det er, som oppgaven har vist, en del spennende trender i markedet. En ny studie om noen år vil kunne vise om kollektive- og andre ukonvensjonelle boformer har fått en større plass i det norske boligmarkedet. Endrede holdninger til, og praksiser rundt, innovasjon blant boligutviklere kan også være et spennende tema.

Ifølge Fagerberg (2018) er et av de mest effektive virkemidlene for å fremme innovasjon å skape sikkerhet rundt fremtiden og stake ut en kurs for næringen. I intervjuene med utviklerne kommer det frem at finansiell risiko er en hovedårsak til den manglende innovasjonsevnen bransjen viser. Det er altså særlig her skoen trykker. Det er derfor naturlig å tenke at utforming av politiske virkemidler for å fremme innovasjon i boformer og utvikling av nye bokonsepter burde sikte seg inn på å redusere den finansielle risikoen knyttet til innovasjon. Ved å sette større variasjon i boligmarkedet som et mål for boligpolitikken, kan man samtidig bidra til nettopp å stake ut en kurs for næringen, slik Fagerberg peker på.

## Kildeliste

- Asheim, B. T. & Gertler, M. S. (2005). The Geography of Innovation: Regional Innovation Systems. I J. Fagerberg, D. Mowery, R. Nelson, B. Asheim, K. Bruland & S. Grodal (red.), *The Oxford handbook of innovation*. Oxford: Oxford University Press.
- Augé, M. (1995). *Non-places : Introduction to an anthropology of supermodernity*. London: Verso.
- Baker, E., Beer, A., Lester, L., Pevalin, D., Whitehead, C., & Bentley, R. (2017). Is Housing a Health Insult? *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 14(6), 567
- Ball, M. (1999). Chasing a Snail: Innovation and Housebuilding Firms' Strategies. *Housing Studies*, 14(1): 9-22
- Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B. & Nordahl, B. (2012 a) *Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?* NIBR-rapport 2012(31). Oslo: By- og regionalforskningsinstituttet
- Barlindhaug, R. (2012b). Urbane boligmarkeder. I Nordahl, B. (red.). *Boligmarked og boligpolitikk*. (s. 57-72) Trondheim: Akademika.
- Barlindhaug, R. (2012c). Boligøkonomiske virkemidler – kjennetegn og utfordringer. I Nordahl, B. (red.). *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 193-210). Trondheim: Akademika.
- Barlindhaug, R., Ruud, M. E. & Skogheim, R. (2015) Helhetlig boligplanlegging. Hvilke elementer inngår? NIBR-rapport 2015(21). Oslo: By- og regionalforskningsinstituttet
- Baxter, J. (2010). Case Studies in Qualitative Research. In I. Hay (Ed.), *Qualitative Research Methods in Human Geography* (3 ed.). Ontario: Oxford University Press.
- Berkman, L. (1995). The role of social relations in health promotion, *Psychosomatic Medicine* 57: 245-254

- Birenbaum-Carmeli, D. (1999). Love Thy Neighbor: Sociability and instrumentality among Israeli neighbors. *Human Organization* 58
- Blokland, T. (2016). Gardening with a Little Help from Your (Middle Class) Friends: Bridging Social Capital Across Race and Class in a Mixed Neighbourhood. I T. Blokland og M. Savage (red.) (2016). *Networked Urbanism: Social Capital in the City*. (s. 147-170) New York: Routledge
- Blunt, A., & Dowling, R. (2006). *Home (Key ideas in geography)*. London: Routledge.
- Booth, R. (2009). 'No room to cook dinner or seat guests? Welcome to "rabbit hutch Britain"'. *The Guardian*, 10.aug
- Brattbakk, I. & Wessel, T. (2013). Long-term Neighbourhood Effects on Education, Income and Employment among Adolescents in Oslo. *Urban Studies* 50(2): 391-406
- Brochmann, O. (1952). Livsform og boligform. Oslo Byes Vel's boligundersøkelser Bind IV, 1. kapittel. Oslo: Tanum
- Brown, P. (2015). *How real estate developers think : Design, profits, and community* (The city in the twenty-first century). Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Brun, C. & Setten, G. (red.) (2013). *Hus, hjem og sted*. Oslo: Akademika forlag
- Bø, I. & Schiefloe, P. (2007). *Sosiale landskap og sosial kapital : Innføring i nettverkstenkning*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Cajaiba-Santana, G. (2012). Social innovation: Moving the field forward. A conceptual framework. *Technological Forecasting & Social Change* 2014(82): 42-51
- Cannuscio, C., Block, J. og Kawachi, I. (2003) Social Capital and Successful Aging: The Role of Senior Housing. *Annals of Internal Medicine*. 139: 395–399.
- Castree, N. (2005). The epistemology of particulars: Human geography, case studies and 'context'. *Geoforum*. 36(5): 541-544.

Charmaz, K. & Belgrave, L. (2012) Qualitative interviewing and grounded theory analysis. I J. Gubrium, J. Holstein, A. Marvasti og K. McKinney, *The Sage Handbook of Interview Research: the Complexity of the Craft*. California: SAGE Publications Ltd

Chiodelli, F. & Baglione, V. (2014). Living together privately: for a cautious reading of cohousing, *Urban Research & Practice*, 7(1): 20-34

Cohen, M. J. (2020). New Conceptions of Sufficient Home Size in High- Income Countries: Are We Approaching a Sustainable Consumption Transition?, *Housing, Theory and Society, Ahead-of-print(Ahead-of-print)*, 1-31.

Dahlgren, G. & Whitehead, M. (2006). *European Strategies for Tackling Social Inequities in Health: Levelling Up*. Part 2. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe

Delanty, G. (2003). *Community (Key ideas)*. London: Routledge.

Direktoratet for byggkvalitet (u.d) *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*, Hentet fra: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/>

Direktoratet for byggkvalitet (2017). *Her er de mest sentrale endringene i TEK17*. Hentet fra: <https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/her-er-de-mest-sentrale-endringene-i-tek17/>

Dowling, R. (2010). Power, Subjectivity, and Ethics in Qualitative Research. I. Hay (Red.), *Qualitative Research Methods in Human Geography* (s. 26–40). Ontario: Oxford University Press.

Droste, C. (2015). German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?, *Urban Research & Practice*, 8(1): 79-92

Fagerberg, J. (2018). Mobilizing innovation for sustainability transition: A comment on transformative innovation policy. *Research Policy*, 47:1568-1576

Fagerberg, J., Mowery, D., Nelson, R., Asheim, B., Bruland, K. & Grodal, S. (2005). *The Oxford handbook of innovation*. Oxford: Oxford University Press.

Fincher, R. (2007). Is High-rise Housing Innovative? Developers' Contradictory Narratives of High-rise Housing in Melbourne. *Urban Studies* 44(3): 631-649

Franz, H. W., J. Hochgerner & J. Howaldt. (2012). Challenge Social Innovation: And Introduction. I H. W. Franz, J. Hochgerner & J. Howaldt (red.) *Challenge Social Innovation, Potentials for Business, Social Entrepreneurship, Welfare and Civil Society*, (s. 1–18). Heidelberg: Springer.

Gaining by Sharing (u.d). *Hva er Gaining by Sharing*. Hentet fra:  
<http://www.gainingbysharing.no/modellen/>

Geels, F. W. (2002). Technological transitions as evolutionary reconfiguration processes: a multi-level perspective and a case-study. *Research Policy* 31: 1257-1274

Gehl, J. (1987). *Livet mellem husene : Udeaktiviteter og udemiljøer* (3. utg. ed.). Copenhagen: Arkitektens Forlag.

Gibson, M., Petticrew, M., Bambra, C., Sowden, A., Wright, K. & Whitehead, M. (2010). Housing and health inequalities: A synthesis of systematic reviews of interventions aimed at different pathways linking housing and health, *Health & Place* 2011(17):175-184

Granovetter, M. (1973). The Strength of Weak Ties. *American Journal of Sociology*, 78(6): 1360-1380.

Grødem, A. (2014). *Innovasjon og styring i boligsosialt arbeid*. Institutt for samfunnsforskning, rapport 2014:16. Oslo: Institutt for samfunnsforskning

Guttu, J. (2003). *Den gode boligen: fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Avhandling 11. Oslo: AHO

Guttu, J. & Martens, J. D. (1998). *Sentrumsnære byboliger: survey til beboere i sju norske byer*. NIBR – prosjektrapport 1998:10. Oslo: By- og regionalforskningsinstituttet NIBR

Guttu, J. & Schmidt (2012). Nye boliger i et kvalitetsperspektiv i Nordahl, B. (red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 141-168). Trondheim: Akademika.

- Hall, B. H. (2005). Innovation and Diffusion. I J. Fagerberg, D. Mowery, R. Nelson, B. Asheim, K. Bruland & S. Grodal (red.) *The Oxford handbook of innovation*. Oxford: Oxford University Press.
- Hansen, T. (2007). *Mål og normer i boligpolitikken: oversikt og utviklingstrekk*. Prosjektnotat. Oslo: Byggforsk
- Harrison, D., og Jenson, J. (2013). Social Innovation Research in the European Union. Brüssel: EU, Hentet fra: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/86b50f05-2b71-47d3-8db3-4110002b0ccb>
- Harrison, M. (2004). Defining housing quality and environment: disability, standards and social factors. *Housing Studies*, 19(5): 691-708
- Hay, I. (2010). *Qualitative research methods in human geography* (3. utg). Oxford: Oxford University Press
- Helgesen, M. (2015). Bolig som påvirkningsfaktor for helse – implikasjoner for kommunal politikk og planlegging. *Plan* 3-4
- Helgesen, M., Holm, A., Monkerud, L. & Schmidt, L. (2014). Bolig og folkehelse – hva er sammenhengen? NIBR rapport 2014(16). Oslo: By- og regionalforskningsinstituttet NIBR
- Henriksen, I., Grønning, I., Fjærli, T. & Tjora, A. (2010). *Sosiologisk forskning om bolig og nærmiljø*. NTNU samfunnsforskning for Husbanken. Trondheim: NTNU
- Hippel, E. (1988). *The sources of innovation*. New York: Oxford University Press.
- Hvitsand, C. & Richards, B. (2017). *Urban Living Lab: Bruk av metoden I Norge og med eksempler fra Europa*. TF-rapport 2017(393). Bø: Telemarksforskning
- Jarvis, H. & Bonnett, A. (2013). Progressive Nostalgia in Novel Living Arrangements: A Counterpoint to Neo-traditional New Urbanism? *Urban studies*, 50(11): 2349-2370

- Jensen, J. O., & Stensgaard, A. G. (2017). *Affordable housing as a niche product: The case of the Danish "SocialHousing Plus"*. Paper presentert ved ENHR Conference 2017 Tirana, Tirana, Albania.
- Kawachi, I. & Berkman, L. (2001). Social ties and mental health. *Journal of Urban Health*, 78(3): 358-467
- Kjøsterud, T. (2005). *Hvordan målene ble nådd. Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*. Oslo: NOVA
- Koebel, C. T. (1999). Sustaining Sustainability: Innovation in Housing and the Built Environment, *Journal of Urban Technology*, 6(3): 75-94
- Koebel, C. T. (2008). Innovation in Homebuilding and the Future of Housing, *Journal of the American Planning Association*, 74(1): 45-58
- Kommunal- og regionaldepartementet (2004). St. melding nr. 23 (2003-2004). Om boligpolitikken. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-23-2003-2004-/id197927/?ch=1>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2008) Plan- og bygningsloven. Hentet fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- Kvale, S. & Brinkmann, S. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*, (2. utg.) Oslo: Gyldendal akademiske forlag
- Kvinge, T., Langset, B. & Nærve, S. (2012) *Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og botilbud?* NIBR 2012(112). Oslo: By- og regionalforskningsinstituttet NIBR
- Lange, T. & Ekedahl, S. (red.) (2016). *Fra servicehus til dugnadsfellesskap: Kollektivet 1976-2016*. Oslo: Gaidaros forlag
- Lazonick, W. (2005). The Innovative Firm. I J. Fagerberg, D. Mowery, R. Nelson, B. Asheim, K. Bruland & S. Grodal (red.) *The Oxford handbook of innovation*. Oxford: Oxford University Press.

Ljunggren, J. (2017). *Oslo – Ulikhetenes by*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk

Lupi, T. & Musterd, S. (2006) The Suburban 'Community Question'. *Urban Studies*, 43(4): 801-817

Helse- og omsorgsdepartementet (2011). *Lov om folkehelsearbeid*. Hentet fra:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29?q=folkehelse>

Madeddu, M., Gallent, N. & Mace, A. (2015). Space in New Homes: Delivering Functionality and Livability through Regulation or Design Innovation. *Town Planning Review*, 86(1): 73–95

Martens, J-D. & Moe, K. (2018) *Hva er en god bolig? Boligens utvikling i Norge fra 1650 til 2017*. Oslo: Universitetsforlaget

Marvin, S., Bulkeley, H. Mai, L. McCormick, K. og Palgan, Y. V. (2018). *Urban living labs : Experimenting with city futures*. London: Routledge, Taylor & Francis Group.

Mumford, M. D. (2002). Social Innovation: Ten Cases From Benjamin Franklin, *Creativity Research Journal*, 14(2): 253-266

Nordahl, B. (2012a). Boligforsyning som eiendomsutvikling. i Nordahl, B. (red.), *Boligmarked og boligpolitikk (s. 117-140)*. Trondheim: Akademika.

Nordahl, B. (2012b). Boligpolitikken og markedet. i Nordahl, B. (red.), *Boligmarked og boligpolitikk (s. 21-38)*. Trondheim: Akademika.

Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene (2017). *Bo- og boligkvalitet*. Oslo, 5. april 2017

Ragin, C. (1994). *Constructing social research : The unity and diversity of method (Sociology for a new century)*. California: Pine Forge Press.

Rapoport, A. (1995). A critical look at the concept «home». I D. Benjamin (red.), *The home: Interpretations, meanings, and environments (s. 35)*. Avebury: Aldershot



Revolv, M. K., Sandvik, L. & With, M. L. (2018) Bolig og boforhold. SSB rapport 2018/13. Hentet fra: [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/346817?\\_ts=162d8bb3be0](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/346817?_ts=162d8bb3be0)

Røe, P. G. (2019). Planlagte bysamfunn – fra sosiale utopier til markedspragmatiske. I I. M. Henriksen og A. Tjora (red.). *Bysamfunn*. Oslo: Universitetsforlaget

Røsnes, A. & Kristoffersen, Ø. (red.) (2014). *Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*, (2. utg). Oslo: Senter for eiendomsfag

Savage, M., Bagnall, G. & Longhurst, B. (2005). The limits to local attachment. I M. Savage, G. Bagnall & B. Longhurst. *Globalization and Belonging* (s. 29-53). London: SAGE Publications Ltd

Schiefloe, P. M. (1985). *Nærmiljø I bysamfunn*. Oslo: Universitetsforlaget

Schiefloe, P. M. (2003). *Mennesker og samfunn*. (2. utg). Bergen: Fagbokforlaget

Schmidt, L. (1991). *Boliger med nogo attåt – nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken

Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T. & Nørve, S. (2013). *BOLIG + Nye boløsninger for eldre og folk flest*. NIBR-rapport 2013(19). Oslo: By- og regionalforskningsinstituttet

Sixsmith, J. (1986). The meaning of home: an exploratory study of environmental experience. *Journal of Environmental Psychology*, 1986(6): 281-298

Solheim, E. (2018). Erfaringer fra alternative boformer. (Masteroppgave) Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, Institutt for arkitektur og planlegging. Trondheim

SSB (u.d). Boforhold og boligøkonomi. Tabell. Hentet fra: <https://www.ssb.no/206775/boforhold-og-boligokonomi>

Sørvoll, J. (2018). Forskingen på boligsosiale virkemidler rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2005–2018. *Tidsskrift for boligforskning* . Vol. 1.

Sørvoll, J.(2019). The Dilemmas of Means-tested and Market-oriented Social Rental Housing: Municipal Housing in Norway 1945-2019. *Critical Housing Analysis* . Vol. 6.

Talen, E. (1999). Sense of Community and Neighbourhood: An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism. *Urban Studies* 36(8): 1361-1374

Thagaard, T. (2009). Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitativ metode. (3. utg). Bergen: Fagbokforlaget

The Young Foundation (2012). Social Innovation Overview: A deliverable of the project: “*The theoretical, empirical and policy foundations for building social innovation in Europe*” (TEPSIE), European Commission – 7<sup>th</sup> Framework Programme DG Research, Brussels: European Commission

Tummers, L. (2015). Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?, *Urban Research & Practice*, 8(1): 64-78

Tummers, L. (2017). *Learning from co-housing initiatives: Between Passivhaus engineers and active inhabitants*. Dissertation Delft University of Technology, Faculty of Architecture and the Built Environment

Tummers, L. (2017). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research, *Urban Studies*, 53(10): 2023-2040

Vestbro, D. (1997). Collective housing in Scandinavia – How feminism revised a modernist experiment. *Journal of Architectural and Planning Research*, 14(4): 329-342.

Vestbro, D. U. (2000). From Collective Housing to Cohousing - A Summary of Research, *Journal of Architectural and Planning Research*, 17(2): 164-178

Wellman, B. (1979). The Community Question: The Intimate Networks of East Yorkers. *American Journal of Sociology*, 84(5): 1201-1231.

Winchester, H. P. og Rofe, M. W. (2010). *Qualitative Research and its Place in Human Geography*. I I. Hay (Red.), *Qualitative Research Methods in Human Geography* (s. 3–26). Ontario: Oxford University Press.

WHO (2002). *World health report 2002. Reducing risks, promoting healthy life*. Geneva: World Health Organization, hentet fra: <https://www.who.int/whr/2002/en/>

WHO (2004). *Commission on social determinants of health: note by the Secretariat*. (doc nr. EB115/35) Geneva: World Health Organization, hentet fra: [http://apps.who.int/gb/archive/pdf\\_files/EB115/B115\\_35-en.pdf](http://apps.who.int/gb/archive/pdf_files/EB115/B115_35-en.pdf)

Yin, R. (2014). *Case Study Research: Design and Methods*. 5. Utgave California: SAGE Publications

# Appendix

## Intervjuguide

Beboere ved Kollektivet og Friis gate

Bakgrunnsspørsmål:

- Alder
- Hvor lenge har du bodd her?
- Hva er sivilstatusen din, og har den endret seg mens du har bodd her?
- Hvor/hvordan bodde du før?

Preferanser:

- Hva var viktig for deg da du så etter ny bolig og endte opp her?
- Hva ved dette kollektivet var det som appellerte til deg?
- Møter kollektivet noen behov som du ikke anser det som mulig å få dekket gjennom andre boformer? Hvilke?

Bokollektivet:

- Vil du male et bilde for meg av en typisk hverdag og en typisk helgedag i kollektivet?
- Hvordan fungerer forholdet mellom det private og det kollektive?
- Hvilke kvaliteter i kollektivet setter du mest pris på i hverdagen?
- Hvordan påvirker kollektivet ditt sosiale liv?
- I hvilken grad deltar du på aktiviteter i kollektivet? (arrangerte, ikke-arrangerte)
- Hva er det som fungerer best?
- Hva anser du som «limet» i kollektivet?
- Hva er det som fungerer dårligst?
- Hva er de viktigste faktorene til at et kollektiv fungerer over tid?
- Kan du fortelle om en typisk konflikt? Hvordan løses de?
- Hva gjør det til et godt sted å bo?
- Hvordan er det å oppdra barn i kollektiv?
  - o Som forelder: hvordan har det å bo her påvirket barna, i motsetning til om dere hadde bodd mer konvensjonelt?

- Hvordan spiller den fysiske utformingen av kollektivet inn på det sosiale mellom beboerne?
- Hvordan har kollektivet utviklet seg mens du har bodd her?
- Hvordan kommuniserer kollektivet med nabolaget?

### Boligutviklere

- Boligmarkedet og boligutvikling:
  - o Hvordan ser dere på deres rolle i boligmarkedet?
  - o Hvordan ser etterspørselen etter bolig ut (type bolig) i dag?
    - Hvilke boliger er mest etterspurt?
  - o Hvilke faktorer styrer utviklingen av boliger (etterspørsel, politikk, økonomi/profitt osv.)?
  - o Hvordan bestemmer dere hva dere skal bygge?
  - o Samsvarer utviklingstrendene i nye boliger med markedets interesser og behov?
- Markedet (kundene):
  - o Hvordan vurderer, eller måler dere interessen for nye boformer?
    - Er det noen nye boformer som får økt interesse blant kundene?
  - o Mangler folk flest kunnskaper om alternativer til konvensjonelle boliger?
- Nye boligkonsepter:
  - o Hvor stort handlingsrom har dere for å utvikle/teste nye boligkonsepter?
  - o I hvilken grad anser dere det som risikabelt eller aktuelt å teste ut et nytt boligkonsept?
  - o Hvilke utfordringer/hindringer møter dere i utformingen av alternative boligkonsepter?

### *Oppfølgingsspørsmål per epost:*

- Hva er/innebærer bokkvalitet for deg som boligutvikler?
- Formelle krav til bokkvalitet går i stor grad på tekniske kvaliteter, er det andre kvaliteter du skulle sett lagt til i de formelle kravene?
- Hvordan jobber dere med bokkvalitet i deres boligprosjekter og nye nabolag?

- Den norske eierskapsmodellen er blitt nevnt som en faktor som hindrer utviklingen av nye boformer. Er tradisjonelle ideer om bokvalitet (basert på individuelle boformer) også medvirkende? Hvorfor/hvorfor ikke?
- Hva mener du kollektive boformer kan bidra med i debatten om bokvalitet?

*Merk at det i tillegg til disse spørsmålene ble stilt spesifikke spørsmål til hver enkelt boligutvikler. Disse omhandlet prosjektet som selskapet har jobbet med tidligere eller som er under arbeid.*

# Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

## *Studie av kollektive boformer*

### **Bakgrunn og formål**

Dette er en masterstudie ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi, i samarbeid med Rodeo Arkitekter. Formålet med studien er å kartlegge bofellesskap som fenomen fra beboernes, utviklernes og meglernes side. De forskjellige aktørenes narrativ skal bidra til å belyse fenomenets rolle i boligmarkedet.

Du forespørres om å delta i studien på grunnlag av din rolle som boligutvikler eller megler/beboer.

### **Hva innebærer deltakelse i studien?**

Studien vil for din del innebære et intervju av varighet mellom 1-2 timer, samt mulighet for oppfølgingsspørsmål per epost/telefon/ansikt til ansikt.

Det vil i forbindelse med intervjuet bli innhentet grunnleggende personlig informasjon som alder, kjønn, bosted ol. Intervjuet vil bli tatt opp på lydbånd og transkribert.

Dataene vil bli lagret forsvarlig på privat PC med begrenset innsyn for andre.

### **Hva skjer med informasjonen om deg?**

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Jeg (Gyda Spurkland) vil ha tilgang til dine personopplysninger. Navn og andre identifiserbare kjennetegn vil bli lagret separat fra øvrige data for å ivareta konfidensialitet.

Alder, kjønn og bosted vil kunne bli brukt i oppgaven. Det er derfor en mulighet for å gjenkjenne på grunnlag av dette.

Prosjektet skal etter planen avsluttes innen juni 2019. Data vil da anonymiseres og kun være lagret på privat PC.

### **Frivillig deltakelse**

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du ønsker å delta eller har spørsmål til studien, ta kontakt med Gyda Spurkland, tlf: 979 51 123, eller veileder Per Gunnar Røe, tlf. 22 85 52 17

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

### **Dine rettigheter**

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

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

## **Samtykke til deltakelse i studien**

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)