

Kommunale boliger i Oslo: leieboeres egne erfaringer, synspunkter og opplevelser

Av Jardar Sørvoll

Kommunale utleieboliger er et av de viktigste virkemidlene i norske kommuners boligsosiale politikk. I Oslo er de ca. 13 000 kommunale boligene sterkt behovsprøvde og markedsorienterte virkemidler rettet mot de aller mest vanskeligstilte på boligmarkedet. I dette prosjektet belyser vi utfordringer og dilemmaer i den kommunale boligsektoren i hovedstaden fra ulike vinkler. Synspunktene, opplevelsene og vurderingene til kommunale leieboere er temaet i dette notatet. Leietakernes perspektiver på vilkårene i den kommunale boligsektoren har åpenbart stor policyrelevans: det bør tas høyde for deres erfaringer og synspunkter når bolig- og tjenestetilbudet i kommunen planlegges og utformes.

OM PROSJEKTET OG NOTATET

Velferdsforskningsinstituttet NOVA (OsloMet) er ansvarlig for gjennomføringen av prosjektet «Kommunale boliger i Oslo: Dilemmaer i en behovsprøvd og markedsstyrt boligsektor». Prosjektet finansieres av Husbanken og gjennomføres i samarbeid med Velferdsetaten (Oslo kommune). I dette notatet vender vi oppmerksomheten mot leieboeres perspektiver på grunnleggende problemstillinger i den kommunale utleie-sektoren. Vi diskuterer leieboeres erfaringer med tidsbegrensede husleiekontrakter, gjengs leie, bostøtte og de politisk ambisjonene om å strekke «eierlinja» til vanskeligstilte på boligmarkedet. I to andre prosjektnotater kontrasterer vi leieboernes erfaringer med bydelsansattes opplevelser og synspunkter (Sørvoll, 2020a; 2020b). På denne måten får vi belyst den kommunale boligsektoren fra ulike synsvinkler. Det er i tråd med prosjektets målsetting om å spre kunnskap og stimulere til refleksjon rundt den kommunale boligsektorens grunnleggende utfordringer og dilemmaer.

Notatet bygger i stor grad på kvalitative intervjuer med til sammen femten kommunale leieboere fra ulike bydeler. Noen av funnene og analysene som presenteres i notatet samsvarer med konklusjonene i tidligere forskning (Vassenden & Lie, 2013; Sørvoll & Aarset, 2015; Elvegård & Svendsen, 2017; Langsholt, 2019), men dette notatet skiller seg ut fra tidligere studier ved et geografisk fokus på hele Oslo, den store bredden av temaer som tas opp og den avsluttende policydiskusjonen.

Notatet begynner med en kort presentasjon av grunnleggende kjennetegn ved den kommunale utleiesektoren i Oslo. Deretter gjør vi rede for notatets empiriske, metodiske og teoretiske fundament, og drøfter femten kommunale leieboeres erfaringer og synspunkter på en rekke policyrelevante tema og problemstillinger. Det blir kastet lys på følgende hovedtema i det som følger: bostabilitet, valgfrihet og brukermedvirkning, gjengs leie og kommunal bostøtte, startlån til leieboere, bomiljø, «spredning vs. konsentrasjon av boligmassen», stigma og eksklusjon og situasjonen til unge voksne. Til sist i notatet tillater vi oss å diskutere noen mulige politikimplikasjoner av de femten leieboerinformantenes synspunkter, erfaringer og opplevelser. Vi konkluderer med at det kan være behov for mer bostabilitet for noen grupper, informasjonsflyt og brukermedvirkning. I tillegg etterlyser vi mer oppmerksomhet omkring unge voksnes situasjon i den kommunale boligsektoren.

Bakgrunn: Kommunale utleieboliger i Oslo

I det første notatet i dette prosjektet beskrev vi den kommunale utleiesektoren i Oslo ved hjelp av følgende kjennetegn (Sørvoll & Johannessen, 2020):

■ **Begrenset størrelse** – litt under 4 prosent av boligmassen i Oslo

■ **Behovsprøvd tildeling** til vanskeligstilte på boligmarkedet. Husholdninger som får kommunal bolig skal «ikke ha mer enn 1G i formue, eller inntekt over 4G (405 404 NOK per mai 2020) for enslig og 5G (506 755 NOK per mai 2020) for par» (OK. 2020a). I tillegg er det en forutsetning for tildeling at en husholdning ikke kan skaffe seg en bolig på det private markedet (ibid.).

■ **Korte, tidsbestemte husleiekontrakter** (i regelen 3- eller 5-år). Tidsbestemte husleiekontrakter på 3- eller 5-år vil ikke nødvendigvis oppfattes som korte i norsk sammenheng. I mange europeiske land vil imidlertid kontrakter av denne lengden oppleves som unormalt knappe – spesielt i en «sosial utleiesektor» rettet mot lavinntektsgrupper (Aarland & Sørvoll, 2020).

■ **Markedsbasert husleie** (gjengs leie) og selektiv bostøtte. Gjengs leie kan defineres som gjennomsnittlig markedsleie i et område for boliger med lignende standard, størrelse, avtalevilkår og beliggenhet.

■ **Forretningsmessig boligforvaltning**: Det kommunale foretaket Boligbygg skal være et sosialt redskap for fremskaffing av boliger til vanskeligstilte, og «eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper» (OK. 2020c: 1). Boligbygg overfører deler av overskuddet fra husleieinntektene til Oslo kommune gjennom konsernbidraget. I 2019 overførte foretaket 307 millioner (Boligbygg, 2019).

■ **Fragmentert administrativ organisering**

■ **Geografisk ulikhet** (eller geografisk variasjon) – noen bydeler har relativt sett mange flere boliger per innbygger enn andre bydeler. Sagene er bydelen med klart flest kommunale boliger.

■ **Svak statlig styring**: De kommunale boligene i Oslo fremstår som en av de mest behovsprøvde og markedsorienterte «sosiale

boligsektorene» i Europa (Aarland & Sørvoll, 2020). Denne boligsektoren er konstruert med tanke på å hindre «overforbruk», dvs. at kommunale boliger i Oslo er forbeholdt de mest vanskeligstilte husholdningene: Det store flertallet i befolkningen forutsettes å hjelpe seg selv på boligmarkedet med egne ressurser. I byrådsaken om nye forskrifter for tildeling av kommunal bolig fra 2003, legges det nettopp vekt på hensynet til at regler og virkemidler ikke må «invitere til overforbruk» (OB, 2003). I tråd med dette kjennetegnes den kommunale boligsektoren av begrenset omfang, streng behovsprøving, tidsbestemte kontrakter og markedsbaserte husleier. Dette skal i teorien bidra til sirkulasjon i den kommunale boligmassen, dvs. at leieboere som har reelle alternativer på andre deler av boligmarkedet flytter ut (Sørvoll, 2019). Etter den store reformen ved årtusenskiftet ble generelle subsidier av husleienivået erstattet med bostøtte målrettet mot leieboerne med svakest økonomi. Per januar 2020 mottok 5 569 av ca. 13 400 husstander i den kommunale boligsektoren BKB (kommunal bostøtte; OK, 2020b: 56). I motsetning til den statlige bostøtteordningen har ikke BKB et bougiftstak. BKB er et sterkt progressivt virkemiddel som er gunstig for beboerne med de laveste inntektene; egenandelen stiger i takt med inntektsnivået til mottakeren (OK, 2020b). BKB bidrar dermed til økt botrygghet for de aller mest vanskeligstilte lavinntektshusholdningene. På den annen side kan ordningen redusere leieboeres insentiver til å arbeide – og dermed også svekke deres mulighet og/eller vilje til å skaffe seg en bolig på det private boligmarkedet.

På tross av den kommunale målsettingen om sirkulasjon i boligmassen fornyes de fleste husleieavtalene når kontraktsperioden er over. De siste årene har det videre blitt en politisk målsetting å legge mer vekt på bostabiliteten til barnefamilier med behov for tilhørighet til skole og nærmiljø (jf. våre egne intervjuer i 15 bydeler). Byrådsberetningen fra 2019 åpner «for lengre leiekontrakter for barnefamilier», og dette er også et signal som har blitt formidlet videre direkte til bydelene og tatt hensyn til der (Byrådet, 2019: 40; OK, 2020d; jf. våre egne intervjuer med 15 bydeler). I en situasjon hvor det er de mest vanskeligstilte som tildeles kommunale boliger – enten det er personer med rus- og psykiatrilidelse (ROP), personer som blir skrevet ut fra institusjon, uføretrygdede, flyktninger eller barnerike familier – er det heller ikke overraskende at mange fortsatt oppfyller kriteriene når kontrakten løper ut. Alle som oppfyller de økonomiske grunnvilkårene – altså inntekt under 4 G for enslige og 5 G for par – skal i prinsippet få ny husleiekontrakt (jf. våre egne intervjuer i 15 bydeler). På denne måten kan det være langt mellom teori og praksis i den kommunale boligsektoren: på den ene siden kommuniseres det tydelig at kommunale boliger er et midlertidig tilbud (OK, 2020a), på den annen side er mange kommunale leieboere over lang tid. Ifølge Velferdsetaten er den gjennomsnittlige botiden i dag 7,1 år (Velferdsetaten, 2020). En del kan imidlertid oppleve å bli «flyttet» til en annen kommunal bolig når husleiekontrakten utløper; for eksempel tilbyr



bydelene husstander mindre boliger etter hvert som barn når myndighetsalder. Dette skaper en del misnøye og konflikter – en husstand vil i prinsippet miste muligheten til å bo kommunalt hvis den ikke takker ja til tilbudet om en mindre bolig (jf. våre egne intervjuer i 15 bydeler).

Et siste moment som bør nevnes er at det er stor variasjon og mange unntak fra hovedreglene i den kommunale boligsektoren: leieboerne bor med ulike vilkår avhengig av bydelstilhørighet, tidspunkt for inntreden i sektoren og beboerkategori. Det finnes for eksempel fortsatt nesten 1200 leieboere med tidsubestemte husleiekontrakter (Velferdsetaten, 2020); gjerne omtalt som «evighets- eller livstidskontrakter» på folkemunne. Videre er det en viss variasjon mellom praksisene fra bydel til bydel: mulighetene for å få og vilkårene for å bo i kommunal bolig varierer i noen grad med bydelenes boligmasse og skjønsmessige vurderinger.

Data, metode og teori

Høsten 2020 gjennomførte vi 12 intervjuer med til sammen 15 kommunale leietakere. Informantene ble rekruttert ved hjelp av Leieboerforeningen. Informantene var dermed kjent for denne organisasjonen – og hadde med noen unntak bakgrunn fra politiske aksjoner og/eller gårdstyrer. Antagelig er informantene derfor mer kritiske, engasjerte og kunnskapsrike om den kommunale boligsektoren enn gjennomsnittsbeboeren. Likevel mener vi at informasjonen og vurderingene fra intervjuene bidrar til å berike den kollektive forståelsen av kommunale leieboeres situasjon generelt sett. Informantene lever under lignende vilkår som alle andre kommunale leieboere i Oslo, og deres erfaringer har dermed allmenn relevans. Intervjupersonene representerer også ulike bydeler, bygningstyper (heleid kommunal gård og innskutt i sameie/borettslag), landbakgrunn, alder, kjønn, erfaringer, synspunkter og opplevelser. Informantene reflekterer sånn sett mangfoldet blant husholdningene som leier bolig av kommunen i Oslo. Kort fortalt vil vi argumentere for at intervjumaterialet formidler perspektiver som vil deles – i større eller mindre grad – av mange innenfor gruppen «kommunale leieboere i Oslo». Intervjudaene bør slik sett ha en rimelig grad av generaliserbarhet (Tjora, 2018) eller overførbarhet til hele populasjonen av kommunale leieboere i Oslo.

Det er primært leieboeres subjektive erfaringer som formidles og tolkes i dette notatet. I den kvalitative fenomenologiske forskningstradisjonen er det nettopp denne subjektive dimensjonen det gjelder å belyse (Seidman, 2019). Etter vår oppfatning er leieboeres subjektive opplevelser av stor verdi når tjenester, regler og lovverk utformes og iverksettes. Når det er sagt mener vi at leieboerinformantene også bidrar med relevant og troverdig saksinformasjon samt policyrelevante innspill om verden utenfor dem selv. I tråd med et «svakt realistisk» vitenskapsteoretisk perspektiv mener vi at informantene har tilgang til deler av en objektiv virkelighet, men at de samtidig også betrakter verden fra en sosial utkikkposisjon som påvirker deres opplevelser og vurderinger (King, Horrocks & Brooks, 2019).

Intervjuene er transkribert i sin helhet (med noen få praktiske unntak), og tolket ved hjelp av en relativt konvensjonell tematisk analyse (jf. Dalen, 2004; Johannessen, Rafoss & Rasmussen, 2018). I en tematisk analyse grupperer man enkelt sagt «data med viktige fellestrekk» (Johannessen, Rafoss & Rasmussen, 2018: 280).

Alle intervjuutskriftene ble kodet og delt opp i ulike temaer av betydning for kommunale leieboeres boforhold og livsvilkår. Temaene har opphav både i prosjektets forhåndsdefinerte problemstillinger (som nedfelt i intervjuguiden) og gjennom dialogen mellom forsker og leieboerinformantene. Følgende temaer fra intervjuene presenteres og drøftes nedenfor: Botrygghet, valgfrihet og brukermedvirkning, gjengs leie og bostøtte, bomiljø, startlån (eierlinja), "spredning vs. konsentrasjon", «stigma og eksklusjon», «politiske alternativer» og «unge voksne og overføring til mindre boliger».

Bostabilitet og botrygghet?

I forskningslitteraturen er det vanlig å skille mellom tre former for security of tenure eller botrygghet (Hulse & Milligan, 2014: 640-645): juridisk botrygghet, faktisk botrygghet og subjektiv botrygghet (se et annet notat fra dette prosjektet for flere detaljer). I dette notatet konsentrerer vi oss primært om leieboeres subjektive botrygghet, dvs. deres egen opplevelse av graden av stabilitet og trygghet i boforholdet. Leieboerne vi intervjuet opplevde graden av botrygghet i den kommunale boligsektoren på veldig ulikt vis. Noen betraktet kommunal bolig nærmest som en trygg havn som – på tross av ulike utfordringer – ga dem mulighet til å leve stabilt over tid. Andre tegnet et bilde av det kommunale leieboerlivet som preget av usikkerhet og manglende kontroll over egen bosituasjon.

En potensiell kilde til subjekt utrygghet for leieboere er tidsbestemte kontrakter av relativt kort varighet. Leieboerne vi intervjuet hadde ulike opplevelser og synspunkter på varigheten av husleiekontraktene i den kommunale boligsektoren. Noen informanter omtalte de tidsbestemte kontraktene som en kilde til utrygghet. Ifølge disse informantene bidro de tidsbestemte kontraktene til at det ble vanskeligere å planlegge livet, og mindre motiverende å pusse opp og gjøre det triveligere i leiligheten. Noen av intervjupersonene ga også uttrykk for at de bekymret seg for å måtte flytte til en annen kommunal bolig i forbindelse med kontraktsfornyelse. En informant setter ord på utryggheten knyttet til tidsbestemte kontrakter og kontraktsfornyelse på denne måten: «Jeg blir bekymret. Jeg føler meg veldig utrygg, liksom hvor skal jeg bo nå. Jeg må jo fortsette å bo i kommunal bolig sikkert, men hvor, hva skjer?». Dette sitatet illustrerer at tiden rundt kontraktsfornyelse kan skape usikkerhet fordi det er en prosess med mange ulike utfall. Informanten ga også uttrykk at hennes følelse av at boligen var et hjem ville blitt styrket av en langtidskontrakt: «Jeg hadde følt meg tryggere. Hadde blitt rolig. Kunne hatt mer glede [...]. Altså jeg koser meg jo i leiligheten min nå. Jeg har pyntet og gjort det hyggelig å være der, og [...] hvis jeg hadde fått beskjed om at jeg kunne bo der i åtte-ni år, så hadde jeg vært oi, så deilig».

En av de andre leieboerne vi snakket med, synes det var en påkjenning at kommunal bolig var et tilbud som kunne trekkes tilbake hvis han ble «for frisk» eller fikk for store arbeidsinntekter. Informanten ga uttrykk for at han befant seg i en sårbar situasjon hvor andre bestemte hvor han skulle bo og flytte. Informanten opplevde at det var vanskelig å slå rot noe sted, og «at man har tre år og gå og grue seg på om man får forlenget». Et annet sted i intervjuet sa informant: «Aner ikke om jeg får forlenget, ikke sant. Alt er usikkert». Selv om han har hørt at husleiekontrakten antagelig blir forlenget, er ikke dette opplysninger informantens våger å stole på: «Nei, nei. Jeg kjenner alt for mange som har måttet flytte».

En annen informant var tydelig på at tidsbestemte kontrakter har negative konsekvenser for mange leieboeres psykiske helse: «Det er logisk og høyst begripelig at hvis man ikke vet hvor lenge man skal bo et sted» så påvirkes folk både somatisk og psykisk. Ifølge informanten var det «helt tortur å gå der og ikke vite, kanskje jeg får bli boende da, kanskje jeg ikke får bli boende». Informanten argumenterte for at det er et uttrykk for «grotesk» kommunalt overformynderi at kontrakter ikke fornyes med begrunnelsen at noen «trenger dette mer enn deg». Ifølge denne leieboeren må hele tankegangen i den kommunale boligsektoren snus på hodet – bostabilitet for alle beboerkategorier må vektlegges mye høyere enn i dag: «Det må snus». Slik at «den som bor faktisk bestemmer hvor lenge man kan bo der. Det høres jo litt kontroversielt ut, men det tenker jeg at det er det mest hensiktsmessige. Altså, samfunnsnyttens av det og, fordi så lenge folk bor trygt så er de også mye bedre rustet til å stå i arbeidsliv». Informantens utsagn er i klar opposisjon til dominerende prinsipper i den kommunale boligsektoren. I dag styrer tanken om at kommunal bolig er en knapp ressurs rettet mot de mest vanskeligstilte bydelenes praksis. Denne tanken gjør tidsbestemte kontrakter, ny behovsprøving ved kontraktsfornyelse og overføring av husholdninger til mindre boliger i takt med endringer av familiestørrelse til logiske praksiser. Praksisene handler alle om å skape sirkulasjon og frigjøre boliger til husholdningene med det aller største definerte behovet. Vår informant argumenterer imidlertid for at eksisterende beboeres botrygghet må gis forrang over hensynet til sirkulasjon i boligmassen – både av hensyn til den enkelte beboer og samfunnet. Informanten leverte imidlertid ikke et enøyd forsvar for eksisterende beboere, men mente at kommunen burde fremskaffe flere kommunale boliger til lavinntektsgrupper gjennom virkemidler som kommunal forkjøpsrett eller kjøp av leiligheter i borettslag eller sameier.

Noen leieboerinformanter delte ikke oppfatningen om at de tidsbestemte kontraktene var en kilde til utrygghet for dem selv. En informant opplevde kommunal bolig som et relativt stabilt boligtilbud. Informanten bekymrer seg ikke over sin tidsbestemte husleiekontrakt: «Jeg har aldri følt meg tynget av det, fordi jeg alltid har regnet med at jeg får nye fem år». En annen informant oppga at treårskontraktene aldri har bekymret han i særlig grad. Som følge av at situasjonen til vedkommende var stabil, har han vært trygg på at kontrakten vil fornyes når den løper ut. En annen leieboer vi snakket med uttrykker noe mer tvil, men opplever også den kommunale boligsektoren som en trygg og stabil havn. Ifølge denne informanten gir 3-årskontrakten et godt "pusterom": "Det er jo klart, skulle jo helst hatt sånn evigvarende, men det er jo, ja, ikke til å vente, men jeg synes tre år gir meg et godt pusterom, så har jeg håp om at jeg får forlenget». En annen beboer opplevde de tidsbestemte kontraktene som en tilfredsstillende ordningen for sitt eget vedkommende. Denne informanten hadde forståelse for det generelle prinsippet om at kommunal bolig skulle være midlertidig. Det var videre en målsetting for informanten å kjøpe sin egen bolig på sikt, og han syntes 3-årskontrakt bidro til stabiliteten han trengte for å komme seg videre på arbeids- og boligmarkedet. På den annen side ville informant gjerne ha en 5-årskontrakt eller en løsning som sikret at man alltid hadde tre år på å finne seg en ny bolig. Informanten ga også uttrykk for at kommunale leieboere befant seg i veldig forskjellige situasjoner, og at noen hadde behov for mer forutsigbarhet og bostabilitet enn andre.

Flere informanter ga uttrykk for at de opplevde kommunal bolig som et tryggere og mer stabilt botilbud, enn det de kunne oppnå på det private leiemarkedet. Det gjaldt også noen av dem som i utgangspunktet synes at de tidsbestemte kontraktene var en kilde til utrygghet. En av informantene sa at det beste med å bo i kommunal bolig var at man kan ringe Boligbygg å få hjelp til det man trenger. En annen informant sa at det beste med å bo i kommunal bolig var «tryggheten». Hen syntes det «er veldig komfortabelt at det er kommunen jeg leier av og ikke en privat utleier». Informanten «føler på en måte at det er ingen som låser seg inn, og ingen som legger seg oppi hva du gjør». Hen viser også til at, «hvis du bor kommunalt så er det mer varig, ikke sant. Nå har jeg fått en treårskontrakt, og da vet jeg at jeg kan bo der i tre år. Med en privat utleier så vet du jo ikke om de plutselig trenger leiligheten, om du plutselig må ut». Ikke alle informantene deler denne oppfatningen – noen betrakter ikke forskjellen mellom det private og kommunale utleietilbudet som vesensforskjellig med tanke på rettigheter og stabilitet for leieboere.

To av beboerne vi intervjuet hadde tidsbestemte kontrakter, men en av dem ga likevel uttrykk for at hen til tider opplevde den kommunale sektoren som et utrygt bosted. Informanten har bodd i kommunal bolig i mange år og opplevd store endringer siden begynnelsen på 2000-tallet. Husleiereguleringens opphevelse og innføringen av gjengs leie i år 2000 bidro blant annet til utrygghet knyttet til stadig stigende boutgifter. Det illustrerer at det ikke bare er kontraktslengde som kan være en kilde til usikkerhet. Politiske reformer og manglende informasjon fra bydelene eller Boligbygg kan også bidra til en følelse av svak kontroll og forutsigbarhet i egen boligsituasjon. En leieboer forteller blant annet om at det verserer rykter – blant annet i bydelsavisa – om at gården informant bor i skal rehabiliteres eller rives. Informanten forteller om at dette var et «ganske vanlig samtaleemne» i blokka og at mange «er nervøse».

Valgfrihet, brukermedvirkning og informasjonsflyt

Et gjennomgående tema i intervjuene er mangel på valgfrihet, brukermedvirkning og informasjonsflyt. Som kommunal leieboer opplever man å ha lite valg, når man først får tilbud om en bolig: det er som regel ikke snakk om en visning i ordets vanlige betydning. Med få unntak må man ta til takke med den boligen man blir tilbudt i den bydelen man sokner til. Det er veldig sjelden det er mulig å få et boligtilbud i en annen bydel (jf. våre intervjuer med ansatte i 15 bydeler). Eller som en av våre informanter spissformulerte seg: «Får du en kommunal bolig så er det her du skal bo. Punktum». Ifølge en annen er det et spørsmål om «take it or leave it. Du har ikke noen valgmuligheter. Blir du tildelt [...] så må du ta den. Vil du ikke ha den så får du ikke noe leilighet. Ferdig. Sånn er det». En annen leieboer vi snakket med vektla at hen hadde liten innflytelse på valg av bosted, størrelse, boutgifter, bydel og spesifikk geografisk plassering. Ifølge denne informanten fikk hen bare beskjed om at hen skulle skrive under en kontrakt og at boutgiftene var over 11 000 i måneden – noe informant syntes var høyt, men som hen fikk beskjed om at ikke var noe å bry seg om.

Flere leieboerinformanter forteller, om det de opplever som svært begrenset brukermedvirkning og dårlig informasjonsflyt. Det er en kilde til alvorlig frustrasjon for mange. En leieboer mener at man kan spørre Boligbygg om mye, men «det er bare, du kan rope det ut i skogen, du får ikke svar, ikke sant». [...] Du får ikke noe respons liksom. Det er slitsomt». Informanten kontrasterer denne situasjonen med den demokratiske innflytelsen og beboerkontrollen som eksisterer i et ordinært borettslag. En annen leieboer vi snakket med ga uttrykk for at hen følte seg som noe av en kasteball i systemet: bydelen sier det er Boligbyggs

ansvar og omvendt. Denne informant forteller at hen har forsøkt å kontakte Boligbygg om et gammelt brannvarslingssystem og en foreldet branninstruks, men har ikke fått svar. Opplever dette som det mest problematiske i et ellers relativt godt fungerende boforhold. En annen leieboer vi snakket med synes det er svært vanskelig å få boligkontoret i sin egen bydel i tale – det er korte åpningstider og nesten umulig å få dem på tråden.

I lys av fraværende brukermedvirkning og informasjonsflyt etterlyser en annen informant et eget ombud for kommunale leieboere i Oslo. I dag fyller verken Leieboerforeningen eller noen i kommunen denne rollen, ifølge informanten. Det kan være vanskelig å følge med og forstå ulike juridiske begreper, regelverk og skjema – selv for leieboere som har norsk som morsmål og høyere utdanning, mener informanten. Derfor ville det være en god idé å innføre et eget ombud i den kommunale boligsektoren, ifølge denne leieboeren.

Brukermedvirkning handler ikke bare om innflytelse over eget boforhold, men også om deltagelse i sosiale fellesskap i nærmiljøet. Våre kvalitative intervjuer tyder på at kommunale leieboere ikke alltid opplever seg sett og inkludert – selv ikke i sosiale aktiviteter som gjennomføres i bygningen der de selv bor. En av leieboerne vi snakket med, fortalte at hen og de andre beboerne ikke ble invitert til åpningen av en frisklivssentral i deres egen bygning. For vår informant skapte dette en følelse av å være «ekskludert». En annen informant ga uttrykk for at mange leieboere ikke følte seg velkommen i aktiviteter organisert av frivilligheten i egen bygning. Aktivitetenes religiøse profil bidro blant annet til at mange følte seg lite bekvem med å delta.

Gjengs leie og kommunal bostøtte

For mange av beboerne vi snakket med var boutgiftene og gjengs leie-systemet en kilde til stor bekymring og frustrasjon. I den kommunale boligsektoren varierer de reelle boutgiftene ganske mye fra beboer til beboer – fra full gjengs leie (gjennomsnittlig markedsleie) til 6000 kroner – avhengig av arbeids- eller trygdeinntekt. Bekymring og utrygghet hos leieboerne knytter seg dermed både til husleieøkninger og til risikoen for høyere boutgifter hvis bostøtten faller bort eller reduseres som følge av midlertidige inntektsøkninger. To av leieboerne vi snakket med sa det var et reelt alternativ å flytte til et annet land hvor boutgiftene er langt lavere: gjengs leie-systemet priset dem dermed nesten ut av byen.

En informant opplyste om at hen er avhengig av støtte fra sine hjemmeboende barn for å kunne betale husleia. Slike tilstander bidrar til at både mor og barn forblir fattige, ifølge leieboeren vi snakket med. Informanten frykter å bli priset ut av leiligheten som følge av framtidige husleieøkninger, og dermed miste kontakten med bomiljøet hun har hatt tilknytning til i flere tiår. En annen informant viste til at husleie- og bostøttesystemet gjorde hen avhengig av offentlig hjelp. De høye boutgiftene gjør det umulig å spare, og samtidig bidrar systemet til at informant er langtidsavhengig av kommunal bostøtte og supplerende sosialhjelp i perioder av året. Informanten opplevde at gjengs leie låste hen «fast i et system», hvor hen umulig kan klare seg selv på egen inntekt. Hen har for eksempel verken mulighet til å kjøpe eller spare til en ny komfyr, men er avhengig av NAV og det kontrollregimet det innebærer for å overleve. Hvis gjengs leie hadde blitt avskaffet og erstattet med et system som tok hensyn til leieboernes samlede trygde- og arbeidsinntekt, ville det vært mulig å komme seg ut av grepet til NAV, leve mer selvstendig og greie seg med egne penger, ifølge informanten.

Hen mener også at husleie- og bostøttesystemet i Oslo bidrar til å gjøre hen mindre integrert i storsamfunnet: informantens økonomiske situasjon gjør at han ser seg nødt til å benytte seg av mange gratistilbud hvor det kun er andre som strever med ulike former for «utenforskap». Valgfrihet, selvstendighet og integrasjon i samfunnet løftes fram som sentrale verdier av denne informanten. Hen gir uttrykk for at offentlige ansatte nok sitter med en «følelse av at dere gir meg masse greier», men informanten er klar på at han mye heller ønsker å få «muligheten til å klare å forsørge seg selv med den inntekten» hen har. Hen hadde gjerne flytta til en mindre leilighet et annet sted med lavere boutgifter, men det er ikke et valg han har fått presentert: «Det har ikke vært oppe til vurdering. Det er ikke sånn hvor kunne du tenke deg å bo, hva slags leilighet trenger du?».

En annen informant er opptatt av det hen opplever som et stort misforhold mellom boutgiftene og den fysiske standarden: «Altså, når du skal bo i en kommunal leilighet, og ikke har noen ting igjen og bygget ikke er vedlikeholdt en gang, så burde det hvert fall være lav husleie». For denne informanten oppleves det som svært irriterende at beboernes husleieinnbetalinger ikke brukes direkte til å heve standarden i byggen hen bor i, men isteden overføres fra Boligbygg til kommunekassa gjennom konsernbidraget (se ovenfor): «våre kommunale penger havner i rådhuset, og det anser jeg som veldig, veldig urettferdig. Oslo by bruker pengene til de fattigste [...] til å sprite opp kommunekassa med 400 millioner i året». Denne informanten er ikke alene blant leieboerne vi snakket med, om å være opprørt over at markedsbaserte husleieinntekter forsvinner ut av den kommunale boligsektoren gjennom konsernbidraget. Bakgrunnen for dette er i noen grad det store vedlikeholdsetterlepet i den kommunale boligsektoren. Det virker rett og slett rimelig å tenke seg at pengene som overføres til kommunen kunne bidratt til å finansiere en større rehabiliteringsinnsats.

Hvor store utfordringer gjengs leie-systemet skaper i den enkeltes hverdag varierer selvsagt fra informant til informant. Noen leieboere med stabile – og i denne sammenheng – relativt høye arbeids- eller trygdeinntekter gir ikke uttrykk for at de står i fare for å bli priset ut av sin egen bolig. Kommunale leieboere flest har imidlertid liten margin mellom inntekter og hva de trenger for å betale sine strengt nødvendige utgifter. I tråd med dette gir informantene uttrykk for at de sliter – eller i tidligere perioder har slitt veldig mye – med å få endene til å møtes. En informant fortalte sågar at hun kjenner til eldre kommunale leieboere som hopper over måltider for å kunne betale boutgiftene. Informantenes knappe økonomiske rammer betyr også at små endringer i sosiale ytelser og trygderegler kan få store konsekvenser for privatøkonomien og deres muligheten til livsutfoldelse. Ikke bare er husleieøkninger en kilde til bekymring, men det er også nødvendig for mange av informantene å følge svært nøye med på regelverk og stønadssatser. En informant forteller for eksempel om at det er slitsomt og «forferdelig» å forholde seg til et kommunalt bostøttesystem med en skarp inntektsgrense. Det betyr at man kan oppleve å tape mye penger på å jobbe, noe informanten synes er svært uheldig.

Selv om det er mange variasjoner og forskjellige nyanser i leieboernes beretninger om gjengs leie-systemet, kan deres ytringer tolkes som en bønn, håp eller krav om at de også skal ha rett til å bo i byen på en fullverdig måte – ikke bare de mer velstående gruppene som har strømmet til kjerneområdene for den kommunale boligsektoren i indre by. En informant sa for eksempel at det ikke var noen «menneskerett å bo i Oslo», men



at det likevel måtte tas hensyn til mennesker som hadde hele sitt nettverk i byen. Ifølge denne informanten bør ikke Oslo bli det «nye Manhattan med bare eliten».

Startlån: en vei ut av den kommunale boligsektoren?

Husbankens startlån og boligtilskudd til etablering er boligsosiale ordninger som gjør det mulig for noen vanskeligstilte å kjøpe egen bolig. I Oslo kommune er det en målsetting å viderefremme startlån til vanskeligstilte som har mulighet til å betjene lån. Bydelene forsøker videre å bruke startlån og boligtilskudd aktivt for å øke sirkulasjonen i den kommunale boligmassen, fremskaffe trygge, selveide boliger for lavinntektsgrupper, og frigjøre boliger til de mest vanskeligstilte gruppene (Velferdsetaten, 2019; OK, 2020d.; våre egne intervjuer med ansatte i 15 bydeler).

Blant våre informanter er det ulike meninger og holdninger til startlånet, og mulighetene for å tre inn i boligeiernes rekke i det norske boligeierlandet. Det er en kjensgjerning at mange som får startlån ikke har råd til å bosette seg i egen bydel, men i praksis er henvist til å etablere seg i egen eid bolig i en av bydelene med hovedstadens laveste boligpriser, dvs. de ytre Groruddalsbydelene – Alna, Grorud og Stovner – eller Søndre Nordstrand (Johannessen mfl. 2018; egne intervjuer i 15 bydeler). Delvis av denne grunn ble startlån betraktet som et lite attraktivt alternativ for noen av leieboerinformantene fra sentrumsbydelene. Tilknytningen til venner og nærmiljø gjorde det lite aktuelt for disse informantene å flytte til en av Groruddalsbydelene – selv om de samtidig hadde fått mulighet til å bli boligeiere. En informant ga uttrykk for at hen trives svært godt i egen bydel, og at hen satt veldig stor pris på at det var kort vei for venner som ønsket å komme på besøk. Informanten trodde hen hadde blitt mer isolert i en av de ytre bydelene, og sa spissformulert at «jeg har ingenting i Groruddalen å gjøre». En annen informant sa hen kanskje så seg nødt til å slå til på et startlån og etablere seg et annet sted i byen, men at det «skal bli vanskelig, helt ærlig». Denne leieboeren var også sterkt knyttet til nærmiljøet i sentrumsbydelen hen hadde bodd i årtier.

Det er ikke bare sterk bydelstilhørighet som hindrer folk fra å ta opp et startlån. Mange vanskeligstilte har for lav inntekt, eller har gjeld som hindrer dem fra å ta banklån. Noen av våre informanter opplever det derfor ikke som realistisk å forlate den kommunale boligsektoren, og gå inn i selveierens rekke. En informant var også opptatt av at selveie og startlån potensielt var en kilde til usikkerhet og trøbbel for lavlønnsgrupper.

Informanten hadde vurdert startlån seriøst – også fordi overgang til selveie kan redusere leietakeres boutgifter – men kommet fram til at det ikke var et godt alternativ. Hen sa at han kanskje kunne spart 2000–3000 i måneden, forutsatt at hen kjøpte «lite og litt utenfor kjerne-Oslo, litt langt fra kollektivtrafikk og butikker, litt sånn dustete opplegg». I tillegg ville hen ha akkurat den samme lave inntekten som boligeier og dermed være sårbar for «lekkasje på badet» eller noe «trøbbel» på kjøkkenet. Lignende startlånskritiske holdninger finner vi hos to andre informanter: “Altså, for det første så får du ikke lånt så mye at du får kjøpt deg noe ordentlig. Blir et bøttekott et eller annet sted”, sa den første av dem. Den andre ga klar beskjed om at det “de sier at du kan få lån og sånt noe, det må man ikke høre på altså [...]. Da setter du deg i sånn gjeld at da klarer du ikke, da har du ikke råd til å gå ut av døren en gang”.

Enkelte av våre informanter betrakter imidlertid startlån som en attraktiv mulighet. En informant sa at hen nærmest hadde flyttet på dagen om han hadde fått tilbud om å kjøpe bolig i en annen bydel med startlån – forutsatt at bomiljøet ikke var preget av rus og støy. En annen informant skulle gjerne vært prøvekanin for et leie-eie-prosjekt i den kommunale boligsektoren, og er skuffet over at Oslopolitikkerne ikke har fulgt opp ideen om en tredje boligsektor og leie-eie i særlig grad.

Ulike syn på startlån og selveie blant informantene reflekterer dels forskjeller i livsfase, økonomi og stedstilhørighet. Informantene som gir uttrykk for relativt lav stedstilhørighet, er relativt unge og har et forholdsvis optimistisk syn på egne økonomiske framtidsutsikter, virker mer positive og entusiastiske med tanke på mulighetene til å kjøpe egen bolig.

Trygge bomiljøer?

Leieboerne vi snakker med oppfatter sine egne bomiljøer på svært ulike måter. Det speiler den store variasjonen i Oslos kommunale boligmiljøer. Basert på de 30 kvalitative intervjuene gjennomført i dette prosjektet, kan vi slutte at det finnes alt fra gjennomgående fredelig utleieblokker eller borettslag til svært belastede leiegårder i den kommunale boligsektoren i Oslo. Sistnevnte bomiljøer kan preges av frekvente politiutrykninger og store utfordringer knyttet til kriminalitet og rusmisbruk. Intervjuene indikerer videre at det kan være store bomiljøforskjeller fra oppgang til oppgang og fra etasje til etasje i samme leiegård.

Noen informanter oppgir at de opplever sine egne bygninger og bomiljøer som “trygge”. En informant viste til at hen merket utfordringer knyttet til rus og psykiatri i sin egen blokk: “politiet kommer, brannbilen er der en gang i uka. Folk griller i kjøkkenvinduet, sovner fra mat, det er mye sånn [...]. Også er det en del tilfeller hvor politiet har rykket ut” på grunn av slåssing. Informanten svarer likevel bekreftende på at hen føler seg trygg i bomiljøet: “Jeg gjør det, altså. Jeg kan sitte ute i gården midt på natten, jeg altså. Det gjør meg ingenting. Jeg har ikke vært borti noe skummelt, holdt jeg på å si”. Det illustrerer at det kan være ganske stor toleranse for ulike måter å leve på i en del kommunale bomiljøer – “stor takhøyde” var et begrep som gikk igjen i våre egne intervjuer med bydelsansatte. I tråd med dette ga vår tolerante leieboerinformant uttrykk for en avslappet og tilfreds holdning til bomiljøet i egen gård: “altså kommunen kaller det en familiegård. Så vår gård er slett ikke den verste i byen altså, selv om det er ting der og, så er det i det store og hele, så er det ikke verst”.

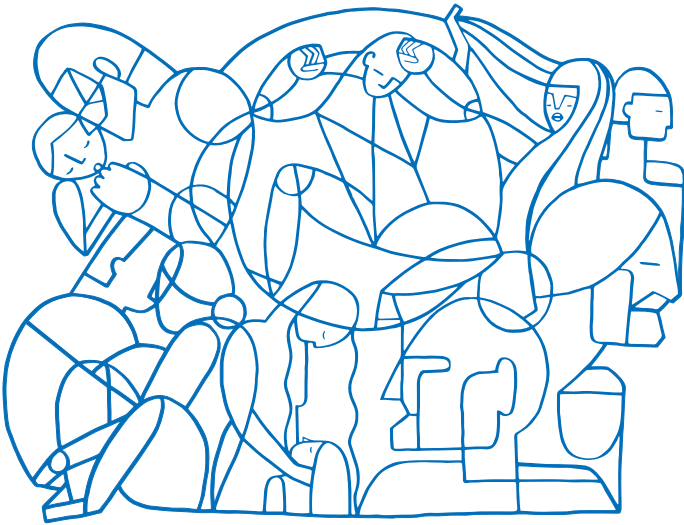
Hen beskriver et ustabilt bomiljø med en blanding av ulike grupper som trenger mer tilsyn og oppfølging av kommunen enn det de får i dag. Informanten er enige i prinsippet om at rusmisbrukere og personer med psykiske lidelser skal integreres i ordinære bomiljøer, men at det føles utrygt å bevege seg ute for andre på kveldstid fordi oppfølgingstjenestene kommunen leverer ikke på noen måte er bra nok. En annen informant argumenterer for at integrerings- og normaliseringstankegangen har gått for langt – i den forstand at personer som ikke har forutsetninger for å bo i fred og fordragelighet med andre plasseres i ordinære kommunale boliger uten tilstrekkelig tilsyn. I sin tur kan dette få alvorlige konsekvenser for naboene: To av våre informanter forteller i den sammenheng om opplevelser som med rimelighet kan beskrives som rystende og potensielt traumatiserende.

Noen informanter tok på eget initiativ opp forholdet mellom ulike etniske grupper i blokka, og bomiljøene der de lever. Selv om dette ikke var et av våre forhåndsdefinerte temaer, synes det riktig å skrive noe om det likevel av hensyn til best mulig å formidle hva leieboerinformantene faktisk hadde på hjertet.

Mangfoldet ble trukket fram som noe av det positive med å bo i en kommunal bolig av en informant, men hen fortalte også om utfordringer knyttet til rasisme rettet mot etniske minoriteter fra leieboere med norsk landbakgrunn. En annen leieboer var klar på at de ulike etniske gruppene i blokka informanten bor, i veldig stor grad holder seg for seg selv: “somaliere, for eksempel, de har kontakt bare med somaliere [...] iraker, han snakker bare med irakere”. Ifølge informanten har dette svært negative konsekvenser for bomiljøet i blokka – det går utover den gjensidige forståelsen, solidariteten og evnen til å hjelpe hverandre. Slik informanten opplever det, har bomiljøet blitt kraftig forverret etter årtusenskiftet. Før 2000 var bomiljøet dominert av eldre som hadde bodd der lenge, “og så var det fint og koselig, og det var rent, helt fint”. Etter år 2000 mener informanten at det ble flere som bodde med korte kontrakter, og bomiljøet ble preget av mange utskiftninger og barnefamilier med ulik landbakgrunn. Resultatet av dette er at “hele bygningen” har “blitt ødelagt”, ifølge informanten: “Kjeller, dører, heiser. Vi har alltid problemer. Alltid, alltid. Sjøppel over alt”. Informanten mener videre at korte kontrakter og mye utskiftning blant leieboerne bidrar til utrygghet og ustabilitet i bomiljøet. Det er vanskelig å holde kontrollen med hvem som bor og ikke-bor i de ulike etasjene fordi utskiftninger i beboermassen forekommer hele tiden. I sin tur bidrar det til at personer som selger narkotika lett kommer seg inn i bygget, fordi det er vanskelig å nekte folk å komme inn når vi har så liten oversikt, ifølge informanten. En annen informant mener det finnes en uheldig “berøringsangst” i samfunnet for å ta opp utfordringene knyttet til guttegjenger i kommunale gårder. Fordi gjengmedlemmene har minoritetsbakgrunn er det vanskelig å snakke om det, mener informanten.

Spredning vs. konsentrasjon

I det første notatet i dette prosjektet (Sørvoll & Johannessen, 2020) spør vi i hvor stor grad Boligbygg og bydelene bør samle sine boliger i heleide kommunale blokker, og i hvilken utstrekning de bør spre sine boliger i ordinære borettslag og sameier? Blant leieboerne vi snakket med var det ulike holdninger til disse spørsmålene. Noen informanter sa at de selv helst ville bo sammen med andre kommunale leieboere med lignende sosial og økonomisk status, mens andre gjerne ville bo i en innskutt kommunal leilighet i et ordinært borettslag eller sameie.



To informanter mener innskutte kommunale borettslagsleiligheter ikke er en veldig god idé. Det er lett å bli sett ned på, og lett å få klager fra dem som eier, ifølge de to informantene. De trives godt i selskap med andre leieboere som deler den spesifikke erfaringen det er å bo kommunalt – for eksempel med tanke på hvordan det er å leve på et stramt økonomisk budsjett. Informantene sier at de trives svært godt i fellesskap med andre som bor kommunalt – og at det ikke møter den samme forståelsen fra andre venner som snakker om “hyttene sine og båtene sine”. Av lignende årsaker foretrakk en annen leieboer vi snakket med å bo i heleid kommunal gård, hvor alle var i “samme båt mer eller mindre”, og det derfor var enklere å etablere vennskap og andre sosiale kontakter. En annen informant som selv bor i en innskutt leilighet i et sameie i en av Oslos mer velstående bydeler, ga uttrykk for at han ikke passet inn i bomiljøet: “det er ikke der jeg skaffer meg relasjoner”. Denne informanten var også inne på at det var lett å få klager og mistanken rettet mot seg som kommunal leieboer i et ordinært borettslag eller sameie.

Andre informanter likte tanken på å flytte til et borettslag som eneste – eller en av få – kommunale leieboere langt bedre. En informant ville klart foretrukket å bo i et ordinært borettslag: hen viste til at han tidligere hadde vært andelseier i et borettslag hvor det var ti kommunale boliger uten at noen merket seg noe videre med det. En informant fra en sentrumsbydel sa at hen tror det kunne fungert å bo i en innskutt leilighet. Informanten hadde hørt om noen som kommunale leietakere som bodde på denne måten, og at det hadde vært positivt for deres integrasjon i storsamfunnet. En annen informant gir uttrykk for at hen er trygg på seg selv og sin egen situasjon, og derfor ikke ville hatt noe problem med å bo i en innskutt leilighet i et borettslag eller sameie.

De ulike holdningene til å være kommunal leietaker i ordinære borettslag og sameier speiler variasjonen blant informantene. Holdningsforskjellene kan reflektere hvem de respektive informantene identifiserer seg mest med: andre kommunale leieboere eller personer utenfor den kommunale boligsektoren.

Stigma, eksklusjon og nedverdiggende oppførsel

Selvopplevd stigma kan være en konsekvens av å være lavinntektsleietaker i et av verdens rikeste land, hvor det å eie sin egen bolig er normalen (Vassenden & Lie, 2013). Også blant våre informanter er det noen som mener at det er et stigma

knyttet til det å være kommunal leieboer, og at man lett kan bli sett ned på, sosialt ekskludert eller gjenstand for nedverdiggende oppførsel fra myndighetspersoner. Noen informanter gir uttrykk for at de har gode erfaringer fra sin kontakt med bydelene og Boligbygg, mens andre viser til situasjoner og hendelser de opplevde som nedverdiggende. En informant beretter for eksempel om at Boligbygg tømte en leilighet til en avdød kamerat for personlige eiendeler uten å informere pårørende – noe informantene mener aldri ville skjedd hvis han ikke hadde vært kommunal leieboer. Litt senere i samtalen gir informantene uttrykk for at kommunale leieboere i stor grad blir betraktet som “annenrangsborgere”. En annen leieboer vi snakket med er opptatt av å formidle sitt syn på holdningene i Boligbyggs driftsavdeling. Ifølge informantene har de et negativt og generaliserende syn på beboerne: “Vi ødelegger bare leiligheten, og har fått høre det at folk som bor kommunalt de oppfører seg som dyr”. To informanter har hatt vekslende erfaringer med sine saksbehandlere i NAV og bydelene, men er enige om at det er vanskelig å få tak i bydelen og at man risikerer å bli behandlet på en nedlatende måte. En av dem sier at hen opplever å bli betraktet som “et hår i suppa”. Ovenfor viste vi videre til leieboere som opplevde at de ble sosialt ekskludert fra aktiviteter som foregikk i egen bygning.

Unge voksne og overføring til mindre boliger

Et siste tema som ble snakket om i leieboerintervjuene, var situasjonen til unge voksne (ca. 18–25) som bor sammen med mamma og/eller pappa i kommunale boliger. Det er et faktum at bydelene ofte gir familier mindre leiligheter ved kontraktsfornyelse etter hvert som barna blir myndige. For familiene det gjelder kan det bety det at de opplever å miste nærmiljøilknytningen og “hjemmet sitt” – et sted de har minner og følelser knyttet til. Videre mister de en potensielt viktig familieressurs: Mens mange middelaldrende boligeiere har sine egne unge voksne (18–25) boende eller på frekvente overnattingsbesøk, reduseres denne muligheten for kommunale leieboere som henvises til små leiligheter når barna blir voksne i lovens forstand (jf. Våre egne intervjuer i 15 bydeler). På denne måten mister unge voksne fra kommunale leieboerfamilier muligheten til å bo eller bruke boligen til foreldrene som en trygg havn i etableringsfasen. Det kan gjøre det vanskelig å fullføre studieløp og bli selvberget økonomisk, noe som i sin tur kan bidra til at de unge voksne det gjelder selv havner i den kommunale boligkøen på sikt (Beboerrådet i Boligbygg, 2020).

AVSLUTNING – BEBOERNES PERSPEKTIVER, HVA ER POLICYRELEVANSEN?

Det er mange hensyn som må ivaretas når boligsosiale virkemidler utformes. I en verden med begrensede ressurser er det snakk om å veie kostnader og gevinster for mottakere og andre berørte opp mot hverandre. I den kommunale boligsektoren i Oslo er det snakk om å veie fordeler og ulemper for eksisterende beboere, framtidige beboere (vanskeligstilte som venter eller vil ha behov for et tilbud) og indirekte markedseffekter for hele befolkningen. Videre har utformingen av alle virkemidler budsjettmessige konsekvenser som må veies opp mot andre gode formål (Sørvoll & Nordvik, 2021). Her skal vi imidlertid konsentrere oss eksklusivt om mulige politikimplikasjoner av de femten leieboerinformantenes synspunkter, erfaringer og opplevelser. Hver enkelt leser står selvfølgelig fritt til å tolke policyrelevansen av leieboernes perspektiver etter eget hode; her er det vårt privilegium å formulere tre innspill til potensielle forbedringspunkter:

■ **Mer bostabilitet for noen grupper?** Blant våre informanter er det en del usikkerhet knyttet til om deres husleiekontrakt blir fornyet. Det finnes også en betydelig utrygghet knyttet til vilkårene for eventuell kontraktsfornyelse. I lys av dette mener vi det bør vurderes å endre kommunikasjonen fra bydelene om hva en kommunal bolig er. I en situasjon hvor de fleste leieboere får fornyet kontrakten, fordi de fortsatt oppfyller de økonomiske grunnvilkårene, skaper det kanskje unødvendig utrygghet for noen å kommunisere at kommunal bolig er et «midlertidig botilbud». Mange beboere er sårbare og vil ha nytte av en stabil boligsituasjon for å ha det bra, og eventuelt komme seg tilbake i mer arbeid og aktivitet. Det kan dermed være kontraproduktivt – både for den enkelte beboer og samfunnet – å insistere på at kommunal bolig er et sted som skal forlates så fort som mulig. Dette betyr ikke at bydelene skal slutte å jobbe målrettet med sirkulasjon i boligmassen: Så lenge det er knapphet på kommunale boliger vil dette være nødvendig for å frigjøre boliger til vanskeligstilte på ventelistene.

■ **Mer valgfrihet, brukervedvirkning og informasjonsflyt.** Intervjuene med leieboerne tyder på at det er grunn til å arbeide for å styrke valgfriheten, brukervedvirkningen og informasjonsflyten i den kommunale boligsektoren i hovedstaden. Det kan være vanskelig for leieboere å få kontakt med relevante myndigheter, og innflytelsen over egen boligsituasjon er begrenset. En av informantene foreslo opprettelsen av et eget

ombud for å styrke ivaretagelsen av leieboernes rettigheter og informasjonsbehov (se ovenfor). Det kan være en idé å jobbe videre med i en situasjon hvor det ikke lenger finnes et fungerende OKL (Oslo kommunale leieboerorganisasjon), som arbeider eksklusivt for å fremme kommunale leieboeres interesser, rettigheter og synspunkter. Det bør imidlertid legges til at Boligbygg opprettet et beboerråd i 2019, og Leieboerforeningen arbeider med å organisere nye gårdsstyrer.

■ **Unge voksne.** Noen av leieboerintervjuene og bydelsintervjuene viste at unge voksne (ca. 18-25) som bor med sine foreldre i kommunal bolig, er en gruppe det kan være grunn til å ta mer hensyn til. Etter hvert som barn blir myndige flyttes ofte foreldrene til mindre boliger, noe som kan gjøre det vanskelig eller umulig for unge voksne å bo hjemme under studietiden eller i annen etableringsfase med lave lønnsinntekter. Det kan innvendes at myndige personer i regelen bør greie seg selv med egen inntekt og hjelpe seg selv på boligmarkedet. På den annen side kan det innvendes at unge voksne i kommunale boliger ikke er blant dem som kan nyte godt av foreldrehjelp på boligmarkedet – ved å ta fra dem muligheten til å bo (relativt) billig i den første etableringsfasen kan dermed samfunnet bidra til å forsterke sosiale forskjeller som allerede er store. I lys av dette bør bydelene vurdere å la 18-23 åringer få mulighet til å bli boende i foreldrenes leilighet (se også: Beboerrådet i Boligbygg, 2020).

REFERANSER

- Beboerrådet i Boligbygg (2020). Beboerrådets høringsinnspill til kommunal boligbehovsplan 2021-2030. Boligbygg (2019). Årsrapport 2019.
- Byrådet (2019). Plattform for byrådsamarbeid 2019-2023 (Ap, MDG og SV).
- Dalen, M. (2004). Intervju som forskningsmetode – en kvalitativ tilnærming. Oslo: Universitetsforlaget.
- Elvegård, K. & Svendsen, S. (2017). Gjennomstrømming eller bostabilitet? Barnefamilier i kommunale boliger. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning.
- Hulse, K. & Milligan, V. (2014). Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. *Housing Studies*, 29:5, 638-656.
- Johannessen mfl. (2018). Startlånets utjevningmuligheter. Oslo: Velferdsetaten.
- Johannessen, L. E. F., Rafoss, T. W. & Rasmussen, E. B. (2018). Hvordan bruke teori. Oslo: Universitetsforlaget.
- King, N., Horrocks, C. & Brooks, J. (2019). Interviews in qualitative research. London: Sage Publications.
- Langsholt, H-C. W. (2019). Å leie der mange vil eie. En kvalitativ studie om identitet, stedstilhørighet og bomiljø blant kommunale leietakere på Torshov. Masteroppgave i sosiologi, UiO.
- OB. (2003). Byråds sak 19/03 Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune.
- OK. (Oslo kommune). (2020a). <https://www.oslo.kommune.no/bolig-og-sosiale-tjenester/bolig/kommunal-bolig/soke-kommunal-bolig/> sett: 21.10.2020.
- OK. (2020b). Husleie og bostøtte i kommunale boliger. Utredning.
- OK. (2020c). Tildelingsbrev til Boligbygg fra Byrådsavdeling for næring og eierskap.
- OK. (2020d). Kommunal boligbehovsplan 2021-2030 (Høringsutkast).
- Seidman, I. (2019). Interviewing as Qualitative Research. New York: Teachers College Press.
- Sørvoll, J. (2019). The Dilemmas of Means-tested and Market-oriented Social Rental Housing. *Critical Housing Analysis*, 6(1), 51-60.
- Sørvoll, J. & Aarset, M. F. (2015). Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet. En kunnskapsoversikt. Oslo: NOVA.
- Sørvoll, J. & Johannessen, K. (2020). Kommunale boliger for vanskeligstilte i Oslo []. Kort oppsummert nr. 2/2020, Oslo: NOVA.
- Sørvoll, J. (2020a). Bostabilitet vs. sirkulasjon: Botrygghet i kommunale boliger i Oslo? Kort oppsummert nr. 5/2020, Oslo: NOVA.
- Sørvoll, J. (2020b). Kommunale boliger i Oslo: synspunkter og erfaringer fra bydelene. Kort oppsummert nr. 6/2020, Oslo: NOVA.
- Sørvoll, J. & Nordvik, V. (2021). Boligsosiale virkemidler. En teoretisk veileder. I Solstad, A. (red.), *Boligsosialt Arbeid*. Oslo: Universitetsforlaget (i produksjon).
- Tjora, A. (2018). Viten skapt. Kvalitativ analyse og teoriutvikling. Oslo: Cappelen Damm.
- Vassenden & Lie (2013). Telling others how you live – refining Goffman's stigma theory through an analysis of housing strugglers in a homeowner nation. *Symbolic interaction*, 36(1), 78-98.
- Velferdsetaten (2019). Bruken av økonomiske boligvirkemidler 2019. Oslo: Velferdsetaten.
- Velferdsetaten (2020). Gjennomsnittlig botid i kommunale boliger per februar 2020. Beregninger utført av Anders Bohlin Borgersen i Velferdsetaten (Oslo kommune).
- Aarland, K. & Sørvoll, J. (2020). Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv. Oslo: NOVA.
- Referere til denne oppsummeringen:**
- Sørvoll, J & Johannessen, K. 2020. Kommunale boliger i Oslo: leieboeres egne erfaringer, synspunkter og opplevelser. Kort oppsummert nr. 4 2020 Oslo: NOVA.

Oppdragsgivere: Husbanken (kompetansetilskudd)

Forskere: Jardar Sørvoll og Katja Johannessen

For mer informasjon om prosjektet se: https://www.oslomet.no/forskning/forskningsprosjekter/kommunale_boliger_i_oslo