

Tredje boligsektor i Norge: Komplett kartlegging for skalering

Tredje Boligsektor AS har en unik posisjon til å skalere innovative boligløsninger i et marked som aldri har vært mer mottakelig. Regjeringens Bustadmelding fra mars 2024 ([Regjeringa.no](#)) anerkjenner eksplisitt «tredje boligsektor»-konseptet, og pågående lovendringer i plan- og bygningsloven vil gjøre det mulig for kommuner å kreve leie-til-eie og deleie i reguleringsplaner. ([Regjeringen](#)) **Sykepleierindeksen** viser at bare **2,3%** av boligene i Oslo er overkommelige for en sykepleier – ned fra 20,7% i 2015. ([Toyen boligfestival](#)) OBOS og TOBB har allerede levert over **2.000 boliger** via alternative kjøpsmodeller, og EU-finansiering på opptil **16 millioner euro** er tilgjengelig for innovative sosiale boligprosjekter med søknadsfrist november 2025.

Offentlige programmer som muliggjør skalering

Husbanken er hjørnestenen i norsk sosial boligpolitikk ([European Commission](#)) og tilbyr flere programmer direkte relevante for Hellvikveien 46-modellen og fremtidig skalering.

Startlån har fått en ny forsøksordning fra juli 2024 som utvider ordningen til førstegangsetablerere med kun 5% egenkapitalkrav ([Husbanken](#)) (mot bankenes 15%). Rammen for 2025 er **2 milliarder kroner** til 74 kommuner, med søknadsperiode 5.-31. januar 2026. ([Husbanken](#)) Dette kan integreres direkte med etablererboligene i Tredje Boligsektor-prosjekter.

Lån til boligkvalitet (tidligere grunnlån) finansierer opp til **85% av prosjektkostnaden** for boliger med høye miljø- eller tilgjengelighetsstandarder. ([Husbanken](#)) Én milliard kroner er øremerket distriktskommuner. ([Husbanken](#)) Lånet kan overføres til kjøpere gjennom tilsagnsmodeller, noe som gjør det ideelt for prisregulerte boliger.

Lån til utleieboliger med tilvisningsavtaler gir private utbyggere mulighet til å bygge med Husbanken-finansiering mens kommunen har tilvisningsrett til 40% av boligene i minimum 20 år. ([Husbanken](#)) ([Husbanken](#)) Dette muliggjør offentlig-private partnerskap tilsvarende Tredje Boligsektors modell.

Tilskudd til boligtiltak (37,5 millioner kroner i 2024-2025) finansierer pilotprosjekter og eksperimentelle boligmodeller – direkte anvendbart for å dokumentere og skalere alternative boligkonsepter.

Lovendringer åpner nye muligheter

En kritisk høring fra april 2024 (frist 5. august 2024) foreslår endringer i plan- og bygningsloven som vil tillate kommuner å kreve i arealplaner: boretslag som organisasjonsform, andel utleieboliger (inkludert kommunalt disponerte), og **boligkjøpsmodeller som leie-til-eie og deleie**. ([regjeringen](#)) ([Regjeringen](#)) Dette er den lovmessige hjemmelnen som har manglet for modeller som Tredje Boligsektors.

Parallelt behandles **Prop. 158 L (2024-2025)** som endrer borettslagsloven og eierseksjonsloven. De foreslår endringene inkluderer:

- Klare definisjoner av leie-til-eie (maks 5 års leieperiode) og deleie
- Økte eierandelsgrenser: opp til **30%** av enheter for leie-til-eie og **50%** for deleie (fra dagens 20%)
- Minstekrav til kontraktsinnhold og forbrukerbeskyttelse
- Forskriftshjemmel for regulering av boligkjøpsmodeller

Lovproplosjonen forventes vedtatt i 2025 og vil fjerne nåværende juridiske barrierer for skalering.

Private aktører med dokumenterte modeller

OBOS – markedets største aktør

OBOS har solgt over **1.600 boliger** gjennom Deleie og Bostart per september 2024, med ambisjon om 1.000 boliger årlig innen 2026 og 8.500 over fem år. **OBOS Bostart** gir 10-20% rabatt under markedspris (Obos) med tilbakekjøpsklausul – prisregulering via Eiendom Norges prisindeks sikrer at all prisøkning tilfaller kjøper.

OBOS Deleie lar kjøpere starte med 50% eierskap (Obos) og øke i 10%-trinn. 80% av Deleie-kjøperne er under 40 år.

Kontakt: Ingjerd Sælid Gilhus (leder for boligkjøpsmodeller), obos.no

TOBB – pionér på fastprismodell

TOBBs **Leie-før-eie** i Trondheim tilbyr opptil 5 års leie med fastpris satt ved kontraktsinngåelse – unikt fordi all prisøkning bygger egenkapital for leietaker. (Norske Boligbyggelag) Første prosjekt Lillebyen (51 enheter, 2017) solgte umiddelbart med over 500 søker. SpareBank 1 SMN er bankpartner med økonomisk rådgivning gjennom hele leieperioden.

Kontakt: Torbjørn Sotberg (adm.dir.), tobb.no

LeieEie AS – lavest inngangsnivå

LeieEie AS (eid av A. Utvik, Bate, BORI) tilbyr det laveste inngangssteget i markedet: **minimum 10% eierskap** uten topplån. Over **67 tidlige LeieEie-leietakere** har blitt fullverdige boligeiere. Selskapet har 100+ kunderelasjoner og ekspanderer til Vestland, Rogaland, Agder, Viken, Vestfold/Telemark og Troms/Finnmark.

Kontakt: Line Nyberg (daglig leder), leieee.no

Vindmøllebakken – sosial bærekraft som modell

Vindmøllebakken i Stavanger demonstrerer «Gaining by Sharing»-konseptet: **40 boenheter** (25-90 kvm hver) med **520 kvm fellesareal**. (Direktoratet for byggkvalitet) (Doga) Modellen reduserer boligkostnader gjennom mindre

private enheter kombinert med rause fellesområder. ([Bygg.no](#)) Prosjektet vant Statens pris for byggkvalitet 2020 ([Bygg.no](#)) og har inspirert nye prosjekter i Alta (40 enheter), Voss (20 enheter) og Vålandshagen i Stavanger (95 enheter).

Kontakt: Helen & Hard Arkitekter, [gainingbysharing.no](#)

Forskningsmiljøer med praktisk relevans

BOVEL – nasjonal kunnskapsbase

BOVEL (Senter for bolig- og velferdsforskning) ved NOVA/OsloMet er Norges primære forskningshub for bolig og velferd, finansiert av Kommunal- og distriktsdepartementet ([OsloMet](#)) (2022-2024, med mulighet for 5 års forlengelse). Senteret forsker på sammenhengen mellom bosituasjon og andre velferdsområder, effekter av offentlig boligpolitikk, og kommunal boligsektor. ([OsloMet](#))

Nøkkelforsker: Jardar Sørvoll (forskningsprofessor, BOVEL-leder) ledet Husleilovutvalget ([ResearchGate](#)) (NOU 2024:19) og har publisert bredt om tredje boligsektor-debatter, internasjonal boligpolitikk og kommunale utleieboliger.

Kontakt: jarso@oslomet.no

Bopilot – handlingsrettet kommuneforskning

Bopilot-prosjektet (2018-2022) undersøkte hvordan kommuner kan være pådriverer for alternative boligløsninger. Samarbeidet mellom SINTEF, NTNU, Bergen og Trondheim kommuner, NAL og Husbanken ga konkrete metodikker for kommunal boliginnovasjon. ([Gemini](#))

Nøkkelpublikasjoner:

- «Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger» (SINTEF, 2022)
- «På vei mot en sosialt bærekraftig tredje boligsektor» (Tidsskrift for boligforskning, 2022)

Nøkkelforsker: Eli Støa (professor NTNU, Bopilot-leder) – eli.stoa@ntnu.no

NIBR – planfokusert forskning

NIBR forsker på hvordan kommuner kan bruke planbestemmelser for å fremme sosial bærekraft. Prosjektet «Den sosialt bærekraftige byen» (ledet av Gro Sandkjær Hanssen) utvikler kunnskap om inkluderende lokale boligmarkeder. Rapporten «Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser» (med Oslo Economics) evaluerte leie-til-eie og deleie-modeller.

Teknologi som muliggjør skaling

Kobo – nasjonalt tildelingssystem

Kobo er Husbankens digitale system for kommunale utleieboliger, ([Husbanken](#)) utviklet av Bouvet. Systemet dekker hele prosessen fra søknad til tildeling og forvaltning, ([Husbanken](#)) med automatisk innhenting av skatte- og inntektsdata fra Skatteetaten. ([Bouvet Norge](#)) Pilotkommuner inkluderer Bodø, Alta, Lillehammer, Bærum og Sarpsborg. ([Husbanken](#))

Relevans: Kobo er gratis for kommuner ([Husbanken](#)) og kan potensielt bygges på eller integreres med for tredje sektor-tildelinger.

Markedsanalyseverktøy

Eiendomsverdi publiserer sykepleierindeksen ([Eiendomsverdi](#)) og tilbyr 30+ års historiske data og automatiserte verdivurderinger – kritisk for å dokumentere prisregulerte boligers forholdsmessige prising. **Ambita/Infoland** er Norges største portal for eiendomsdata med API-er for systemintegrasjon og verktøy for due diligence.

PropTech Norway

PropTech Norway er et non-profit nettverk ([proptechnorway](#)) med korporative medlemmer som OBOS, USBL, Entra, DNB og Ferd. ([proptechnorway](#)) De arrangerer den årlige Proptech Summit og kobler eiendom med teknologi. **Kontakt:** [proptechnorway.co](#)

Finansieringsmuligheter etter prioritet

Husbanken – grunnleggende partner

Husbanken finansierte den opprinnelige norske tredje boligsektoren etter 1946. ([Obos](#)) Med lånerammer på 18-20 milliarder kroner årlig, ([VårtOslo](#)) 50 års nedbetalingstid og gunstige vilkår for miljø- og tilgjengelighetsboliger, er Husbanken den viktigste finansieringspartneren for skalering.

Horizon Europe – europeisk storsatsing

Et pågående EU-utlysning med søknadsfrist **12. november 2025** støtter «Innovative approaches for sustainable, inclusive and beautiful social and affordable housing» med opptil **16 millioner euro per prosjekt**.

([Grants Finder AI](#)) Finansieringsgrad er 70% for kommersielle og 100% for ideelle/offentlige aktører. Krav: konsortium av 3+ enheter fra 3+ land ([Grants Finder AI](#)) (Norge er assosiert land), to demonstrasjonsprosjekter (nybygg + renovering).

Relevans: Tredje Boligsektors modell passer direkte med EUs prioriteringer – idealpartner for norsk demonstrasjonsprosjekt.

Ferd Sosiale Entreprenører

Ferd SE investerer i sosiale entreprenører med «social mission at heart» og har finansiert 70+ sosiale

virksomheter. [Impact Investor](#) Tilnærming via Impact StartUp-plattformen.

Kontakt: Katinka Greve Leiner (direktør), ferd.no/sosiale-entrepreneur

Grønne obligasjoner

Hvis boligene oppfyller energiklasse A/B eller Svanemerket-krav, kan prosjekter kvalifisere for grønn obligasjonsfinansiering fra banker som Eika Boligkreditt, Spareskillingsbanken og Danske Bank – potensielt med lavere renter.

Kommuner med størst potensial

Trondheim – nasjonal leder

Trondheim har politisk mandat til å «ligge i forkant med utvikling av en tredje sektor». Boligstiftelsen i Trondheim driver to pilotprosjekter (150 enheter totalt) med økt beboerdemokrati og kostnadsbasert husleie. [Gemini](#) [Wikipedia](#) Svartlamon Boligstiftelse demonstrerer 20+ års erfaring med ikke-kommersiell boligforvaltning. [Wikipedia](#) [Gemini](#) TOBB-samarbeidet gir tilgang til etablert leie-før-eie-infrastruktur.

Samarbeidspotensial: Svært høyt – etablerte partnerskap, forskningsstøtte, politisk vilje.

Stavanger – innovasjonskultur

Vindmøllebakkens suksess demonstrerer kommunens åpenhet for alternative modeller. [Doga](#) [Bygg.no](#) «Gaining by Sharing»-nettverket utvider til nye prosjekter. Gunstig regulatorisk behandling for innovative konsepter.

Samarbeidspotensial: Høyt – bevist innovasjonskultur, etablert nettverk.

Nordre Follo – strategisk timing

Kommunen er midt i revisjon av kommuneplan (arealdel sluttbehandling sommer 2026) [Nordre Follo Kommune](#) [Nordre Follo Kommune](#) og søker identitet som ny sammenslått kommune. God kollektivforbindelse til Oslo og voksende press på boligpriser gjør regionen attraktiv.

Samarbeidspotensial: Godt – gunstig plantiming, men trenger ekstern katalysator for tredje sektor-innovasjon.

Bergen – aktiv utvikler

Boligprogrammet målsetter 250 nye kommunale boliger (125 egenutviklede + 125 via tilvisningsavtaler). [Bergen Kommune](#) BOB-samarbeid gir tilgang til regional boligbyggelag-infrastruktur. Bopilot-deltakelse viser forskningsåpenhet.

Nettverk for strategisk posisjonering

NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund) representerer 41 boligbyggelag med 1,27 millioner medlemmer og 635.000 boliger. [Norske Boligbyggelag](#) Organisasjonen fremmer borettslag som alternativ eierform og utvikler standardkontrakter for boligkjøpsmodeller.

Norsk Eiendom har eksplisitt i sine bærekraftsmål å «samarbeide med myndighetene om en tredje boligsektor». [Norskeiendom](#) De driver webinarserie om sosial bærekraft og utvikler Bokvalitetsrosen som vurderingsverktøy.

NBO Housing Nordic er den nordiske samarbeidsorganisasjonen [\(NBO\)](#) med fokus på å lære fra danske almene boliger og finske Housing First-modeller. Den toårige nordiske boligkonferansen (sist Stockholm september 2024) er en nøkkelarena.

Konferanser og hendelser i 2025

Hendelse	Arrangør	Dato	Relevans
Boligpulsen	Husbanken	19.-20. mars	Ny nasjonal konferanse – ideal for posisjonering
Eiendom Norge-konferansen	Eiendom Norge	8. april	Markedstrender, politikk
Citykonferansen	Norsk Eiendom	23. april	Byutvikling
Boligkonferansen	Boligprodusentene	20. mai	Industri/politikk, 16. år
Arendalsuka	Diverse	August	Boligdag – full dag om bolig

Internasjonal læring som modellstøtte

Wien-modellen

Wien har 220.000 kommunale boliger og 200.000 kooperative boliger – rundt 50% av befolkningen bor i subsidierte boliger. [Socialhousing](#) Inntektsgrenser er så brede at 75% av wienere kvalifiserer, noe som fjerner stigma. [Socialhousing](#) Wohnfonds Wien driver aktiv tomtebanking. Årlige investeringer på 500 millioner euro sikrer langsiglig tilbud.

Danske almene boliger

Det danske systemet har non-profit utleieboliger med offentlig støtte og beboerdemokrati. [Propertech](#) Landsbyggefonden koordinerer finansiering og vedlikehold. Modellen er tilgjengelig for alle inntektsgrupper.

Forskningsreferanser

Jardar Sørvoll: «Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv» (NOVA-rapport 7/21) sammenligner Norge med Østerrike, Danmark og andre land. «Contrasting inclusionary housing initiatives in Denmark, Sweden, and Norway» (Housing Studies) gir nordisk komparativ analyse.

Strategiske anbefalinger for umiddelbar handling

Lovgivning (2025): Følg behandlingen av Prop. 158 L tett – vedtak vil legitimere og standardisere leie-til-eie/deleie-modeller. Forbered kommunikasjonsmateriale som demonstrerer hvordan Hellvikveien 46-prosjektet allerede implementerer kommende lovkrav.

Finansiering (Q1-Q3 2025): Bygg konsortium for Horizon Europe-søknad (frist november 2025). Kontakt Forskningsrådet for veiledning om konsortiumbygging. Evaluer Ferd Sosiale Entreprenører via Impact StartUp-plattformen.

Kommunepartnerskap (2025-2026): Prioriter Trondheim for umiddelbar dialog gitt etablerte strukturer og politisk vilje. Engasjer Nordre Follo nå mens kommuneplan er under revisjon. Delta på Boligpulsen (mars 2025) for nasjonal synlighet.

Teknologi: Vurder integrasjon med eller bygging på Kobo-systemet for tildelingslogikk. Bruk Eiendomsverdi-data for å dokumentere sykepleierindeks-basert prising. Meld dere inn i PropTech Norway for tilgang til teknologipartnere.

Forskning: Etabler dialog med BOVEL (Jardar Sørvoll) og NTNU (Eli Støa) for forskningsstøtte og dokumentasjon. Sikre at pilotprosjektet blir evaluert akademisk for å styrke evidensgrunnlaget ved skalering.

Konklusjon

Det norske boligpolitiske landskapet gjennomgår en historisk transformasjon. Bustadmeldinga anerkjenner tredje boligsektor, lovgivning tilpasses, og offentlige programmer styrkes. Tredje Boligsektor AS' timing er optimal: Hellvikveien 46-prosjektet demonstrerer allerede 12 boligsosiale virkemidler som kommende regulering vil gjøre mulig for kommuner å kreve. Med systematisk engasjement av Husbanken, kommunale partnere som Trondheim og Nordre Follo, forskningsallianser med BOVEL og NTNU, og EU-finansiering gjennom Horizon Europe, er målet om å bygge 10% av 130.000 nye boliger over fire år ambisiøst men oppnåelig. Nøkkelen ligger i å dokumentere pilotprosjektet grundig, bygge brede allianser, og utnytte den politiske momentum som nå eksisterer.