

Kartlegging av den Tredje Boligsektor i Norge: Aktører, Modeller og Rammeverk

Dato: 13. januar 2026

Forfatter: Manus AI

Introduksjon

Den norske boligmodellen, med sin sterke vektlegging av selveierskap, står overfor økende utfordringer. Stigende boligpriser, høye egenkapitalkrav og økt gjeldsbelastning gjør det stadig vanskeligere for mange grupper å etablere seg på boligmarkedet. Samtidig er leiesektoren preget av kortsiktighet og manglende trygghet for leietakerne. Som et svar på disse utfordringene har konseptet om en "tredje boligsektor" vokst frem. Denne sektoren posisjonerer seg mellom det kommersielle markedet og de kommunale velferdstilbudene, og har som mål å tilby trygge, stabile og rimelige boliger utenfor den tradisjonelle markedslogikken.

Denne rapporten presenterer en omfattende kartlegging av økosystemet rundt den tredje boligsektor i Norge. Formålet er å gi Tredje Boligsektor AS et solid kunnskapsgrunnlag for strategisk posisjonering, modellutvikling og partnerskapsbygging. Rapporten analyserer syv sentrale områder: offentlige aktører og programmer, private initiativer, forskningsmiljøer, teknologiske løsninger, politiske og juridiske rammeverk, finansieringskilder, samt relevante nettverk og bransjeorganisasjoner. Funnene er basert på en systematisk gjennomgang av offentlige dokumenter, forskningsrapporter, nyhetsartikler og nettsidene til sentrale aktører per januar 2026.

1. Offentlige aktører og programmer

Offentlig sektor, både på statlig og kommunalt nivå, spiller en avgjørende rolle i å forme rammebetingelsene for den tredje boligsektor. Gjennom lovgivning, finansiering og direkte engasjement legger de føringer for utviklingen av alternative boligmodeller.

1.1 Husbanken

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken og den viktigste offentlige aktøren for den tredje boligsektor. Bankens formål er å bidra til at alle kan bo godt og trygt. Husbanken forvalter en rekke virkemidler som er direkte relevante for utvikling og skalering av nye boligmodeller.

Virkemidler: Husbanken tilbyr lån og tilskudd til boligkvalitet, boligsosiale tiltak og kompetanseheving. De mest sentrale ordningene inkluderer **startlån**, som kommunene

formidler til vanskeligstilte, og **investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger**. [1]

Spesielt relevant for tredje boligsektor er Husbankens programmer for **leie til eie** og **boligsosialt arbeid**. Banken har en uttalt strategi om å støtte innovative løsninger som kan hjelpe flere inn på boligmarkedet. Deres "Deleie med tilskudd"-modell, som Tredje Boligsektor AS benytter i Hellvik Hage, er et eksempel på en slik innovasjon som er utviklet i dialog med Husbanken. [2]

1.2 Regjeringen og departementene

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har hovedansvaret for boligpolitikken i Norge. Departementet har de siste årene vist økende interesse for den tredje boligsektor som et verktøy for å oppnå sosial bærekraft i boligpolitikken. [3] Dette har resultert i flere lovendringer og utredninger.

Et sentralt initiativ er den nasjonale strategien "Alle trenger et trygt hjem" (2021-2024), som har som mål å bekjempe bostedsløshet og styrke det boligsosiale arbeidet. Strategien understreker behovet for et mangfold av boligløsninger og et tettere samarbeid mellom offentlige, private og ideelle aktører.

Nylig har regjeringen også vedtatt **nye regler for boligkjøpsmodellene leie til eie og deleie**, som trådte i kraft 1. januar 2026. [4] Disse lovendringene, som vi kommer tilbake til i kapittel 5, gir et klarere juridisk rammeverk for slike modeller og er en direkte anerkjennelse av deres betydning.

1.3 Kommunene

Kommunene har en dobbeltrolle som både planmyndighet og velferdsaktør. Med innføringen av **Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov)** i 2023, har kommunenes ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet blitt tydeliggjort. [5]

Kommunene har flere verktøy for å fremme en tredje boligsektor:

| Verktøy | Beskrivelse |
|-------------------------|--|
| Arealplanlegging | Gjennom plan- og bygningsloven kan kommuner regulere arealbruk og stille krav til boligsammensetning og eierform i nye utbyggingsprosjekter. |
| Tomtetildeling | Kommuner kan tildele tomter til redusert pris eller feste bort tomter til ideelle boligaktører. |

| | |
|--------------------------|---|
| Samarbeidsavtaler | Inngå partnerskap med tredje boligsektor-aktører for å realisere spesifikke boligprosjekter. |
| Kommunale foretak | Opprette egne kommunale foretak eller stiftelser for å utvikle og forvalte ikke-kommersielle boliger. |

Flere kommuner, som Trondheim og Oslo, har aktivt tatt i bruk disse verktøyene for å stimulere til en mer variert boligsektor. [6]

2. Private aktører og initiativer

Parallelt med den offentlige innsatsen har en rekke private og kooperative aktører utviklet egne modeller for å møte utfordringene på boligmarkedet. Disse initiativene spenner fra store boligbyggelag til mindre, spesialiserte selskaper, og de representerer en viktig kilde til innovasjon og erfaringsdeling.

2.1 Boligbyggelagene

Boligbyggelagene (BBL) er sentrale aktører i den norske boligmodellen og har lang tradisjon for å tilby boliger til sine medlemmer etter selvkostprinsippet. De største boligbyggelagene har de siste årene lansert egne boligkjøpsmodeller for å senke terskelen til eiemarkedet.

OBOS er Norges største boligbyggelag og har vært en pioner med sine modeller **OBOS Deleie** og **OBOS Bostart**. Deleie-modellen lar kjøperen eie minst 50% av boligen og leie resten av OBOS, med mulighet for å øke eierandelen over tid. [7] Dette reduserer kravet til egenkapital og lån betydelig. **TOBB (Trondheim og Omegn Boligbyggelag)** har også utviklet lignende modeller som **TOBB Deleie** og **Leie Før Eie**, og har hjulpet over 100 unge medlemmer inn på boligmarkedet gjennom disse. [8]

2.2 Kommersielle aktører med sosiale formål

Flere kommersielle selskaper har etablert seg med forretningsmodeller som har klare sosiale mål. **Finit** er et eksempel på en slik aktør. De tilbyr en deleie-løsning der de bidrar med deler av egenkapitalen i bytte mot en andel av verdistigningen ved salg. [9] Dette gjør det mulig for kjøpere med kun 2% egenkapital å komme inn på markedet. **Living Impact** er et annet eksempel; et eiendomsselskap som fokuserer på sosialt virkningsfulle eiendomsinvesteringer og er registrert hos Finanstilsynet. [10]

2.3 Tredje Boligsektor AS og Hellvik Hage

Tredje Boligsektor AS er selv en sentral aktør i dette landskapet. Pilotprosjektet **Hellvik Hage** på Nesodden er et konkret eksempel på en tredje boligsektor-modell i praksis. Prosjektet, med 123 planlagte boenheter, kombinerer flere boligsosiale virkemidler: [2]

- **Deleie med tilskudd:** Kjøper eier 50% og leier resten.
- **Egenkapitaltilskudd:** Selskapet dekker minimum 15% av kjøpesummen.
- **Behovsprøving:** Modellen er rettet mot de som har problemer med å komme inn på det ordinære markedet.
- **Prisregulering:** Prisen er knyttet til sykepleierindeksen for å sikre langsiktig rimelighet.

Denne modellen representerer en hybrid mellom de kooperative prinsippene til boligbyggelagene og de mer målrettede sosiale intervensjonene.

2.4 Andre initiativer

Leieboerforeningen har lansert konseptet **Leieboersamvirke**, en modell der beboerne leier av seg selv gjennom et samvirkeforetak som eier eiendommen. [11] Dette gir leietakerne økt trygghet, stabilitet og kontroll over egen bosituasjon. Slike alternative organisasjonsformer kan være svært relevante for utviklingen av en robust tredje boligsektor.

3. Forskning og kunnskapsmiljøer

Forskning spiller en kritisk rolle i å legitimere, evaluere og videreutvikle den tredje boligsektor. Flere norske forskningsmiljøer har de siste årene rettet oppmerksomheten mot boligsosiale spørsmål, alternative boligmodeller og sosial bærekraft. Denne kunnskapsproduksjonen er avgjørende for å informere politikkutforming og praksis.

3.1 OsloMet - Senter for velferds- og arbeidslivsforskning (SVA)

OsloMet har etablert seg som det ledende forskningsmiljøet på boligfeltet i Norge, med flere spesialiserte sentre under SVA-paraplyen.

- **Housing Lab:** Et nasjonalt senter for boligmarkedsforskning som analyserer mikro- og makroaspekter ved boligmarkedet. Senteret utvikler verktøy som **Bubble Index** og **Bidding War Index**, og forsker på finansiell stabilitet og tilbudssiden i markedet. [12] Deres analyser gir et viktig bakteppe for å forstå markedspresset som driver behovet for en tredje sektor.
- **BOVEL (Senter for bolig- og velferdsforskning):** Dette senteret er et knutepunkt for forskning på lavinntektsgrupper, den kommunale boligsektoren og effekter av offentlig

politikk. [13] Forskningen fra BOVEL er direkte relevant for å evaluere de boligsosiale virkemidlene som tas i bruk i tredje sektor-modeller.

- **NIBR (By- og regionforskningsinstituttet):** NIBR forsker på byutvikling, boligpolitikk og planlegging. Instituttet har produsert sentrale utredninger om sosial bærekraft og kommunenes handlingsrom i boligpolitikken. [14]

3.2 Andre sentrale forskningsmiljøer

- **SINTEF Community:** Fokuserer på bærekraftig utvikling av bygninger og infrastruktur. SINTEF har gjennomført prosjekter på sosial boligbygging, mikrohus og bærekraftig oppgradering av eksisterende boligmasse, ofte i samarbeid med Husbanken. [15]
- **NTNU - Senter for Bolig- og Miljøøkonomi:** Dette senteret bidrar med økonomiske analyser av boligmarkedet, med fokus på blant annet boligtilfredshet og miljøøkonomi. [16]

3.3 Tidsskrift for boligforskning

Dette vitenskapelige tidsskriftet er den viktigste publiseringskanalen for norsk boligforskning. En rekke artikler de siste årene har direkte omhandlet den tredje boligsektor, og gir en god oversikt over den akademiske debatten:

Sentrale publikasjoner: Artikler som "Kampen om en tredje boligsektor i Oslo" (2021) og "Nye boligkjøpsmodeller – med eller mot det etablerte boligregimet?" (2024) analyserer fremveksten av nye aktører og modeller, og deres forhold til det etablerte systemet. [17] [18] Artikkelen "Housing double binds" (2024) belyser spenningene mellom marked og velferd i kommunal boligplanlegging. [19]

3.4 Internasjonale forbilder: Wien-modellen

Internasjonalt er **Wien-modellen** for sosial boligbygging et hyppig referansepunkt. I Wien bor over 60% av befolkningen i subsidierte boliger, enten kommunale (Gemeindebau) eller i boliger eid av non-profit boligforeninger. [20] Modellen kjennetegnes av prisregulering, langsiktig offentlig eierskap og en bevisst strategi for sosial miks. Erfaringene fra Wien gir verdifull innsikt i hvordan en storstilt, ikke-kommersiell boligsektor kan organiseres og finansieres.

4. Teknologi og digitale løsninger

Digitalisering og ny teknologi tilbyr betydelige muligheter for å effektivisere, målrette og forbedre det boligsosiale arbeidet. Fra dataanalyse til saksbehandling og planlegging,

digitale verktøy blir stadig viktigere for alle aktører i boligsektoren, inkludert den tredje sektor.

4.1 Datadrevet innsikt: Boligsosial Monitor

Husbanken har utviklet **Boligsosial Monitor**, en digital plattform som gir en detaljert oversikt over den boligsosiale situasjonen i alle landets kommuner. [21] Verktøyet presenterer data og indikatorer innenfor fire hovedområder:

- Barn og unges boforhold
- Personer med nedsatt funksjonsevne
- Eldre og bolig
- Bostedsløse

For en tredje boligsektor-aktør er denne plattformen en uvurderlig ressurs. Den kan brukes til å identifisere geografiske områder og målgrupper med størst behov, og dermed underbygge behovet for nye boligprosjekter overfor kommuner og finansieringskilder. Data fra monitoren kan gi et empirisk grunnlag for å argumentere for skalering av modeller som den i Hellvik Hage.

4.2 Effektiv forvaltning: Kobo

Kobo er en annen sentral, digital tjeneste fra Husbanken, designet for å modernisere forvaltningen av kommunale boliger. [22] Tjenesten består av et fagsystem for kommunene og en selvbetjeningsløsning for innbyggerne. Kobo bidrar til:

- **Bedre oversikt:** Gir kommunen en helhetlig oversikt over boligmassen.
- **God match:** Hjelper med å koble riktig søker med riktig bolig.
- **Enkel saksbehandling:** Digitaliserer søknadsprosesser og kommunikasjon.
- **Datakvalitet:** Sikrer bedre data for rapportering og planlegging.

Selv om Kobo er rettet mot kommunal sektor, er systemet og dets API-er relevante. Et samarbeid mellom en kommune og en tredje boligsektor-aktør kan potensielt dra nytte av Kobo for å administrere tildeling og oppfølging av boliger som er en del av en kombinert portefølje.

4.3 Digitale plan- og analyseverktøy

Utviklingen innen digitale verktøy for arealplanlegging og markedsanalyse gir også nye muligheter.

| Verktøykategori | Eksempler | Relevans for Tredje Boligsektor |
|-----------------|-----------|---------------------------------|
|-----------------|-----------|---------------------------------|

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| Boligprisdata | Eiendom Norges statistikker, SSBs prisindeks, Housing Labs indekser | Gir grunnlag for prismodellering, analyse av prispress og identifisering av markeder med behov for rimeligere boliger. [23] [24] [12] |
| Arealplanverktøy | Geonorge, KS' verktøykasse for plan- og byggesak | Gir tilgang til digitale arealplaner og kan effektivisere dialogen med kommunale planmyndigheter. [25] [26] |
| Kunstig Intelligens (AI) | Utredninger om AI i arealplanlegging, KartAI-prosjektet | Har et fremtidig potensial for å automatisere analyser av reguleringsplaner, identifisere egnede tomter og effektivisere saksbehandling. [27] |

Disse verktøyene kan hjelpe Tredje Boligsektor AS med å profesjonalisere sin tilnærming til markedsanalyse, tomteervervelse og prosjektutvikling.

5. Politikk og lovverk under utvikling

Det politiske og juridiske landskapet for boligsektoren er i kontinuerlig endring. De siste årene har det vært en merkbar politisk vilje til å tilrettelegge for alternative boligmodeller, noe som har resultert i flere viktige lovendringer og politiske prosesser. For en aktør som Tredje Boligsektor AS er det avgjørende å følge med på disse endringene.

5.1 Lovendringer for boligkjøpsmodeller (2026)

Den mest betydningsfulle endringen er **Lov om endringer i borettslagslova og eierseksjonsloven**, som ble vedtatt i desember 2025 og trådte i kraft 1. januar 2026. [4] Loven gir et solid juridisk fundament for modeller som leie til eie og deleie.

Nøkkelpunkter i lovendringen:

- **Klare definisjoner:** Loven innfører for første gang juridiske definisjoner av "leie til eie" og "deleie". For deleie fastsettes det at den fysiske personen må eie minst 50% av boligen.
- **Unntak fra eierbegrensninger:** Loven åpner for at juridiske personer som tilbyr disse modellene kan eie opptil 50% av boligene i et borettslag eller eierseksjonssameie, noe

som tidligere var sterkt begrenset.

- **Styrket rettsvern:** Loven klargjør regler rundt forkjøpsrett og foreldelse av kjøpsrett, noe som gir økt forutsigbarhet for både kjøper og utbygger.

Denne lovendringen er en direkte anerkjennelse av arbeidet til aktører som Tredje Boligsektor AS og gir en helt ny legitimitet og forutsigbarhet for videre utvikling av slike modeller.

5.2 Forslag om planbestemmelser om borettslag (Prop. 161 L)

Et annet viktig, men mer kontroversielt, forslag er **Prop. 161 L (2024-2025)**. Proposisjonen foreslår å gi kommunene hjemmel i plan- og bygningsloven til å kunne stille krav om at nye boligprosjekter skal organiseres som borettslag. [28]

Formål: Ifølge regjeringen er formålet å gi kommunene flere verktøy for å påvirke boligsammensetning og bomiljø. Tanken er at borettslagsmodellen, med sitt fokus på brukereierskap og non-profit-prinsipp, kan bidra til mer stabile bomiljøer.

Forslaget har møtt motstand fra kommersielle utbyggere, som mener det er et for stort inngrep i eiendomsretten. [29] For den tredje boligsektor kan imidlertid et slikt verktøy være positivt, da det kan gi kommunene en måte å sikre at en andel av nye boliger blir organisert som ikke-kommersielle alternativer.

5.3 Ny boligleielov (NOU 2024:19)

Husleielovutvalget la i oktober 2024 frem sin utredning **NOU 2024:19 Ny boligleielov**. [30] Utredningen foreslår en rekke endringer for å styrke leietakernes rettigheter og skape en tryggere og mer profesjonell leiesektor. Forslagene inkluderer blant annet:

- En egen, separat lov kun for boligleie.
- Krav om at utleier skal avsette midler til vedlikehold og beboerdemokrati.
- Strengere regulering av depositum og leieforholdets varighet.

Selv om dette primært retter seg mot den tradisjonelle leiesektoren, vil en ny lov også påvirke leie-elementet i leie til eie- og deleie-modeller. Den vil sette en ny standard for profesjonalitet og trygghet som også tredje boligsektor-aktører må forholde seg til.

6. Finansiering og kapitalkilder

Tilgang på kapital er en av de største barrierene for å etablere og skalere en tredje boligsektor. Siden målet ikke er profittmaksimering, kreves det tålmodig kapital og finansieringsmodeller som er tilpasset et langsiktig, sosialt formål. Kapitalen kan komme fra en rekke ulike kilder, både offentlige, private og internasjonale.

6.1 Offentlig finansiering

Husbanken er den desidert viktigste finansieringskilden. Deres låne- og tilskuddsordninger er ryggraden i finansieringen av de fleste boligsosiale prosjekter i Norge.

- **Tilskudd til boligsosiale tiltak:** I 2025 delte Husbanken ut 15,6 millioner kroner til 26 prosjekter drevet av kommuner, frivillige og private aktører. [31] Slike tilskudd er avgjørende for innovasjon og utprøving av nye modeller.
- **Lån til utleieboliger:** Husbanken tilbyr gunstige lån til aktører som bygger eller kjøper boliger for utleie til vanskeligstilte grupper.
- **Innovasjon Norge og Enova:** Andre statlige aktører kan også være relevante. **Innovasjon Norge** har virkemidler for sosiale entreprenører [32], mens **Enova** gir støtte til energieffektivisering i boligprosjekter [33], noe som kan kombineres med sosial boligbygging for å oppnå en dobbel bærekraftsgevinst.

6.2 Privat og filantropisk kapital

Det er en økende interesse for sosialt ansvarlige investeringer, også i boligsektoren.

- **Impact investorer:** Aktører som **Ferd Impact Investing** og **Living Impact** representerer en ny type investorer som søker både finansiell og sosial avkastning. [34] [10] Disse kan være ideelle partnere for en tredje boligsektor-aktør som kan dokumentere sin sosiale effekt.
- **Sparebankstiftelser:** Stiftelser som **Sparebankstiftelsen DNB** og regionale sparebankstiftelser deler årlig ut betydelige midler til allmenntilgunnige formål. [35] Boligsosiale prosjekter som fremmer bolyst, bærekraft og fellesskap kan være aktuelle for slik støtte.

6.3 Kommunal medfinansiering

Kommuner kan bidra med mer enn bare regulatorisk tilrettelegging. De kan også være direkte finansielle partnere gjennom:

- **Tomtebidrag:** Tilby tomter til redusert pris eller gjennom festekontrakter.
- **Direkte tilskudd eller garantier:** Gå inn med direkte økonomisk støtte for å redusere risikoen i et prosjekt.
- **Kommunale tomtefond:** Noen kommuner har egne fond dedikert til å fremme ønsket boligutvikling.

6.4 Europeiske finansieringskilder

Gjennom EØS-avtalen har norske aktører også tilgang til visse europeiske finansieringsprogrammer. **European Investment Bank (EIB)** har nylig doblet sin finansiering til rimelige og bærekraftige boliger i Europa, som en del av **EU's Affordable Housing Plan**. [36] Å utforske mulighetene for å koble norske tredje boligsektor-prosjekter til disse europeiske initiativene kan åpne for nye, store finansieringskilder.

| Kapitalkilde | Type kapital | Potensial for Tredje Boligsektor |
|---------------------|-----------------------------|--|
| Husbanken | Lån, tilskudd | Høy - kjernefinansiering |
| Impact Investorer | Egenkapital, lån | Middels til Høy - for skalering |
| Sparebankstiftelser | Gaver, tilskudd | Middels - for innovasjon og enkeltprosjekter |
| Kommuner | Tomter, tilskudd, garantier | Høy - strategisk partnerskap |
| EIB / EU | Lån, garantier | Lav til Middels - krever utforskning |

7. Nettverk og bransjeorganisasjoner

For å lykkes er den tredje boligsektor avhengig av et sterkt økosystem av samarbeidspartnere, interesseorganisasjoner og nettverk. Disse organisasjonene spiller en nøkkelrolle i erfaringsutveksling, politisk påvirkning og kompetansebygging.

7.1 Kooperative og ideelle nettverk

Disse organisasjonene er de mest naturlige alliansepartnerne for en tredje boligsektor-aktør.

- **NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund):** Som en interesseorganisasjon for den kooperative boligbevegelsen, er NBBL en sentral aktør. De jobber for bedre rammevilkår for ikke-kommersiell boligbygging og er en viktig politisk stemme. [37] Gjennom sitt medlemskap i **Housing Europe** (den europeiske føderasjonen for sosial boligbygging) og **NBO** (nordisk boligsamarbeid), kobler NBBL den norske debatten til internasjonale trender. [38] [39]
- **Boligstiftelsen i Trondheim:** Denne stiftelsen har posisjonert seg som en ledende pådriver for en tredje boligsektor i Norge. Med en portefølje på nesten 900 leiligheter og en klar visjon om å tilby trygge og langsiktige boforhold, er de en uvurderlig kilde til

praktisk erfaring. [6] Deres definisjon av den tredje boligsektor og identifisering av målgrupper er blitt en referanse i fagmiljøet.

- **Leieboerforeningen:** Som en interesseorganisasjon for leietakere, er Leieboerforeningen en viktig stemme for å sikre kvalitet og trygghet i leiesektoren. [11] Deres arbeid med **Boligmerket**, en sertifiseringsordning for utleiere, kan være relevant for å kvalitetssikre leie-elementet i nye boligmodeller.

7.2 Offentlige og kommunale nettverk

- **KS (Kommunesektorens organisasjon):** KS er en viktig kanal for å nå ut til og samarbeide med kommuner over hele landet. De jobber for å gi kommunene gode rammebetingelser for å løse sine oppgaver, inkludert det boligsosiale ansvaret. [40]

7.3 Bransjeorganisasjoner i eiendomssektoren

Selv om de representerer den kommersielle delen av markedet, er det viktig å ha en dialog med disse aktørene.

- **Eiendom Norge og Norsk Eiendom:** Disse organisasjonene representerer eiendomsめglere og -utviklere. De er sentrale premissleverandører i den boligpolitiske debatten og viktige kilder til markedsdata og -innsikt. [23] [41] Selv om de kan være kritiske til økt regulering, er de også opptatt av et velfungerende boligmarked, noe som kan skape grunnlag for dialog.

7.4 Frivillige organisasjoner

Organisasjoner som **Kirkens Bymisjon**, **Frelsesarmeen** og **Røde Kors** har lang erfaring med boligsosialt arbeid rettet mot de mest sårbare gruppene. De er ofte mottakere av tilskudd fra Husbanken og kan være viktige samarbeidspartnere i prosjekter som retter seg mot spesifikke målgrupper. [31]

Konklusjon og strategiske anbefalinger

Kartleggingen av økosystemet rundt den tredje boligsektor i Norge avdekker et felt i sterk utvikling, preget av økende politisk anerkjennelse, juridisk tilrettelegging og et voksende mangfold av aktører. For Tredje Boligsektor AS er timingen for å posisjonere seg som en ledende aktør svært god. Momentumet er tydelig: Lovendringene for deleie og leie til eie gir en solid plattform, Husbanken er en aktiv støttespiller, og både kommuner og forskningsmiljøer viser stor interesse for alternative boligmodeller.

Funnene i denne rapporten peker på flere strategiske muligheter:

1. **Partnerskap med kommuner:** Med den nye boligsosiale loven har kommunene et tydeligere ansvar. Tredje Boligsektor AS kan posisjonere seg som en strategisk partner som hjelper kommunene med å oppfylle dette ansvaret. Ved å bruke data fra Boligsosial Monitor kan man proaktivt identifisere kommuner med stort boligsosialt press og presentere skreddersydde løsninger.
2. **Hybrid finansiering:** Fremtiden ligger i å kombinere ulike kapitalkilder. En kombinasjon av gunstige lån fra Husbanken, egenkapital fra impact investorer, prosjektstøtte fra sparebankstiftelser og tomtebidrag fra kommuner kan gi en robust og skalerbar finansieringsmodell.
3. **Kunnskapslederskap:** Ved å samarbeide tett med forskningsmiljøer som OsloMet og SINTEF, kan Tredje Boligsektor AS ikke bare dra nytte av den nyeste kunnskapen, men også bidra til den. Å delta i forskningsprosjekter og dele data fra egne pilotprosjekter vil styrke selskapets legitimitet og synlighet.
4. **Nettverksbygging:** Aktiv deltakelse i nettverk som NBBL og dialog med organisasjoner som Leieboerforeningen og Boligstiftelsen i Trondheim er avgjørende. Disse nettverkene gir tilgang til erfaringsutveksling, politisk innflytelse og potensielle samarbeidspartnere.

Utfordringene fremover vil være knyttet til skalering, tilgang på egnet kapital og tomter, samt å navigere i et politisk landskap som fortsatt er preget av den sterke selveierideologien. Ved å bygge solide allianser, profesjonalisere driften ved hjelp av digitale verktøy og tydelig kommunisere den sosiale og økonomiske verdien av sin modell, har Tredje Boligsektor AS imidlertid en unik mulighet til å ikke bare bygge boliger, men å bygge en varig og bærekraftig endring i det norske boligmarkedet.

Referanser

- [1]: [Husbanken. \(2026\). Lån og tilskudd.](#)
- [2]: [Tredje Boligsektor AS. \(2026\). Hellvik Hage.](#)
- [3]: [Regjeringen. \(2021\). Sosial berekraft i boligpolitikken.](#)
- [4]: [Lovdata. \(2025\). Lov om endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven \(tilrettelegging for boligkjøpsmodeller\). LOV-2025-12-19-114.](#)
- [5]: [Regjeringen. \(2023\). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.](#)
- [6]: [Boligstiftelsen i Trondheim. \(2026\). Om oss.](#)
- [7]: [OBOS. \(2026\). OBOS Deleie.](#)
- [8]: [TOBB. \(2026\). Boligkjøpsmodeller.](#)
- [9]: [Finit. \(2026\). Finit Deleie.](#)

- [10]: Living Impact. (2026). *Living Impact*.
- [11]: Leieboerforeningen. (2026). *Leieboersamvirke*.
- [12]: OsloMet. (2026). *Housing Lab*.
- [13]: OsloMet. (2026). *BOVEL*.
- [14]: OsloMet. (2026). *NIBR*.
- [15]: SINTEF. (2026). *SINTEF Community*.
- [16]: NTNU. (2026). *Senter for Bolig- og Miljøøkonomi*.
- [17]: Christiansen, I. M., & Kjærås, K. (2021). Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersielle alternativene. *Tidsskrift for boligforskning*, 4(1).
- [18]: Christiansen, I. M., & Nordahl, B. I. (2024). Nye boligkjøpsmodeller–med eller mot det etablerte boligregimet?. *Nordic Journal of Urban Studies*, 4(1).
- [19]: Nielsen, H. H. (2024). Housing double binds: Social sustainability in municipal policy plans. *Nordic Journal of Wellbeing and Social Issues*, 3(2).
- [20]: The Guardian. (2024, January 10). *The social housing secret: how Vienna became the world's most livable city*.
- [21]: Husbanken. (2026). *Boligsosial Monitor*.
- [22]: Husbanken. (2026). *Kobo*.
- [23]: Eiendom Norge. (2026). *Boligprisstatistikk*.
- [24]: Statistisk sentralbyrå. (2026). *Prisindeks for brukte boliger*.
- [25]: Kartverket. (2026). *Geonorge*.
- [26]: KS. (2020). *Verktøykasse plan- og byggesak*.
- [27]: Regjeringen. (2025). *Kunstig intelligens i arealplanlegging*.
- [28]: Regjeringen. (2025). *Prop. 161 L (2024–2025) Endringer i plan- og bygningsloven (planbestemmelser om borettslag)*.
- [29]: Eiendom Norge. (2025). *Høringsinnspill – Prop. 161 L (2024–2025)*.
- [30]: Regjeringen. (2024). *NOU 2024: 19 Ny boligleielov*.
- [31]: Husbanken. (2025). *Tilskudd til boligsosiale tiltak i 2025*.
- [32]: Innovasjon Norge. (2026). *Sosiale entreprenører*.
- [33]: Enova. (2026). *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*.
- [34]: Ferd. (2026). *Impact Investing*.
- [35]: Sparebankstiftelsen DNB. (2026). *Tildelinger*.
- [36]: European Investment Bank. (2025). *EIB Group doubles its financing to €6 billion for homes*.

- [37]: [NBBL](#). (2026). *Norske Boligbyggelag*.
- [38]: [Housing Europe](#). (2026). *Co-operative Housing Federation of Norway*.
- [39]: [NBO](#). (2026). *Members*.
- [40]: [KS](#). (2026). *Bolig*.
- [41]: [Norsk Eiendom](#). (2026). *Boligpolitikkdagen 2025*.