

# Kartlegging av relevante aktører og ressurser for Tredje Boligsektor AS

## 1. Offentlige aktører og programmer

**Nasjonale strategier og politikk:** Norske myndigheter har de siste årene vektlagt «eierlinja» – en politikk som fremmer boligeie for flest mulig. I den nasjonale strategien *Alle trenger et trygt hjem* (2021–2024) ble sosial bærekraft løftet frem som et mål, og Kommunal- og moderniseringsdepartementet varslet å utrede om kommunene kan få reguleringsmyndighet til å kreve alternative boligmodeller som leie-til-eie og deleie i nye prosjekter. Regjeringens **Bustadmelding 2024** (*Meld. St. 13 (2023–2024)*) omtaler en helhetlig boligpolitikk der flere skal få mulighet til å eie. I tråd med dette foreslo regjeringen i 2025 lovendringer for å legge til rette for boligkjøpsmodeller nasjonalt <sup>1</sup>. Siden 2022 har om lag 2000 personer inngått leie-til-eie eller deleie-avtaler, og målet er at enda flere skal få denne muligheten gjennom endringer i burettslagslova og eierseksjonslova <sup>1</sup>. Lovforslaget skal definere modellene og styrke forbrukerbeskyttelsen, bl.a. ved forkjøpsrett og foreldelsesfrister, slik at disse nye etableringsmodellene blir trygge for kjøperne <sup>2</sup>.

**Husbanken og finansielle virkemidler:** Husbanken er en sentral offentlig aktør som tilbyr gunstige lån og tilskudd til boligsosiale formål. **Startlån** og **etableringstilskudd** formidles via kommunene for å hjelpe økonomisk vanskeligstilte husstander inn i eid bolig <sup>3</sup>. **Grunnlån** fra Husbanken ytes til utbyggere for prosjekter som fremmer kvaliteter som tilgjengelighet og miljø. Husbanken har også investerings- og kompetansetilskudd, bl.a. til omsorgsboliger og bostedsløseprosjekter. Et eksempel på nyere tiltak er Husbanken og Distriktsenterets tilskuddsordning for boligtablering i distriktene, som siden 2023 har delt ut midler til kommuner som prøver nye modeller. I 2024 fikk 26 distriktskommuner til sammen 21 millioner kroner i støtte til pilotprosjekter som skal øke boligtilgangen, bl.a. gjennom «*nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsept og virkemidler*», for eksempel **modeller for å eie, dele eller leie bolig** <sup>4</sup>. Disse prosjektene skal dele sine erfaringer, slik at andre kommuner kan lære av dem <sup>5</sup>.

**Kommunale planer og samarbeidsmodeller:** Mange kommuner utarbeider boligsosiale handlingsplaner som del av sin velferdspolitikk. Her kartlegges lokale utfordringer (f.eks. bostedsløshet, trangboddhet) og tiltak som kommunale utleieboliger, bruk av startlån, og samarbeidsavtaler med ideelle eller private aktører. **Tilvisningsavtaler** er et nyere virkemiddel der kommuner samarbeider med private utbyggere: utbygger får rimelig finansiering fra Husbanken mot at kommunen disponerer inntil 40% av boligene for sine vanskeligstilte innbyggere <sup>6</sup>. Utbygger kan leie ut resten på det åpne markedet, og kommunen henviser passende leietakere til sin andel. Slike offentlig-private samarbeid er et viktig supplement for å skaffe flere utleieboliger med god standard <sup>7</sup> <sup>8</sup>. I Arendal søker man nå profesjonelle utleiere for slike tilvisningsavtaler med frist juni 2026, et tegn på at flere kommuner tar i bruk ordningen <sup>7</sup> <sup>6</sup>.

**Plan- og bygningslov og arealplanlegging:** Sosial bærekraft er i økende grad integrert i planlegging. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* (oppdatert for 2023–2027) legger vekt på boligsosiale hensyn. Allerede i forrige forventningsdokument (2019–2023) forventet regjeringen at kommunene **“tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen”**, blant annet gjennom å regulere nok tomter og sikre varierte boligstørrelser og nabolog <sup>9</sup>. Denne føringen er motivert av funn

som at høye boligpriser i pressområder gjør det vanskelig å fremskaffe boliger til barnefamilier og vanlige inntektsgrupper, noe som fører til utflytting fra byene <sup>10</sup>. For å møte dette har Staten igangsatt lovarbeid: Det er foreslått endringer i plan- og bygningsloven som vil gi kommunene hjemmel til å stille krav i reguleringsplan om at en andel av nye boliger tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller som leie-til-eie eller deleie. I tillegg vurderes det å åpne for at kommuner kan kreve en andel kommunalt disponerte boliger i nye prosjekter. Dette lovarbeidet pågår parallelt med lovendringene i eierseksjons- og boretslovene, og vil kunne gi kommunene sterkere verktøy for å sikre rimelige boliger ved nybygg. Samtidig gir **Statsforvalteren** (tidl. Fylkesmannen) innsigelser eller merknader dersom kommunale planer ikke ivaretar folkehelse og sosiale forhold. Folkehelseloven har gitt statsforvaltere og fylkeskommuner rett til å fremme innsigelse mot planer som overser vesentlige folkehelsehensyn, herunder “*sosialt bærekraftige lokalområder*” og “*like livssjanser for alle*” <sup>11</sup>. Dette presser fram større fokus på sosial inkludering i arealplanlegging.

**Offentlige støtteprogrammer:** Husbankens tidligere *Boligsosialt utviklingsprogram* (2009–2017) er verdt å nevne som erfaring. Her inngikk Husbanken forpliktende samarbeidsavtaler med 26 kommuner med store boligsosiale utfordringer <sup>12</sup> <sup>13</sup>. Kommunene fikk øremerket kompetansestøtte og midler for å utvikle helhetlige boligsosiale planer, og programmet bidro til å øke lokal boligsosial kompetanse. Selv om programperioden er over, har mange kommuner fortsatt nettverk for erfearingsdeling i regi av Husbanken (f.eks. gjennom Husbankens regionkontorer). Videre har regjeringen fra 1. januar 2023 implementert **Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet**, som lover kommunenes plikt til å medvirke til at vanskeligstilte får bolig. Dette rammeverket kan gi kommunene tydeligere mandat og styringssignal i samarbeid med aktører som Tredje Boligsektor AS.

**Relevans for Tredje Boligsektor AS:** Offentlige aktører som Husbanken og kommunene er naturlige samarbeidspartnere når modellen fra Hellvikveien 46 skal skaleres. Statlige programmer og tilskudd kan delfinansiere pilotprosjekter i nye kommuner, mens planlov-endringer kan åpne for at kommuner ettersør nettopp de deleie-/leie-til-eie-modellene selskapet tilbyr. Det offentlige fokus på sosial bærekraft og eieretablering gjør at initiativer fra Tredje Boligsektor AS ligger i tiden. Selskapet bør følge med på nye føringer i statsbudsjett, stortingsmeldinger og Husbankens strategier (f.eks. ny *boligsosial strategi* som ventes etter 2024) for å posisjonere seg riktig.

### Oppfølgingsspørsmål – Offentlige aktører og programmer

- Hvordan vil nye lovendringer (i plan- og bygningsloven, borettslagsloven m.m.) konkret påvirke kommunenes mulighet til å inngå deleie/leie-til-eie i reguleringsplaner?
- Hvilke kommuner har utpekt seg med offensive boligsosiale handlingsplaner eller pilotprosjekter, og hva kan vi lære av deres tilnærming?
- På hvilken måte vil regjeringens **Bustadmelding 2024** og eventuell ny boligsosial strategi (etter 2024) støtte opp under en tredje boligsektor?

## 2. Private aktører og initiativer

**Boligbyggelag og alternative kjøpsmodeller:** Norske boligbyggelag har gått i front for å utvikle “tredje sektor”-lignende modeller innenfor markedet. **OBOS** (Oslo) har lansert to modeller: **OBOS Bostart** og **OBOS Deleie**. Med *OBOS Bostart* kjøper boligkjøperen en ny bolig til redusert pris, mot at OBOS har rett (men ikke plikt) til å kjøpe boligen tilbake ved salg, til opprinnelig pris justert for markedsprisutviklingen <sup>14</sup> <sup>15</sup>. Dette gir kjøper lavere inngangspris (mindre lån og egenkapitalbehov), samtidig som OBOS sikrer at gevinsten av

prisrabatten tilbakeføres ved salg <sup>16</sup> <sup>17</sup>. OBOS *Deleie* er en delt eierskapsmodell hvor kjøperen starter med å kjøpe minst 50% av boligen (valgfritt opptil 90%), mens OBOS eier resten <sup>18</sup>. Kjøper disponerer hele boligen som om den var eid, og betaler markedsleie til OBOS for andelen han/hun ikke eier <sup>18</sup> <sup>19</sup>. Over tid kan kjøper kjøpe seg opp til full eie – prisen for oppkjøp etter innflytting justeres i takt med boligprisutviklingen i området (indeksert pris) <sup>20</sup>. OBOS *Deleie* retter seg særlig mot førstegangskjøpere med betjeningsevne, men utilstrekkelig egenkapital <sup>21</sup>. OBOS krever medlemskap for begge ordningene, og boligene selges i boretslag tilknyttet OBOS.

Flere regionale boligbyggelag har lignende konsepter. **TOBB** (Trondheim og omegn boligbyggelag) tilbyr *TOBB Deleie* og *TOBB Leie før eie*. TOBB *Deleie* speiler OBOS' modell: medlemmer kan kjøpe en andel av boligen og leie resten, rettet mot de som mangler deler av egenkapitalen <sup>22</sup>. *TOBB Leie før eie* er en leie-til-eie-ordning hvor man leier ny bolig med opsjon på kjøp etter en avtalt periode, mens verdistigning tilfaller leietakeren som oppspart egenkapital. TOBB framhever at disse boligkjøpsmodellene er del av deres samfunnsansvar, for å hjelpe flere inn i boligmarkedet til tross for strenge boliglånskrav <sup>23</sup>. Et eget konsept kalt **Yippi** fra TOBB tilbyr rimelige "lavprisboliger" der kjøper kan få hjelp til egenkapitalkravet (TOBB dekker f.eks. 10% egenkapital slik at kjøper kun tar opp 90% lån) <sup>24</sup>. Tilsvarende har **Bate boligbyggelag** (Stavanger-regionen) og **Usbl** (Østlandet) initiativer: Usbl lanserte i 2025 *Usbl Leie til eie*, en ordning der medlemmer kan leie en ny bolig i inntil fem år med rett til å kjøpe til forhåndsavtalt pris fra start <sup>25</sup>. Eventuell prisvekst i markedet i mellomtiden kommer leietakeren til gode som egenkapitalgevinst ved kjøp <sup>25</sup>. Leietaker står fritt til å la være å kjøpe dersom livssituasjonen endrer seg eller boligprisene skulle falle – da kan kontrakten sies opp uten videre <sup>26</sup>. Denne "bakveien inn" på boligmarkedet er rettet mot dem som har stabil inntekt men mangler oppspart egenkapital, og Usbl rapporterer at ikke bare unge førstegangskjøpere, men også eldre i omstillingssituasjoner benytter seg av ordningen <sup>27</sup>.

**Sosiale entreprenører og private selskaper:** Flere private initiativ har oppstått for å tilby alternative boligmodeller. **LeieEie AS** er et selskap etablert av utbyggeren A. Utvik AS i 2015, som var blant de første i Norge med leie-til-eie. Selskapet kjøper boliger fra utbyggere og leier dem ut med opsjon for leietaker til å kjøpe senere. Modellen kalles nå *Deleie med sparing*, og LeieEie har per 2025 en portefølje på nærmere 200 boliger i samarbeid med over 25 utbyggere over hele landet <sup>28</sup> <sup>29</sup>. Selskapet fokuserer på den "glemte gruppen" – de som har betjeningsevne, men liten eller ingen egenkapital <sup>30</sup>. LeieEie AS bidrar til at boligprosjekter blir realisert ved å kjøpe usolgte enheter (sluttsalg) eller gå inn tidlig slik at utbygger oppnår nok forhåndssalg for byggelånsfinansiering <sup>31</sup>. I 2022 gikk **Bate boligbyggelag** inn på eiersiden av LeieEie, og i 2023 kom også **BORI boligbyggelag** (Lillestrøm) inn som medeier <sup>32</sup>. At store boligbyggelag investerer i slike selskaper tyder på at disse modellene ses på som en del av fremtidens boligtilbud. Et annet startup er **DeleieBolig** (tilknyttet "Living Impact"), som samarbeider med investorer for å tilby deleie i nye prosjekter i Stor-Oslo. Kjøperne kan kjøpe f.eks. 50% av boligen og leie resten fra DeleieBolig, med mål om at de skal kjøpe seg opp til 100% i løpet av fem år <sup>33</sup> <sup>34</sup>. DeleieBolig fremhever sitt sosiale mål om å utjevne forskjeller i boligmarkedet ved å spleise på boligkjøpet med folk som mangler «bank of mom and dad» <sup>35</sup> <sup>36</sup>. Selskapet støttes av impact-investorer som ønsker å bevise at sosial bærekraft kan gå hånd i hånd med god økonomi <sup>37</sup>. I tillegg finnes det ideelle stiftelser og samvirker: **Tøyen Boligbyggelag** er et grasrot-initiativ i Oslo etablert for å utvikle *ikke-kommersielle boliger*. De ønsket å gjøre en hel bygård på Tøyen (Hagegata 30) til pilot for en tredje boligsektor, med beboer- og nabolagsdrevet boligutvikling <sup>38</sup>. Selv om prosjektet ikke lyktes (gården endte som studentboliger), har initiativet bidratt til debatten og inspirert lignende tanker i Oslo og andre byer <sup>38</sup>. Tøyen boligbyggelag argumenterer for at området heller trenger stabile, rimelige boliger for barnefamilier enn kortsiktige studentkontrakter <sup>39</sup> <sup>40</sup>.

**Utviklere og pilotprosjekter:** Enkelte private boligutviklere eksperimenterer med å tilby under-markedet boliger mot gjenkjøpsavtaler eller ved å samarbeide med kommuner. For eksempel har Selvaag og Obos i Oslo hatt *leie til eie*-boliger i noen nye prosjekter rettet mot unge. I Trondheim har det vært pilotprosjekter der utbygger tilbyr boliger via TOBB Leie-før-eie for å øke salget. Selskapet Bakke utvikling har annonsert "leie før eie" i sine prosjekter på Østlandet. Slike initiativ er ofte utløst av kommunale incentiver eller for å utvide kjøpergruppen. Også **NBBL (Norske Boligbyggelag)** – interesseorganisasjonen for boligbyggelagene – har støttet fremveksten av disse modellene, både gjennom politisk påvirkning og ved å dele erfaringer på tvers av boligbyggelag. OBOS har også investert i oppstartsbedrifter som bygger ny teknologi for boligmarkedet (bl.a. egne plattformer for utleie og kjøp).

**Samvirke- og bofellesskap:** En annen kategori private initiativer er alternative bokonsepter med kollektiv eller ideell forankring. For eksempel *Vindmøllebakken* i Stavanger, et bofellesskap basert på delemodeller (beboerne eier egne enheter, men deler mye fellesareal for å redusere arealbehov og pris). *FriBo* er et konsept for rimelige utleieboliger til ungdom i regi av Norske Boligbyggelag. Det finnes også seniorbolig-samvirker der eldre går sammen for å bygge leilighetsbygg med felles fasiliteter til selvkost. Disse prosjektene er ofte småskala, men kan gi verdifulle erfaringer om sosial miks, delte arealer og bokvalitet som Tredje Boligsektor AS kan dra nytte av.

**Relevans for Tredje Boligsektor AS:** Private aktører viser at det finnes markedsvilje til å prøve ut nye boligmodeller. Tredje Boligsektor AS bør knytte til seg nettverkene i boligbyggelagssektoren – for eksempel gjennom NBBL – for å lære av allerede implementerte ordninger som OBOS Deleie/TOBB Leie-før-eie. Selskapet kan posisjonere seg som partner for boligbyggelag eller utbyggere som ønsker å tilby leie-til-eie i sine prosjekter. Samtidig kan Tredje Boligsektor AS bygge allianser med impact-investorer og sosiale entreprenører; eksempelvis kan samarbeid med LeieEie AS eller DeleieBolig åpne for kapital og teknologi som trengs for å rulle ut konseptet i nye kommuner. Læringspunkter inkluderer hvordan OBOS strukturerer juridiske avtaler (gjenkjøpsklausuler, indeksregulering) og hvordan boligbyggelagene håndterer risiko og finansiering i deleie-modeller. Dessuten viser initiativer som Tøyen boligbyggelag viktigheten av lokal forankring og beboermedvirkning – et aspekt Tredje Boligsektor AS kan vektlegge for å oppnå aksept i nye kommuner.

### Oppfølgingsspørsmål – Private aktører og initiativer

- Hva er erfaringene til boligbyggelagene (OBOS, TOBB, Usbl, m.fl.) med sine deleie- og leie-til-eie-ordninger så langt? (F.eks. hvor mange har klart å kjøpe seg opp til 100% eierskap, og hvilke fallgruver har man oppdaget?)
- Hvordan finansierer private aktører som LeieEie AS og DeleieBolig sine modeller (hvem står for den delen av boligen kundene ikke eier), og hvilke avkastningskrav opererer de med for investorene?
- Finnes det eksempler på vellykkede ikke-kommersielle boligprosjekter (f.eks. i regi av stiftelser eller samvirker) i Norge som kan sammenlignes med Wien- eller Zürich-modellen, og hva skal til for at slike kan skalere?

## 3. Forskning og kunnskapsmiljøer

**Forskningsmiljøer i Norge:** Flere akademiske institusjoner forsker på bolig, velferd og planlegging. **OsloMet** har to sentrale miljøer: *NIBR* (By- og regionforskningssinstituttet) og *NOVA* (velferdsforskning). Disse har utført studier om boligsosial politikk, levekår i boområder og effekter av ulike boligtiltak. For eksempel har NOVA sett på sammenhengen mellom boforhold og helse/livskvalitet i ulike

befolkningsgrupper. **NTNU** (Trondheim) har forskere ved Institutt for sosialt arbeid og Institutt for arkitektur og planlegging som ser på sosial bærekraft i byutvikling. Et pågående PhD-arbeid av Henrik H. Nielsen ved NTNU analyserer hvordan kommunale boligplaner håndterer "*housing double binds*" – altså situasjoner der sosiale bærekraftsmål kommer i konflikt med markedshensyn. Foreløpige funn (publisert 2024) tyder på at sosial bærekraft ofte forblir overordnede målsettinger uten konkrete tiltak, og at kommunene strever med å operasjonalisere begrepet i planer <sup>41</sup>. Slike studier gir innsikt i barrierene Tredje Boligsektor kan møte i kommunale planer (f.eks. at rimelige boliger ikke prioriteres konkret, eller at utbyggere unngår tiltak som kan redusere profitten). *Housing Lab* ved OsloMet er et annet relevant forskningssenter – det analyserer boligmarkedet, prisutvikling og effekter av politikk (f.eks. startlånets effekt på boligkjøp). *SINTEF Community* (tidl. Byggforsk) har prosjekter om bærekraftige boligløsninger, bl.a. universell utforming og aldersvennlig boligbygging, som overlapper med sosial bærekraft.

**Boligøkonomi og effekter av alternative modeller:** På oppdrag fra Husbanken ble det i 2021 gjennomført en kartlegging av de vanligste modellene for leie-til-eie og deleie (Samfunnsøkonomisk analyse AS, rapport for Husbanken). Denne gjennomgangen vurderte hvordan slike modeller kan avhjelpe egenkapitalproblemet for unge, og diskuterte forbrukervern. Videre har forskere som Jardar Sørvoll (ved NOVA/OsloMet) skrevet om utviklingen av norsk boligpolitikk – hans verk "*Boligsosial vending*" viser hvordan staten fra 1990-tallet gikk fra generell boligbygging til mer målrettede tiltak mot utsatte grupper <sup>42</sup> <sup>43</sup>. Dette gir viktig bakgrunn: tredje sektor-konsepter handler om å fylle gapet mellom det frie markedet og kommunale boliger, noe som krever nytenkning nettopp på dette boligsosiale mellomnivået. Evaluering av *leie-til-eie*-prosjekter i kommuner (som Drammen og Trondheim) finnes også – disse viser ofte at mange leietakere klarer å kjøpe boligen før opsjonsperioden utløper, men at noen trenger lengre tid eller faller fra. Slike evalueringer (bl.a. i Husbankens rapportserie) kan gi læringspunkter om hva som skal til for at leietakere faktisk bygger nok egenkapital i perioden.

**Sosial bærekraft i planlegging:** Det foreligger utredninger som "*Sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning*" (OE-rapport 2021-74 for KMD) <sup>44</sup>. Denne konkluderte at sosial bærekraft sjeldent er konkretisert gjennom juridisk bindende planbestemmelser i norske kommuner, til tross for at mange planer nevner det som mål <sup>41</sup>. Kommunene har rikelig med sosioøkonomiske data og indikatorer om bolig (f.eks. antall vanskeligstilte, prisnivå etc.), men det er svak kobling mellom disse dataene og arealplanbeslutninger <sup>45</sup>. Med andre ord: vil man oppnå en sosialt bærekraftig byutvikling, trengs bedre verktøy (slik som lovendringer nevnt over) eller innovasjon i planpraksis. NTNU og SINTEF har også et felles prosjekt om *Inkluderende byutvikling* som ser på hvordan man kan unngå at fortetting og transformasjon utelukkende fokuserer på klima/miljø, men også ivaretar sosiale hensyn. Dette prosjektet kan ha case-studier fra norske byer relevant for Tredje Boligsektor AS.

**Internasjonal komparativ forskning:** Erfaringer fra utlandet er ofte referansepunkt i debatten om tredje boligsektor. *Wien-modellen* er spesielt kjent: Over 60% av innbyggerne i Wien bor i kommunale eller kooperative boliger med strenge kostnadsreguleringer. Forskning på Wien viser at vedvarende offentlig engasjement på tilbudssiden (billige tomter og subsidiert bygging) holder bokostnadene nede. Konkret har Wien siden 1980-tallet hatt et kommunalt tomteselskap (Wohnfonds Wien) som kjøper opp land, klargjør det, og selger/leier det billig til ikke-kommersielle boligbyggelag <sup>46</sup>. Resultatet er at rundt **halvparten av nye boliger i Wien i dag bygges til under markedspris** <sup>46</sup>. Wien tilbyr i stor grad utleieboliger med tidsbegrensede kontrakter og arverett innen familie – "en tredje vei mellom å eie og å leie" der leietakeren har nesten like mye boligtrygghet som en eier <sup>47</sup>. Forskning på *Danmark* viser effekten av en planlovreform fra 2015 som ga kommuner rett til å kreve opp til **25% allmennboliger (non-profit)** i alle nye utbygginger. I København har dette radikalt endret utbyggingspraksisen: Private utbyggere må nå

planlegge med en fjerdedel *almene boliger* (drevne etter selvkost) i prosjekter for å få dem godkjent <sup>48</sup> <sup>49</sup>. De allmennytige boligorganisasjonene betaler langt under markedspris for tomtene (fordi prisen begrenses av selvkostprinsippet), og kan dermed tilby nye boliger med husleie **40% under markedsleie** selv i attraktive bydeler <sup>50</sup>. Studier fra København rapporterer at private utbyggere etter hvert ser fordeler: almene boliger med ventelister gir trygghet for uteleie, reduserer risiko og kan kryssubsidiere infrastrukturen i prosjektene <sup>51</sup>. I *Nederland* har man en tredje sektor bestående av boligcorporaties (boligstiftelser) som eier store uteleieporteføljer og leier ut til moderate priser; forskning derfra har sett på hvordan disse balanseholder mellom sosialt oppdrag og forretningsdrift. *England* har erfaring med "**shared ownership**" siden 1980-tallet (kjøp f.eks. 25%, betal leie på resten til en housing association, og kjøp deg opp når du kan). Evalueringer peker på utfordringer med verdisvingninger og videresalg, noe som norsk forskning også bør se på for våre modeller.

I Norden er det forskernettverk gjennom *Nordic Welfare Research* som sammenligner boligpolitikk. Blant annet ble "**Den tredje boligsektor – hva kan det bli, og hvorfor trenger vi det?**" diskutert på en boligkonferanse i Oslo i 2022 (arrangert av bl.a. NAL og samfunnsøkonomer). Der ble Zürich og Wien trukket frem som inspirasjon, men også understreket at Norge må finne sin egen variant innenfor vår kontekst. Prosjektet *ReHoUSIn* (EU Horizon 2020) som inkluderer norske forskere, studerer boligusikkerhet og ulikhet i Europa for å foreslå innovativ politikk for inkludering – herunder evalueres "inclusionary housing" tiltak i ulike byer. Slike internasjonale studier gir ideer til Tredje Boligsektor AS om mulige virkemidler (f.eks. kommunale grunnfond, partnerskap med private mot redusert risiko etc.).

**Relevans for Tredje Boligsektor AS:** Forskning gir et kunnskapsgrunnlag for beslutninger. Selskapet bør benytte seg av tilgjengelige forskningsrapporter for å dokumentere effekten av sin modell overfor kommuner og investorer. For eksempel kan man trekke frem studier som viser at stabile boforhold gir bedre helse og høyere sysselsetting for tidligere leietakere – dette underbygger den samfunnsnyttige gevinsten. Akademiske miljøer kan også være samarbeidspartnere direkte: Tredje Boligsektor AS kan initiere følgeforskning på sine prosjekter (kvalitative studier av beboeropplevelser, kvantitative analyser av økonomi) i samarbeid med f.eks. OsloMet eller NTNU. Det vil både gi verdifulle data for selskapet og øke legitimiteten utad. Videre kan man lære av internasjonale caser; eksempelvis kan elementer av Wiens modell (billig tomtebank) eller Københavns modell (andel regulert bolig i alle prosjekt) oversettes til norsk kontekst gjennom pilotprosjekter. Å holde seg oppdatert på forskning – f.eks. via Husbankens *Boligsosial monitor* og konferanser – gjør at selskapet kan ligge i forkant og tilby løsninger som er kunnskapsbaserte.

## Oppfølgingsspørsmål – Forskning og kunnskapsmiljøer

- Hvilke data finnes om utfallet for husholdninger som har deltatt i norske leie-til-eie-ordninger? (F.eks. økonomisk utvikling, trivsel, flyttemønstre – dette kan et forskningsprosjekt analysere nærmere.)
- Hvordan kan vi måle *sosial bærekraft* i praksis når vi gjennomfører boligprosjekter? Finnes det utviklede indikatorer eller evaluatingsverktøy som Tredje Boligsektor AS kan ta i bruk for å dokumentere effekten av Hellvikveien-modellen?
- Hva sier internasjonal forskning om langsiktige effekter av tredje sektor-boliger på lokalområder? (Eksempel: Har områder med mange non-profit boliger lavere gentrifisering, bedre integrasjon etc.?)

## 4. Teknologi og digitale løsninger

**Digitale verktøy for planlegging og byggesak:** Teknologi spiller en økende rolle i effektivisering av kommunal planlegging. Et eksempel er Direktoratet for byggkvalitets prosjekt "Drømmeplan", hvor KI-verktøyet **Planslurpen** brukes til å tolke reguleringsplaner automatisk. Planslurpen benytter kunstig intelligens til å hente ut bestemmelser (som byggehøyder, utnyttlesesgrad) fra ustrukturerte plandokumenter og gjøre dem om til strukturerte data<sup>52</sup>. Dette gjør det mulig å presentere nøkkelinformasjon for en eiendom på sekunder, fremfor at saksbehandlere eller innbyggere manuelt må lete gjennom PDF-er<sup>53</sup> <sup>52</sup>. Verktøyet testes i flere pilotkommuner (per 2025) og har potensial til å kutte ned saksbehandlingstid og redusere feil i byggesøknader<sup>54</sup>. For en aktør som Tredje Boligsektor AS, som opererer i skjæringspunktet mellom privat utbygger og offentlig regelverk, betyr slike verktøy at det blir enklere å finne ut hvilke sosialbolig-bestemmelser eller muligheter som gjelder i ulike kommuner. Et annet digitaliseringsgrep er **Fellestjenester BYGG**, en plattform som lar utbyggere sende inn full-digitale byggesøknader integrert med regelverksjekk – Oslo kommune har f.eks. innført heldigitale byggesøknader (fra 2022) som eneste innsendingsmåte. Dette strømlinjeformer prosessen med å få godkjent boligprosjekter.

**Kartløsninger og behovsanalyser:** Kommuner tar i bruk GIS-verktøy og dataanalyse for boligsosiale behov. Husbanken har lansert **Bustadsosial monitor**, en nettportal som samler statistikk om boligsosiale indikatorer for hver kommune<sup>55</sup>. Her kan man se antall vanskeligstilte, bostedsløse, boliger med offentlig støtte osv., og sammenligne kommuner<sup>56</sup>. Denne typen dataverktøy gjør det enklere å identifisere hvor behovet for rimelige eiermodeller er størst – for eksempel kan Tredje Boligsektor AS bruke monitoren til å finne kommuner med mange unge voksne som sliter med å komme inn på boligmarkedet, eller kommuner med høye leiepriser relativt til inntekt. Slike innsikter kan styre hvilke kommuner som bør prioriteres for neste pilot. Videre har noen kommuner egne digitale systemer for boligformidling: f.eks. **BoligTorget** i enkelte byer, som er "én dør inn" for søknad om kommunal bolig, startlån m.m., slik at både saksbehandlere og brukere får et helhetlig bilde (Tromsø kommune presenterte nylig et slikt *En dør inn*-prosjekt på boligkonferansen 2024<sup>57</sup>). Tilsvarende finnes det fagsystemer som **KOBO** (Kommunalt Boligsystem) – et IKT-system under utvikling som skal hjelpe kommunene å administrere sine boliger og boligsøkere mer effektivt.

**Løsninger for boligmarked og prismodellering:** I PropTech-sektoren (Property Technology) har det dukket opp verktøy som analyserer boligmarkedet og priser. Selskapet **Eiendomsverdi AS** leverer f.eks. prisestimer og boligprisindeks som OBOS benytter når de skal justere Bostart-gjenkjøpspriser<sup>16</sup>. Slike modeller hjelper aktører med å sikre rettferdig prisutvikling i deleiemodeller (indeksregulering fremfor markedsverdianslag). **Spacemaker** (utviklet i Norge, nå eid av Autodesk) er et AI-basert verktøy for tidligfase planlegging av boligprosjekter. Det genererer automatiske forslag til utbyggingsløsninger på en tomt, optimalisert for faktorer som solforhold, utsikt, støy og antall boenheter. Med Spacemaker kan man teste ut forskjellige boligtyper og tettheter svært raskt. Tredje Boligsektor AS kan bruke slike verktøy for å demonstrere for kommuner hvordan man kan integrere boliger med prisregulering uten å offre bokvalitet – f.eks. ved å vise at man fortsatt kan oppnå gode sol- og utearealforhold selv med noe mindre leiligheter eller høyere tetthet, hvis designet gjøres smart.

**Plattformer for match-making i boligsektoren:** Det finnes forsøk på digitale markedsplasser som kobler boligsøkere og tilbydere utenom det tradisjonelle markedet. Et eksempel er enkelte kommuners bruk av portaler der private utleiere kan registrere utleieboliger som kommunen trenger (f.eks. for vanskeligstilte eller flyktninger), mot kommunal garanti. En annen type plattform er ideelle initiativ for "*leie-til-eie*

*matchmaking*" – for eksempel har Husbanken støttet utvikling av en app der folk kan sjekke om de kvalifiserer til startlån eller leie-til-eie ved å legge inn økonomiske data. Per i dag er dette litt fragmentert, men potensielt kan Tredje Boligsektor AS selv utvikle en digital løsning der boligprosjekter legges ut og interesserte søker kan melde seg. Dette kan effektivisere tildelingsprosessen og sikre åpenhet (en slags "felles søkerportal" for alternative boligmodeller nasjonalt).

**AI-støttet saksbehandling og kundeservice:** Noen kommuner utforsker AI for å forenkle behandling av boligrelaterte søknader. For eksempel har Bergen testet ut robot-prosessautomatisering for å innhente dokumentasjon i startlånsøknader, og Stavanger har eksperimentert med chatboter for spørsmål om kommunale boliger. Slike verktøy kan korte ventetid og frigjøre ansatte til de kompliserte sakene. En interessant mulighet fremover er AI som identifiserer husholdninger som *bør* få tilbud om leie-til-eie – f.eks. ved å analysere NAV-data og peke ut unge barnefamilier med stabil inntekt som likevel mottar bostøtte.

**BIM og visualisering:** *Building Information Modeling* er nå standard i byggebransjen, og det gir mulighet til bedre visualisering og kommunikasjon med interesserter. For prosjekter i tredje boligsektor kan man bruke BIM-modeller til å lage VR-rundturer som politikerne eller potensielle beboere kan oppleve. Dette er gjort i enkelte byfornyelsesprosjekter for å vise nøyaktig hvordan en blanding av rimelige og markedsprisede boliger vil se ut i et nabolag, og avkrefte fordommer om utseende eller kvalitet. Flere arkitektmiljøer (bl.a. Snøhetta, MAD arkitekter) jobber med visualisering av delte bokonsepter – et eksempel er et "*co-living*" pilotbygg i Oslo hvor de visualiserte hvordan ungdom, eldre og familier kunne bo under samme tak med delt servicesenter.

**Relevans for Tredje Boligsektor AS:** Teknologi kan gi selskapet en *edge* i både planlegging og drift. På planstadiet kan avanserte simuleringsverktøy brukes til å optimalisere prosjektene (maksimere antall rimelige boliger uten å spreng reguleringsskrav). Ved å ta i bruk AI og digitale systemer i dialogen med kommunene, kan selskapet fremstå som en moderne partner som ikke øker kommunenes administrative byrde – snarere tvert imot: kanskje Tredje Boligsektor AS kan tilby et "dashboard" til kommunene hvor de kan følge med på sine beboeres progresjon fra leie til eie, generert av selskapets data. Dette kan appellere i anbuds-/forhandlingssituasjoner. Læringsmessig bør selskapet holde et øye på hva som utvikles av offentlige fagsystemer (som KOBØ og Husbankens digitale plattformer) for å sikre at egne løsninger er kompatible og kan integreres. Et konkret eksempel: dersom en kommune bruker et system der boligsøkerne registrerer seg én gang for alle typer boligbehov, bør Tredje Boligsektor AS sørge for at deres tilbud (f.eks. leie-til-eie leiligheter) vises som et alternativ der. Teknologisk innovasjon kan også muliggjøre skalering – en velfungerende digital plattform for søknader og oppfølging kan gjøre det lettere å administrere hundrevis av kontrakter på tvers av kommuner med færre ansatte.

## Oppfølgingsspørsmål – Teknologi og digitale løsninger

- Kan eksisterende kommunale IKT-systemer (f.eks. for tildeling av startlån eller kommunal bolig) utvides til å håndtere nye modeller som deleie, eller er det behov for å utvikle en egen digital plattform for tredje boligsektor-ordninger?
- Hvordan kan *Big Data* brukes for å identifisere målgrupper for Tredje Boligsektor AS? (F.eks. samarbeid med kreditopplysningsbyråer for å finne kreditverdige men egenkapitalsvake husholdninger.)
- Hvilke erfaringer har pilotkommuner gjort seg med AI i plan- og byggesaksbehandling som kan overføres til raskere godkjenning av prosjekter innen tredje boligsektor?

## 5. Politikk og lovverk under utvikling

**Lovendringer og nye forskrifter:** Som nevnt er flere lovendringer under behandling som er direkte relevante. Endringer i **borettslagsloven** og **eierseksjonsloven** forventes vedtatt i løpet av 2025, med ikrafttredelse i 2026. Disse vil blant annet oppheve dagens begrensninger på hvor mange boliger i samme borettslag som kan tilbys med leie-til-eie eller deleie. Fram til nå har lovverket lagt visse begrensninger (f.eks. at et borettslag ikke kunne ha for mange *leie-før-eie-leiligheter* av hensyn til kreditorer). Regjeringen foreslår å fjerne slike hindringer for å *"tilby flere boliger med leie-til-eie eller deleie i samme boligselskap"*, og samtidig innføre definisjoner og regler om forkjøpsrett, forbrukervern etc. for modellene <sup>2</sup>. Kommunal- og distriktsministeren (Kjersti Stenseng) har uttalt at målet er at lov og forskrifter trer i kraft samtidig, og at dette er etterlengtet fra aktører som OBOS <sup>58</sup>. OBOS' konsernsjef Daniel Siraj har støttet lovendringene og sagt at sammen med rentekutt vil de *"gjøre det lettere for flere å komme seg inn på boligmarkedet og kunne føre til økt nybygging"* <sup>58</sup>. Dette politiske skiftet – en tverrpolitisk enighet om å formalisere nye boligmodeller – er kanskje det viktigste som skjer på boliglovgivningsfronten siden 2000-tallet. For Tredje Boligsektor AS betyr det at man får et tydelig lovverk å forholde seg til, og at kommuner ikke trenger å være juridisk engstelige for å inngå samarbeid om deleie.

Videre er endringer i **plan- og bygningsloven** under vei. Stortinget vedtok i desember 2023 å be regjeringen vurdere lovhjemler for at kommuner kan stille krav om *"en viss andel kommunale boliger i reguleringsplaner"*. Sammen med allerede omtalte forslag om alternative etableringsmodeller i reguleringsbestemmelser, tegner det seg et bilde av at Plan- og bygningsloven kan få helt nye paragraf(er) som forankrer boligsosiale hensyn. Dette er et oppbrudd med tidligere praksis, der loven var nøytral til eie/leie og kun satte tekniske/arealmessige føringer. Dersom endringene vedtas, kan en kommune for eksempel vedta at "minst 20% av boligene i dette feltet skal selges gjennom godkjent deleie-ordning til førstegangskjøpere". Dette ligner den danske planloven <sup>48</sup> og vil være et stort skritt i norsk sammenheng. Regjeringen har uttrykt at kommunene skal få bedre verktøy for å hjelpe folk inn i boligmarkedet og utjevne sosiale forskjeller, helt i tråd med Hurdalsplattformens mål. Tredje Boligsektor AS bør følge med på høringsnotater og proposisjoner knyttet til disse lovendringene – her vil det komme nyanser om hvordan krav skal utformes (f.eks. om vilkår i slike boliger kan være evig eller kun for førstegangssalg).

**Kommunale forsøksordninger og pilotprosjekter:** Enkelte kommuner har tatt initiativ uten å vente på lovendringer. Oslo vedtok i forrige byrådsperiode (2019–2022) en ambisjon om en egen "kommunal tredje boligsektor" og lanserte Tøyen-piloten (som dessverre ble skrinlagt). Bergen har vurdert å la kommunale tomter selges med klausul om prisregulerte boliger. Arendal har, som nevnt, lansert pilot på tilvisningsavtaler i større skala. Regjeringen har også i 2023 åpnet for **forsøk etter plan- og bygningsloven** – dvs. kommuner kan søke KDD om å få gjennomføre forsøk der de fraviker visse bestemmelser for å prøve ut boligsosiale tiltak. For eksempel kunne en kommune søke om å la et borettslag kun selges til bestemte yrkesgrupper (sykepleiere, lærere) til regulert pris – et tiltak som normalt ikke er lovlig, men som forsøk kan godkjennes tidsavgrenset. Slike forsøksordninger er verdt å utforske for Tredje Boligsektor AS: Ved å finne en samarbeidskommune som vil søke om et pilotprosjekt under forsøksloven, kan man realisere banebrytende prosjekter og høste erfaring før lovverket formelt endres.

**Politiske initiativ og partiprogram:** Boligpolitikk har fått større oppmerksomhet på Stortinget. Flere partier har programfestet en tredje boligsektor eller lignende: SV og Rødt har lenge ønsket en ikke-kommersiell boligsektor med sterke offentlige innslag, Senterpartiet har vært opptatt av distriktsboliger (jf. Distriktscenterets program nevnt over), og Høyre har nylig signalisert støtte til eie-fremmende tiltak (dog via privat sektor). Venstre og MDG har også foreslått mer bruk av leie-til-eie som miljø- og sosialt tiltak

(miljø fordi det kan redusere pendling hvis nøkkelarbeidere får bosted i byen). Det pågår utredninger, blant annet en ny NOU om førstehjemsetablering som er varslet i 2025. *Boliglovutvalget (2011)* foreslo å lovfeste kommunens boligansvar (noe som nå er gjennomført i 2023), så man kan si at flere utvalgsforslag fra tidligere endelig materialiseres. I Stortingets kommunal- og forvaltningskomité er det tverrpolitisk enighet om at eieandelen blant unge må opp – men uenighet om virkemidler. *Regjeringens utleiesatsing* (som f.eks. flere studentboliger og profesjonalisering av leiemarkedet) er et annet spor av politikken.

**Statsforvalterens forventninger og nasjonale retningslinjer:** I 2023 kom nye *Statlige planretningslinjer for klima og sosiale forhold* som gjelder for regional planlegging. Der er det blant annet understreket at planlegging skal bidra til trygge og inkluderende lokalsamfunn. Statsforvalterne (tidligere Fylkesmennene) har begynt å etterspørre at kommunene beskriver i planstrategier hvordan de skal ivareta boligsosiale hensyn. For eksempel har Statsforvalteren i Innlandet i sine forventningsbrev pekt på at kommuner med svak økonomi må samarbeide for å løse boligoppgaver, og at uten rimelige boliger kan levekårsutfordringer forverres. Slike forventningsbrev er ikke lov, men de påvirker kommunenes prioriteringer.

**Relevans for Tredje Boligsektor AS:** Det politiske landskapet er i ferd med å bli mer gunstig for selskapets formål. Lovendringene vil gi mer forutsigbarhet – f.eks. med klare regler for hvordan en deleie-kontrakt skal utformes juridisk, og dette reduserer risiko både for selskapet og beboerne. Samtidig vil eventuelle endringer i planloven kunne skape et *markedspush*: Hvis kommuner kan (eller må) sette av andeler til alternative modeller, vil Tredje Boligsektor AS være en naturlig samarbeidspartner for utbyggere som da leter etter noen som kan drifte slike boliger. Selskapet bør også være oppmerksom på tidsvinduet nå: Politisk timing er viktig, og det kan lønne seg å synliggjøre Hellvikveien 46-pilotens suksess akkurat mens Stortinget behandler boliglovene – det kan påvirke utfallet positivt og kanskje gi selskapet omtale i lovproposaljon eller komitéinnstilling. Når kommuner nå pålegges et tydelig ansvar (gjennom ny lov) for boligsosialt arbeid, kan de være mer åpne for innovative partnerskap. Tredje Boligsektor AS bør posisjonere seg gjennom å delta i høringer, komme med innspill via NBBL eller andre, og sikre at deres erfaringer tas med i utforming av nye forskrifter. Også EUs politikk kan få betydning: EU diskutere nå "Right to Housing" og hvordan medlemslandene kan stimulere affordable housing – Norge som EØS-land følger med, og selskapet kan kanskje dra nytte av EU-midler (se neste punkt).

## Oppfølgingsspørsmål – Politikk og lovverk

- Hvordan vil forskriftene til de nye lovendringene se ut? (For eksempel: hvilke krav vil settes til "godkjente deleie-modeller" for at de skal kunne reguleres i plan?) Dette vil være viktig å undersøke når høringsutkast foreligger.
- Hvilke kommuner kan tenkes å bli pilotkommuner under nye forsøksbestemmelser i planloven, og kan Tredje Boligsektor AS inngå partnerskap med dem for å teste ut en tredje sektor-ordning i praksis før lovene trer i kraft nasjonalt?
- Hva sier de ulike partienes programmer om en tredje boligsektor foran kommunevalget 2027 eller stortingsvalget 2025? (Å vite hvor det politiske momentumet ligger kan hjelpe i valg av fokusområder og alliansebygging.)

## 6. Finansiering og kapitalkilder

**Sosiale investorer og impact-fond:** Fremveksten av impact investment har nådd boligsektoren i noen grad. **Ferd Sosiale Entreprenører** har f.eks. vurdert prosjekter innen boligsosial innovasjon (de har investert i integrerings- og inkluderingsprosjekter, men per nå kanskje ikke ren bolig). Det finnes imidlertid

nye aktører som **Living Impact** (nevnt med DeleieBolig) som kanaliserer privat kapital til sosiale formål med forventning om moderat avkastning. *Impact-fond med boligfokus* kan inkludere utenlandske fond som ønsker å investere i Norden for sosial effekt. Et eksempel er **Northern Horizon's Social Infrastructure Fund**, som har investert i omsorgsboliger i Norden <sup>59</sup>. Selv om den fokuserer på eldreomsorg, viser det at store pensjonsfond/pensjonskasser er interessert i sosial infrastruktur. **KLP** (Kommunal Landspensjonskasse) – Norges største pensjonsfond kommunal sektor – investerer i utleieboliger; KLP Eiendom eier rundt 1 200 utleieleiligheter <sup>60</sup>. KLP har også inngått tilvisningsavtaler med Oslo kommune ved et prosjekt på Grorud, der Husbanken ga lån og KLP bygget ut utleieboliger med 20-års kommunal disposisjonsrett. Slik "pasient" kapital som pensjonsmidler kan være en glimrende kilde for en tredje sektor: de krever jevn, men lav risiko avkastning, og kan ta lange tidshorisonter. Tredje Boligsektor AS kan undersøke om KLP eller OBOS' pensjonskasse vil være med å finansiere boligkjøp som så leies ut i påvente av at leietaker kjøper (en slags rentebelønt brofinansiering).

**Banker og finansinstitusjoner:** **OBOS-banken** har allerede spesialprodukt "*Deleie boliglån*", som tar høyde for at OBOS eier resten av boligen <sup>61</sup>. Andre banker følger etter: DNB har lansert førstegangskjøplån med fleksibelt egenkapitalkrav for noen kundegrupper, og SpareBank 1 SMN i Trøndelag har samarbeidet med TOBB om finansiering av TOBB Deleie-boliger. Banker ser at de kan få nye kunder gjennom slike ordninger (f.eks. en kunde som kjøper 50% nå og så mer senere er en kunde med vekstpotensial). Det kunne også tenkes at en bank lanserer "*leie-til-eie-sparing*" kontover, der det settes av en del av husleien til egenkapital – men i dag gjøres dette mer uformelt via kontrakten. **Husbanken** er også en finansieringskilde: de gir grunnlån til prosjekter som Tredje Boligsektor kan dra nytte av via kommuner eller private samarbeidspartnere. Husbanken kan finansiere inntil 85% av prosjektkostnaden for utleieboliger med communal tilvisningsavtale <sup>62</sup>, og tilby rente omkring statsobligasjonsnivå. Dette er rimelig kapital. For Tredje Boligsektor AS sin modell (hvor målet er at leietaker kjøper etter hvert), kan Husbankens grunnlån brukes til å oppføre boligene eller kjøpe dem, for så å bli innfridd når leietaker overtar med privat lån.

**Offentlige tilskudd og støtteordninger:** Det finnes en del tilskudd å søke på. Husbankens kompetansetilskudd kan gis til utvikling av nye konsepter (for eksempel utredninger, forprosjektkostnader). *Tilskudd til utleieboliger* kan i noen tilfeller gis til kommuner som kjøper boliger – her kunne en modell være at kommunen får tilskudd for å kjøpe en andel i prosjektet (f.eks. 20% i et sameie) mens resten eies av private/Tredje Boligsektor AS. EU har også relevante programmer: **EU's Affordable Housing Initiative** (del av European Green Deal) planlegger "lighthouse projects" for bærekraftig og rimelig boligutvikling i alle medlemsland <sup>63</sup>. Norge kan som EØS-land delta indirekte eller gjennom partnerskap. Dersom Tredje Boligsektor AS samarbeider med en aktør i f.eks. Sverige eller Danmark om et prosjekt, kan man søke EU-midler til innovasjon (Horizon Europe midler under samfunnsutfordringer) <sup>64</sup>. Dette er kanskje komplisert, men det kan tilføre både kapital og prestisje. *Interreg* (EUs program for region-samarbeid) har hatt prosjekter om bolig i Norden tidligere – dette kan gi støtte om man lager et prosjekt med f.eks. svenske Alingsås kommun som tester norsk deleie-modell.

**Crowdfunding og folkefinansiering:** I Norge har folkefinansiering mest vært brukt til oppstartsselskaper eller eneboligprosjekter via plattformer som Folkeinvest eller OBOS' tidligere crowdfunding-forsøk (de testet en plattform for å la privatpersoner investere småbeløp i nye OBOS-prosjekter, men det var mer investeringsfokus enn sosialt). Internasjonalt finnes plattformer der folk kan investere i sosial boligbygging for lav avkastning som en form for etisk investering. Hvis Tredje Boligsektor AS oppnår allmenn kjent navn og tillit, kunne de vurdert en slik modell: f.eks. utstede **sosiale obligasjoner** eller *Housing Bonds* der investorene (privatpersoner eller selskaper) låner penger til selskapet mot en gitt rente, og midlene går

utelukkende til å finansiere boliger for vanskeligstilte. Kommunene kunne også garantere slike obligasjoner. Dette er upløyd mark i Norge, men verdt å nevne som fremtidig mulighet.

**Innovative finansieringsmodeller:** *Deling av verdistigning* er en modell tatt i bruk i England: Myndigheter eller investorer skyter inn egenkapital mot tilsvarende andel av fremtidig verdistigning. I Hellvikveien 46-piloten har man et element av dette (egenkapitaltilskudd med tilbakebetalingsmekanisme). For å skalere kan man standardisere denne metoden – f.eks. et fond der investorer legger inn egenkapital som fordeles ut til kjøpere (som tilskudd), og når boligene selges får fondet tilbake sin andel av salgsgevinsten. En slik ordning kan tiltrekke *philanthropic capital* som ikke krever årlig rente, kun en potensiell verdistigningscut om 10-15 år.

**Relevans for Tredje Boligsektor AS:** Valg av finansiering påvirker både skalingstempo og grad av sosial profil. Rimelig kapital (Husbanken, tilskudd) bør utnyttes maksimalt for å holde boligenes kostnad nede. Selskapet bør utarbeide en finansieringsstrategi som kombinerer flere kilder: f.eks. *Startlån* direkte til sluttbrukerne, *grunnlån/tilvisningslån* til prosjektet, egenkapital fra impact-investorer, og eventuelt kommunal medfinansiering (kommunen kan legge inn tomt eller garanti). I tillegg må det lages et system for å håndtere de store transaksjonene når boliger overdras fra utleieporteføljen til privat eie – her kan banker spille en rolle med mellomfinansiering slik at ikke selskapet blir stående med likviditetsutfordring. Læringsmessig kan man se til OBOS og TOBB: De finansierer sine Bostart/Deleie boliger ved at OBOS/TOBB beholder restandelen på egen balanse (delfinansiert via selskapets generelle lånerammer). For Tredje Boligsektor AS, som kanskje ikke har en stor balanse i starten, vil det være aktuelt å opprette et investeringsfond eller få med en finanspartner som tar eierskapet i restandelen. For eksempel kunne et samarbeid med KLP innebære at KLP eier de 50% som leietaker ikke eier, mot en moderat leieavkastning. Når leietaker kjøper, får KLP igjen pengene + verdistigning. Slik kan selskapet fungere som en mellomledd som administrerer ordningen, mens tunge aktører leverer kapital. Selskapet bør også vurdere å søke *tilskudd til innovasjon* både nasjonalt (Regionale forskningsfond, Innovasjon Norge) og internasjonalt (Horizon Europe). Dette kan finansiere utvikling av IT-systemer, kunnskapsbygging etc. uten at man må ta opp dyre lån.

## Oppfølgingsspørsmål – Finansiering og kapitalkilder

- Hva er den optimale miks av finansiering for et gitt prosjekt? (Egenkapital, Husbank-lån, banklån, tilskudd...) – Her kan det være nyttig å modellere et eksempelprosjekt økonomisk for å se effekten av ulike kombinasjoner.
- Hvilke krav og forventninger har eventuelle impact-investorer i Norge? (En kartlegging av investormiljøer som forventer sosial avkastning – f.eks. Ferd, TD Veen, osv. – kan avdekke mulige samarbeidspartnere.)
- Kan kommunene bidra finansielt, for eksempel ved å investere i prosjektene gjennom sine kommunale boligforetak? (Oslo, Bergen og flere har egne foretak som Boligbygg KF etc. – kunne disse gå inn som deleier i en tredje-sektor-satsing?)

## 7. Nettverk og bransjeorganisasjoner

**Interesseorganisasjoner og bransjefora:** *Norske Boligbyggelag (NBBL)* er en sentral organisasjon som både driver interessepolitikk og kunnskapsdeling for boligbyggelagene. NBBL har engasjert seg i spørsmål om tredje boligsektor og prisregulering. De utgir jevnlig rapporter og arrangerer seminarer. For eksempel skrev NBBL-direktør Bård Folke Fredriksen en kronikk i 2022 som etterlyste tilrettelegging for en tredje

boligsektor med lærdom fra Wien. Å knytte seg opp mot NBBL kan gi Tredje Boligsektor AS en stemme i den nasjonale debatten samt tilgang til nettverk av boligkooperasjoner. **Kommunale Boligadministrasjoner Landsråd (KBL)** er et annet viktig nettverk – dette er en sammenslutning av ledere og ansatte som forvalter kommunale boliger rundt i landet. KBL har arrangert nasjonale boligkonferanser hvert år siden 1973<sup>65</sup>. Formålet er å skape møteplasser for at kommunene kan treffes, utveksle erfaringer og få faglig påfyll<sup>66</sup>. På KBLs konferanse i 2024 var tema som *Lov om kommunens boligsosiale ansvar* og *fra leid til eid*-prosjekter på programmet<sup>67</sup><sup>68</sup>. Dette viser at KBL-medlemmene (kommunene) er svært interesserte i løsninger som Tredje Boligsektor AS tilbyr. Å delta aktivt i slike konferanser – som foredragsholder eller sponsor – kan gi verdifulle kontakter.

**Faglige møteplasser:** Husbanken arrangerer årlig **Boligkonferansen “Boligpulsen”**, hvor kommuner, politikere, næringsliv og organisasjoner møtes til inspirasjon og kunnskapsdeling. Der presenteres gjerne nye forskningsfunn og suksesshistorier. Det er en arena hvor Tredje Boligsektor AS kan løfte frem Hellvikveien 46 som case. Også andre konferanser som Arendalsuka (som hver august har flere boligpolitiske debatter), Eiendom Norge-konferansen (for utviklere, med tema boligmarked) og Zerokonferansen (der grønn boligpolitikk kan kobles mot sosial bærekraft) er relevante.

**Nordiske nettverk:** Boligutfordringer diskuteres også i nordisk sammenheng. *Nordic Housing Forum* (under Nordisk Ministerråd) avholdes jevnlig, og norske aktører deltar. For eksempel ble det i 2021 avholdt et webinar med erfaringer fra *København, Wien og Zürich* om tredje sektor<sup>69</sup>, i regi av bl.a. Norske Arkitekters Landsforbund. Her deltok representanter fra Tøyen Boligbyggelag og forskere, noe som skapte en uformell nordisk nettverksbygging. Videre har *HABITAT-Norge* (den norske avdelingen av FNs bosettingsprogram-nettverk) arrangementer om retten til bolig og byutvikling – dette er mer internasjonalt orientert, men det kan sette Tredje Boligsektor AS i kontakt med eksperter globalt. *Housing Europe* er en europeisk paraplyorganisasjon for sosialbolig-aktører; Husbanken og NBBL er tilknyttet. Via Housing Europe kan man få tilgang til beste praksis fra hele Europa, og også delta i prosjektsamarbeid.

**Bransjeforeninger innen eiendom:** *Norsk Eiendom* er foreningen for profesjonelle eiendomsutviklere. De har etablert et boligsosialt forum sammen med Husbanken hvor de promoterer **tilvisningsavtaler** og samarbeid med kommuner<sup>70</sup>. Norsk Eiendom har laget veiledere for utbyggere om hvordan inngå slike avtaler og hvorfor det kan lønne seg (fordi man får Husbank-lån og raskere salg). Å engasjere seg her kan gjøre at flere utbyggere kjenner til Tredje Boligsektor AS som en partner som kan forvalte den “boligsosiale andelen” av et prosjekt. *Eiendom Norge* (meglerbransjens org.) er opptatt av boligsalg, men har også kommet med forslag om hvordan lette førstegangskjøpet (f.eks. oppmyking av egenkapitalkrav). *Boligprodusentenes forening* (utbyggere) har kanskje vært mer opptatt av tekniske krav og kostnader, men ser nå at salgssvikten i nyboligmarkedet kan møtes ved alternative modeller – her kan Tredje Boligsektor AS også posisjonere seg.

**Kommunale nettverk:** Ut over KBL har mange større bykommuner uformelle nettverk seg imellom. Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger har jevnlige møter om boligsosial praksis (ofte facilitert av Husbanken regionkontor). Det finnes også et *storbynettverk* på administrativt nivå for boligsaker. Å knytte bånd til nøkkelpersoner i disse byene – for eksempel boligdirektøren i Oslo, eller leder for Boligkontoret i Bergen – vil gi innsikt i kommende prosjekter.

**Relevans for Tredje Boligsektor AS:** Å delta i nettverk og bransjeorganisasjoner vil gi oppdatert informasjon og muligheter for partnerskap. Ved å være til stede på arenaer som Husbankens Boligkonferanse og KBL, kan selskapet både lære av andres erfaringer og presentere egne resultater. Slik

kunnskapsoverføring er eksplisitt et prioritert kriterium for selskapet ifølge denne kartleggingen. Det kan også gi *skaleringseffekter*: Hvis mange kommuner hører på en konferanse at Nesodden-prosjektet var veldig godt, kan det skape ”pull”-effekt hvor kommuner tar kontakt selv. I interesseorganisasjonene kan man påvirke rammebetingelser – f.eks. jobbe for at NBBL skal fremme skatteinsentiver for investorer som går inn i rimelige boliger, eller at Norsk Eiendom legger press for å få fortgang i planlovendringer. Nordiske fora kan bringe inspirasjon: kanskje kan et samarbeidsprosjekt med en svensk allmännytta om et pilotprosjekt i begge land gi verdifulle innspill og litt sunn konkurransen om å få til de beste modellene. Tredje Boligsektor AS har også mulighet til å lede an i å danne et nytt nettverk: en ”*Tredje sektor allianse*” som samler ideelle boligstiftelser, sosialentrepreneurører, boligbyggelag og andre med felles interesse, for å bytte erfaringer og stå sterkere overfor myndighetene.

## Oppfølgingsspørsmål – Nettverk og bransjeorganisasjoner

- Hvilke konferanser eller møteplasser bør prioriteres det neste året for å maksimere synlighet og læring? (Bør man f.eks. arrangere et eget seminar under Arendalsuka om tredje boligsektor, eller delta på Boligkonferansen med egen stand?)
  - Finnes det et behov for en ny paraplyorganisasjon i Norge for tredje sektor-aktører, eller kan eksisterende organ (som NBBL eller KBL) fylle den rollen?
  - Hvordan kan internasjonale nettverk (Housing Europe, UN-Habitat, Nordisk Ministerråd) konkret hjelpe Tredje Boligsektor AS? (Er det utredninger, verktøy eller finansiering å hente som man bør dykke dypere inn i via disse kanalene?)
- 

**Prioritering av funn:** Informasjonen over spenner bredt. For å oppsummere: det mest **direkte anvendelige** for kommunalt samarbeid er nok (1) det nye lovverket og Husbankens programmer, (2) erfaringene fra boligbyggelagenes deleie/leie-til-eie som viser praktiske løsninger, og (3) nettverkene der kommuner faktisk utveksler hvordan man kan implementere slike løsninger. For **kunnskapsoverføring** er forskningsmiljøenes rapporter og konferanser verdifulle – spesielt når de dokumenterer effekter (dette gir legitimitet). Med tanke på **skalering til flere kommuner** vil finansiering være avgjørende: å sikre en robust kapitalstrøm (kombinasjon av Husbank, bank og investorer) slik at modellen kan repeteres mange steder samtidig. **Teknologi** kan være et mulig ”force multiplier” her – et godt IT-system kan la én administrasjon hos Tredje Boligsektor AS håndtere mange prosjekter parallelt, og AI kan hjelpe å identifisere riktige kandidater og spore resultater. **Politisk timing** akkurat nå (2025–2026) er gunstig da lovverket åpnes – det betyr at selskapet bør posisjonere seg som et modent, kompetent fagmiljø som myndigheter kan støtte seg til. Geografisk er Norge hovedfokus, men det skader ikke å lære av **Nordiske modeller** (Danmark’s allmennboliger, Finlands ASO-modeller for affordable ownership) og et par **internasjonale best practices** (Wien, Zürich) for å hente inspirasjon til nye grep som kan tilpasses norske forhold.

Avslutningsvis kan Tredje Boligsektor AS stille seg selv noen strategiske spørsmål basert på denne kartleggingen: *Hva vil vi være – en utvikler, forvalter eller både og? Hjem skal finansiere veksten – offentlig eller privat – og hva slags avkastning aksepteres? Hvordan balanserer vi sosialt oppdrag med forretningsdrift?* Svarene vil forme hvilke aktører og ressurser som blir viktigst fremover. Med en slik helhetlig oversikt er selskapet bedre rustet til å navigere det landskapet av muligheter som nå åpner seg.

---

- 1 2 58 Vil gi flere mulighet til deleie av bolig - Byggmesteren  
<https://byggmesteren.no/2025/06/20/vil-gi-flere-mulighet-til-deleie-av-bolig/>
- 3 Startlån og tilskudd fra kommunen - Husbanken  
<https://www.husbanken.no/person/startlaan/>
- 4 5 26 distriktskommuner får støtte til nye boligtiltak – Distriktsenteret  
<https://distriktsenteret.no/artikkel/26-distriktskommuner-far-stotte-til-nye-boligtiltak/>
- 6 7 8 Vi ønsker samarbeid med utbyggere om utleieboliger - Arendal kommune  
<https://wwwarendal.kommune.no/aktuelt/kunngjoringer/vi-onsker-samarbeid-med-utbyggere-om-utleieboliger.43689.aspx>
- 9 10 11 41 44 45 io.kommune.no  
[https://www.io.kommune.no/\\_f/i521ee301-7f0c-4d87-831a-515c8c41f209/82-veileder-sosial-b\\_rekraft\\_kt-vekst-og-attractivitet\\_utkast-09022023.pdf](https://www.io.kommune.no/_f/i521ee301-7f0c-4d87-831a-515c8c41f209/82-veileder-sosial-b_rekraft_kt-vekst-og-attractivitet_utkast-09022023.pdf)
- 12 13 42 43 Prop. 132 L (2021–2022) - regjeringen.no  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-132-l-20212022/id2919288/?ch=3>
- 14 15 16 17 61 OBOS Bostart | OBOS  
<https://www.obos.no/bolig/obos-bostart>
- 18 19 20 21 OBOS Deleie | OBOS  
<https://www.obos.no/bolig/obos-deleie>
- 22 23 24 Boligkjøpsmodeller - Boligbyggelaget TOBB  
<https://tobb.no/medlem/boligkjøpsmodeller/>
- 25 26 27 Usbl - Leie til eie  
<https://www.usbl.no/inspirasjon-og-tips/bolig/smart-vei-inn-pa-boligmarkedet-med-leie-til-eie>
- 28 29 30 31 32 Sammen med utbyggere skaper vi nye boligeiere - LeieEie  
<https://leieeie.no/for-utbyggere/>
- 33 34 DeleieBolig - Nøkkelen til ditt nye hjem  
<https://www.deleiebolig.no/>
- 35 36 37 Om oss - DeleieBolig  
<https://www.deleiebolig.no/om-oss>
- 38 39 40 Skuffet over Tøyen-salg - Arkitektur  
<https://www.arkitektur.no/aktuelt/byutvikling/skuffet-over-toyen-salg/>
- 46 47 48 49 50 51 69 En tredje boligsektor i København, Wien og Zürich - Norsk Bolig- og byplanforening 2025  
<https://bob.no/en-tredje-boligsektor-i-kobenhavn-wien-og-zurich/>
- 52 53 54 KI-verktøy gir nye muligheter i planlegging - Direktoratet for byggkvalitet  
<https://www.dibk.no/om-direktoratet-for-byggkvalitet/planslurpen>
- 55 56 Bustadsosial monitor - Husbanken  
<https://www.husbanken.no/boligsosial-monitor/>
- 57 65 66 67 68 kbl.kommune.no  
<https://kbl.kommune.no/kurs-og-konferanser/tidligere-boligkonferanser-/boligkonferansen-2024/program>

**59 Northern Horizon: Investors eye Nordic social infrastructure ... - PERE**

<https://www.perenews.com/northern-horizon-investors-eye-nordic-social-infrastructure-for-growth-impact/>

**60 Utleieboliger - KLP Eiendom**

<https://www.klpeiendom.no/oslo/portefolje/utleieboliger>

**62 Lån til utleieboliger for bransjeaktører - Husbanken**

<https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/utleieboliger/>

**63 Affordable Housing District Demonstrator - Search for Funding**

<https://www.euro-access.eu/en/calls/277/-Affordable-Housing-District-Demonstrator>

**64 horizon-cl2-2023-transformations-01-01 - Funding & tenders**

<https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/opportunities/portal/screen/opportunities/topic-details/horizon-cl2-2023-transformations-01-09>

**70 Full fart for flere tilvisningsavtaler - Norsk Eiendom**

<https://www.norskeiendom.org/aktuelt/nyheter/full-fart-for-flere-tilvisningsboliger>