

PERSPEKTIV- NOTAT



**Bo bedre sammen-
Samvirkemodellen i en ny tid**



INNHold

Bo bedre sammen- Samvirkemodellen i en ny tid.....	1
1. Innledning.....	3
2. Samvirkemodellen	4
3. Samvirkeprinsippene	5
4. Boligsamvirkets egenart.....	7
5. Boligsamvirkene i en ny tid	11
Gir muligheter til flere, spesielt unge uten egenkapital	11
Flere eldre og nye behov	13
Å dele istedenfor å eie.....	16
"Bli-ny"-prosjekter	17
Boligsamvirket er miljøbevissthet i praksis	19
6. Konklusjon: Bo bedre sammen	21
7. Kilder	23



1. Innledning

Et sted å bo er et grunnleggende behov for alle mennesker. Boligen setter også rammen for dagliglivet vårt. Derfor er boligen også så mye mer enn tak over hodet, den skal legge til rette for at de som bor der kan leve gode liv. Bolig er et helt grunnleggende gode i velferdsstaten, på linje med arbeid, velferd og helse. Det finnes utallige varianter av boliger og boformer. Dette notatet løfter fram en bestemt, nemlig boligsamvirket.

Samvirke er et ord med en litt gammelmodig klang, men som enkelt betyr å løse oppgaver i fellesskap. Det er også betegnelsen på en organisasjon der brukerne selv styrer virksomheten; et samvirke er til for å tjene medlemmene sine. Boligsamvirket har historisk sett vært viktig for gjenreisningen av Norge etter krigen, og for å ha gitt flere tilgang til egen bolig. Nå er boligsamvirke-modellen mer aktuell enn på lenge med tanke på å løse dagens oppgaver og behov.

Nye flyttemønstre der flere bor i byer stiller nye krav til å bygge plasseffektivt men samtidig gi gode bomiljø med lys, luft og grønt. En voksende klimabevissthet har gjort at flere ser behovene for å bygge og leve på en mer bærekraftig måte. Det har også skjedd store befolkningsmessige endringer som krever at vi tenker nytt om boligbygging. Flere eldre, men også flere enslige og flere barn som lever med skilte familier gir etterspørsel etter boliger tilpasset spesielle behov. Det gjelder ikke minst en raskt aldrende befolkningen som vil ha behov for bolig med ekstra omsorg, men kanskje også av hensyn til trivsel, hygge og nytte vil ønske om å bo i tettere fellesskap og kunne gå sammen om viktige fellesfunksjoner. Et boligsamvirke er også et særdeles godt utgangspunkt for den nye delingsøkonomien. Et eksempel er bildeling, som allerede har kommet på plass i flere borettslag, men her er mulighetene mange. Sist, men ikke minst kan boligbyggelagene bidra til at flere, for eksempel unge førstegangsetablerere som mangler startkapital kan komme inn på et vanskelig boligmarked.

Dette notatet er skrevet på oppdrag fra Norges Boligbyggelag (NBBL), og har tre siktemål:

For det første tar vi for oss *samvirkemodellen i sin grunnform*. Hva kjennetegner et samvirke? Hvilke verdier bygger et samvirke på, og hva skiller det fra andre organisasjonsformer?

For det andre ser vi spesielt på *boligsamvirkene og deres kjerneverdier og egenart*. Et boligsamvirke brukes her som en fellesbetegnelse på et boligbyggelag og tilhørende borettslag eller boligsameier. Et boligsamvirke har to hovedmål: å produsere gode boliger og forvalte disse på vegne av medlemmene. I Norge ble boligsamvirkene for alvor en viktig faktor i boligbyggingen fra 1945 og utover, og i dag er over 1 million nordmenn medlem av et boligbyggelag.

For det tredje vil vi *bruke samvirkemodellen og boligsamvirkets historie til å peke framover*. Det er liten tvil om at rollen til boligsamvirkene har endret seg. Boligsamvirkene var svært viktige spesielt etter krigen. Nå retter vi blikket framover, og ser på hvordan boligsamvirkene kan være godt egnet til å svare på mange av dagens og morgendagens utfordringer.

Notatet gir ikke en grundig drøfting av alle sider av boligsamvirket, og fordeler og ulemper med de ulike tiltakene som presenteres. Her er det mange viktige tema for videre forskning og kunnskapsinnhenting. Brukerundersøkelser og kartlegginger vil kunne gi mer kunnskap om hvilke boligløsninger ulike grupper faktisk foretrekker. En nærmere gjennomgang av mulighetene for samarbeid med kommunene om boligutviklingen vil måtte ta for seg både barrierene og mulighetene som ligger i et slikt samarbeid. Rammen for dette notatet har vært å hente fram samvirkemodellen, vise boligsamvirkets særlige kjennetegn, og gi eksempler på hvordan boligsamvirkemodellen er aktuell i dag.



2. Samvirkemodellen

Det finnes mange typer av samvirker, og i Norge som i mange andre land har samvirkene en lang og stolt tradisjon. Landbruksamvirkene her til lands startet med potetbrenneriene på 1840-tallet. I de harde trettiårene hjalp etablering av samvirkebedrifter bøndene til å komme gjennom vanskelige tider. Fra begynnelsen av 1900-talet vokste forbrukersamvirket seg sterkt gjennom mobilisering nedenfra, og ble i 2000 samlet under navnet Coop. Allerede fra 1800-tallet bidro boligsamvirkene til å gi folk tilgang på egne boliger. Med etableringen av NBBL og Husbanken ble kooperativ boligbygging en viktig drivkraft for en sosial boligpolitikk og gjenreising etter krigen.

En felles definisjon for et samvirke er at det er *en frivillig sammenslutning med formål å tjene brukernes interesser gjennom felleseid økonomisk virksomhet*. Som organisasjonsform skiller samvirket seg nokså klart fra andre organisasjonsformer, både når det gjelder formål, eierforhold og prinsipper for samhandling.

Det er vanlig å skille mellom fire former for samvirke: Produsentsamvirke (produsenter eier videreforedlingsbedrifter og salgsleddet), forbrukersamvirke (kjøpere går sammen og danner salgsledd, eventuelt produksjonsbedrifter), produksjonssamvirke (arbeiderne eier en produksjonsbedrift) og innkjøpssamvirke (produsenter eier innkjøpsledd som kjøper inn driftsmidler).

Et boligsamvirke er en blandingsvariant. Et boligsamvirke skal løse to hovedoppgaver for sine medlemmer: de skal bygge gode boliger, og forvalte disse på en ansvarlig og langsiktig måte. Slik er boligsamvirkene både produsentsamvirker (de produserer boliger) og forbrukersamvirker (de driver boliganlegg). Denne doble funksjonen er et sterkt særpreg ved boligsamvirkene, og har historisk satt sitt preg på både organisasjonsformen og rollen. Dette er også bakgrunnen for at boligsamvirket er organisert i to ulike og selvstendige selskaper:

- Boligbyggelaget bygger boligen
- Borettslaget eller boligsameiet eier og forvalter

Dette skillet er gjort helt bevisst, fordi de to oppgavene er ulike, og fordi man tidlig erfarte at byggevirksomheten hadde en tendens til å stoppe ved at de opprinnelige stifterne gradvis mistet interessen. Den viktigste begrunnelsen har imidlertid vært økonomisk: dersom et selskap både skulle bygge og forvalte, ville økonomiske problemer som rammet byggevirksomheten også få betydning for ferdige boliger.¹

Til tross for at det er klare forskjeller mellom et forbrukersamvirke, et produsentsamvirke og bedriftssamvirke, og et boligsamvirke, er det likevel mulig å snakke om en felles samvirkemodell med noen karakteristiske kjennetegn:

- **Eies og drives av medlemmene.**
Det er brukerne som er eiere.
- **En frivillig sammenslutning**
Et samvirkeforetak er en sammenslutning av flere personer. Etter loven betyr det at to eller flere personer. Videre er det et kjennetegn ved et samvirke at disse personene utøver en aktivitet rettet mot et felles mål, og at denne aktiviteten har et visst omfang og en viss varighet. Et samvirkeforetak er altså kjennetegnet ved at det er et prosjekt av en viss varighet som involverer flere.

¹ Borettslagsboka, s.180

- **Hvem som helst kan stifte et samvirke.** Det kan være en privatperson eller et foretak, det loven ville kalle en juridisk person, for eksempel en forening eller en kommune.
- **Hensikten er å fremme medlemmenes (økonomiske) interesser**
Et samvirkeforetak skal ha som hovedformål å fremme medlemmenes økonomiske interesser. Dette må imidlertid ikke forstås for snevert. Det betyr at medlemmene skal motta noe av økonomisk verdi, men dette kan være varer, tjenester eller penger, eller deltakelse som skaper arbeidsplasser og arbeidsinntekt. Hensikten med kravet er å avgrense denne organsasjonsformen fra andre ikke-økonomiske virksomheter.
- **Medlemmene tar del i virksomheten**
Samvirkeforetak er kjennetegnet ved at medlemmene tar aktiv del i virksomheten. Det kan skje på flere måter, men det må være en form for utveksling av varer eller tjenester i forholdet mellom foretaket og medlemmene. Samvirke skaper tilhørighet ved å gi medlemmene innflytelse.
- **Demokratisk styrt.**
Samvirket bringer folk sammen på en demokratisk og likeverdig måte. Medlemmene har en stemme hver, uavhengig av hvor stor investering de har lagt inn.
- **Overskudd føres tilbake til virksomheten**
Fortjeneste reinvesteres i foretaket og går dermed tilbake til medlemmene. Fordeling av årsoverskudd i samvirkeforetak skjer på grunnlag av den enkeltes andel av omsetning med foretaket, ikke ut fra innskutt kapital.

Det er ikke noe krav om at eventuelle andelsinnskudd skal forrentes. Hvis så skjer, skal det være fastsatt i vedtektene, se samvirkeoven §§ 10 og 30, og avkastningen kan ikke være høyere enn tre prosentpoeng over renten på statsobligasjoner med fem års løpetid. Bestemmelsen viser at det ikke er kapitalavkastning som er hovedmålet for samvirke, men bruk av foretakets virksomhet gjennom aktiv samhandling.

- **Begrenset deltakeransvar**
Medlemmene av et samvirkeforetak har begrenset økonomisk ansvar, det vil si at de ikke har ansvar for foretakets gjeld utover eventuell innskutt andelskapital. Samvirkeforetaket er ved siden av aksjeselskapet og allmennaksjeselskapet den eneste alminnelige foretaksformen der eierne/medlemmene har begrenset ansvar.

3. Samvirkeprinsippene

De fleste historier om utviklingen av samvirket som modell starter med Veverne i Rochdale nær Manchester. Selv om de langt fra var de første til å etablere et samvirke, utarbeidet de prinsipper for styring og drift, og det er disse prinsippene som la grunnlaget for dagens samvirkeprinsipper.

Den industrielle revolusjon i 1800-tallets Europa gjorde situasjonen for mange arbeidere ekstremt vanskelig, og førte til stor nød og fattigdom. Veving for hånd ble erstattet av maskiner i de store tekstilfabrikkene, og vevere opplevde å miste jobben eller måtte arbeide med svært lav lønn og dårlige betingelser. Som en reaksjon, etablerte 28 tekstilarbeidere det som ble kjent som the Rochdale Society of Equitable Pioneers. De startet en egen innkjøpsforening i 1844, og åpnet en butikk som solgte varer av god kvalitet til rimelige priser. Butikken i Toad Lane Street ble senere restaurert og står nå som the Rochdale Pioneers Museum.



Butikken startet med enkle varer som sukker, smør og mel, men kunne snart også tilby luksusvarer som te og kaffe. Innen 1854 hadde den britiske samvirke-bevegelsen adoptert Rochdale-prinsippene, og åpnet over 1000 lignende samvirkelag.² Samvirkeforetak over hele verden bygger sin virksomhet på de samme grunnleggende prinsippene som har blitt samlet til syv internasjonalt anerkjente prinsipper, vedtatt av International Co-operative Alliance (ICA):³

1. Frivillig og åpent medlemskap

Samvirkeforetak er frivillige organisasjoner, åpne for alle som kan benytte deres tjenester og som er villige til å akseptere ansvaret som følger av medlemskap, uten hensyn til kjønn, sosial status, etnisitet og politisk eller religiøs overbevisning.

2. Demokratisk medlemskontroll

Samvirkeforetak er demokratiske organisasjoner, kontrollert av medlemmene, som deltar aktivt i fastsettelsen av retningslinjer og beslutninger. Valgte representanter står til ansvar overfor medlemmene. I primærforetakene har medlemmene lik stemmerett – ett medlem, én stemme. Samvirkeorganisasjoner på høyere nivåer er også organisert på en demokratisk måte.

3. Medlemmets økonomiske deltakelse

Medlemmene bidrar likeverdig til, og kontrollerer demokratisk, samvirkeforetakets kapital. Vanligvis er i hvert fall en del av kapitalen samvirkeforetakets fellesformue. Hvis det utbetales rente på andelsinnskuddet, er denne begrenset. Medlemmene kan avsette overskudd til ett eller flere av følgende formål: Utvikling av samvirket, eventuelt ved å avsette reserver som i hvert fall delvis vil være bundet, tilgodese medlemmene i forhold til deres bruk av samvirkeforetakets virksomhet og å støtte andre aktiviteter godkjent av medlemmene.

4. Selvstyre og uavhengighet

Samvirkeforetak er selvstyrte organisasjoner med formål hjelp til selvhjelp og de er kontrollert av sine medlemmer. Dersom samvirkeforetakene inngår avtaler med andre organisasjoner, herunder offentlige myndigheter, eller innhenter kapital utenfra, vil dette skje på vilkår som sikrer medlemmene demokratisk kontroll og bevarer samvirkets uavhengighet.

5. Utdannelse, opplæring og informasjon

Samvirkeforetak sørger for utdanning og opplæring av medlemmer og tillitsvalgte, ledere og ansatte, slik at de kan bidra effektivt til utviklingen av sine organisasjoner. De informerer allmennheten, spesielt unge og opinionsledere, om samvirkets særpreg og fordeler.

6. Samvirke mellom samvirkeforetak

Samvirke tjener medlemmene mest effektivt og styrker samvirkebevegelsen ved å samarbeide gjennom lokale, regionale, nasjonale og internasjonale organisasjoner.

7. Samfunnsansvar

Samtidig med at det fokuseres på medlemmenes behov, arbeider samvirkeforetak for en bærekraftig utvikling av samfunnet gjennom retningslinjer som godkjennes av medlemmene.

Disse syv prinsippene kan virke enkle, nesten trivielle, men de var svært radikale og nytenkende i sin tid. De to første prinsippene om åpent medlemskap og demokratisk kontroll gjorde at alle kunne bli medlemmer og at alle kunne stemme. Dette skjedde 84 år før kvinner og menn fikk allmenn

²http://news.bbc.co.uk/local/manchester/hi/people_and_places/history/newsid_8838000/8838778.stm

³ ICA <https://ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles>



stemmerett i Storbritannia, og i en tid da bare 1 av 7 menn kunne stemme. Utdanning og opplæring ble gjort til en viktig oppgave, og prinsippene sørget for at fortjenesten ble pløyd tilbake til samvirket. Fordi pionerne fra Rochdale skrev ned prinsippene de baserte virksomheten sin på, har disse samvirkeprinsippene blitt stående som et samlende fundament for samvirkemodellen.

Ikke alle er imidlertid klar over at Rochdale-veverne også var involvert i et av de første boligsamvirkene i Storbritannia. De bygget boliger til sine medlemmer i Spotland Street og seinere i Pioneer street og Equitable street, mange av disse boligene står der også i dag. I neste kapittel tar vi for oss boligsamvirkets egenart.

4. Boligsamvirkets egenart

I tiden etter krigen ble boligsamvirkene et viktig redskap for gjenreisningen av landet. De representerte en plattform for samarbeid omkring boligbyggingen, og de var et viktig redskap for at det offentlige skulle nå sine mål om å gi flere tilgang til egen bolig. Her lå det også en forståelse av boligsamvirkenes samfunnsrolle, hvor man ikke kun skal se etter profitt når det skulle avgjøres om det skulle brukes penger på å løse disse utfordringene.

Det var en arbeidsdeling mellom kommunene, staten og boligbyggelagene der boligbyggelagene fikk tomterområder av kommunen, og boliger ble tildelt etter ansiennitet og solgt til selvkost. Boligmangelen var stor, og boligpolitikken skulle sørge for at nordmenn fikk mulighet til å eie selv. I tillegg til å gi flere tilgang på bolig, var man også opptatt av å heve boligstandarden, og skape bomiljø med lys, luft og tilgang til grønne uteområder.

Etter hvert skapte dette et todelt boligmarked, og politikken med prisregulering og begrensninger på omsetning av boliger ble forlatt i 1984. Forholdene i boligmarkedet er nå svært forskjellige fra den generelle boligmangelen etter krigen. Likevel har boligsamvirket spesielle forutsetninger for å bidra til å løse viktige utfordringer også i dag. Først og fremst dreier det seg om at samvirket som modell og boform legger til rette for at de som bor der kan bruke egne ressurser og arbeidskraft til å hjelpe seg selv og andre til et godt og trygt liv.

Samvirkeprinsippene vi presenterte i forrige kapittel er nært forbundet med noen verdier. Det er vanlig å si at et samvirkeforetak bygger sin virksomhet på selvhjelp, eget ansvar, demokrati, likhet, rettferdighet, solidaritet, ærlighet, åpenhet, sosialt ansvar og omtanke for andre.⁴ Disse verdiene kommer til uttrykk på ulike måter i ulike former for samvirker.

Her har vi et spesielt blikk på boligsamvirkene og deres egenart. Litt spissformulert kan man si at et samvirke og de prinsippene det bygger på gir deg som medlem større autonomi og frihet. Som medlem betyr samvirke også en plattform der du kan finne sammen med andre, det utgjør et fellesskap og gir muligheter for samarbeid. Det stiller selvfølgelig også noen krav til medlemmene. Som i samfunnet for øvrig, er en viktig verdi i et samvirke at hver og en har forståelse for at man er del av et fellesskap og er innstilt på å gjøre dette bedre.

Nedenfor har vi identifisert det vi mener er de mest sentrale kjennetegnene ved boligsamvirkene:

- Eid og styrt av medlemmene
- Tilrettelegger for aktiv deltakelse
- Overskuddet går tilbake til virksomheten
- Demokratisk styrt

⁴ <https://ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles>



- Er hjelp til selvhjelp
- Forvalter for framtiden
- Gir muligheter til flere
- Gir frihet
- Gjør det mulig å løse oppgaver i fellesskap

Et boligbyggelag er *eid og styrt av sine medlemmer*. Som vi så i gjennomgangen av samvirkeprinsippene, er et samvirke i sin klassiske form alltid åpent for enhver som ønsker å bli medlem (prinsipp 1, s.4). Her skiller boligbyggelaget seg fra et borettslag. I et borettslag er antallet medlemmer bestemt av antall andeler, det vil si antallet boliger i borettslaget.⁵ Et borettslag er likevel definert som et samvirkeforetak i borettslagsloven, §1-1.6

Boligbyggelagene er medlemseide. Det gjør det mulig for medlemmene å ta del i viktige beslutninger som dreier seg om bomiljøet og nærområdet.

En viktig egenskap ved boligsamvirket er derfor at det *tilrettelegger for aktiv deltakelse*. Det åpner for at hver enkelt engasjerer seg, og gjør det mulig for medlemmene å ta del i viktige beslutninger som dreier seg om bomiljøet og nærområdet. Det innebærer å delta selv, være kreative, og bidra til å skape løsninger i fellesskap.

Et annet trekk ved boligbyggelagene som særlig skiller dem fra andre boligutviklere er at *overskuddet går tilbake til virksomheten*. Der andre boligutviklere deler ut overskudd i form av utbytte til aksjeeierne, pløyer boligbyggelagene i stedet hele overskuddet tilbake til virksomheten. Dette har stor betydning fordi det gjør boligsamvirkene til reelle fellesprosjekter som setter medlemmenes interesser over hensynet til markedskrefter og kortsiktige gevinster.

Driften av borettslagene og boligsameiene er i seg selv en omfattende demokratisk aktivitet. Det at boligsamvirkene er *demokratisk styrt* er en viktig verdi i seg selv, og åpner som vi har nevnt for muligheter til å påvirke ditt bomiljø.

Hjelp til selvhjelp er et sentralt prinsipp for et boligsamvirke. Begrepet selvhjelp forbindes kanskje med gjenreisningen etter krigen og den sosiale boligbyggingens tidlige fase. Det er ingen tvil om at samarbeidet mellom myndigheter og boligsamvirket har endret karakter. Samtidig har hva vi legger i selvhjelp endret seg, det gjelder ikke minst for boligsameiene. Før betydde hjelp til selvhjelp at kommunen kjøpte opp nye utbyggingsområder for å hindre privat spekulasjon, la til rette for vei, vann og kloakk, og lot innbyggerne komme rimelig til nye tomter.

Tankegangen bak etterkrigstidens sosiale boligbygging på 50, 60- og 70-tallet var at samvirket var en måte å skjerme boligutviklingen fra markedskreftene. Målet var å heve boligstandarden, og gjøre det mulig for folk flest å bo trygt i sine egne boliger, enten ved at man eide dem selv eller ikke. Boligmarkedet skulle kunne være unntatt spekulasjon og etterspørselspress. Boligmassen skulle ikke betraktes som en vanlig handelsvare, og gjennom subsidier og Husbanken grep staten betydelig inn for å sikre folk en bolig. Denne politikken ble forlatt på 80-tallet, og boligbyggelagene har i dag ingen spesielle markedsmessige særfordeler.

Tiden med billig tilgang til tomter og gunstig finansiering og prisregulering er for lengst forbi. Samarbeidet med stat og kommune har også endret karakter. I dag er begrepet selvhjelp mer entydig knyttet til mulighetene som ligger i samvirkeformen: Hvem som helst kan bli medlem av et

⁵ Borettslagsboka, s.180

⁶ Borettslagsboka, s183



boligbyggelag, og hvem som helst kan ta initiativ til å selv å danne et borettslag eller et sameie. Den frivillige sammenslutningen et samvirke er, bidrar nettopp til hjelp til selvhjelp, ved at medlemmene sammen bygger og utvikler sine boliger. Denne hjelp-til-selvhjelp-tankegangen er med på å gå den enkelte større selvrådrett i sitt eget liv, og dermed også større frihet.

Det er et nedenfra-og-opp perspektiv. Initiativet og drivet kommer nedenfra, fra medlemmene. Dette er også et særdeles godt utgangspunkt for innovasjon og nyteknikning, både omkring ulike boformer og som vi skal se, måter å dekke behov og løse oppgaver.

Boligsamvirket tar ansvar også etter at boligen er bygd, de *forvalter for framtiden*. Det innebærer langsiktig forvaltning, vedlikehold, soliditet, og ansvar- kort sagt å investere og drive langsiktig. Det betyr mye for muligheten til å kunne overføre kunnskap og historie, kunne forvalter regelverk, og dermed sikre kontinuitet og kvalitet. Det bidrar også til at det utvikles en «boligsamvirkestandard» bestående av mønstervedtekter, grunnlagsdokumenter, maler, forståelse for lovgivning, kjennskap til historie og praksis, byggekrav osv.

Borettslagsboka, som tidligere hadde tittelen « Vi bor i lag», samler mye av denne kunnskapen. Boligbyggelagene slutter ikke å ta ansvar når boligen er bygd, men har et evighetsperspektiv for de boligene som medlemmene kjøper. Boligbyggelagene tilbyr en helhet av sammenhengende tjenester. Trygghet er definitivt en verdi ved boligsamvirket- og kunne stått som et eget kjennetegn. Det at en styreleder kan føle seg trygg på at hun får hjelp til å ivareta praktiske oppgaver, forstå regnskap og drift, og legge til rette for gode beslutningsprosesser.

Boligbyggelagene har klart bidratt til å gi nordmenn flest tilgang på en bolig, men fortsatt gir boligsamvirkene *mulighet til flere*. Boligmangelen etter krigen var akutt. Behovene var enorme. I tillegg bidro boligbyggelagene til at nordmenn flest fikk en høyere boligstandard. Etter krigen betydde det ting vi i dag tar for gitt, som varmt vann i springen og vannklosett. I dag er anskaffelser av boliger langt mer markedsstyrt, men fortsatt gir boligsamvirket muligheter for flere som ikke har økonomi til selv å komme seg inn på boligmarkedet, for eksempel gjennom ordningen for startlån og ordninger som gjør det mulig å leie først for så å kunne kjøpe boligen til en på forhånd avtalt pris (såkalt leie-til-eie, nærmere omtalt i del 5).

Historisk har boligsamvirkene kommet som svar på bolignød, trangboddhet og fattigdom. Boligbyggelag, hagebyer og egne hjem skulle gi arbeidsfolk mulighet til å eie sin egen bolig. og være en vei ut av bolignøden. Dette er vel kjent og godt beskrevet. Det er lett å glemme at mer enn noe annet var boligsamvirkene også et *frihetsprosjekt*.

De første boligsamvirkene kom først og fremst som en reaksjon på den ufriheten mange opplevde. Det var en reaksjon og et opprør mot paternalismen som preget 1800-tallets Europa. Bedriften eide gjerne boligen som de leide ut til arbeiderne. Boligen fulgte ansettelsesforholdet. Det betydde at om man mistet jobben, mistet man også boligen. Arbeiderfamiliene ble dermed helt avhengige av bedriftseierne. Boligkooperasjonens formål var og er fortsatt bygging og drift av boliger til medlemmenes fordel. I boligsamvirket skulle det heller ikke være leieboere og gårdeiere, men borettshavere som var «sjølleiere», de styrte seg selv og eide sine andelsleiligheter i fellesskap.⁷

I Norge ble det ikke noe stor utvikling av boligsamvirker før etter krigen, men det fantes eksempler. Borgerlige filantroper som Christian Morgenstjerne hadde ideer til boligaksjeselskap. Boli'n: Arbeiderboligen i Møllergata fra 1851 hadde 42 leiligheter, og huset 250 mennesker. Vaskerom og bad i bakgårdshus var klare forbedringer i standarden. Men heller ikke her eide arbeiderne sine egne boliger.

⁷ Annaniassen, Bind 1 s.33



Fra 1885 og utover tjente Byggmester Ole Olsen, med tilnavn «Gråbein» seg søkkrik på utleie til arbeidsfolk.⁸ Leilighetene i Gråbeingårdene var overbefolkede, mørke, kalde, og fuktige. Anne Lise Seip skriver om arbeiderne og deres kamp for en bedre boligstandard i Sosialhjelpstaten blir til: norsk sosialpolitikk 1740-1920.⁹ Her beskriver hun hvordan filantroper og bedrifter sørget for boligbygging i en tid hvor kommunene mer eller mindre var fraværende. Ifølge Seip var det først i 1880- og 1890-årene at boligspørsmålene for alvor ble tatt opp på det politiske plan. Kravene kom fra arbeiderklassen selv. Etter en rekke oppfordringer ga Sunnhetskommisjonen tidlig i 1890-årene klarsignal til å gjennomføre en boligundersøkelse av arbeiderstrøkene i Kristiania. Undersøkelsen ble gjennomført av legen Axel Holst, som avdekket kummerlige og helsefarlige forhold.

Effata Arbeiderforeningens byggeforbund fra 1896 var den første kooperative byggeforeningen i Norge, etablert med formål å skape bedre boligsituasjonen for arbeidere. Like etter første verdenskrig kom flere kooperative boligsselskap. Kristiania Havebyselskap 1916, Fredrikstad, Sarpsborg, Larvik i 1918. Norges kooperative byggeselskaps landsforbund ble stiftet i 1920 10, og Oslo og Omegns Bolig- og Sparelag (OBOS) i 1935.

I OBOS bladets første nummer i 1947 oppfordret OBOS-direktør Martin Strandli leserne til å slutte opp om boligkooperasjonen:¹¹

« (...) hvor medlemmene selv blir herre i sitt eget hus gjennom sine valgte tillitsmenn (...) Når en bor i et OBOSbygg er en ikke prisgitt en gårdeiers luner og profittbegjær. En er sin egen boligeier og vet at den husleie en betaler ikke går til å opprettholde uproduktive personer.»

Dette sitatet sier mye om det potensialet for frihet som ligger i samvirkemodellen, og hvordan dette har motivert boligsamvirkene.

Et siste sentralt trekk ved boligsamvirkene som vi ønsker å løfte er at de ***gjør det mulig å løse oppgaver i fellesskap***. Det har variert hvilke oppgaver det er naturlig at et borettslag eller boligsameie tar seg av. Mens det før var ganske vanlig at sameiet tok seg av ytre vedlikehold, drenering og fellesvaskeri, er dette nå i større grad tilbakeført til den enkelte bolig. Nå har behovet for innstallering av heis kommet opp som et populært fellesgode. Det gjør det mulig for flere eldre å bo hjemme lenger, og det bidrar til å lette hverdagen for mange, ikke minst småbarnsfamilier. Det ved denne boformen som gjør det mulig å løse oppgaver i fellesskap har imidlertid et langt større potensial, og som kan utnyttes i svært mange former.

Fra boligsamvirkenes storhetstid på 50- og 60-tallet har Norge blitt et rikt og velstående land. Nordmenn bruker mer penger på boligen sin enn de fleste andre. Samtidig er ensomhet et stort problem, og flere lever alene. Vi har høy materiell velstand, men samtidig vokser forståelsen av at det både er økonomisk og miljøvennlig å dele på areal og ressurser, og at dette også gir økt livskvalitet. Boligsamvirket er både en bærekraftig boform der menneskene står helt sentralt og der det er mulig å vise omsorg både for miljø og fellesskap.

I neste del tar vi for oss hvordan disse egenskapene ved boligsamvirket er aktuelle i dag.

⁸ Bjørnsen, Hele folket i hus- Obos 1929-1970, s.35

⁹ Seip, Anne-Lise (1994): Sosialhjelpstaten blir til : norsk sosialpolitikk 1740-1920

¹⁰ Borettslagsboka, s.2017

¹¹ Annaniassen, Erling (2006): Ën skandinavisk boligmodell? NOVA-temahefte 1/06, s.92



5. Boligsamvirkene i en ny tid

Som vi så i gjennomgangen ovenfor har boligsamvirkene spilt en svært viktig rolle i gjenreisningen etter krigen. Det er gjennom boligsamvirkene vi bokstavelig talt har bygget landet, og som har medvirket til at så mange nordmenn i dag eier og sitter trygt i sin egen bolig.

Det må samtidig ikke få noen til å tro at boligsamvirkene har utspilt sin rolle. Snarere tvert imot. For mens samvirkemodellen var svar på etterkrigstidens boligmangel og behov for støtte til gjenreisningen av landet, er den nå vel egnet til å svare på mange av dagens utfordringer.

NBBLs Framtidsprosjekt 2030 analyserte ulike sider ved samfunnsutviklingen, og utviklet sammen med Institutt for Framtidsforskning i København fire framtidsscenarioer for å gi en mulig overordnet beskrivelse av Norge og boligsektoren i 2030. Disse ble presentert på NBBLs landsmøte i Bodø i 2009. Prosjektet hadde særskilt fokus på ungdom og eldres behov, og det var en erkjennelse av at Norge sto overfor nye og store utfordringer med hensyn til fremtidens boligbehov. Nå i 2018 er flere av analysene fortsatt relevante, men kan og bør suppleres av et bredere bilde. Det er også interessant å se nærmere på hvordan den særegne modellen boligsamvirkene representerer kan være en del av løsningen.

Basert på det vi har identifisert som viktige trekk ved boligsamvirket, har vi identifisert fem områder der denne modellen og boformen har et stort potensiale i dag.

Gir muligheter til flere, spesielt unge uten egenkapital

Den rollen boligsamvirkene historisk har hatt i sosial boligbygging har endret seg. I dag bygger boligbyggelagene i stor grad for det allmenne boligmarkedet. Likevel kan boligbyggelagene fortsatt bidra til at de som ikke har økonomisk evne tilstrekkelig til å finansiere sin egen bolig.

Boligsituasjonen for mange unge er bekymringsfull. Prisene er svært høye, spesielt i de store byene og de mest populære områdene. Bankene stiller også høye krav til egenkapital, og uten støtte fra foreldrene er det svært vanskelig å for unge å kunne kjøpe seg sin første bolig. Kraftig vekst i boligprisene og tøffe egenkapitalkrav gjør det vanskelig for mange å komme seg inn på boligmarkedet. I de store byene, og kanskje spesielt i Oslo er det liten tvil om at mange sliter med dette, men hvor reelt dette problemet faktisk er vil variere avhengig av hvor i landet man bor. Her er det behov for mer kunnskap og et bedre datagrunnlag som både sier noe om omfanget av problemene og hvem som opplever dette som vanskelig.

Gjennom gunstige lån kan Husbanken bidra til å realisere flere boligløsninger særlig myntet på folk som har vanskelig med å klare kravet til egenkapital. Husbankens startlån gis i dag kun til «personer med langvarige boligfinansieringsproblemer» (se faktaboks). Unge i etableringsfasen er eksplisitt definert ut av målgruppen for ordningen. NBBL har foreslått at startlån også må kunne gis til ungdom med moderate inntekter og små muligheter til å spare opp til egenkapitalkravet. Dette innebærer i praksis at ordningen tilbakeføres til å bli slik den var før den ble strammet inn fra 2014.



Husbankens startlån

- Startlån gjør det mulig å låne penger til bolig også om man ikke tilfredsstiller bankenes krav til egenandel
- Lånet gis til lav rente og er fritatt fra Finanstilsynets egenkapitalkrav på minimum 15 prosent
- Startlån er en behovsprøvd ordning, og kan gis til personer som har langvarige problemer med å finansiere eid bolig
- Det er et krav at man er i stand til å betjene lånet over tid, og fortsatt ha nok igjen til andre nødvendige utgifter.
- Startlån kan gis til kjøp av bolig eller til utbedring og tilpasning av eksisterende bolig
- Søknad om startlån sendes til den kommunen man tilhører, og alle norske kommuner tilbyr startlån via Husbanken til sine innbyggere.

Kilder: <https://www.husbanken.no/startlaan/hva-er-startlan/>

Spesielt med tanke på å hjelpe unge som vil inn på boligmarkedet, har det utviklet seg egne leie-til-eie-prosjekter. Et eksempel er Bate boligbyggelag som har et pilotprosjekt med Husbankfinansiering i Randaberg kommune som ble innflyttet i 2015 ¹²(Leie til eie i Bate), og boligbyggelaget TOBB har utviklet «leie før eie» som et tilbud i Trondheimsområdet, og interessen for disse leilighetene har vært svært stor blant unge og studenter (se faktaboks).

Leie-eie-modellen betyr at beboerne får muligheten til å komme inn på boligmarkedet selv om de mangler egenkapital nok til å få ordinært boliglån. Etter å ha leid boligen, får de opsjon på å kjøpe den, og da blir deler av beløpet de har betalt i leie gjort om til nedbetalt avdrag på boliglånet. Dermed får de også et mindre boliglån. Leie-til-eie betyr at man kan leie samtidig som man får verdistigningen på boligen i perioden. Verdiøkningen bidrar til å bygge opp egenkapital. Dette blir en sparing som kan gå direkte inn som kjøp av egen bolig, og som leietakere ellers går glipp av.

Det kan skilles mellom to ulike former for leie-til-eie. På den ene siden er det snakk om prosjekter rettet mot helt ordinære boligkjøpere, og som ikke nødvendigvis er avhengig av offentlig støtte. Bates og Tobbs prosjekter er eksempler på dette. På den andre siden kan kommuner bruke leie-til-eie-modellen i sitt boligsosiale arbeid.

Et eksempel på det siste er Ringerike kommune, som har startet samarbeidsprosjektet «Eie først - for familier med lav inntekt». Det skal gjøre det mulig for barnefamilier med behov for en stabil bolig å få hjelp til å kjøpe med en gang. Husbankens startlån stiller krav om betalingsevne. Tilbudet fra Ringerike kommune er kjøp av bolig med en kombinasjon av startlån og tilskudd. Startlånet kan løpe avdragsfritt i en avtalt periode. Boutgiftene som består av felleskostnader og renter dekkes av statlig bostøtte og sosialhjelp inntil husstanden er selvhjulpen. Dersom husstanden ikke blir selvhjulpen innenfor den avdragsfrie perioden for startlånet, har kommunen avtale om en opsjon på å kjøpe boligen av familien til samme pris som familien kjøpte boligen for, dersom fortsatt eie ikke er mulig eller ønskelig. Dette er en type støtteordning som det ville vært mulig for kommunene og boligbyggelagene å samarbeide om ved at boliger i borettslag og boligsameier stilles til disposisjon for dette formålet. I følge dagens reguleringer, kan kommunene eie opp til 10% av boligene i et borettslag. I dag bruker kommunen

¹² <https://bate.no/leie-eie>

primært disse boligene som sosialboliger. Man kunne tenke seg at ordninger med hjelp til kjøp av egen bolig skjedde innenfor det eksisterende regelverket, eller at denne rammen ble utvidet.

Boligsamvirkene ville på denne måten ikke bare bidra til at flere eide sin egen bolig, men også til en variert sammensetning av bomiljø. Det er ekstra viktig, tatt i betraktning den økende tendensen vi ser til sterke sosio-økonomiske skiller og opphopning av rike, høyt utdannede mennesker i noen områder og mindre pengesterke, lavt utdannede i andre nabolag. Tydeligst kommer dette til uttrykk hovedstaden Oslo, som har blitt en svært delt by, godt dokumentert blant annet i antologien Oslo-ulikhetenes by.¹³

Leie-til-eie

Leie før eie, TOBB (Levanger)

- Leie før eie modellen gir medlemmer i TOBB mulighet til å jobbe seg opp egenkapital nok til å komme seg inn på boligmarkedet
- Modellen går ut på at man kan leie en leilighet i mellom 3 og 5 år før man kan kjøpe den. Prisen på leiligheten settes når man starter leieperioden. Dersom boligprisene fortsetter å stige, er prisøkningen med på å skaffe egenkapital. Dersom boligprisen stiger så mye at markedsverdien på boligen stiger mer enn 15 prosent under leieperioden, må kjøper betale økningen over egenkapitalkravet
- Leietager har kjøpsrett, men ikke plikt

Kilder: <https://tobb.no/leieforeie/leie-for-eie>

Flere eldre og nye behov

Vi får flere eldre, og folk lever lenger. I dag er drøyt én av ni personer i Norge 70 år eller mer, mens i SSBs mellomalternativ for befolkningsframskrivninger vil omtrent hver femte person i Norge i 2060 være 70 år eller mer.¹⁴ I tillegg til at vi blir flere eldre, kommer vi til å leve lengre. Forventet gjennomsnittlig levealder i befolkningen i 2100 er 92 år, mot 82,6 år i dag.¹⁵ Historiske tall viser oss at forventet levealder har økt med seks år siden 1990. Dette utfordrer organiseringen av velferds- og omsorgstjenester for eldre, og flere eldre vil antagelig også ønske å være med på å forme sine egne bo- og hjelpetilbud.

De er behov for at tilbudene til eldre blir mer fleksible, og i større grad kan tilpasses ulike grupper og diagnoser. Det vil være et viktig bidrag dersom eldre i større grad selv også kunne være med på å definere hvordan deres botilbud skulle vær.

¹³ Junggren, Jørn (red) (2017): Oslo- ulikhetenes by. Oslo, Cappelen Damml

¹⁴ <https://www.ssb.no/befolkning/nokkeltall>

¹⁵ <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram>



Mye tyder på at etterspørselen etter seniorbofellesskap vil øke når befolkningen aldres og samfunnet i større grad stiller krav om at flere skal bo hjemme i egen bolig lengre. Samtidig er det ikke nødvendigvis ønskelig hverken for den enkelte eller samfunnet at boligprosjekter avgrenses til seniorer. Det kan være vel så viktig å skape gode bomiljø for alle, men der det også legges til rette for et eldre kan bo hjemme lenger.

Mange eldre vil kunne bo, lenger i eget hjem dersom det tilrettelegges bedre for det. Et godt seniorliv krever funksjonelle rammer. Framtidens boligbygging gir mulighet til å ta i bruk smart-teknologi-systemer og målrettet service til mange grupper, ikke minst eldre. De eldre er forskjellige og vil ha ulike behov. Ny teknologi gjør det mulig å tilby skreddersydde produkter, også i forhold til boligen.

Tjenestebehov for hjelp til å slå gresset, teknisk hjelp eller enkle reparasjoner vil etterspørres. Slike praktiske hjelpetjenester kan leveres av private aktører eller det offentlige, eller ved at man hjelper hverandre. Obos har utviklet appen Nabohjelp som gjør det mulig å kommunisere enkelt med naboene dine, enten du har en tjeneste å tilby, har behov for å låne et verktøy eller trenger litt praktisk hjelp.¹⁶

Boligsamvirket representerer en boform som legger til rette for felleskap og nettverk. Ensomhet er en stor utfordring, ikke minst for mange eldre. I en tid der flere er enslige, der flere eldre bor hjemme lenger, og der familiemønstre er i endring er dette noe som vil være viktig for mange. Et borettslag eller boligsameie kan organiseres slik at det gir muligheter for felles måltider, samvær og aktiviteter dersom man skulle ønske det.

Behovene for tilrettelegging og servicetilbud er åpenbart til stede når befolkningen aldres. Samtidig vil langt flere grupper kunne ha glede og nytte av spesielt tilrettelagte og tilpassede botilbud med flere fellesfunksjoner. Langt flere nordmenn lever alene. I 38 prosent av husholdningene bor det bare én person, ifølge SSB.¹⁷ I tillegg har familiemønstre endret seg, og det vokser fram etterspørsel etter boliger som er bedre tilpasset dette. Et eksempel på det er en privat utbygger som nylig har utviklet boliger spesielt tilpasset skilte foreldre.¹⁸

Selvhjelpstanken står sentralt i samvirkemodellen, og et boligsamvirke kan gjøre det mulig for den enkelte selv å tilpasse boformen til sine behov. Ikke minst gjør denne boformen det mulig å bruke egne ressurser og arbeidskraft til å hjelpe seg selv gjennom å samarbeide med andre. Flere steder er det etablert borettslag spesielt rettet mot eldre. To eksempler er Husebyhagen borettslag på Skedsmokorset i Akershus og Nabolaget borettslag i Porsgrunn (se faktabokser). Ideen til Nabolaget ble til i en vennegjeng da de var i 30-årene. På Facebook-sidens sin skriver de om prosjektet:¹⁹

«Når ungene flyttet ut, vokste ønsket om å bo i et tettere fellesskap med andre voksne frem hos noen av oss. Lysten til å bruke mindre tid på vedlikehold ble også gradvis større. Vi tenkte at et godt tilrettelagt bofellesskap med gode muligheter for fellesskap ville gjøre hverdagen enklere og hyggeligere.»

¹⁶ <https://www.obos.no/nabohjelp/slik-fungerer-nabohjelp>

¹⁷ <https://www.ssb.no/familie/>

¹⁸ <https://e24.no/privat/bolig/utbygger-proever-ut-skilsmisseboliger/24209740>

¹⁹ <https://nb-no.facebook.com/NabolagetHovet/>



Stovner Eldresenter SA er så vidt vi kjenner til det eneste eldresenteret i Oslo som er organisert som samvirkeforetak, av og for de eldre selv.²⁰ Stovner Eldresenter startet som et andelslag på 1980-tallet. Mange av de eldre har vært aktive i borettslag, boligbyggelag og samvirkelag tidligere. I Danmark er slike selveide eldresentre mer vanlig, et eksempel er Selvejenetværket som består av 5 selveide pleiehjem i Københavnområdet.²¹

Mellom et selveid eldresenter og et ordinært borettslag kan man tenke seg en lang rekke interessante muligheter for mellomløsninger. Et eksempel på bolig med ekstra service er Selvaag +. Her får beboere tilbud om å kjøpe ekstratjenester som praktisk hjelp og bemannet resepsjon, og de kan få tilgang til treningsrom, selskapsrom eller møterom. Dette er botilbud tilpasset folk med god råd, og det er en fare for at slike tilbud er med på å skape a- og b-lag i eldreomsorgen.

Som et alternativ til slike kommersielle og private utbygginger, kunne man tenke seg mer service og fleksible tilbud innenfor rammen av ordinære borettslag. Det er også mulig å tenke seg at det offentlige gir generell støtte borettslag som ønsker å legge til rette for at flere eldre kan bo hjemme.

Eksempelene på seniorbofelleskap er mange. Et av dem er nabolaget i Porsgrunn (se faktaboks) der beboere deler på et felleshus (se faktaboks). Skyttertunet på Kongsberg er et annet bofelleskap for eldre som ønsker et enklere alternativ til å bo i en bolig som er for stor, trenger oppussing eller har for stor hage. Her har beboerne en egen trimgruppe, de har hatt datakurs, og de har investert i ny storskjerm TV apparat som brukes til intern visning av bilder og film. Et fellesrom gjør det enkelt å møtes til sosiale sammenkomster, og hybelen er populær til gjesteovernattinger. Dette er bare ett av mange eksempler på hvordan det å bo sammen kan gi økt livskvalitet og være en praktisk og hyggelig måte å dele på oppgavene. Som en av beboerne uttrykte det: «*Vi har et godt og trygt liv og unngår ensomhet ved å ha et felleshus som er flittig brukt til sosiale aktiviteter*».

²⁰ <https://www.samvirke.org/Eksemplerp%C3%A5SA/tabid/572/ID/2205/Stovner-Eldresenter-Samvirke-blant-seniorer.aspx>

²¹ Selvejenetværket <http://www.selvejenetvaerket.dk/nyheder/>



Seniorbofelleskap

Nabolaget, Porsgrunn, Borgestad og Bamble boligbyggelag

- Et tilbud til godt voksne både par og enslige som ønsker å bo sammen i et felleskap
- Ideen startet hos en vennegjeng da de var i 30-årene
- Beboerne har tilgang til et stort felleshus med kjøkken, badstu, bad og ekstra soverom.
- Felles garasjedel med plass til redskaper, mulighet for å utføre mindre reparasjoner og snekkerarbeid
- Nabolaget består av 14 leiligheter, og eierne av disse eier en fjortendel hver av felleshuset
- Grunntanken bak Nabolaget er at et tettere sosialt fellesskap med naboene kan gi livet ny mening, god helse og ekstra år med god kvalitet.
Boformen kan gi store muligheter for et aktivt fellesskap på uteområdene og i felleshuset vårt, men viktig er det at vi også har mulighet for "alenetid" i egen bolig og på egen hagefleck.
- Målet var å bygge rimelige boliger, slik at dette skulle være et tilbud for de fleste som ønsket denne boformen.

Kilder: <https://www.nbbl.no/Kurs/articleType/ArticleView/articleId/7293/Nabolaget-Omtankeboliger-i-Porsgrunn>

Å dele istedenfor å eie

Det er et ønske hos mange å klare seg med færre ting og dele mer. Spesielt mange unge er opptatt av mulighetene som ligger i å dele heller enn å eie. Det viktigste er ikke å eie mest mulig, men å ha tilgang til ting. Felles treningsrom, felles stillesone, felles eplehage, felles avisabonnementer, felles bilordning eller ladestasjon for el-biler, felles redskapsbod, felles snømaskiner. Det er nesten bare fantasien som setter en grense for hva som kan eies i et bofellesskap.

Denne tankegangen passer godt med den nye delingsøkonomien, der privatpersoner selger tjenester eller leier ut eiendeler direkte eller ved hjelp av et mellomledd. Interessen for delingstjenester som gjør det enkelt å leie ut eiendeler som står ubrukt det meste av tiden har økt betydelig. Slike delingstjenester gjør det mulig å leie alt fra bil og bolig til designerklær og småting, har vokst betydelig det siste året. Bildelingstjenesten Nabobil har tredoblet antall brukere siden fra 2016, og hadde i fjor over 90.000 brukere, ifølge NRK.²²

Privatbiler er kostbare og står mye stille. Bildeleordninger er fleksible og billige. Med bildeling er det mulig å ha tilgang til bil hvis man skal på langtur eller har mange avtaler i løpet av dagen. Det er også et fint alternativ for alle som vurderer bil nummer to. Flere borettslag og sameier inngår nå egne bildelingsavtaler. Et eksempel på det er samarbeidet mellom Bate og Bilkollektivet (se egen faktaboks).

²² <https://www.nrk.no/kultur/delingsokonomi-okker-kraftig-1.13598905>



I en masteroppgave ble potensielle boligkjøpere til OBOS Fornebu spurt om hvilke fellesløsninger de kunne være interessert i.²³ Oppgavene konkluderte med at interessen for slike tilbud var relativt stor, men samtidig viste undersøkelsen at respondentene ikke var interesserte i å kjøpe mindre leiligheter til fordel for fellesarealer. Her er det imidlertid behov for større og mer systematiske kartlegginger av marked og behov, som nok vil variere mye, både geografisk og mellom grupper.

Bildeling

Borettslagene Soltun og Rosenli

- Et pilotprosjekt mellom Bate boligbyggelag og Bilkollektivet.
- Borettslaget Soltun består av 523 boenheter. Beboerne med gyldig førerkort kan bli medlem hos Bilkollektivet med hjelp fra Bate. Bate dekker andelskapitalen på 6.000 kr per person.
- Selv betaler de kun et depositum på 2.000 kr og en medlemsavgift på 100 kr. Ellers betaler de litt for antall kilometer og tiden de låner bilen.

Kilder: <https://bilkollektivet.no/nb/>
<https://bate.no/batebloggen/bilkollektivet>

“Bli-ny”-prosjekter

Fordi et boligsamvirke forvalter for framtiden og har et langsiktig perspektiv, gir det også helt unike muligheter til «ansiktsløft» og nivåløft. Ved å spre kostnader over tid og dele dem på flere er det mulig å bedre bomiljø, oppgradere uteområder, oppdatere til dagens miljøstandard. Vanlige tiltak er installering av heis, å etterisolere eller legge opp nytt vann og avløpsanlegg. Mange steder har borettslag også sett behov for å gjøre noe med innemiljø, fukt og lekkasjeproblemer. Sandsli borettslag og Barkaleiten borettslag, begge i Bergen, er gode eksempler på hvordan det er mulig å ta tak i slike «bli-ny»-prosjekter.

Her er det nødvendig å påpeke at det finnes mange muligheter, men også barrierer.²⁴ En faktor er at i sameier og borettslag må årsmøtet eller generalforsamlingen vedta rehabiliteringsprosjekter med 2/3 flertall. Ulik kjøpekraft, ulike behov og ulike oppfatninger av hvor viktig prosjektet er kan gjøre at mange slike initiativ strander. Det kan være lettere å få gjennomslag for slike prosjekter dersom man kan unngå at felleskostnadene stiger så mye. Her kan Husbanken spille en sentral rolle ved å tilby et langsiktig lån til gode betingelser. I tillegg ser vi behovet for en større politisk bevissthet og forståelse,

²³ Hermandstad, Sverre (2017): Delingsøkonomi og boligfasiliteter. Masteroppgave NMBU, <https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2495102/Masteroppgave%201001.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

²⁴ <https://nbbloggen.no/2018/03/19/krevende-a-oppgradere-nar-man-eier-bolig-i-felleskap-i-blokker-og-rekkehus/>

både på kommunalt og statlig nivå, for at oppgradering krever bedre politisk tilrettelegging og støtteordninger.

Mange bo-områder ble bygget og etablert i en annen tid med helt andre byggestandarder og miljøkrav. Det er derfor ofte nødvendig å gjøre grep utover det generelle behovet for oppgradering og vedlikehold. I tillegg har behovene og tankene rundt hva som er et godt bomiljø endret seg. Noen nabolag har spesielle utfordringer som krever en større satsing for å få til en bedring av bomiljøene. Her bør boligsamvirkene kunne være en helt sentral aktør og samarbeidspartner for kommunene.

Obos bidrag til Groruddalsatsingen viser at det er fullt mulig. Her ble over 1.5 milliarder satt av til mer enn 300 større og mindre prosjekter, mange av dem initiert og bestemt ut fra behovene i det enkelte borettslag. Satsingen varte fra 2007-2016 og er nå videreført fra 2017-2026.²⁵

Også i andre områdesatsinger, både i Oslo og andre byer, er boligsamvirkene viktige samarbeidspartnere og borettslag kan søke om penger til å få utbedret sine boforhold.

«Bli-ny»-prosjekter

Stjerneblokken i Kristiansand

- Blokka på ti etasjer og 60 leiligheter har blitt et lavenergihus som møter framtidens krav til hvordan hus skal bygges. Kristiansand samarbeider med de andre 12 største byene i Norge og dette er den første blokka som renoveres på denne måten.
- Odd Helge Moen, teknisk sjef, Sørlandet Boligbyggelag mener at blokka står i front når det gjelder hvordan framtiden hus skal bygges og renoveres. Lavere CO2-utslipp og billigere oppvarming er noe av gevinsten.
- Oppvarmingskostnadene er redusert med en 70-80 prosent og leilighetene blir også oppvarmet med fjernvarme som også regnes som grønn energi.
- Kristiansand samarbeider med de 12 største byene i Norge om å bygge slike hus- og boligkomplekser.

Kilder: <https://www.nbbl.no/Statistikk-og-fakta/Temaartikler/Tilgjengelighet-og-heis/articleType/ArticleView/articleId/6437/Srlandet-Boligbyggelag-star-bak-ambisio-rehabilitering-av-iskald-blokk>

Borettslaget i Kjempegravane 5, Sørlandet Boligbyggelag)

- Høyblokkene i kjempeveien er bygd på 60-tallet
- Høybygg borettslag
- Installert heis, etterisolert, nytt vann og avløpsanlegg

Kilder: https://issuu.com/mediepartneras/docs/bo_miljo-mars_2017-web

²⁵ <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/groruddalssatsingen-2007-2016/>



Boligsamvirket er miljøbevissthet i praksis

Boligsamvirket kan være en viktig og god plattform for miljøengasjement. Det gjelder i alle faser, fra planlegging og bygging av nye boliger til forvaltning av eksisterende bygg. Det kan dreie seg om omfattende investeringer i smarte og miljøvennlige boliger, men det kan også være snakk om mindre investeringer og oppgraderinger som gir en miljøgevinst, som for eksempel tilrettelegging for felles energivennlige løsninger som solcellepanel eller vannbåren varme.

Det trenger heller ikke bare bety å bygge nytt, men å samarbeide om felles løsninger. For noen vil en bildelingsordning gjennom borettslaget være en fin løsning, som vi diskuterte ovenfor. Andre eksempler er felles håndtering av hageavfall og miljøvennlig søppelhåndtering, og en felles tilhenger og felles hageutstyr som alle kan låne, eller at borettslaget arrangerer en bytte-sportsutstyr-dag. Deling på fellesområder, utstyr og oppgaver er ikke bare miljøvennlig, men gjør det også billigere for medlemmene.

Nylig fikk Stavanger sitt første såkalte bærekraftige bofellesskap (Vindmøllebakken). Prosjektet er utviklet av Helen&Hard og følger modellen Gaining-by-sharing, se faktaboks. Denne type boformer har lenge vært en stor trend i land som Danmark, Nederland, Østerrike og Tyskland.

Flere steder har nabolag og borettslag selv tatt tak i oppgaven med å bli mer miljøbevisst i hverdagen. I et nabolag i Bergen startet tre engasjerte naboer "Bærekraftige liv på Landås"²⁶. For de tre startet det med et ønske om å utforske nye løsninger i lokalsamfunnet, og skape en felles plattform for handling. Det resulterte i klimaforedrag, kjøkkenhagedyrking, matkurs for kortreist og økologisk dyrket mat, miljøkonferanse, byttedag og felles vedhogst i nabolaget. Hensikten har vært å vise at felles tiltak nytter, og sammen skape gode holdninger til beste for miljø og klima.

Nabolaget har nå mottatt flere priser for arbeidet sitt. 4. juni 2018 mottar de miljøpris fra Hordaland Naturvernforbundet. I begrunnelsen heter det at:

Bærekraftige liv på Landås" har vist vei med et tredje alternativ. Enkeltmennesket kan føle en maktesløshet i forhold til klimautviklingen og mangelen på gode løsninger. Når politikerne mangler vilje til å ta de store politiske grepene, blir lett å tvile på alvoret i den trusselen som dagens forbrukersamfunn utgjør mot vårt felles livsmiljø. Politikerne på sin side tør ikke sette i verk upopulære tiltak som faktisk virker, i frykt for å bli kastet ut ved neste valg. Initiativet på Landås er en nyskaping i handlingsrommet mellom politiske tiltak og privat livsstil, en "tredje vei" i klimakampen. Ønsket er å fokusere på hva folk kan gjøre som nabolag og venner, og aksjonen spiller på lysten til å være sammen om å gjøre en aktivitet eller en jobb.

I et boligsamvirke har allerede er organisert på en måte som gjør det lett å få til samarbeid om miljøtiltak. Et eksempel er solcellepanel på hustak, der boligbyggelaget kan framforhandle gode avtaler (se faktaboks). Flere borettslaget har også gått foran i å legge til rette for felles ladestasjon for el-biler. Her er mulighetene mange. Det interessante med samvirkemodellen er at den egner seg godt til slike samarbeid fordi det allerede eksisterer et fellesskap: boligbyggerlaget kan fremforhandle felles avtaler og medlemmene kan sammen beslutte på årsmøter og generalforsamlinger.

²⁶ <http://www.barekraftigeliv.no/om>



Bærekraftige bofellesskap

Vindmøllebakken (Stavanger)

- Består av 40 miljøvennlige leiligheter i 1. og 2. byggetrinn.
- Hver boenhet er en fullverdig privat enhet med stue, soverom, kjøkken og bad.
- Store fellesarealer med blant annet kjøkken, allrom, terrasser, takstuer, vaskekjeller, boder, verksted og felles delebiler i garasje.
- Leilighetene og fellesarealene er under samme tak. I midten er et atrium under åpen himmel.
- Bate boligbyggelag er forretningsfører i Vindmøllebakken, som betyr at Bate hjelper til med styrearbeid, økonomi og vedlikehold.
- Det nye boligkonseptet som heter "Gaining by Sharing" er utviklet av Helen & Hard og Indigo Vekst i samarbeid med Gaia Trondheim.
- Gaining by sharing er opprettet som et eget AS. Det er et konsept utviklet gjennom Vindmøllebakken, men modellen selges også til andre.

Kilder: <https://bate.no/batebloggen/vindmollebakken>
<http://gainingbysharing.no/>

Kortreist og ren energi

Nabostrøm (Otovo)

- Otovo "Nabostrøm" er et heldigitalt strømselskap som selger kortreist og ren energi.
- Selger, finansierer og monterer solcelleanlegg på norske tak. En naturlig del av det vi gjør er overskuddsstrøm. Spørsmålet er: Hva skjer med den strømmen man ikke klarer å bruke opp selv?
- Hjelper folk som produserer strøm å selge plusstrøm videre til naboene i nærheten. I tillegg kjøper de strøm fra et kraftverk i nærheten for å dekke det solstrømmen ikke klarer.
- Bate har inngått en avtale med Otovo som gir medlemsfordeler

Kilder: <https://bate.no/batebloggen/bate-og-otovo-inngar-samarbeid>



Ladestasjoner for el-biler

Tiriltunga borettslag (Molde)

- Tiriltunga borettslag i Molde har vært tidlig ute med å legge til rette for lading i fellesgarasjen.
- Gjennom borettslag og sameier kan fellesskapet sørge for nok strøm og infrastruktur og samordne betaling for lading.
- Nye lovendringer i eierseksjonsloven trådte i kraft 1. januar 2018. Den sier at styret i sameier ikke kan nekte lading uten svært god saklig grunn. Foreløpig gjelder lovendringa sameier, men Stortinget har gitt klare føringer for at tilsvarende skal gjelde borettslag og det forventes justeringer i borettslagsloven i løpet av kort tid.
- Mange styrer i borettslag og sameier kartlegger nå behovet for lading av elbiler og hybridbiler og legger til rette for gode løsninger i fellesgarasjer.

Kilder: <https://www.nrk.no/mr/na-kan-du-kreve-lading-av-elbilen-i-borettslag-1.13860711>

6. Konklusjon: Bo bedre sammen

Denne gjennomgangen av samvirkemodellen og boligsamvirkene viser at det ligger et stort potensiale i det å bo sammen. Boligsamvirket er spesielt godt egnet til at folk med spesielle interesser eller behov kan finne sammen, og dele på funksjoner og oppgaver som både gjør det billigere og lettere for den enkelte. Dette kommer tydelig frem når vi ser på eldres omsorgsbehov, men det vil også gjelde for andre grupper av befolkningen. Fremdeles gir boligsamvirkene flere mulighet til å eie sin egen bolig. Spesielt gjelder dette unge i etableringsfasen og andre som strever med å komme inn på boligmarkedet fordi de har problemer med å klare kravet til egenkapital.

Etter andre verdenskrig var boligsamvirkene innovative og moderne løsninger på datidens boligproblemer. Fremdeles er det behov for boligsamvirkene, men nå på nye måter. Etter krigen dreide det seg om å skaffe folk flest en bolig, og gjerne en med tilgang til vannklosett. I dag er utfordringene andre, men modellen fortsatt like potent. Her har vi konsentrert oss om å vise fram mulighetene. Uten å ha gått nærmere inn på fordeler og ulemper, kan diskusjonen oppsummeres med at boligsamvirket som boform og organisasjonsmodell legger spesielt godt til rette for å

- skape gode nabomiljø
- dele på kostnader
- samarbeide om å dekke behov
- ta hensyn til miljøet
- legge til rette for medbestemmelse og innflytelse
- sikre felles og langsiktig forvaltning



Boligsamvirkene er i en unik posisjon til å samarbeide med myndighetene om å utvikle bomiljø der mennesker møtes, trives og føler seg trygge. Sammen med kommunale og statlige myndigheter er det også mulig å ta nye grep.

Vallastadsmodellen i Lindkjøping er et spennende eksempel på hva som er mulig dersom man våger å tenke nytt.²⁷ Her får hver tomt en fast pris. Den byggherre som plukket mest poeng fikk bygge. 40 aktører bygget til sammen 1000 boliger, en blanding av studentleiligheter, familieboliger og større og dyrere leiligheter. Det ble lagt opp til bilfrie gater, og et prinsipp om at det skal være like langt til garasjen som til bussholderplassen. Trær, lys, luft ble prioritert. Det ble også planlagt for miljøvennlige løsninger som felles ladestasjoner.

Vi nevner dette eksemplet avslutningsvis som en kilde til inspirasjon for boligbyggelag som ønsker å tenke nytt, og som eksempel på hvordan man kan tenke seg et samarbeid om arealplanlegging, miljøhensyn, varierte nabolag, og utvikling av gode bomiljø i fremtiden.

Notatet er skrevet av Hilde Nagell på oppdrag fra NBBL i april 2018. Forfatteren står ansvarlig for alle eventuelle feil og mangler i dokumentet. Ta gjerne kontakt på hilde@tankesmienagenda.no dersom du finner slike.

²⁷ <https://www.vallastaden2017.se/>



7. Kilder

Annaniassen, Erling (1991): Hvor NR.13 ikke er... Boligsamvirkets historie i Norge. Bind 1, Oslo, Gyldendal norske forlag.

Annaniassen, Erling (1996,1): Nå bygger vi den nye tid. Boligsamvirkets historie i Norge. Bind 2, Oslo, Gyldendal norske forlag.

Annaniassen, Erling m. fl. (1996,2) Tidene skifter. Boligsamvirkets historie i Norge. Bind 3, Oslo, Gyldendal norske forlag.

Bate BBL Blogg: <https://bate.no/batebloggen>

Birkeland, Nora (2016) Mislige boliger. Masteroppgave. <http://blogg.oslobyarkiv.no/wp-content/uploads/2016/02/Nora-Birkeland-Mislige-boliger-Bacheloroppgave.pdf>

Bjørnsen, Bjørn (2007): Hele folket i hus. OBOS 1929-1970. Boksenteret OBOS

Bjørnsen, Bjørn (2009): Hele folket i hus. OBOS 1970-2009. Gaidaros OBOS Borettslagsboka. 8.reviderte utgave. Norske Boligbyggelags Landsforbund 2012

Kronborg, Anne-Kristine og Ivan Brodey (foto): OBOS- 100 Borettslag 1929-2013.

NIBR-rapport 2008: 23 – «Boligsamvirkets rolle i boligpolitikken»
<http://www.hioa.no/Om-HioA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Publikasjoner-norsk/Boligsamvirkets-rolle-i-boligpolitikken>

Fremtidsinstituttet i København Artikkelsamling fra fremtidsgruppe –
<https://www.nbbl.no/Statistikk-og-fakta/Boligl%C3%B8ftet/NBBLs-Framtidsprosjekt-2030>
Filmer: https://www.youtube.com/results?search_query=nbbls+framtidsprosjekt

Dokumenter fra Stortingets behandling av Prop. 115 L (2009-2010) «Endringer i burettslagslova mv.»

Reiersen, Elsa og Elisabeth Thue (XX): De tusen hjem- den Norske stats husbank 1946-1996
<file:///C:/Users/ts-hilde/Downloads/reiersen%20og%20thue.pdf>

Holst, Axel. Arbeiderstandens Boliger i Christiania. Christiania: J. Chr. Gundersens Bogtrykkeri, H. Anth. E. Gundersen, 1895.

Ljunggren, Jørn (red) (2017): Oslo- ulikhetenes by. Oslo, Cappelen Damm

NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-11/id646812/sec7>

Ot. prp 21 (2006-2007) Om lov om samvirkeforetak (Samvirkeoven). Hentet fra: <https://lovdata.no/static/PROP/otprp-200607-021.pdf>

Seip, Anne-Lise (1994). Sosialhjelpstaten blir til: Norsk sosialpolitikk 1740-1920. Gyldendal



Valaker, Tormod (2012): Der du drømmer om å bo. StorBergen Boligbyggelag gjennom 50 år. Bergen, John Grieg Forlag

<https://www.theguardian.com/social-enterprise-network/2012/jan/16/co-operative-contribution-social-enterprise-development>

<http://blogs.lse.ac.uk/lsereviewofbooks/2014/02/17/book-review-building-co-operation-a-business-history-of-the-co-operative-group-1863-2013/>

<https://www.thenews.coop/37022/sector/housing/uks-largest-housing-co-operative-forms-overnight/>

