

# LEIGEBUAR- MEDVERKNAD

Ei eksempelsamling frå Leieboerforeningen



# Innhald

<b>Forord</b>	<b>s. 3</b>
<b>Kapittel 1 - Kva er leigebuarmedverknad, og kvifor treng vi det?</b>	<b>s. 4</b>
Behovet for eit nytt omgrep – leigebuarmedverknad	s. 5
Definisjon på leigebuarmedverknad	s. 6
Tre nivå av leigebuarmedverknad	s. 6
Føresetnadar for leigebuarmedverknad	s. 8
Fallgruver og hinder	s. 9
<b>Kapittel 2 – Eit historisk blick på medverknad i norsk kontekst</b>	<b>s. 10</b>
<b>Kapittel 3 – internasjonale døme på leigebuarmedverknad</b>	<b>s. 13</b>
Leigebuarmedverknad i europeisk kontekst	s. 13
Scottish Housing Act	s. 14
Danske Almene Boliger	s. 15
Hyresgästforeningen i Sverige	s. 15
<b>Kapittel 4 – Døme på leigebuarmedverknad i Noreg</b>	<b>s. 16</b>
Boligbyggs bebuarråd i Oslo	s. 16
Skytterdalen 15 og 17 i Bærum	s. 18
Bustadar for rusavhengige i Porsgrunn kommune	s. 19
Steinar Moe Eiendom AS	s. 20
Svartlamon i Trondheim	s. 22
Leigebustader i USBL	s. 24
Selvaag Utleiebolig	s. 25
Leieboerforeningens arbeid	s. 26
<b>Kapittel 5 – anbefalingar og avsluttande refleksjonar</b>	<b>s. 27</b>
<b>Kjelder og sluttnotar</b>	<b>s. 30</b>
Kjelder	s. 30
Notar	s. 30

Rapporten er utarbeida og skrive av Leieboerforeningen v/ Anne-Rita Andal.  
Rapporten er finansiert av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Illustrasjoner: Storyset  
Layout: Sinklar AS

Leieboerforeningen  
Borggata 2B  
0650 Oslo  
[www.leieboerforeningen.no](http://www.leieboerforeningen.no)  
kontakt: [lbf@lbf.no](mailto:lbf@lbf.no)

# Forord

Denne rapporten er laga av Leieboerforeningen på oppdrag frå Kommunal – og distriktsdepartementet. Rapporten er meint til inspirasjon for leigebuarar, offentlege, ideelle og profesjonelle utleigarar, utviklarar av bustadsosiale tenester og offentlege styresmakter.

Dei fleste leigebuarar i Noreg leiger sin bustad av ein privatperson. Drøftingane og døma i denne rapporten er avgrensa til offentleg, ideell og profesjonell utleige, men Leieboerforeningen meiner at også leigebuarar hos private utleigarar må få styrka sin rett til medverknad. Vi ser fram imot ny kunnskap om dette feltet i åra som kjem.

I rapporten introduserar vi eit nytt omgrep – leigebuarmedverknad. Vi vonar at vi har funne eit godt omgrep som favnar breiare enn omgrepet brukarmedverknad, og vi oppfordrar alle aktørar innanfor feltet om å ta det nye omgrepet i bruk. Kapittel 2 om teori rundt leigebuarmedverknad er skriva med gode bidrag frå Ingar Brattbakk frå Arbeidsforskningsinstituttet AFI, Katrine Mauseth Woll frå VID Vitenskapelige høgskole, Marianne Hektoen og Katja Johannesen frå Velferdsetaten i Oslo kommune og Håvard Aaslund frå OsloMet.

Rapporten har blitt til under korona-pandemien, og det har difor vore vanskeleg å reise rundt for å besøke leigebuarar og utleigarar som jobbar med medverknad. Vi har likevel fått til nokre besøk, og vi har hatt gode samtaler med både bebuuarar og utleigarar.

Vi veit at det fins mange fleire gode døme på leigebuarmedverknad enn dei som skildrast i denne rapporten, og vi er også sikre på at fokuset på leigebuarmedverknad både hos leigebuarar, utleigarar og andre aktørar kjem til å auke i åra som kjem.

Leieboerforeningen takkar alle bidragsytarar til rapporten, og ser fram til å vidareutvikle feltet leigebuarmedverknad saman med leigebuarar og utleigarar i framtida.

Oslo, januar 2022  
LEIEBOERFORENINGEN

# Kapittel 1 - Kva er leigebuarmedverknad, og kvifor treng vi det?

Den norske bustadpolitikken ligg til grunn for at dei fleste av oss bur trygt og godt i eigen bustad. Sjølveigardemokratiet er godt utvikla, og gjennom lovverk og kultur har vi gode system som sikrar at den enkelte skal ha stor grad av sjølvråderett over bustaden sin. Parallelt med dette har vi ein sterk og tradisjonsrik kultur for kollektiv medverknad gjennom burettslagsmodellen. I leigesektoren er situasjonen ein heilt annan. Leigebuarar sin rettsposisjon og butryggleik er lav, og husleigeloven gir lite rom for medverknad. Mange leigebuarar har ei oppleving av å være ein annanrangs bebruar, og at bustaden ikkje fullt ut opplevast som ein heim, fordi tidshorizonten for leigehøvet er kort, og råderetten over bustaden er lav.

Antall leigebuarar i Noreg har auka med 90.000<sup>1</sup> mellom 2015 og 2020. Fleire leiger dessutan bustad over ei lengre periode enn tidlegare. For å auke bukvaliteten til leigebuarar, må vi ta i bruk fleire verktøy, og medverknad er et av desse verktøya. Ved å implementere gode system for leigebuarmedverknad på individ-, kollektiv- og systemnivå, kan vi bidra til mellom anna

- Betre bukvalitet for den enkelte
- Eigarskap til bumiljøet for dei som bur der
- Betre relasjonar mellom leigebuar og utleigar
- Auka samfunnsdeltakelse og erfaringer med lokaldemokrati
- Mindre utanforskap
- Meir kunnskap om leigesektoren
- Meir treffsikre tenester og utleigebustadar

Leigebuarmedverknad er ein metode og eit verktøy for å oppnå godt bumiljø og gode og målretta bustadsosiale tenester. Både for den enkelte bebruar, for det kollektive bumiljøet, for utleigarar og for utviklarar av bustadsosiale tenester. Dei siste åra har det vakse fram ei erkjenning av at medverknad som ein avgjerande faktor for å oppnå gode bumiljø. Denne erkjenninga finn vi både hos leigebuarar, brukar- og interesseorganisasjonar, forvaltarar og hos lovgivarar.

Eit anna omgrep som dei siste åra har fått større aktualitet, er samskaping. Kommunene sin interesseorganisasjon KS, skriv at

«Samfunnet trenger å skape nye løsnings og nye modeller for å møte velferdsstatens utfordringer. Kanskje er noe av svaret samskaping? Samskaping handler om å invitere inn til likeverdige samarbeidende partnerskap hvor ulike aktører får gi selvstendige bidrag til å definere, designe, implementere og drive fram løsninger sammen med profesjoner, forvaltning og politiske myndigheter»<sup>11</sup>

Leigebuarmedverknad er løysinga på behovet for samskaping i den bustadsosiale sektoren, men det gjenstår mykje utviklingsarbeid både i praksisfeltet og i det teoretiske feltet for å oppnå gode resultat.



Mange land i Europa har lange tradisjonar for leigebuarmedverknad, og leigebuarar har også eit større rettsvern og fleire lovfesta rettigheter til å medvirke. I den danske «almene boligsektor» finn vi eit lovfesta bebuardemokrati der store ressursar blir lagt ned både frå utleigarar, bebuarar og bebuarorganisasjonar for å sikre god kvalitet i systema for medverknad. Danske BL, som fungerer som ein interesse- og bransjeorganisasjon for Danmarks Almene boligorganisasjonar og for dei om lag 1 million menneskene som bur i almene boliger, skriv på heimesida si at

«Beboerdemokratiet er fundamentet i den almene boligsektor. Som beboer i en almen boligafdeling har du og de andre beboere indflydelse på, hvad huslejen skal bruges på i din boligafdeling. I beslutter også, hvilken husorden der skal gælde i jeres boligområde. På helt demokratisk vis bestemmer flertallet. Men beboerdemokratiet handler også om fællesskab og at skabe noget sammen»<sup>III</sup>

Sjølvsagt finn vi også døme på medverknad innan leigesektoren generelt, og det budstadsosiale feltet spesielt, her i Noreg. Nokre av døma har vi samla i denne rapporten. Andre døme fins blant nominerte og vinnarar i Statens pris for boligsosialt arbeid, der brukarmedverknad og brukarinvolvering er eitt av fire kriterier. Atter andre døme finn vi rundt om i kommunene og hos profesjonelle og ideelle utleigarar. Likevel vil Leieboerforeningen påstå at det er mangel både på lovfesta rettigheter, erfaring og kompetanse innan medverknad. Dette kan det være fleire grunnar til, og nokre av desse grunnane blir belyst og drøfta i denne rapporten.

Leieboerforeningen er glade for at nasjonale styresmakter har erkjent behovet for meir kunnskap om brukarmedverknad i det bustadsosiale feltet spesielt, og for leigebuarar generelt. Vi vil også sjølv ta del i dette utviklingsarbeidet, mellom anna gjennom denne rapporten.

Denne erkjenninga frå nasjonale styresmakter finn vi mellom anna i dei to siste nasjonale strategiane for bustadsosial politikk, Bolig for velferd (2014) og Alle trenger et trygt hjem (2020). Bolig for velferd slår fast at brukarmedverknad er eit av seks kriterier for å oppnå gode resultat i det bustadsosiale arbeidet, og nevner korleis ein gjennom brukarmedverknad kan «nyttiggjøre seg av brukernes erfaringer i politikktutforming og gjennomføring både på det strategiske og operative nivået».<sup>IV</sup>



I *Alle trenger et trygt hjem* blir brukarmedverknad gitt ein meir sentral plass, og trekkjast fram som eit av regjeringa sine tiltak for målet om at leige skal være eit trygt alternativ.

«Et løft for bomiljø og medvirkning krever samarbeid mellom staten, kommunesektoren, private utleiery, forskere og utviklery og, ikke minst, leietakerne selv. Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken vil ta initiativ til et samarbeid med ulike aktører for å videreutvikle verktøy og kunnskap.»<sup>V</sup> (*Alle trenger et trygt hjem*, 2020)

## Behovet for eit nytt omgrep – leigebuarmedverknad

---

Brukarmedverknad i helse- og velferdssektoren i Noreg er ein velkjend og utbreidd metodikk som vi i dag tar for gitt, både på individ- og systemnivå. Brukarmedverknad er både ein individuell rettigheit og ei plikt for tenesteleverandørar, og Helsedirektoratet trekkjer fram korleis «Brukere har rett til å medvirke, og tjenesten har plikt til å involvere brukere i undersøkelser, behandling og valg av tjenestetilbud»<sup>VI</sup>

Det er lagt ned mykje godt arbeid både frå brukarar, brukarorganisasjonar, forvaltning og lovgivar for å utvikle gode system og god metodikk for brukarmedverknad.

I Noreg har vi fram til no brukt omgrepet brukarmedverknad også i det bustadsosiale arbeidet, men Leieboerforeningen meiner det er gode grunnar til å justere omgrepet for å framheve at medverknaden skjer i kraft av rolla som bebruar og ikkje som brukar. Helsedirektoratet skriv at

«I Plan for brukarmedverknad defineres brukar som en person som har behov for eller nyttiggjør seg tjenester innen psykisk helsefeltet eller rusfeltet»<sup>VII</sup>

Nettopp fordi brukar-omgrepet gir assosiasjonar til helse- og omsorgssektoren, er det viktig å differensiere mellom brukar og bebruar. Det er også viktig at rolla som bebruar, i motsetnad til brukar, er ei rolle med breiare innhald og verdi. Rolla som bebruar definerast ikkje berre av relasjonen til dei som leverar tenester, men også av den enkeltes daglegliv og bumiljø.

Brukarmedverknad er ein definert storleik som ofte skilrast i to nivå; individ- og systemnivå. Med bakgrunn i Leieboerforeningens medvirkningsbaserte bumiljøarbeid i kommunale utleigebustadar i Oslo og omegn, har vi erfart at det fins fleire enn to nivå av medverknad, og at brukarmedverknad-definisjonen blir for snever når den nytjast innanfor det bustadsosiale feltet.

Framover vil det være fornuftig og naudsynt å lene seg meir på internasjonal forskning og erfaringer innan medverknad i leigesektoren når vi skal utvikle feltet vidare her i Noreg. *Tenants participation* er kjent og mykje nytta omgrep. Det skiljer seg frå dei meir allmenne definisjonane *Citizen participation*, som viser til borgerens moglegheiter til å medvirke, og *User participation*, som viser til brukarar av helse- og omsorgstenester.

## Definisjon på leigebuarmedverknad

---

Med utgangspunkt i bakgrunnsarbeid frå forskar Ingar Brattbakk frå Arbeidsforskningsinstituttet AFI / OsloMet,<sup>VIII</sup> foreslår Leieboerforeningen denne definisjonen på leigebuarmedverknad:

*Leigebuarmedverknad er ein prosess der bebruarar, utleigarar og andre relevante aktørar samarbeidar om forhold knytta til bustaden og bumiljøet. Bebruarane har innflytelse over avgjerdsler som angår bustad, bumiljø, forvaltning og tenester. Leigebuarmedverknad kan sjåast som ein tovegs- samarbeidsprosess mellom bebruar og utleigar. Prosessen involverer deling av informasjon, idear og deltaking i avgjerdsler, og føreset at alle partar setjast i stand til likeverdige deltaking. Leigebuarmedverknad delast inn i individnivå, kollektivt nivå og systemnivå.*

## Tre nivå av leigebuarmedverknad

---

- På individnivå blir bebuaren sine ønsker og behov for bestemmelsesrett eller medbestemmelsesrett til bustaden ivaretatt. Leigebuarmedverknad på individnivå styrker bebuaren si eigarskapskjensle til bustaden, og vil kunne bidra til å styrke butryggleik og trivsel. Kommuner og profesjonelle og ideelle utleigarar bør leggje til rette for leigebuarmedverknad på individnivå både i forkant av kontraktsinngåing og undervegs i buforholdet. Det å få bestemme sjølv kor ein vil bu, er eit døme på leigebuarmedverknad på individnivå. Ein buplan som bebuar og utleigar utarbeidar i fellesskap, eller det å leggje til rette for at leigebuararen sjølv kan setje sitt preg på husværet er andre døme.
- På kollektivt nivå går bebuarar saman om meir eller mindre organiserte aktivitetar. Kommunale gårdstyrer og gårdskomitear er gode døme på korleis bebuarane sjølve kan organisere seg på lokalt plan. Slike organisasjonsformer samlar ressurser og styrkar naboskapet mellom bebuarane. Mindre organiserte ad-hoc-tiltak som vår-dugnad, årstidsfestar og andre mellombelse prosjekt er også gode døme på kollektiv leigebuarmedverknad som kan svare på ønsker og behov frå bebuarane og bumiljøet. Slike tiltak planleggast gjerne som eit samarbeid mellom leigebuarar og utleigar.

Utleigar bør legge til rette for leigebuarmedverknad på kollektivt nivå ved å stille ressursar som lokaler, utstyr og finansiering av tiltak til rådighet, samt å delta i arbeidet eller bistå på andre vis slik at bebuarane kan få den støtta dei treng for å gjennomføre aktivitetar eller tiltak. Kollektiv leigebuarmedverknad kan ofte utløyse midlar som nabolagstilskot, aktivitetmidlar, frivilligheitsmidlar og liknande.

Leigebuarmedverknad på kollektivt nivå kan være ei form for lokaldemokrati-arbeid som – gjort på riktig måte - gir viktige erfaringer og kunnskap om demokrati og medborgarskap og empowerment. For utsatte grupper som opplever ulike former for utanforskap er det viktig å legge til rette for den kollektive leigebuarmedverknaden. Dei to kommunale blokkene i Skytterdalen i Bærum, som du kan lese meir om i denne rapporten, er eit døme på eit slikt samarbeid. Der har den lokale Røde Kors-avdelinga fått ein viktig støttefunksjon for det bebuarstyrte gårdstyret, og gårdstyret og Røde Kors arrangerar jevnlege aktivitetar for bebuarane i dei to blokkene.

- På systemnivå bidrar bebuarane til å påvirke politikktutforming og forvaltning gjennom ulike former for påverknadsarbeid. Kommuner, ideelle og profesjonelle utleigarar bør leggje til rette for leigebuarmedverknad på systemnivå ved å opprette bebuaråd / bebuarpanel og liknande, der bebuarar og kommune / utleigar utformar rådets mandat i fellesskap. Kommune / utleigar bør bidra med støttefunksjonar som lokaler og sekretariat, og bebuarane bør kompenseras for sin innsats med ordinære honorarsatsar. Ved oppretting av slike råd og utvalg bør det leggast vekt på kompetanseheving innan representativt arbeid for rådsmedlemmane. Andre døme på medverknad på systemnivå er bebuaraksjonar og initiativ, høyringssvar og debattinnlegg. Eit godt døme på leigebuarmedverknad på systemnivå er det kommunale føretaket Boligbygg Oslo KF sitt bebuaråd, som har eksistert sidan 2019.

Kommunaldepartementet har også nyleg oppretta eit nasjonalt brukarråd for bustadsosial politikk, og Leieboerforeningen ser fram i mot at rådet vil få ei viktig rolle overfor styresmaktene.

## Døme på medverknad på dei ulike nivåa

INDIVIDNIVÅ	KOLLEKTIVT NIVÅ	SYSTEMNIVÅ
Råderett over bustaden. Rett til å gjere endringer, slik som å male og gjere enkle oppgraderingar.	Gårdstyrer og gårdskomitear der bebuarane organiserer seg lokalt og jobbar for sitt bu- og nærmiljø, anten på eiga hand eller i samarbeid med relevante aktørar som kommune / utleigar, nabolag og organisasjonar.	Sentrale råd og utvalg som bebuarråd, brukarråd og innbyggjarråd. Rådet har en formell struktur og ei rolle knytta opp mot til døme kommunale utval, etatar og føretak.
Bebuaren sin moglegheit til å utforme ein buplan som hensyntek ønsker og behov for framtidig busituasjon.	Dugnadar, hagegrupper, leksehjelp og andre mellombelse eller langsiktige tiltak som bebuarane planleggjer og gjennomfører i fellesskap med relevante aktørar.	Demokratisk påverknad <ul style="list-style-type: none"><li>• Høyringssvar, innspel til plansaker o.l.</li><li>• Lesarbrev</li><li>• Deltaking i opne kommunestyremøter o.l.</li></ul>
		Bebuaraksjonar der bebuarar går saman for å påverke opinionen

## Føresetnadar for leigebuarmedverknad

For å oppnå gode resultat, må visse føresetnadar liggje til grunn. På systemnivå er det behov for å styrke leigebuaren sin rett til å medverke, og medverknad bør bli eit offentleg satsningsområde både på nasjonalt og kommunalt nivå.

Dette vil være langsiktige og tidkrevjande prosessar, og i det avsluttande kapittelet vil lesaren finne forslag til korleis leigebuarmedverknad kan få ein viktigare plass i det bustadsosiale feltet spesielt, og i leigesektoren generelt.

Behovet for ei offentleg satsning står ikkje til hinder for at leigebuarar, utleigarar og andre partar kan setje i gang med - eller vidareutvikle – medverknadsprossar i dag.

Nokre av føresetnadane for å lukkast innanfor dagens rammeverk, er

- at det setjast av nok og riktige ressursar for alle partar. Det involverar materielle ressursar som møtelokaler, utstyr og eventuell økonomisk kompensasjon for leigebuarar som deltek, men også immaterielle ressursar som kompetanseheving og assistanse / bistand frå nøytral tredjepart i visse tilfelle, og barnepass.
- langvarig innsats. Mange medverknadstiltak organiserast som tidsavgrensa prosjekt. Alle former for medverknad er meir tidkrevjande enn at makthavar tar avgjerdslar sjølv, og medverknad der makt-ubalansen er stor, er vanskeleg dersom det ikkje byggast opp eit samarbeidsklima basert på tillit. Dersom medverknaden er prosjekt-basert, bør partane diskutere innleingsvis kva som skal skje etter avslutning. Kan resultata implementerast i ordinær drift?

## Fallgruver og hinder

---

Medverknad har blitt eit omgrep som kan oppfattast som viktig, ikkje berre fordi prosessen er inkluderande og skapar gode resultat, men fordi det tar seg godt ut. Liknande tendensar fins rundt omgrep som sosial bærekraft og det grønne skiftet. Utleigar og leigebuar kan også ha ulike syn på kva medverknad faktisk er, og hvilke resultat som er ønskelege. Ein bevissthet om fallgruver og hinder kan motvirke dårlege resultat. Nokre av desse er

- at utleigar har fleire ressursar til å delta i medverknadsprosessen enn leigebuar
- medverknadsslitasje / trøttleik, som kan være spesielt aktuelt for leigebuarar som blir invitert inn i mange medverknadsprosessar der resultatane uteblir
- skinn-medverknad, som er ein form for manipulasjon der leigebuaen ikkje får reell innflytelse
- «stille stemmer» eller leigebuarar som oppfattast som vanskelege blir ekskluderte frå prosessen, enten bevisst eller ubevisst
- kooptering; eit omgrep som mellom anna skildrar korleis ramma for brukarrepresentasjon blir satt av utleigar, og der eit godt samarbeid og lågt konfliktnivå blir viktigare enn at vanskelege tema blir tatt opp. Dette kan føre til ujamn maktbalanse.



# Kapittel 2 – Eit historisk blikk på medverknad i norsk kontekst

Norsk bustadhistorie skiljer seg frå fleire av våre europeiske naboland.

På midten av 1800-talet var bustadnauden i Noreg stor, og det gjorde seg spesielt gjeldande i hovudstaden, som var prega av slum og epidemi. Mange arbeidarar bygde sine egne bustadar av restmaterialer, men bustadane var dårlege og overbefolka, og det var klart at noko måtte gjerast.

Kolera-epidemien på 1850-talet satte fart i ideen om offentleg engasjement i bustadbyggjinga, og ideen om kooperative boformer vart diskutert allereie då. Men det var ikkje før på byrjinga av 1900-talet at det kooperative bustadsamvirket framsto som ei reell løysing. Då OBOS vart organisert på 1920-talet var mest vanleg å leige. Heile 95 % av av Oslos befolkning - både fattig og rik - leigde sin bustad.

Før 2. verdskrig vart det i ei periode lagt opp til at det var offentlege styresmakter som skulle stå for bustadforsyninga i Oslo. I takt med byggjinga av kommunale bustadar for arbeiderklassen, blei brukarorganisasjonen Oslo Kommunale Leieboerorganisasjon etablert i 1925. OKL skulle representere leigebuarane overfor Oslo kommune, og dreiv også med lokalt medverknadsarbeid i dei kommunale gårdane gjennom gårdstyremodellen. OKL var eit viktig talerør for bebruarane, men dei fekk etterkvart utfordringar med å drifte organisasjonen, og la ned sitt virke rundt 2015.

OBOS vart skipa i 1929 under namnet Oslo og omegn bolig- og sparelag, og det fyrste bygget vart reist i 1931. Det å skulle eige sin bustad var ein framand tanke for dei fleste, og i OBOS sine tidlege skrifter omtalas OOBS som leigebuarane sitt eige kooperative selskap.

Historiker i OBOS Anne Kristine Kronborg fortel at det etterkvart oppsto ei betydeleg begrepsforvirring rundt eigarskap og leige. OBOS måtte spørre seg om dei var eit selskap for bustadeigarar eller for leigebuarar. Dette vart også forsterka ved at det var husleigelova som regulerte boforma i bustadbyggjelaga. Dermed opplevdes det å bu i burettslag lenge som ei mellomstilling der OBOS vart oppfatta vel så mykje som ein leigebuarorganisasjon som ein eigarorganisasjon, fortel Kronborg.

Under andre verdskrig stoppa det meste opp. Men etter krigen vart det fart i bustadbyggjinga, ikkje minst med etablering av Husbanken og NBBL. Eigarlinja vart iverksatt for fullt, og OBOS byrja parallellt med dette eit målretta arbeid med å byggje opp ein kooperativ eigarkultur. Dette blei naudsynt fordi OBOS såg behovet for at folk skulle oppfatte seg som bustadeigarar, og ikke som leigebuarar, og dermed ta ansvar for å styre burettslaga sine sjølve. Det innebar å ta ansvar for å holde standarden vedlike og å betjene husbank-lån. Eit av tiltaka for å skape ein eigarkultur var å etablere OBOS-bladet. Gjennom bladet jobba OBOS strategisk for å styrke den kooperative eigarskapskjensla. I bladet finn vi mange døme på dette. I ei utgåve frå 1947 kan ein lese at



# OBOS fikk 4102 nye hussøkende medlemmer i 1945-1946

569 leiligheter helt ferdig, 1553 under bygging i Oslo

Hvem er det som får OBOS-leiligheter nå? Det er nok mange som spør seg sjøl om dette, og vi har også satt fram spørsmålet for mannen som steller med disse tingene i OBOS, nemlig kontorsjef Værnhus.

— Da bør vi vel se litt på tilgangen av nye medlemmer etter frigjøringa, svarer han. I 1945 fikk vi 3257 nye hussøkende medlemmer, i 1946 fikk vi ytterligere 845, samtidig som vi hadde medlemmene fra før den tia.

Leiegårdskontoret har den beste oversikt over alle hussøkende og på grunn av den fortvilte boligsituasjon skjer leilighetstildelingen for de bygg som OBOS fører opp med støtte av Oslo kommune, foreløpig ved leiegårdskontoret i samarbeid med OBOS. Innmelding i OBOS likestilles i tid med stempellers like vilkår har OBOS-medlemmer fortrinnsrett.

Det tas også hensyn til sosiale forhold. Hvis de boligforhold man lever i er rent ut sagt kriminelle, blir det nøye undersøkt av sosialkuratoren i Oslo kommune, og hvis kuratoren finner at forholdene er helt uholdbare, kan vedkommende bli tilvist leilighet utenom tur.

— Hvor mange leiligheter er ferdig og tatt i bruk siden frigjøringa?

— 569 leiligheter er helt ferdig, og folk har flyttet inn i dem.

— Hvor mange leiligheter er under bygging?

— I Oslo har vi, inklusive svenskehuse, 1553 leiligheter under bygging. I Aker er om lag 100 leiligheter ferdig, og 519 er under bygging. Dertil kommer om lag 220 leiligheter i svenskehus, så tallet på leiligheter under bygging i Aker er 741.

OBOS' oppgave er bl. a. å bygge hus helt til alle medlemmene har fått hus, så vår oppgave er ikke løst på langt nær, men det arbeides med prosjekter som vil bli løst etter hvert, slutter Værnhus.

## Til OBOS-medlemmene fra driftsavdelingen.

Leilighetsinnehavere som skal anskaffe tapet til bruk i leiligheten, kan henvende seg til inspektørene i OBOS, hvor de vil få rekvisisjon på tapet, og de får derved den rabatt som er innrømmet OBOS av tapetforhandlerne.

Utbetaling av konto for indre vedlikehold skal i alminnelighet attesteres av inspektøren. Etter at arbeidet er utført tas regningen og husleieboka med til OBOS' kontor. Først sørger en for å få kontoen for indre vedlikehold å jourført ved henvendelse i ekspedisjonen. Deretter henvender en seg til inspektøren, som anviser det beløp som kan utredes.

For ikke å gå forgjeves ber vi Dem notere at inspektørene treffes sikrest mandag og tirsdag etter klokka 13, og om lørdagene.

### REDAKSJONSKOMITE:

Dagfinn Bech  
Ø. Birkeland  
Henry Holm  
Andrew Johnson  
Østby

Adresse: OBOS, Torggata 17, Oslo

6

Foto: OBOS

«Når man bor i et OBOS- bygg, er man ikke prisgitt en gårdeiers luner og profittbegjær. En er sin egen boligeier, og vet at den husleien en betaler, ikke går til å opprettholde uproduktive personer». (OBOS-bladet nr. 1, 1947)<sup>ix</sup>

Sitatet må sjåast i samanheng med dei svært upopulære gårdeigarane som tidlegare hadde dominert bustadmarknaden i hovedstaden, men det seier noko om at mange fortsatt oppfatta seg som leigebuarar, og at det var viktig for OBOS å byggje opp under kjensla av å eige sin eigen heim.

Vi finn også mange praktiske døme som skulle bidra til å styrke eigarskapskjensla hos bebuarane i OBOS-bladet, slik som dei mange arrangementa det vart lagt til rette for. Bladet reklamerar for husmorgym, sykurs, juletreffstar og sjølvsgt også dugnader. Velferdsarbeidet som bebuarane utførte vart framheva i OBOS-bladet, og slike tiltak bidrog til å styrke bebuarane si eigarskapskjensle.

Bustadbyggjarlaget USBL – Ungdommens selvbyggerlag – hadde eit litt anna utgangspunkt då det vart skipa ved hjelp av om lag 1200 bustadsøkjande bygningsarbeidarar i 1948. (Kili og Skeie, 1998). Som USBL-medlem skulle du byggje din eigen bustad, som namnet tilseier. Slik skapte USBL ein dugnadskultur i særstilling, der medlemmane la ned ein enorm eigeninnsats for å skaffe sin eigen heim, ikkje ulikt sjølvbyggjarprosjektet i Trondheim som vi skildrar seinare i denne rapporten. USBL la etterkvart om drifta, og byrja å produsere bustadar for sine medlemmar, men også i dag jobbar USBL målretta for å styrke medlemmane sine moglegheiter til å medvirke. Bustadbyggjarlaget tilbyr kompetanseheving for burettslaga, og har stort fokus på å setje burettslaga og den enkelte andelseigar i stand til å forvalte bustaden og burettslaget på ein god måte.

For at bustadsamvirket skal fungere, er det avgjerande at andelseigarane har ei eigarskapskjensle og ønsker å bidra med sin eigeninnsats, både i sine egne bustadar, i fellesareala og i drifta av burettslaga. Bebuarane sin innsats sikrar at dei store verdiane som ligg i bustadane haldast ved hevd, og dei sikrar at burettslaga blir drifta med ein sunn og god økonomi. Slik sett kan ein seie at andelstakarane sjølve legg til rette for sin eigen butryggleik gjennom sin innsats både på individnivå og kollektivt nivå.

Dette står i sterk kontrast til leigebuarane sine moglegheiter og insentiv til å medvirke til sin eigen busituasjon. Leieboerforeningen meiner at det er på tide å leggje til rette for meir leigebuar-medverknad i Noreg, og vi trur dette vil komme alle partar til gode.



Foto: OBOS



# Kapittel 3 – Internasjonale døme på leigebuarmedverknad

## Leigebuarmedverknad i europeisk kontekst

Mange europeiske land har framleis ei sterk leigebuarrørsle som fungerer som pådrivar for bustadsosial utvikling og for affordable housing – rimelege og ikkje-kommersielle utleigebustadar. Medan vi i Noreg valde den kooperative eigarskapsmodellen som etterkvart også blei deregulert og kommersialisert, finn vi store ikkje-kommersielle utleigesektorar, organisert på ulike vis, mange stadar i Europa.

Interesseorganisasjonen for bustadsamvirker og sosiale og offentlege utleigarar Housing Europe, der også norske NBBL er medlem, jobbar mellom anna for at utleigebustadar skal være rimelege og tilgjengelege for alle. Housing Europe har eit spesielt fokus på leige-  
buarmedverknad og medborgarskap, og kvart tredje år delar organisasjonen ut *European Social Housing Award* saman med den internasjonale leigebuarorganisasjonen International Union of Tenants. Tildelingskriteria baserast på det EU-finansierte prosjektet «The European Responsible Housing CSR [Code of Conduct](#)», som inneber at deltakarar mellom anna må forplikte seg til å «styrke leieboernes institusjonelle og strukturelle deltakelse, og forenkle denne prosessen ved å gi dem nødvendig kunnskap og informasjon»<sup>x</sup>

Sosial bærekraft blir også trukke fram som ein viktig faktor i kodeksen;

«Lokal, sosial bærekraftighet spesielt gjennom boligens kvalitet og overkommelige priser, betydningen av nærhet til tjenester, garanti for uoppsigelighet, behovet for å fremme sosial mangfoldighet, sosial integrasjon og samfunnsgruppens stabilitet<sup>x1</sup>»

I den nasjonale bustadsosiale strategien *Alle trenger et trygt hjem* (2020), er sosial bærekraft i bustadpolitikken ei av fire overordna målsetnadar, og i strategien står det mellom anna at

«Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig, og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse<sup>x11</sup>» (Alle trenger et trygt hjem, 2020)

Dette er ein viktig målsetnad som også reflekterast hos andre aktørar. Ikkje minst er det viktig å koble sosial bærekraft i bustadpolitikken opp mot FN's bærekraftsmål. I målsetning 11 – Bærekraftige byar og lokalsamfunn, er eit av delmåla definert slik:





«Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder»<sup>xiii</sup>

Det er interessant å sjå på bruken av omgrepet sosial bærekraft i bustadpolitikken og hos aktørar i bustadmarknaden i lys av både Responsible Housing Code of Conduct og FNs bærekraftsmål. Leieboerforeningen oppmodar aktørar som brukar omgrepet sosial bærekraft til å setje seg inn i korleis Housing Europe definerar sosial bærekraft.

Nokre av finalistane Housing Europe har trukke fram under dei siste to utdelingane, er

- La Borda, eit leigebustadkooperativ i Barcelona som forvaltar 28 bustadar. Medlemmane deltok sjølve i heile prosessen med å planleggje og byggje dei prisvinnande bustadane, som husar om lag 60 menneske. La Borda vart nominert til prisen i 2019.
- Dansk Almennyttig Boligselskab, som forvaltar 50.000 bustadar. DAB vant i 2014 prisen for sin målretta innsats for å styrke leigebuardemokratiet i sine bustadar, gjennom kompetanseheving og systemutvikling for å setje leigebuarane i stand til å delta i demokratiske prosessar. DAB tilbydde mellom anna gratis helge-seminar for alle styremedlemmar i dei mange lokale leigebuarorganisasjonane i DAB-bustadane, i tillegg til ei rekkje andre kompetansehevande tiltak.
- ÖrebroBostäder AB, som forvaltar 22.000 bustadar i eit område med stor arbeidsløyse, blei nominert i 2016. Selskapet ansatte arbeidslause bebuarar til å bistå med renoveringa av bustadane. Prosjektet bidro til at mange bebuarar etterkvart kom i arbeid, og dermed bidrog dette til å byggje ned økonomisk ulikskap og førebyggje utanforskap.

Ingen norske leigebustadar har konkurrert i The European Housing Award, og etter det Leieboerforeningen kjenner til, er det heller ingen norske aktørar som har underskrive på The European Responsible Housing Code of Conduct.

## Scottish Housing Act

Gjennom prosjektet Boindeks har Leieboerforeningen studert korleis skotske styresmakter har implementert leigebuarmedverknad i dei statlege måla for korleis det skal være å bu i «social housing». I rapporten «Utvikling av «Boindeks for leieboliger» (AFI 2019), kan vi lese om korleis The Housing Scotland Act forplikta utleigarane i den sosiale utleigesektoren (social landlords) til å utvikle og understøtte medvirkning.

«Fra 2001 har det altså vært lovforankret at skotske «sosiale utleiare» aktivt skal bidra til å utvikle og understøtte beboermedvirkning. Begrepet sosiale utleiare omfatter både kommuner som forvalter og leier ut boliger, registrerte sosiale utleiare (RSL, Registered Social Landlords) og boligorganisasjoner (housing associations). Oppfølgingen av denne plikten til å bidra til beboermedvirkning har gradvis blitt konkretisert og er nå nedfelt i et eget Charter. I Skottland har dermed kravet om beboermedvirkning kommet fra øverste hold; fra politikere og myndigheter. Av section 31 of the Housing Scotland Act 2010 framgår det at “The Social Housing Charter set the standards and outcomes that all social landlords should aim to achieve when performing their housing activities”. Alle

sosiale utleiare er også forpliktet til å ha en egen strategi for beboermedvirkning som muliggjør 'continuous improvement in landlords' performance in supporting and enabling tenants to participate'» (Brattbakk 2019) <sup>xiv</sup>

## Danske Almene Boliger

---

Den danske allmennbustadsektoren Almene Boliger, som husar om lag ein million danskar, er også verdt å trekke fram som eit godt døme på leigebuarmedverknad. Alle som ønsker det, kan søkje om ein allmenn bustad, og kommunene har rett på å disponere opp til 25 % av bustadane.

Husleigene er kostnadsbaserte, og leigekontraktene er tids-ubestemte. Bustadane er organiserte gjennom store og små allmenne bustad-organisasjonar, og leigebuarmedverknad på kollektivt – og systemnivå er sikra gjennom eit lovfesta bebuardemokrati. Bebuarane organiserer seg i lokale avdelingar, og får mellom anna være med på å avgjere kva husleigene skal brukast på, og korleis husordensreglane skal utformast.

## Hyresgästforeningen i Sverige

---

I Sverige representarar leigebuarorganisasjonen Hyresgästforeningen ein av dei sterkaste folkerørslene i landet. Med sine 700 ansatte og meir enn 500 000 medlemmar fungerer Hyresgästforeningen som ein betydeleg maktfaktor i den svenske leigesektoren. Med jamne mellomrom gjennomfører foreninga kollektive forhandlingar om husleigenivå på vegne av 3 millionar leigebuarar i kommunale og private utleigebustadar. Modellen liknar på den vi er vande med frå dei årlege forhandlingane mellom partane i arbeidslivet her i Noreg, og 4000 leigebuarrepresentantar deltek i dei kollektive forhandlingane.

# Kapittel 4 – Døme på leigebuarmedverknad i Noreg

## Boligbyggs bebuarråd i Oslo

---

Det kommunale bustadføretaket Boligbygg Oslo KF vart oppretta i 2004, som ein del av eigedomsreformen som samla alle kommunens bustadar i eit kommunalt føretak. I dag forvaltar Boligbygg 11500 bustadar, og har mellom 25.000 og 30.000 leigetakarar. I overkant av 60 % av bustadane ligg i heil-eigde gårdar, medan om lag 40 % er leiligheter i burettslag og sameiger. Boligbygg forvaltar bygningane og har ansvar for drift og vedlikehold av eigedomane, medan det primært er dei 15 bydelane som har ansvar tildeling av bustad, bumiljøarbeid og individuell oppfølging av bebuarane. Dei siste åra har Boligbygg hatt eit mål om å auke medverknaden frå leigebuarane, og leggje til rette for gode bumiljø. Føretaket har mellom anna oppretta fleire felleslokaler og værested i eigedomane, og rusta opp fellesområder og gårdsrom.

I 2019 oppretta det kommunale bustadføretaket Boligbygg Oslo KF eit sentralt bebuarråd som skulle fungere som ein kommunikasjonskanal mellom bebuarar og føretaksleiinga. Rådet møtast 6-8 gongar i året, og har ei brei samansetjing av bebuarar med ulik bakgrunn og ulike erfaringar. Leieboerforeningen og brukarorganisasjonen Foreningen for human narkotikapolitikk er også representerte i rådet.

Bebuarrådets mandat er å fungere som eit rådgivande organ for Boligbyggs direktør i saker som gjeld tilbodet til bebuarane, og å være eit bindeledd mellom bebuarane og Boligbygg. Rådet skal jobbe for at kommunas bustadar skal være trygge og gode heimar, og for ei likeverdig behandling av bebuarane. Boligbyggs bebuarråd skal bidra til god medverknad frå bebuarane og pårørandegrupper, og rådet skal gjenspeile alle Boligbyggs grupper av bebuarar.

Boligbyggs direktør Marit Jacobsen Leganger fortel at Boligbygg etablerte ei bebuarundersøking og oppretta rådet for å sørge for å ivareta leigebuarane sine perspektiv i føretakets arbeid. Leganger fortel at kvardagen som leiar er full av administrative forhold og oppgåver som er langt unna den daglige drifta, og at møtene med bebuarrådet gir henne ein direkte dialog med bebuarane, innblikk i konkrete erfaringar og opplevingar i det å være leigebuar hos Boligbygg. Rådet gir også leiinga kunnskap om korleis bebuarane forholder seg til andre aktørar innanfor kommuneapparatet. Dette er ei viktig forståing å ha med inn i leingi og utvikling av føretaket, og i samhandling med andre kommunale aktørar.

Føretaksleiaren opplever at Boligbygg har tatt innspel frå rådet på alvor, og at dei har blitt testa og inkluderte i drifta. Bebuarrådet har også vore høyringsinstans i politiske saker som har vore til politisk handsaming i bystyret, og har mellom anna gitt innspel til kommunas bustad-

behovsplan. Då Leganger vart kalt inn til møte med bystyrets helse- og sosialutvalg hausten 2021, opplevde ho at utvalgsmedlemmane stilte spørsmål basert på bebuarrådet sitt høyringsinnspel. Ho har inntrykk av at innspel frå rådet blir høyrte og lest av kommunas folkevalgte, og ho berømmer bebuarrådet for jobben med å gi leigebuarane ei røyst inn i dei styrande prosessane.



Medlemmar av Boligbyggs bebuarråd og dagleg leiar Marit Jacobsen Leganger i samtale om rådet under ein bebuarkonferanse hausten 2021. Foto: Strikken Studio.

Bebuarrådets leiar, Cathrine Skårn, fortel at rådet er eit viktig organ der bebuarane sine røyster kan bli høyrte i saker knytte til kvalitet på tenester og bumiljø. Dette er ein god måte å fremje god leigebuarmedverknad, og ho opplever at Boligbygg ser ut til å respondere på saker som medlemmane fremjer, også når sakene er komplekse. Boligbyggs bebuarråd er relativt nytt, og verken føretaket eller rådsmedlemmane har særleg erfaring med denne forma for representativ medverknad på systemnivå. Rådet fungerer godt, men har også eit forbettringspotensiale. Rådsmedlemmane har foreslått å styrke rådets kompetanse, og planleggjer kompetansehevannde tiltak med ekstern rådgjeving. Rådsleiaren har også ambisjonar om at rådet skal kunne utvikle system for oppretting og drift av kommunale gårdstyrer i samarbeid med Boligbygg, og at mandatet kan utvidast slik at det vil være lettare å ta opp saker som berører fleire bebuarar. Bebuarrådets leiar ønsker også å kunne stille fast på møter i føretaksstyret. Til no har ho delteke på eitt møte i dette styret, som i stor grad består av styremedlemmer med kompetanse innan andre felt enn det bustadsosiale. Ho inviterte føretaksstyret på befaring i ein kommunal gård i regi av bebuarrådet, og styret takka ja til å delta på ei slik befaring, som også vil gi styret eit naudsynt innblikk i korleis det opplevast å bu kommunalt i Oslo kommune.

#### **Nivå av medverknad**

Boligbyggs bebuarråd er eit døme på leigebuarmedverknad på systemnivå, der rådets mandat viser korleis bebuarrådet skal ha ein rådgivande funksjon overfor konsernleiinga, og den nedfelte målsetnaden til rådet er å bidra til at Boligbygg skal levere gode tenester til sine leigebuarar.



## Skytterdalen 15 og 17 i Bærum

Eit par kilometer frå Sandvika i Bærum kommune, ligg dei to kommunale blokkene Skytterdalen 15 og 17. Blokkene vart ferdigstilte i 2002, og var i utgangspunktet meint som rimelege utleigebustadar for ungdom, men prosjektet var gradvis avvikla og omdisponert til kommunale utleigebustadar for vanskelegstilte. Det har lenge vore utfordringar knytta til utrygge buforhold, rus, husbråk og dårleg fysisk og sosialt bumiljø i blokkene. I 2017 starta bebuarane og Bærum kommune ein prosess for å kartlegge utfordringar, behov og ønsker hos dei som budde i Skytterdalen.

Gjennom rapporten «Medvirkning i Skytterdalen – hvordan skape et bedre bomiljø», som blei skrive av Bærum kommune i fellesskap med designbyrået Makers Hub, kom det fram at det var store behov for både sosiale tiltak og fysiske oppgraderingar i dei to blokkene. Samstundes viste arbeidet med rapporten at bebuarane ønska å bidra, og kommunens representant Andrea Kornfeld fortel korleis det å anerkjenne folks ibuande ressursar vart ein viktig del av arbeidet med Skytterdalen.

«Det er veldig viktig å tru på at menneska vi jobbar med, besitter ressursar. Mi oppgåve var å leggje til rette for at bebuarane kunne bruke sine ressursar».

Rapporten anbefalte mellom anna å opprette eit bebuarråd/gårdstyre der bebuarane fekk moglegheit til å organisere seg lokalt, og få eit verktøy for å drive bumiljøarbeid. Året etter vart Leieboerforeningen engasjert for å bistå bebuarane med å etablere gårdstyret. Parallelt med etablering av gårdstyret, blei det også satt i gang store oppgraderingar av fellesområda ute og inne i blokkene. Parkeringsplassen blei flytta, og det blei lagt til rette for ein trygg leikeplass for borna. Den ødelagte heisen blei bytta ut, busker og tre blei planta, og søppelrommet som bebuarane opplevde som utrygt å gå inn i, blei erstattet med eit nytt og meir praktisk utandørs søppelsystem. Vidare blei det investert i meir belysing i garasjelegget og i uteområda, grillplass og eit generelt ansiktsløft der også bebuarane ga innspel til utsmykking av fasader.

Gårdstyret såg raskt behovet for eit egna møtelokale, og meldte inn behovet til kommune. Løysinga blei å stille ein tom leilighet til disposisjon. Gårdstyret omtalar leiligheten som heilt avgjerande for sin eksistens, og for bumiljøet. Her arrangerast gårdstyremøter, barnebursdagar og norskopplæring for innvandrargrupper. Barn frå fyrste til åttande klasse får leksehjelp ein gong i veka, og det blir arrangert informasjonsmøter for bebuarane om tema som husordensreglar og søppelhandtering. Gårdstyret planlegger også sjakk-gruppe og språkkafe i lokalet, og Røde Kors har støtta gårdstyrets arbeid med å skape aktivitetar for bebuarane i Skytterdalen 15 og 17. Samarbeidet mellom Røde Kors og gårdstyret har også ført til ei eiga aktivitetsgruppe for barn – BARK, som møtast kvar veke i Sandvika sentrum. Ein av gårdstyrets medlemmar har fått ein lønna deltidsjobb som koordinator for aktiviteten i regi av Røde Kors, og dette sikrar ein kontinuitet i det viktige arbeidet som gårdstyret leggjer ned.



Gårdstyret trekker fram fleire strukturelle utfordringar, og er tydelige på at det skal meir til enn å opprette eit gårdstyre og oppgradere bygningsmassa for å få endre bumiljøet i Skytterdalen.

Tettare samarbeid med kommuna og langsiktige leigekontrakter for å sikre stabilitet for den enkelte og for bomiljøet, er tiltak som trekkast fram av gårdstyret.

«Hvis ikkje eg får bu her vidare, kjennest det som at alt eg har starta, vil falle saman. Det er mange som seier at dei ikkje vil engasjere seg i bumiljøet fordi dei uansett snart må flytte ut», fortel eit av styremedlemmane i gårdstyret.

Likevel er gårdstyret samstemte i at mykje har endra seg i Skytterdalen. Det er betre å leve her no enn før. Det er tryggare for borna, naboskapet har blitt tettare, fleire får hjelp, og fleire bidrar med sine ressursar.

#### **Nivå av medverknad**

Gårdstyret i Skytterdalen 15 og 17 er eit døme på leigebuarmedverknad på kollektivt nivå. Kartleggingsrapporten som er omtalt i teksten, er ei form for leigebuarmedverknad på systemnivå, fordi bebruarane ga sine innspel til forvaltninga. Innspela blei i stor grad hensyntatt, og mange av tiltaka som bebruarane hadde behov for, blei iverksatt.

## **Bustadar for rusavhengige i Porsgrunn kommune**

---

Porsgrunn kommune har om lag 770 kommunale bustadar til menneske med ulike behov. Rett utanfor sentrum av byen ligg eit bustadhus i kommunal eige, med leiligheter for menn med aktiv rus. Huset er lokalisert i eit ordinært bustadområde med småhus, og det er til saman sju einingar i huset. I tillegg til dei separate einingane, fins det eit felleslokale og ein liten skjermma bakhage. Dei som bur i huset, får som regel bu der over ei lengre periode, og kommunas representant seier at bebruarane gir uttrykk for stor grad av butryggleik. Det fins få eller ingen andre aktuelle butilbod til denne gruppa, og det er lite hensiktsmessig og kanskje også lite realistisk å skulle planlegge for at bebruarane skal finne andre og meir høvelege bustadar.

Her kan dei i stor grad leve slik dei ønsker, og få helsefagleg bistand frå kommuna.

Tidlegare har fellesstua i 1. etasje vore open og bemanna, men dei seinare åra har stua vore stengt. Bebuargruppa har utfordringar som gjer at stua ikkje kan stillast til disposisjon utan personale, og bebruarane gir uttrykk for at dei saknar tida då felleslokalet var meir tilgjengelig. Ida Axelsen Sundberg jobbar som bumiljøarbeidar i bustaden ein gong i veka. Som eit prosjekt tilknytta studiet «Beboermedvirkning» på VID Vitenskapelig Høgskole, foreslo Sundberg for bebruarane at stua skulle opnast igjen. Bebruarane benytta seg av tilbodet, og fleire tema som var viktige for bebruarane blei tatt opp under møtene i stua. Bebruarane var misnøgde med standarden på huset, og påpeikte at vedlikehaldet var mangelfullt og at det var viktig å gjere noko. Dei hadde sjølv eit ønske om å bidra med enkel oppussing, men fekk avslag frå kommuna. Likevel lytta kommuna til bebruarane sine ønsker, og ein kommunal vaktmester kom for å lytte til bebruarane sine innspel. Bebruarane fortel at kommuna hadde vore klar over det mangelfulle vedlikehalde i lang tid utan å prioritere dette. Etter at dialogen med vaktmester vart oppretta, blei det bestemt at husets fasade, eit stort gjerde med støyskjerming, og postkassestativet skulle setjast i stand. Det var viktig for bebruarane at fasaden skulle sjå grei ut, for å unngå klager og stigmatisering frå nabolaget.

Sundberg fortel også korleis bebuarane opnar seg om private utfordringar når dei møtast i stua. «Eg får gjort ein betre jobb ved å halde stua open. Vi har gode samtaler, og i desse samtale- lene får eg også små drypp av informasjon som er viktige for å følge opp bebuarane på ein god måte».

Sundberg har fått masterstipend frå Husbanken for å undersøke korleis den fysiske utforminga av husvære, fellesområder og uteområder i bufelleskap for personar med ROP-liding har betydning for opplevinga av tryggleik, og dermed påverknad på livskvaliteten deira. Gjennom masteroppgåva skal ho bidra til kunnskap om korleis bustadar for personar med ROP-lidingar bør utformast.

### Nivå av medverknad

Fellesstua i dei samlokaliserte bustadane er eit døme på leigebuarmedverknad på individ-, kollektiv- og systemnivå. På individnivå legger kommuna til rette for at bebuarar med komplekse utfordringar kan gi uttrykk for sine behov, og dermed også få meir målretta tenestetilbod. På kollektivt nivå får bebuarane moglegheit til å samlast for å snakke om kva dei ønsker å gjere i fellesskap. Under Leieboerforeningens besøk nevnte bebuarane tidlegare felles utflukter dei har tatt saman med representantar for kommuna, og ga uttrykk for at dei ønsker å dra på fleire turar saman. På systemnivå opnar fellesstua for at bebuarane kan gi innspel til forvaltninga av bustadane, og rehabiliteringa av huset viser at bebuarane klarte å påverke forvaltninga i ei retning som tilfredsstilte bebuarane sine behov for opprusting av det fysiske bumiljøet.

## Steinar Moe Eiendom AS

---

Steinar Moe Eiendom leiger ut bustadar i Oslo og Skien. Dei byggjer utelukkande for utleige, og langsiktige buforhold i form av tidsubestemte leigekontrakter er eit viktig nøkkelord for Steinar Moe Eiendom. Dei legg også til rette for leigebuarmedverknad. Husleigene ligg under marknadspris.

I Skien er dei i ferd med å byggje leiligheter for skuleelevar ved ein vidaregåande skule som ligg i nærleiken av Tømmerkaia. I samarbeid med elevrådet ved skulen, har dei utvikla bustadar som møter skuleelevane sine behov. Leilighetsbygget er realisert etter ønske frå elevane, som etterspurde gode leigebustadar tilpassa ei ung målgruppe utan erfaring med å bu aleine. Resultatet blei eit leilighetsbygg der skuleelevar skal kunne bu saman, og med fellesrom for alle leigebuarane i fyrste etasje. Til saman 30 leiligheter for elevar ved den vidaregåande skulen skal stå klare i slutten av 2022. Elevane skal også bidra med utsmykning av bygninga, og i tilknytning til den vidaregåande skulen byggjer Steinar Moe også eit veksthus og ein park som skulen skal kunne nytje seg fritt av.

Skuleelevar er ei spesiell målgruppe å byggje for, men det er ordinære utleiebustadar som dominerar Steinar Moe sin bustadportefølje. Dagleg leiar Heidi Sjerne fortel litt om korleis dei jobbar for å skape gode bustadar.

«Vi er så små at vi kan drifte eigedomane på ein annan måte. Vi har tett kontakt med bebuarane, og det aller viktigste for oss er at dei som bur hos oss skal være nøgde. Bebuarane har tidsubestemte kontrakter, og sidan dei skal bu hos oss lenge, er det også heilt naturleg at dei skal kunne setje sitt preg på leiligheten. Det er sjølvsagt at bebuarane skal få henge opp bilete eller male leiligheten, og utleigaren er også positiv til å endre på andre ting, som kjøkkeninnredninga. Då kan leigebuarane kjøpe inn kjøkkenfrontar etter eige ønske, så lenge dei opprinnelege kjøkkenfrontane blir tatt vare på til seinare.»



Sjerne fortel at langsikige buforhold er nøkkelen til at dei lukkast med å skape gode og attraktive bustadar.

«Eg meiner oppriktig at vi får det til her i Skien på grunn av dei tidsbestemte kontraktene og det at vi kun indeksregulerer husleigene. Dette gir leigebuarane forutsigbarheit og tryggleik. Det er fleire av våre leigebuarar som aldri hadde vurdert å leige bustad hvis det ikkje var for dette. Vi har mange ressurssterke bebuarar med eit stort engasjement. Vi arrangerar mingletreff og andre formelle og uformelle treff for alle bebuarane våre, som også inneber leigebuarar som får tilbod om å bu hos oss gjennom kommunal tilvinningsavtale».

I nokre av gårdane våre har også bebuarane valgt ein tillitsperson til å representere seg.

Leigebuarar som får tilbod om bustad hos Steinar Moe Eiendom gjennom slike tilvinningsavtaler, får etter avtale med kommuna 3-årige leigekontrakter. Men dersom kommuna ikkje fornyar kontrakta med leigebuarane, får dei tilbod om ny og tidsbestemt kontrakt frå Steinar Moe. Bebuarsamansetnad og prisnivå er andre suksessfaktorar som Sjerne trekk fram. Den varierte bebuarsamansetnaden både i alder og sosioøkonomisk bakgrunn skaper gode bu-miljø. Ingen av naboane veit heller kven som har kommunal tilvinningsavtale, og Sjerne er oppteken av at slik skal det være.

«Dersom du prisar deg for høgt, vil dette vanskeleggjere målet om langsiktige buforhold. Når du har ein meir fornuftig leigepreis, får du lojale leigebuarar. Eg kan ikkje få understreka nok kva dette gjer med bumiljøet».

Dyre husleiger fører også til at dei ressurssterke bebuarane forsvinn, fortel Sjerne til Leieboerforeningen.

Viktigheita av eit rimeleg prisnivå bekreftast av leigebuarar hos Steinar Moe. Ein bebuar vi har snakka med, fortel om kor letta ho er for at ho kan bu der så lenge ho ønskjer, i ein ny leilighet med høg standard og til ein overkommeleg pris. Ho fortel også at ho aldri hadde trudd at ho skulle kunne bu så godt på uføretrygd, og at trivselen er høg. Før jul inviterte naboane representantar frå utleigaren heim på julelunsj, og ho skryt av at vegen til dialog alltid er kort.

Steinar Moe Eiendom er positive til leigebuarmedverknad, men ser også nokre utfordringar med at det skal satsast meir på dette i framtidens utleigebustadar. Leigebuarmedverknad er eit udefinert omgrep, og det kan fort bli ei tom frase. Mange selskap har styringsdokument der FN sine bærekraftsmål blir nevnt, utan at reelle tiltak blir gjennomført. Det er fare for at dette også kan skje med omgrep som leigebuarmedverknad, avsluttar Sjerne.

### **Nivå av medverknad**

Rammene for sjølvråderett i leilighetane hos Steinar Moe er leigebuarmedverknad på individnivå.

Å gi bebuarane moglegheit til å sete sitt personlege preg på bustaden, bidrar til større eigarskapskjensle hos bebuaren. Når leigebuarane organiserar seg og velger ein kontaktperson som representerar bebuarane, er dette ei form for leigebuarmedverknad på kollektivt nivå. Organiserte sosiale treff blant bebuarane er også døme på medverknad på kollektivt nivå.

## Svartlamon i Trondheim

---

I Trondheim kommune ligg bydelen Svartlamon, bestående av bevaringsverdige arbeidar-bustadar frå slutten av 1800-talet. Svartlamon husar om lag 250 bebuarar, og sidan 1990-talet har området blitt utvikla av bebuarane gjennom bebuarforeninga og seinare også boligstiftelsen. Svartlamon er organisert som byøkologisk forsøksområde med rimelege husleiger, langsiktige buforhold og miljøvenlege bustadar.

Svartlamon er forvalta av ein ideell boligstiftelse som legg vekt på rimeleg husleige, bebuar-demokrati og bærekraftige bustadar med enkel standard.

I den kommunale reguleringsplanen for Svartlamon er medbestemming eit sentralt punkt. Bebuarane har deltatt aktivt i alle ledd i utforminga av området heilt siden oppstart, og Svartlamon representerar dermed eit utradisjonelt bustadområde i norsk målestokk, men med mykje til felles med ein del av leigebustad-utviklinga i andre europeiske land.

På Svartlamon fins det mange fellesarealer både utandørs og innandørs som bebuarane får disponere. Dei ulike nabolaga på Svartlamon er organiserte med eigne nabolagsmøter og mulighet for å søke midlar til å bruke på fellesareala, medan bebuarane på Svartlamon i sin heilhet er organisert gjennom bebuarforeninga der alle bebuarane er medlemmar. Eit bebuarblad blir sendt i posten ein gong i månaden, og her finn bebuarane mellom anna referat frå forrige allmøte, og innkalling og sakspapirer til neste allmøte. Bladet er dermed eit viktig verktøy for å gjennomføre bebuar-demokrati på Svartlamon.

Inne i leilighetane er det bebuarane som avgjer korleis dei vil pusse opp. Mange av husa har eit stort vedlikehaldsbehov, og for å halde kostnadane nede, får bebuarane dermed eit utvida ansvar for å rehabilitere bustadane sine. Materialer blir dekt av Svartlamon Boligstiftelse, og både tømrar og taktekker er ansatt for å bistå bebuarane med arbeidet. Det fins også fleire verkstadar i nabolaget som bebuarane kan nytje seg fritt av.

Dagleg leiar Katrine Standal fortel at medvirkningsprosessane på Svartlamon tar lang tid, men at dei likevel er effektive. Prosessane blir solid forankra, og det blir aldri omkampar etter at avgjerdsleane er tatt. Dessutan får dei mange fleire gode idear og gjennomarbeida forslag på denne måten. Det er viktig at dei som kjenner avgjerdsleane på kroppen, også får være med å avgjere.

Medvirkninga skal ikkje gå utover ei sunn økonomisk drift av bustadane, men det har ikkje vore eit problem på Svartlamon, seier Standal.

Eit av prosjekta Svartlamon boligstiftelse og bebuarforeninga har gjennomført dei siste åra, er eit sjølvbyggjarprosjekt der fem familiar har bygd sine eigne bustadar frå grunnen av, med bruk av gjenbruksmaterialer. Bebuarane leiger bustadane dei sjølve har bygd, med rimeleg husleige og langsiktige leigekontrakter, og byggjeprisen på dei fem bustadane og eit fellesareale kom på til saman tre millionar kroner.

Bebuvarar på Svartlamon trekk fram moglegheita for å leve litt annleis, og for å kunne bestemme over leiligheten sjølv om ein er leigebuar, som nokre av fordelane ved å bu på Svartlamon. Ein av bebuarane fortel korleis ho anser leiligheten for sin heim, men at det også skal bli nokon andre sin heim ein dag. Når ho pussar opp og tar vare på leiligheten, så kjennes det godt å vite at ho også kan levere den frå seg med stolthet, sjølv om ho planleggjer å bu på Svartlamon i mange år og at ho kan sjå for seg å bli gammal der. Ho fortel også at ho har vore bustadeigar,

men at livssituasjonen gjorde det vanskeleg å eige. Då var det godt å flytte til Svartlamon, der ho kan bu til ei overkommeleg husleige, og der dottera hennar også får være med å bestemme. Ho fortel også korleis ho turte å starte si eiga forretning fordi ho hadde ein forutsigbar bu-situasjon på Svartlamon.

Kva med dei som ikkje har moglegheit til å restaurere vindauge, bytte bordkledning og male oppgangane? Er det slik at alle som bur på Svartlamon må bidra?

Bebuarene vi har intervjuet, fortel at det ligg i Svartlamon si ryggrad at dei skal yte, men at nokon skal nyte. Det må være nok folk som bidrar på Svartlamon, slik at det også kan bu folk der som ikkje kan bidra like mykje. Dette er ei bokstaveleg form for bærekraft, der fellesskapet også kan bære eller romme dei som har færre ressursar. Den permanente arbeidsgruppa som behandlar søknadar frå folk som ønsker å flytte til Svartlamon, har også ansvar for å vurdere ulike hensyn opp mot kvarandre for å sikre ei god bebuarsamansetnad. Ein bebruar fortel om ei sjukdomsperiode som gjorde det vanskeleg å bidra med fysisk eigeninnsats. Då kunne bebuaren gjere andre ting, som å stille opp i avisa eller å sitje som bebuarrepresentant i styret.

### Nivå av medverknad

Svartlamon praktiserer leigebruarmedverknad på individ-, kollektiv- og systemnivå. På individnivå får leigebuarene råderett over eigen leilighet, og på kollektivt nivå er bebuarene organiserte både i ad-hoc-grupper som organiserer mindre prosjekter og aktivitetar, og i Svartlamon Beboerforening. Foreninga er også representert i Svartlamon Boligstiftelse, og bebuarene får dermed moglegheit til å påverke dei store prosessane som til dømes inneber planlegging av nybygg.



## Leigebustadar i USBL

---

Bustadbyggjarlaget USBL vart etablert i 1948, og forvaltar i dag 1700 burettslag og sameiger. USBL har ei nøkkelrolle i norsk bustadhistorie, og har ein lang og rik tradisjon for å byggje eigarskapskjensle og tilhøyrgheit i burettslaga dei forvaltar. Dei tilbyr kurs – og kompetanseheving for burettslag og bebuarar, for å sikre at bebuarane sjølve forvaltar eigeidomane på ein god måte.

I tillegg til burettslag og sameiger, forvaltar USBL 450 leigebustadar, og har planar om å utvide med 75 leigebustadar årleg. Dei 450 leigebustadarane finn du i ulike leigegårdar i hovedstaden. USBL har tre utleigekonsulentar som følger opp leigebuarane og bustadane, og dei er opptekne av å være tilstades for leigebuarane. Det skal være kort link inn til oss, og leigebuarane skal møtast med eit profesjonellt apparat, fortel USBL til Leieboerforeningen.

Som utleigar vil USBL gjerne leggje til rette for leigebuarmedverknad. Dersom ein leigebuar ønsker å gjere endringar i leiligheten, er det uproblematisk for USBL, så lenge fargevalg blir godkjent. Mange av bebuarane har også lang butid hos USBL, og ein av leigebuarane vi har snakka med, fortel at ho føler seg trygg på at ho kan bu der så lenge ho vil.

«Dersom eg ønsker å male eller å setje ein skrue i veggjen for å henge opp eit bilete, så gjer eg det. Eg får anleining til å skape ein heim hos USBL», fortel leigebuararen. Ho fortel også om eit godt samhold i gården ho bur i, og at fleire av leigebuarane der har lang butid. Dei har ein felles hage der dei har planta blomster og grønnsaker, og dei møtast ofte i hagen eller i svalgangane.

Arne Salveson frå USBL fortel til Leieboerforeningen at dei ønsker å leggje til rette for leigebuarmedverknad, og at eit leigebuarpanel og bebuarundersøkjingar er gode idear som USBL vil vurdere. Dersom bebuarane ønsker å organisere seg, vil USBL også stille seg positivt til dette, men initiativet må komme frå bebuarane sjølve.

Det er ein del av USBL sin strategi å være ein god samfunnsaktør. Difor ønsker dei også fornøgde leigebuarar som ønsker å bu hos dei over tid, og trivast, fortel Salveson til Leieboerforeningen.

### Nivå av medverknad

Moglegheit til å gjere endringar i leiligheten er eit døme på leigebuarmedverknad på individnivå. Butryggleiken som bebuarane opplever ved at dei får signal om at dei kan fornye kontrakta, er også eit døme på dette. Organiserte aktivitetar som etablering av felleshage er eit døme på kollektiv medverknad.

## Selvaag Utleiebolig AS

---

Selvaag Bolig er ein av landets eldste største og eldste bustadutviklarar, og har sidan oppstart i 1949 bygd meir enn 60.000 bustadar. I 2012 etablerte Selvaag eit eget selskap – Selvaag Utleiebolig AS – som forvaltar 841 bustadar i Oslo, Bergen, Lørenskog, Drammen og Jessheim. Selvaag Utleiebolig tilbyr tre- og femårige leigekontrakter med moglegheit for fornying.

Selvaag Utleiebolig har tilvisningsavtaler med fleire norske kommuner, og på Bjørndalen i Oslo har kommuna opsjon på 40 % av leilighetane til Selvaag Utleiebolig som tilvisningsformål for økonomisk vanskeligstilte.

Selvaag har testa ut ulike modellar for medverknad og bumiljø i Bjørndalen, og dei har også delteke i Boideks-undersøkinga, som du kan lese meir om i denne rapporten.

Sommarjobb for ungdom i Bjørndalen er eit av tiltaka som har blitt gjennomført dei siste åra, og sommaren 2022 planleggjer dei å vidareføre tiltaket, etter ein periode med stillstand grunna pandemien. Sommarjobben tilbys til ungdom mellom 15 og 20 år, og vaktmesterarbeidet består i å bistå med løpande vedlikehald slik som maling, gartneroppgåver, rydding og reinhald.

Leieboerforeningen har snakka med fleire av ungdommane som har hatt sommarjobb i sitt eige bumiljø, og dei fortel om auka eigarskapskjensle og ein meningsfull jobb.

No skal bygningane og uteareala gjennomgå oppgraderingar, og sommarjobb-stillingane skal bidra inn i arbeidet.

Selvaag er ein av medlemmane i bransjeforeninga Norsk Eiendom, som nyleg har starta opp ei satsing på utleigebustadar. Direktør for forvaltning og drift i Selvaag Utleiebolig, Torgeir Kjos Sørensen, fortel at Selvaag Utleiebolig ønsker å leggje til rette for meir leigebuarmedverknad der bebuarane også ønsker dette, at dei ser fram imot å delta i dialogen rundt korleis utleigarane sine roller i dette arbeidet kan bli.

### **Nivå av medverknad**

Sommarjobb for ungdom er eit døme på leigebuarmedverknad på individnivå, der ungdom får moglegheit til å bidra til å betre sitt eige bumiljø.

## Leieboerforeningens arbeid

---

Leieboerforeningen har lenge jobba for å auke leigebuarar sin rett til å medverke, og i foreningas bustadpolitiske program står det mellom anna at foreninga skal jobbe for at leigebuarar skal få auka sin medbestemmelse, og for økt organisering av leigebuarar i Noreg.

Foreninga jobbar for dette på fleire måtar, og sidan 2014 har vi mellom anna jobba målretta for å auke leigebuarmedverknaden i den kommunale bustadsektoren i Oslo og Bærum. Bebuarane er vår viktigste samarbeidspartnar i arbeidet, som primært er organisert gjennom foreningas bumiljøavdeling. Leieboerforeningens arbeid med medverknad inneber mellom anna desse prosjekta og tiltaka:

- Undervisning i studiet Beboermedvirkning på VID Vitenskapelig høgs-kole. Leieboerforeningen har bidratt i utviklinga av studiet, og underviser og veileiar masterstudentar på kurset som tilbys kvart vårsemester
- Lokallaget LKL – eit nystarta lokallag for bebuarar i kommunale bustadar i Oslo. Lokallaget skal ha eit aktivt medlemsdemokrati, og tilbyr mellom anna juridiske tenester og bistand til bustadsosiale tiltak for sine medlemmar
- Kommunale gårdstyrer i Oslo og Bærum  
Leieboerforeningen har bistått bebuarar med å opprette gårdstyrer i Oslo og Bærum, og fungerer som sekretariat for nokre av desse.
- Deltaking i ulike råd og utval som Boligbyggs bebuarråd, Velferdsetaten i Oslo kommunes brukarråd, Kommunaldepartementets brukarråd for bustadsosial politikk og Samarbeidsforum mot fattigdom
- Samarbeid med bebuaraksjonen Boligopprøret, som vart oppretta av bebuarar i kommunale gårdar i Oslo i 2019. Leieboerforeningen tilbyr rådgivning og anna støtte til aksjonsgruppa.
- Boindeks er ein nyutvikla metode for å innhente kunnskap om korleis det er å bu og leve i kommunal bustad. Metoden er utvikla gjennom eit partnerskap mellom VID Vitenskapelig høgs-kole, Leieboerforeninge og Arbeidsforskningsinstituttet AFI/OsloMet. Prosjektet har nytja seg av kommunale bebuarar og masterstudentar i sosialt arbeid som medforskarar. Dette har gitt innsikter og erfaringar som meir tradisjonelle forskningsmetodar ikkje fangar opp. Boindeksprosjektet har bidratt til å setje i gang prosessar som har vore positive for medforskarane som personar, og som har stimulert til meir medverknad i dei undersøkte buområda. Det er gjennomført to utprøvingar med [Boindeks](#), og ei siste utprøving vurderast gjennomført i 2022 i regi av Senter for bolig- og velferdsforskning.
- Kontinuerleg interessepolitisk arbeid for at statlege og kommunale styresmakter skal prioritere leigebuarmedverknad i det bustadsosiale arbeidet
- Oppretting av ein ny type medlemskap i Leieboerforeningen frå 2021, for medlemmar som ønsker å engasjere seg i Leieboerforeningens bustadpolitiske arbeid
- Planlegging av leigebuarfestival på den internasjonale leigebuardagen hausten 2022.

# Kapittel 5 – anbefalingar og avsluttande refleksjonar

I denne rapporten har vi drøfta omgrepet leigebuarmedverknad, og vi har peika på ulike føresetnadar som kan styrke medverknaden, og fallgruver som kan svekke den. Vi vonar at fleire leigebuarar og utleigarar vil setje i gang med medverknad, og vi vil avslutningsvis dele nokre anbefalingar til dei ulike aktørane.

## Anbefaling til leigebuarar

---

Vi anbefalar leigebuarar om å auke sin kompetanse på medverknad. Det kan oppnås gjennom samarbeid med andre leigebuarar, med ideelle organisasjonar, kommuner og utleigarar. Fleire studiestadar tilbyr studier i medverknad, og det fins også mange gode døme i Husbankens Veiviseren og i andre kunnskapsbankar. Leieboerforeningen anbefalar også å organisere seg for å innhente og dele kompetanse, og for å setje i gang med medverknad. Organiseringa kan være formell gjennom medlemskap i ein etablert organisasjon, men Leieboerforeningen anbefalar også på det varmaste å organisere seg på lokalt nivå i mindre formelle strukturar som gårdsstyrer, gårdskomitear, lokale bebruarforeningar - eller berre ved å samlast for å diskutere medverknad. Ta gjerne kontakt med Leieboerforeningen for å få tips til arbeidet.

## Anbefalingar til profesjonelle, ideelle og offentlege utleigarar

---

Også utleigarar bør auke sin kompetanse om medverknad. Det kan gjerast på fleire måtar, til dømes gjennom

- formell kompetanseheving for ansatte
- tilsetjing av medarbeidarar med erfaringskompetanse
- konsulent-tenester frå aktørar med spesiell kompetanse innanfor medverknadsprosessar

Det er viktig at utleigarar setter av nok ressursar til å støtte opp under medverknadstiltak over tid. Slike ressursar kan være reint økonomiske, men det er også viktig å prioritere ressursar som felles møtelokaler som bebruarane kan disponere, og støtte til bebruarane si kompetanseheving. Utleigarar bør også innhente kunnskap og innspel frå sine leigebuarar. Fleire store utleigarar gjennomfører jamnlege bebruarundersøkelser. Heimstaden og Boligbygg Oslo KF er døme på store offentlege og profesjonelle utleigarar som har utarbeida verktøy for å gjennomføre bebruarundersøkelser. Å implementere spørsmål om medverknad i kvantitative undersøkingar kan være ein god start. På lokalt nivå anbefalar Leieboerforeningen at det gjennomførast kvalitative undersøkingar eller kartleggingar av bebruarane sine behov. Då er det viktig å innhente ekstern kompetanse for å sikre at bebruarane opplever kartlegginga som god, og det



er også viktig å avklare forventningar i forkant av ei slik kartlegging. Det er viktig å understreke at sjølv om det å gjennomføre ein bebuarundersøkelse eller ei kartlegging kan være ein form for medverknad, så er det resultatene av kartlegginga, og kva partane velger å gjere for å jobbe vidare med funna, som utgjer den reelle medverknaden.

## Anbefalingar til offentlege styresmakter

---

Kommuner bør implementere leigebuarmedverknad i sine strategiske planer. Mange kommuner har ein bustadsosial handlingsplan, og i slike planar bør leigebuarmedverknad ligge som eit premiss.

Offentlege styresmakter bør stille krav om medverknad til profesjonelle utleigarar som mottek lån og tilskot, og leigebuarmedverknad bør sikrast og styrkast gjennom husleigeloven og andre relevante lovar og forskrifter. Husleigelovens kapittel 6 om bebuarrepresentasjon må endrast.

Leieboerforeningen anbefalar også at det gis støtte til vidareutvikling av metodikk, teori og modellar rundt leigebuarmedverknad gjennom aktuelle tilskotsordningar.

## Avsluttande refleksjonar

---

Medverknad bidrar til å skape gode bumiljø, og er til gode både for den enkelte bebuar, for bumiljøet, for utleigar, for lokalsamfunnet og for styresmaktene.

Sjølv om det utførast mykje godt medverknadsarbeid rundt om i norske kommuner, har den norske bustadpolitikken skapt lite rom for reell medverknad for leigebuarar. Innanfor det bustadsosiale feltet har fokuset på medverknad blitt styrka dei siste åra, men Leieboerforeningen erfarar også at det er mangel på kunnskap om korleis medverknaden kan gjennomførast på ein god måte.

Når feltet leigebuarmedverknad skal utviklast vidare, anbefalar Leieboerforeningen at omgrepet blir sett i samheng med tradisjonar for leigebuarmedverknad i andre europeiske land. Det er ikkje til å kome utanom at vi i Noreg har ein nærmast ikkje-eksisterande sosial utleigesektor. Som fleire av døma i denne rapporten viser, er det ein samheng mellom husleigenivå, kontraktslengde og eigarskapskjensle hus leigebuarane. Når leigebuarmedverknad skal utprøvast og utviklast i ein leigesektor som kjenneteiknast av kommersiell drift, er det viktig å reflektere rundt denne samhengene. Ein må spørre seg om det er riktig å be leigebuarar som betalar marknadsleige og har kortsiktige kontrakter, om å engasjere seg i sitt bumiljø. Leieboerforeningen sitt korte svar er ja. Vi har erfart at både bebuarar og utleigarar har stor nytte av å setje i gang med medverknadsbaserte bumiljøtiltak til tross for at rammene er annleis enn i mange andre land. Likevel er det særskilt viktig at leigebuarmedverknad ikkje opplevast som ei byrde for leigebuarane, og at utleigarar setter inn tiltak for å sikre at medverknadsprosessane opplevast som gode for bebuarane.

I det lange løp meiner Leieboerforeningen det er på tide å sjå på leigebuarane si stilling med nye auge. Ein leigesektor med langsiktige kontraktsforhold og overkommelege husleiger vil skape eit betre rammeverk for medverknad og for trivsel hos den enkelte, og vi trur også at den



norske leigesektoren vil ha godt av eit større innslag av ikkje-kommersiell utleige. Ein større ideell leigesektor vil kunne gje grunnlag for å utvikle nye former for leigebuarmedverknad – og demokrati.

Mange kommuner og profesjonelle utleigarar viser no større interesse for leigebuarmedverknad, og Leieboerforeningen vonar at vi vil sjå mange gode eksempel på medverknad i åra som kjem.

Leieboerforeningen vonar at denne eksempelsamlinga vil bidra til å auke både leigebuarar, utleigarar og bustadsosiale aktørar sin kunnskap og bevisstheit rundt leigebuarmedverknad. Vi vonar også at vi vil sjå fleire aktørar som vil bidra i arbeidet med å vidareutvikle faget leigebuarmedverknad i framtida.

Lukke til med arbeidet!

# Kjelder og sluttnotar

## Kjelder

---

Skeie, J og Skili, T (1998). Pioner i 50 år. USBL fra selvbygging til økologi. Boligbyggerlaget USBL  
Annaniassen, E (1991). Hvor Nr. 13 ikke er... Gyldendal Norsk Forlag A/S  
Annaniassen, E (1996). Nå bygger vi den nye tid. Exil Forlag A/S  
Medlemsblad for Oslo Bolig og sparelag (1947) 1. årgang.

## Notar

---

- I. [11084: Eierstatus. Husholdninger \(K\) \(B\) 2015 - 2020. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#)
- II. [Samskapende sosial innovasjon - KS](#)
- III. [Hvad er en almen bolig? \(bl.dk\)](#)
- IV. [nasjonal\\_strategi\\_boligsosialt\\_arbeid.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- V. [alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- VI. [Brukermedvirkning - Helsedirektoratet](#)
- VII. [Brukermedvirkning - Helsedirektoratet](#)
- VIII. Innlegg frå forskar Ingar Bratt bakk på Husbankens innspelsverkstad arrangert av Husbanken 9. april 2021
- IX. OBOS-bladet nr.1 , 1947
- X. [8ac5c3\\_8ef096fa04a34902871e89887d2abef3.pdf \(filesusr.com\)](#)
- XI. [8ac5c3\\_40adc5761b304d59b2e238816246e77c.pdf \(responsiblehousing.eu\)](#)
- XII. [alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- XIII. [Bærekraftige byer og lokalsamfunn \(fn.no\)](#)
- XIV. <https://veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Forskning/Utvikling-av-boindeks-for-leieboliger/Utvikling-av-beboerindeks-for-leieboliger.ashx>
- XV. [KOSTRA Bolig Porsgrunn - SSB](#)

