

Lange linjene i boligbyggingen i Oslo fra 1850 til vår tid

Bolig- og byplanleggingen fra 1850 fram til vår tid har vært preget av så vel stabile perioder som tydelige brudd. Dramatiske skifter fant sted i 1899 med det såkalte Christianiakrakket, 1945 med fredsslutningen og 1989 med det dramatiske prisfallet på boliger.. Likevel mener vi å se noen lange linjer, utviklingstrekk, og ikke minst, *konflikter*, som har gått igjen i *hele tidsperioden*. Gjennom både å avdekke hvilke motsetninger som har preget bolig- og byutviklingen samt å identifisere de gjennomgående utviklingstrekkene tror vi at vi vil stå bedre rustet til både ta riktige boligpolitiske valg og planlegge fremtidens boliger.

Vi har identifisert seks veivalg som har kjennetegnet boligbyggingen i Oslo:

1. Småhus eller blokkbebyggelse, høyhus eller lavblokker?
2. Eie eller leie boliger?
3. Utvide eller fortette byen?
4. Rive og bygge nytt eller utbedre?
5. Markedsstyrt eller sosial boligbygging
6. Billig eller bra?

Teksten nedenfor er noe for lang med for stor vekt på empirien og eksemplene. Vi skal korte ned på det og drøfte i større grad selve valgene.

1. Småhus eller blokkbebyggelse, høyhus eller lavblokker?

Enebolig eller rekkehus, lavblokker eller høyhus; Hvordan vi skal bygge boliger har vært et gjennomgående tema helt fra 1850 og fram til i dag. De første arbeiderboligene som samfunnet tok ansvar for, var de filantropiske prosjektene. Helt fra starten av sto ideene om at arbeiderklassen burde bo i selveide småhus med en liten hageflekk sterkt. Det skulle oppdra arbeidene til borgerlig livsstil og selvberging. Også arbeiderrepresentantene i styre og stell gikk inn for hagebyen som et ideal. Men de økonomiske realitetene kom raskt for en dag. Arbeiderklassen hadde ikke råd til den boligformen. I Kristiania ble det *Aktieselskapet af 1851 til Anskaffelse af Arbeiderboliger i Kristiania* som bygget de store? filantropiske prosjektene, som Ruseløkkveien 60.

Diskusjonen sto minst like sterkt på begynnelsen av 1900-tallet da kommunen skulle ta et større ansvar. De to motstridende prosjektene ble *Kristiania Egne Hjem* på Ekeberg, realisert etter initiativ fra borgermester Arctander i 1908 og *Det Rivertzke kompleks* på Sagene, med sine nord-sydgående lamellblokker i 1911. Arkitekt Kristen Rivertz både tegnet og argumenterte sterkt for at dette var den eneste realistiske boligformen for arbeiderklassen.

Ullevål hageby ble også alt for dyrt for den vanlige arbeider, som i utgangspunktet var målgruppen for prosjektet. Tidsskriftet PLAN skriver i 1934: *Det ble den velavlønnede funksjonær, embedsmann, og den forretningsdrivende som kom til Ullevål – og dermed møysommelig begynte å lære seg å spa i haven, se på bygningssiluetter og rock-gardens, bo i Eventyrveien og Tyrihansstien. Vi må være takknemlig for at det ikke blev folk fra arbeiderbevegelsens verdifulle tropper som ble utsatt for denne romantiske forsumpning¹*. Tilsvarende var det også for storgårdskvartaler som Lindern og andre store prosjekter fra denne tiden. Torshov ble det eneste store kommunale boligkomplekset på 1920-tallet der arbeiderklassen flyttet inn.

¹ PLAN nr. 2, «Oslo kommunes boligpolitikk gjennom 20 år»

Diskusjonen om hagebyer eller leiekaserner fikk sin parallell etter krigen. Utover 1900-tallet skjedde en «arbeidsdeling» mellom Christiania/Oslo på den ene siden og Aker og Bærum på den andre. Mens de sistnevnte i hovedsak bygget småhus, satset hovedstaden på blokkbebyggelse. Dette forsterket seg etter kommunesammenslåingen i 1948, med begrunnelse i både tomtemangel, boligmangel og kostnader. Politisk gikk skillet mellom Arbeiderpartiet og Høyre hvor Høyre ville åpne for større innslag av småhus. Etter Olav Selvaags skjellsettende småhusprosjekt på Bekkelagshøgda «Ekeberghuset» stod dette alternativet sterkere.² Også boligplanleggerne kritiserte den ensidige utbyggingen av blokkbebyggelse, men med en annen begrunnelse. De ønsket en større variasjon i bebyggelsen slik det ble på Ammerud. Der består bebyggelsen av høyblokker, lavblokker og et stort antall atriumhus. Høyblokken vant fram på 1960-tallet, men ble snart kritisert som uheldig for barnefamilier, den prioriterte husholdningstypen i etterkrigstiden. Ammerudrapporten som ble utarbeidet ved Norges Byggforskningsinstitutt (NBI) i 1970 satte punktum for høyhusbyggingen i Oslo.

Rapporten «Byplankostnader» som kom i 19?? fikk også stor betydning³. Forskerne fra Norsk Institutt for By og Regionforskning (NIBR) påviste at kostnadene mellom høyblokker og tett småhusbebyggelse ikke var så stor og at det heller ikke var mye som skilte i tetthet, det vil si hvor mange boliger man kunne få inn på et gitt tomteområde. Dermed var det duket for en offensiv for tett småhusbebyggelse. Høyre vant bystyreflertallet i 1975 og krevde at 50 % småhus i de nye utbyggingsplanene. Bydelen Holmlia var den første der dette ble utprøvd. Senere fulgte andre deler av bydel Søndre Nordstrand som Dal Brenna og Bjørndal. Enkelte enklaver i Indre by ble også fortettet med tett småhusbebyggelse, som Kampen hageby.

2. Eie eller leie boliger?

At «Norge er et eierland», trekkes ofte frem av politikere som entydig positivt. Slik har det ikke alltid vært, og man kan stille spørsmål ved om det er et entydig gode. Hagebytanken var nært knyttet til ideen om at arbeideren skulle *eie* sin bolig. Det å *eie* skulle lære arbeiderne borgerlige dyder. Realiteten var at arbeiderklassen ikke hadde råd til å kjøpe seg en bolig, enten det var i en hageby eller i en blokk, de ble leieboere. Kampen mot ublu utleiepriser og grådige gårdeiere var en viktig del av arbeiderklassens kampsaker. Allerede i 1924 hadde Nanna Broch og en del kvinneforeninger i Oslo dannet De Husvildes Forening. Den skiftet navn til Oslo Leieboer- og Husvilleforening, for igjen å skifte navn til Oslo Leieboerforening (OLF). Oslo Arbeiderparti, med Einar Gerhardsen i spissen stiftet «Leieboerforeningen i Oslo» i 1933 med medlemsbladet «Hus og Hjem», en felles forening av leieboere i så vel private som kooperative leiligheter

I 1928 hadde Bygningsarbeiderforbundet i Oslo stiftet Bygningsarbeidernes Boligproduksjon (BB), og året etter Oslo og Omland Bolig og Sparelag (OOBS) som forvaltningsorgan. Oslo kommune var nå i tvil om de fremover skulle satse på kommunale utleieboliger eller en eller annen form for kooperativ eierform. Jacob Christie Kielland, som var sekretær ved byarkitektens kontor, fikk derfor i oppgave å utrede boligkooperasjonen og det offentliges rolle. Han skulle blant annet vurdere Hyresgästernas Sparkasse- och Bygnadsförening (HSB) i Stockholm som mulig modell for et kooperativt selskap i Oslo.

Kiellands utredning *Oversikt over boligpolitikk, boligbygging og allmennyttige byggeselskaper i utlandet* forelå februar 1933.⁴ Han foreslo et nært samarbeid mellom kommunen og boligkooperasjonen. Videre hevdet han at det var nødvendig med et *boligbyggelag* som skulle stå for oppføring av boliger, mens de ferdige boligene ble skilt ut som egen juridisk enhet i *borettslag*. I 1935 inngikk Oslo kommune samarbeid med OOBS, og navnet ble endret til Oslo Bolig og Sparelag –

² Blant annet vant Selvaag fram med en del småhus på Veitvet og sine «rekkehusblokker» (som bestod av to rekkehus stablet opp på hverandre).

³ Moen og Gisholt (1970)

⁴ Kommunalt dokument nr. 1933 (30).

OBOS. Oslo kommune fikk representanter både i styret og representantskapet. OBOS ble kommunens viktigste redskap i boligpolitikken, som forpliktet seg til å skaffe rimelige tomter til boligbyggingen. Videre skulle kommunen disponere et visst antall leiligheter i borettslagene, for utleie til beboere som ikke hadde råd til innskudd. Slik fikk Oslo en variert blanding av både leietakere og andelseiere i de nye blokkene. Denne modellen ble rådende for Oslo og de norske byene etter andre verdenskrig, i tillegg til at Husbanken kom inn som den viktigste finansieringskilden.

Med avreguleringen av boligmarkedet på 1980-tallet ble de kooperative boligene, som hadde utgjort det store «sosiale» sjiktet av boliger i Oslo konvertert til selveierboliger. I 2019 leide totalt 31 prosent av husholdningene i Oslo, men det er ganske store forskjeller innad i byen. I bydel Sentrum leier tre av fire husholdninger. De laveste leieandelene finner vi i bydeler som ligger lengst øst og vest i byen. Der leier 14 prosent av husholdningene bolig, men det er også relativt få som leier bolig i Grorud og Alna. I alle disse bydelene er mer enn halvparten av husholdningene boretts- eller andelseiere.⁵

De høye boligprisene i Oslo har ført til at stadig flere må leie. (tall). Stadig flere enkeltpersoner og profesjonelle eiendomsfirmaer leier ut boliger. Det er i ferd med å utvikle seg en ny gårdeierklasse på linje med det man så på slutten av 1800-tallet, med ublu utleiepriser, uten nevneverdig regulering av hverken standard og husleie. Å eie en bolig binder kapital og vanskeliggjør flytting. Mange kan ønske en friere livssituasjon mht. sted, miljø og yrkesvalg der det å *leie* boligen ville være et bedre alternativ enn å eie. Det er behov for både regulering av husleiene og å etablere et «seriøst» utleiemarked der det å leie kan bli et godt alternativ til det å eie. *Nevne alle flyktninger og andre innvandrere som er nødt til å leie. Studenter og skoleungdom også.*

3. Utvide eller fortette byen?

Tomtemangel har vært et gjennomgående problem for Oslo, noe som illustreres i dagens diskusjon om markagrensen. Grensen mellom Kristiania og Aker ble utfordret allerede på 1800-tallet. Småkårsfolk som kom til byen for å få seg arbeid bygget utenfor bygrensen for å unngå murtvangen og det utviklet seg en slumbebyggelse. I første omgang var det krangel om hvem som skulle ta ansvar for fattigdommen som vokste fram utenfor bygrensen. Akers herred presset på for at Christiania skulle overta ansvaret for disse områdene. De fikk etter hvert støtte av Storting og regjering og endelig, i 1859, var det duket for byutvidelse. En rekke forsteder ble innlemmet i byen som nå i tillegg fikk nye arealer å bygge på. Området Sagene var derimot en bydel begge kommuner ville ha, på grunn av fossekraften og industrien ved Akerselva. Her vant Christiania fram.

Imidlertid fortsatte tilstrømmingen til byen og kommunen stod snart med de samme problemene. En ny byutvidelse skjedde i 1878 også denne gang med dragkamp om industriområdet Nydalen. Denne gang vant Aker. Nå ble det også opprettet et byggebelte på vel 600 m utenfor den nye grensen hvor Christianias bygningsvedtekter skulle gjelde. Dette for å unngå nye forsteder.

Etter dette måtte byen belage seg på en stadig fortetting innenfor bygrensen. Noen få unntak fantes hvor byen bygde i Aker. Det gjaldt blant annet Ullevål hageby, Marienlyst og Sinsen og til slutt Etterstad. Tilflyttingen og bolignøden etter krigen presset fram en byutvidelse. Med sammenslåingen med Aker i 1948 ble Oslo til «Stor-Oslo» og byen hadde fått rikelig areal til bygging av drabantbyene.

I kommuneplanen av 1975 ble spørsmålet om ny byggegrunn reist igjen. Hvor skulle byen bygge etter at Søndre Nordstrand og Gjersrud Stensrud var utbygd. Skulle byen forsyne seg av områder i Oslomarka? Etter utredning av en rekke alternative byvekstmodeller endte kommunen opp med *fortettingsalternativet*.

⁵ [Stor andel leier i Oslo sentrum - SSB](#)

Nevne Hovinbyen som det største og viktigste byutviklingsområdet

En viktig begrunnelse var miljøsaken. Konsentrert utbygging rundt kollektivknutepunkter og langs kollektivakser skulle redusere transporten og bevarte natur. Gjersrud Stensrud det siste store ubebygde område som gjenstår innfor bygrensen, men her er fortsatt tilknytning til byen med et godt kollektivtransporttilbud et stort og uløst problem.

I dag fungerer hele Akershus som en større byregion med felles bolig- og arbeidsmarked og raske kommunikasjoner. Etableringen av storfylket Viken, som ikke inkluderte Oslo, løste ikke problemene med å styrke en samordnet byplanutvikling i Østlandsregionen. Nå er kortene delt ut på nytt. Med reetablering av Akershus fylke kan vi spørre oss om man ikke bør styrke det interkommunale samarbeidet slik at Oslo slipper å fortette innenfor kommunegrensen på bekostning av både natur og bokvaliteter.

4. Rive og bygge nytt eller utbedre?

Utviklingen av Oslo gjelder ikke bare utvidelser og nybyggingen. I like stor grad dreier det seg om endring av den bestående byen. Alt i 1880-årene ble fattigslige trehusbebyggelsen i Ruseløkkbakken revet til fordel for luksusboligene i Victoria terrasse. Spørsmålet om å rive større deler av 1800-tallsbebyggelsen og bygge nytt ble reist allerede tidlig på 1900-tallet, Særlig Arbeiderpartiet og fagbevegelsen så på denne bygningsmassen som et vitne om fortidas armod. Den burde hurtigst mulig rives og erstattes med moderne blokkbebyggelse. På den andre siden viste alle studier at denne oppgaven var umulig å gjennomføre i praksis. Saneringen ville bety et stort boligtap og det ville bli vanskelig å finne erstatningsboliger. Det ville kreve enorme økonomiske ressurser å rive hele bydeler i Oslo for å bygge nytt.

Det som ble sanert var i hovedsak nedslitte boliger som ble erstattet med offentlig virksomhet og forretningsbebyggelse med eksempler som Rådhusaneringen, Vestre Vika og Vaterland. Et unntak var Enerhaugen, et trehusområde med lavere tetthet som ble endret til fem høyhus.

I forbindelse med Enerhaugen hørtes også den første kritikken av planene om totalsanering. Krefter innenfor Høyre, med Rolf Stranger i spissen, ønsket å beholde en historisk kjerne inne blant høyblokkene, kalt «reservatet». Dette falt i fisk og Enerhaugen ble stående som symbol på totalsanering av en verneverdig trehusforstad. Samtidig så man de første spirene til et alternativ: Byfornyelse, med rehabilitering av de beste bygningene og nybygging der utbedring ble for vanskelig og dyrt. Byfornyelsestanken ble båret fram av en allianse mellom antikvariske myndigheter, beboere, planleggere, enkelte verdikonservative politikere og arkitektstudenter. Parolen ble «rehabilitering på beboernes remisser. Oslo Byfornyelse ble etablert i 19?? og fram mot 1990 ble store deler av den gamle bebyggelsen utbedret. Grünerløkka og de gamle småhusområdene ble likevel så populære og dyre at de færreste av den eksisterende befolkningen fikk råd til å bli boende. Den kulturelle middelklassen dominerer nå disse områdene.

Med boligkrakket i 1990 stoppet byfornyelsen opp. Først på 2000-tallet ble det igjen fart i byfornyelsen, men nå var de gamle industri- og havneområdene som det ble grepet fatt i. Vi fikk Aker Bygge, Bjørvika og Sørenga med en god blanding av boliger og næring.

Konflikten om vi skal rive eller bygge nytt er ikke lenger et presserende problem, men *hvordan* vi skal bygge nytt. Ikke minst diskuteres hvor høyt og tett vi skal bygge.

5. Markedsstyrt eller sosial boligbygging

I hvor stor grad det offentlige skulle og skal engasjere seg i boligbyggingen, er ett av de mest overordnede spørsmål i boligpolitikken. Det gjenspeiler hovedskillet i norsk politikk der venstresiden har argumentert for en stor offentlig innsats, men høyresiden har prioritert det private. Resultatet er blitt et kompromiss, der vektleggingen har skiftet gjennom tidene.

På 1800-tallet var det bare privat boligbygging. I tiden fra rundt 1910 fram til andre verdenskrig sto tre ulike produsenttyper for boligproduksjonen; den kommunale, den private med kommunal støtte og den rent private. Det var også enkelte kooperative byggeselskap, gjerne utgått fra en enkelt yrkesgruppe, som Jessenløkka reist av *Kontorfunksjonærenes Forenings Byggeselskap*. De private bygget større leiligheter på vestkanten for det øvre sosiale sjikt, mens de to andre boligprodusentene sto for ett- og toromsleiligheter, hovedsakelig for arbeiderklassen på østkanten. Fra 1915 til 1931 ble åtti prosent av boligbyggingen i Oslo gjennomført med en eller annen form for kommunal støtte, enten ved at kommunen bygget selv eller ved at det ble gitt kommunale garantier og lån.⁶ Mellom 1912 og 1931 bygget og finansierte kommunen vel 13 600 boliger. Av disse bygget kommunen selv om lag 5 900. Kommunale byggeselskaper sto for om lag 1 400, mens kommunen støttet cirka 6 300 boliger økonomisk.⁷

Etter at kommunen trappet ned sin byggevirksomhet på slutten av 1920-tallet overtok private. Det desidert største private utleieprosjektet i Norge var Sinsen Terrasse og Schouterrassen i Aker kommune, reist av Brødrene Johnsen Murmestere AS på 1930-tallet. Dette var boliger for arbeiderklassen, og de ble bygget uten kommunale garantier eller lån. Hovedtyngden av de 2 562 leilighetene var på to rom og kjøkken, ett rom med sovealkove og tre rom. Det var moderne leiligheter med elektriske komfyrer og sentralvarme. I tillegg ble det bygget vaskerianlegg, forretninger, kino og restaurant. I 1939 bodde det 10 000 mennesker i denne «Sinsenbyen».

Etter krigen ble OBOS Oslo kommunes viktigste byggende organ. På 1960- og 1970-tallet bygget OBOS rundt 40 prosent av boligene. En viktig konkurrent var Ingeniør Olav Selvaag som kritiserte kommunen for å prioritere OBOS og OBOS for å bygge lite rasjonelt. Etter hvert fikk Selvaagbygg en rekke store boligområder i og rundt Oslo, som Veitvet, Stovner og Rykkinn.

I 2024 opererer OBOS på samme måte som de private utbyggerne og selger boliger til markedspris og av samme kvalitet. Forskjellen er at selskapet ikke betaler utbytte til private eiere. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger. De har vel 11 000 boliger som utgjør vel tre prosent av antall boliger i Oslo. (Oslo har ca. 350 000 boliger i 2024).

Så langt foreligger det ikke forslag, hverken fra «styringspartiene» Arbeiderpartiet eller Høyre om å endre på det markedsbaserte boligmarkedet. Sosialistisk Venstreparti og Rødt har foreslått å etablere en «tredje boligsektor» der stat og kommune skal spille en langt mer aktiv rolle. (Det frie markedet er første boligsektor, mens de kommunale utleieboligene er andre). Så langt har disse forslagene ikke kommet til utførelse.

Det sosiale sjiktet av boliger i Oslo utgjorde i 2024 bare tre prosent av boligmassen i form av kommunale leieboliger. I 1980 utgjorde det sosiale sjiktet xx prosent bestående av kommunale utleieboliger og pris- og omsetningskontrollerte kooperative boliger.

⁶ Annaniassen 2001.

⁷ Hals 1931.

6. Billig eller bra?

Helt sentralt i boligdebatten har vært forholdet mellom kvalitet og pris. Vi har beskrevet hvordan gårdeiere og tomtespekulanter kunne operere ganske fritt fram til begynnelsen på 1900-tallet, med påfølgende trangboddhet og høye husleier. Etter hvert fikk vi husleieregulering og kommunal boligbygging. Etter krigen fikk vi Husbanken, og rimelige kommunale tomter. Politikken var styrt av målsettingen om at boutgiftene ikke skulle overstige 20 prosent av en industriarbeiderinntekt. Gradvis har boutgiftene igjen økt, men falt betraktelig etter finans- og boligkrisen i 1989. Fra midten av 1990-tallet stiger prisene betydelig, spesielt i pressområder og de store byene, som Oslo.

Etter krigen stilte Husbanken krav til både pris og kvalitet. På 1970-tallet skulle en torommer være på minimum 50 kvadratmeter, en trerommer på 75 kvadratmeter og en firerommer på 90-95 kvadratmeter. Det skulle være gode planløsninger med krav til eget spisekjøkken for de større leilighetene. Både Husbanken og Oslo kommune forbød etter hvert bygging av ettrommere.

I et fritt marked vil folk med god råd få seg en god bolig og folk med dårlig råd en dårlig bolig. Politiske kamp har forsøkt å rokke ved dette, men nå er vi tilbake til det frie markedet. Boligdebatten er preget av at: «*Vi må bygge tettere og mindre leiligheter for at folk skal få råd til å komme seg inn på boligmarkedet*». Resultatet er blitt at det bygges boliger ned mot 30 kvadratmeter.

Erfaringer så langt har vist at det ikke er blitt lettere å komme inn på boligmarkedet. I 2023 hadde en sykepleier bare hadde råd til å kjøpe 1,5 prosent av boligene som lå ute til salgs i Oslo. Så kan vi spørre oss om det er rom for å bedre på/endre dette bildet. Avgjørende faktorer her er byggekostnadene, tomtekostnadene og fortjenesten til utbygger, som til sammen utgjør *prisen*.

Hva koster en god bolig? ble utgitt på Fagbokforlaget i 2021, forfattet av Ketil Moe og Johan-Ditlef Martens, med støtte fra Bygganalyse AS. Analysene viser at Byggekostnadene bare utgjorde 50 prosent av prisen på boligene i det sentrale Østlandsområdet. 50 prosent var tomtekostnader (kjøp) og fortjeneste.

Lysejordet borettslag i Oslo ble ferdigstilt i 1977. Sluttregnskapet fra OBOS viser følgende tall for en romslig toromsleilighet på 60 m²:

- Byggekostnader og den totale prisen: kr 194 000
- Innskudd: kr 49 500
- Husleie: kr 493 per måned

Vanlig årsinntekt i 1977 var kr. 70 000. I 2021 var den ca. kr 550 000. Når vi overfører tallene fra 1977 til 2021-nivå, vil byggekostnadene for ovennevnte toromsleilighet på 60 m² bli kr. 1 525 000. Med de samme finansieringsvilkårene vil det kreve et innskudd på kr. 390 000 og en husleie på kr 3900 per måned, tall som er milevidt fra dagens boligkostnader. Hovedårsaken er rimelig tomt, gunstig husbanklån, momsfritak og en politikk der mesteparten av infrastrukturkostnader i form av vei vann og avløp ble betalt av kommunen gjennom skatteinntektene. Boligene var underlagt pris- og omsetningskontroll.

I 1977 var byggekostnadene, og *prisen*, for en leilighet som beskrevet over 2,8 ganger en vanlig årslønn. I dag er byggekostnadene for en leilighet i Oslo-området på 60 m² om lag 3 millioner, eller 5,5 ganger en vanlig årsinntekt. *Prisen*, der tomt og fortjeneste er inkludert, kan komme opp i 6 millioner kroner, altså mer enn 10 ganger en årsinntekt på kr. 550 000.

Må nevne UU og krav til bruk av energi. Gode kvaliteter som koster.

Fem lange linjer

Motsetningene beskrevet over har utkrystallisert seg i boligpolitikken som Oslo kommune har ført. Fem utviklingstrekk er gjennomgående og beskriver *de lange linjene* i byutviklingen

1. Oslo er delt i Østkant og Vestkant

Arbeiderklassen lokaliserte seg først langs Akerselva, der industrien og arbeidsplassene bygget seg opp. Først slo mange seg ned i selvbygde småhus og «skrammelbebyggelse» utenfor bykjernen og murtvangen. De utviklet seg fort til slumstrøk. Etter hvert kom leiegårdene på Grünerløkka, som både var tårnboende og usunne. Også det kommunale Torshovkomplekset ble lokalisert øst for alven. Senere ble «arbeiderbydelene» lokalisert i Groruddalen og i Østsjøbydelen, etter hvert også lenger syd som på Holmlia og Mortensrud.

Overklassen ble tiltrukket av slottet som ble lokalisert på Bellevuehøyden vest for den daværende bykjernen. Etter hvert fulgte middelklassen etter i bydeler som Frogner og Uranienborg. Eliten flyttet enda lenger vest langs Drammensveien og til Skarpsno. Villabebyggelsen for de bedrestilte kom også primært i vest, men da i Aker kommune. Ved sammenslåing av Aker og Oslo i 1948 ble disse eneboligene innlemmet i byen og klasseskillene ytterligere forsterket, med Holmenkollåsen og Ullernåsen som de tydeligste markørene.

Så er det skjedd endringer de siste tiårene. Sentrale bydeler er blitt mer populære og byfornyhet til priser som den vanlige arbeider vanskelig kan makte. De er presset ut og har flyttet lenger øst, til drabantbyene. Middelklassen som tidligere bosatt seg i de østre bydeler har søkt seg vekk og vestover. I forlengelsen av dereguleringen av boligmarkedet, der pris og beliggenhet i byen er helt avgjørende, er klasseinndelingen av byen ytterligere forsterket.

2. Transportårene har muliggjort byens utvidelser

Utbygging av transportårene har vært avgjørende for lokalisering av boligene i Oslo. I 1854 åpnet Hovedbanen, den første jernbanestrekningen mellom Kristiania og Eidsvoll. I 1898 kom Holmenkollbanen fra Majorstuen til Besserud, og etter hvert en rekke andre forstadsbaner av betydning for byutviklingen i det neste århundre. Sognsvannsbanen gjorde Sogn hageby mulig. T-banen var og er helt avgjørende for boligbyggingen, som i Groruddalen og Østsjøbyen på 1960-tallet og utvidelse av T-banenettet mot vest de siste tiårene. Fornebubanen er under utbygging, mens tilknytning til kollektivårene er avgjørende for hva som skal skje på Gjersrud-Stensrud.

3. Skifter mellom offentlig innsats til markedsstyrt boligbygging.

Det viktigste motsetningsforholdet i boligpolitikken er forholdet mellom offentlig og privat innsats. Liberalismen var dominerende fram mot 1900-tallet. Oslo kommune tok grep om boligbyggingen på 1920-tallet, mens vi fikk en kort periode med privat boligbygging på 1930-tallet. Etterkrigstiden var preget av oppbygging av velferdsstaten og en sosial boligbygging med betydelig offentlig innsats. Fra 1980-tallet dominerer igjen en liberalistisk privat boligbygging. Boligpolitikken er konvertert til sosialpolitikk, med individuelle støtteordninger som Bostøtte og Startlån.

Skal vi si noe om utviklingen av forholdet mellom:

1. *Administrasjon er blitt større, men fått mindre makt?*
2. *Politikere*
3. *Planleggere*
4. *Eiendomsutviklere/Utbyggere har fått større makt*

I en markedsstyrt boligpolitikk vil husstandens inntekt avgjøre boligstandarden. Klasseforskjellene var enorme på 1800-tallet med villaer i Homansbyen og trange, usunne leiligheter på Grünerløkka.

Velferdsstaten har rettet på mye av dette, men fortsatt praler enorme villaer i Holmenkollåsen, samtidig som de små kommunale leilighetene karakteriseres som «drittleiligheter».

4. Økt boligstandard med tilbakeslag

Sakte, men sikkert har boligstandarden forbedret seg for folk flest i hele den beskrevne perioden, primært på grunn av økt produktivitet og produksjonsvekst. Boligforholdene i første periode av industrialiseringen var mildt sagt elendige, med trangboddhet og usunne boforhold med søppelkasser og utedoer i bakgården. Bygårdene i vest hadde også en høy tomteutnyttelse, men leilighetene var betydelig større enn i øst og var ikke trangbodde. Her kom også de første vannklosettene inne i selve boligen. På 1920-tallet gjorde kommunen en heltemodig innsats for å bedre på disse forholdene, med bydeler som Ullevål hageby og Torshov, men hovedtyngden av arbeiderklassen ble boende i overbefolkede leiligheter i de gamle bydelene. Først etter andre verdenskrig skjøt velferden fart, med en målsetting om tre rom og kjøkken på 70 kvadratmeter og boutgifter på 20 prosent av en industriarbeiderinntekt. Etter dette har boligstandarden gradvis bedret seg for alle klassene, både med hensyn til areal, planløsninger, teknisk standard og sanitære forhold. Husbanken stilte krav til boligens planløsning og god boligstandard, noe som sikret en «høvelig» boligstandard for alle.

Forbedring av boligforholdene har i stor grad konsentrert seg om å gi de ulike funksjonene i boligen et eget rom. I Årestuen på 17-1800-tallet sov man, laget mat og arbeidet i samme rom. Først ble matlagingen flyttet ut til eget rom, så fulgte etter hvert soverommene. Arbeiderklassen hadde ikke egne soverom før etter andre verdenskrig. Ett- og torommere ga ikke plass til slik funksjonsdeling. Etter krigen utviklet boligplanene seg mot egne soverom både for barn og voksne og vi fikk romsligere spisekjøkkener.

Med liberaliseringen på 1980-tallet har mye endret seg. Sentrale myndigheter stiller ikke lenger krav til boligens planløsning eller bomiljøet og kommunene er overlatt ansvaret gjennom Plan- og bygningsloven. Oslo kommune forbød bygging av ettrommere i 1985, men åpnet igjen for bygging av ettrommere i kommuneplanen av 2004.⁸ I 2013 ble det åpnet kommunen for å bygge boliger ned mot 35 m². Nå ser vi at det bygges ettrommere der man både må oppholde seg, arbeide, sove og lage mat i samme rom. Vi er tilbake til årestuen. Alle ett-roms boliger er pr. definisjon trangbodde, ifølge SSB.

5. Forsert boligbygging har ikke løst boligproblemet

Oslo og Østlandsregionen har siden industrialiseringen tok til på 1800-tallet vært *og forblitt* et pressområde, der boliger har vært og er et knapphetsgode. Prisene og boligkvaliteten har vært preget av dette. I samme tidsperiode har det blitt argumentert med at boligprisene kan komme under kontroll, bare man bygger «nok» boliger. Så langt har man ikke maktet det. I 1972 ble daværende byplansjef Erik Rolfsen spurt av NRK om man kunne bygge seg ut av boligproblemet. Nei, svarte han, til det vil presset mot Østlandsregionen forbli et vedvarende problem. Vi kan bare konstatere at Rolfsens spådom fortsatt står seg. Å bygge smått og tett gir oss bare små boliger og mørke uterom. Så langt har det vist seg at offentlige krav til boligkvalitet, kombinert med gunstige økonomiske betingelser har vært det beste virkemidlet for å sikre en god boligstandard.

⁸ Bystyremøte 27.2.1985, her gjengitt fra Guttu 2009, s.51