



Uit

NORGES
ARKTISKE
UNIVERSITET

Institutt for sosiologi, statsvitenskap og samfunnsplanlegging

Fra monopol til åpen konkurranse

En studie av hvordan boligbyggelag har tilpasset seg endring av borettslagsloven

Sondre Jørgensen

Masteroppgave i strategisk ledelse og økonomi, STV-3906 November 2016



Forord

Med denne oppgaven avslutter jeg mitt masterstudium i Strategisk ledelse og økonomi ved Universitetet i Tromsø. Det har vært et lærerikt studium, og gjennom fagene har jeg fått et klarere analytisk blikk. Gjennom denne oppgaven har jeg fått en unik mulighet til å studere og fordype meg i et virksomhetsområde som er svært relevant for min egen arbeidssituasjon.

Jeg vil takke informantene som har stilt opp på intervju, og som har muliggjort gjennomføringen av denne oppgaven. Jeg vil takke min arbeidsgiver som har vært fleksibel og tilrettelagt for at jeg kunne fortsette studiet ved siden av jobb. Jeg vil også rette en stor takk til min veileder Ådne Danielsen som har hjulpet meg mye underveis, ikke minst med å trakte ned og konkretisere et stort og omfattende tema. Hjelpen har vært uvurderlig for at oppgaven nå har blitt et ferdig produkt.

Sammendrag

Boretslovene er fellesbetegnelse på Lov om burettslag (burettlaglova) og Lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova). De opprinnelige lovene av 4.februar 1960 ble endret 06.06.2003, med virkning fra 15.08.2005. Den nye burettslagslova (heretter kalt boretslagsloven) er en oppmyking av lovverket. Med endringene i boretslagsloven som utgangspunkt vil jeg sette boligbyggelag som samvirkesammenslutning under forskningslupen. Jeg har gjennom denne masteroppgaven studert hvordan noen utvalgte, norske boligbyggelag har tilpasset seg endringene av lovverket. Lovendringene skaper endringer i rammebetingelser for boligbyggelagene, og jeg har forsket på hvordan oppmyking av lovverket har skapt endringer i konkurransesituasjonen til boligbyggelagene.

Jeg har undersøkt om ulike boligbyggelag har endret seg forskjellig for å tilpasse seg endringer i sine omgivelser. Jeg har undersøkt om boligbyggelagene har beveget seg fra en forvaltningsorientering til en forretningsorientering, og jeg har undersøkt om man kan trekke ut noen «beste praksiser» for boligbyggelagene ut fra dagens lovverk.

Den teoretiske tilnærmingen er Czarniawska og Joerges (1996) teori om idéer på reise og Kjell Arne Røviks (2009) translasjonsteori for kunnskapsoverføring. Rent metodisk har jeg gjennomført en dokumentundersøkelse og en kvalitativ undersøkelse. Jeg har avgrenset oppgaven til å undersøke tre norske boligbyggelag. Jeg har gjort kvalitative dybdeintervjuer av sentrale respondenter fra hvert boligbyggelag. I hvert boligbyggelag er det gjennomført intervjuer på ledernivå.

Innhold

Forord.....	ii
Sammendrag	iv
1. Innledning.....	1
1.1. Introduksjon	1
1.2. Lovendring som premiss for oppgaven	1
1.3. Oppgavens avgrensninger	2
1.4. Problemstilling.....	2
1.5. Oppgavens disposisjon	3
2. Boligpolitikk i en historisk kontekst.....	5
3. Boligbyggelag og bakgrunn for lovendringene.....	9
3.1. Lovendring som premiss for oppgaven	9
3.2. NBBL – Norske boligbyggelags landsforbund	10
3.3. Boligbyggelag.....	11
3.4. Borettslag	12
4. Teoretisk rammeverk	13
4.1. Organisasjonsperspektiver	13
4.2. Czarniawska og Joerges teori om idéer på reise	16
4.3. Translasjonsteoretisk perspektiv på kunnskapsoverføring	19
5. Metode	25
5.1. Strategi og undersøkelsesdesign	25
5.2. Datainnsamling og måleinstrument	26
5.3. Analyse av datamaterialet.....	28
6. Analyse	33
6.1. Steg 1 – idéen oppstår	33
6.2. Steg 2 – fra idé til objekt.....	33
6.3. Steg 3 – Lovendringen som idé reiser	34
6.4. Steg 4 – fra objekt til handling.....	34
6.5. Steg 5 – Forbigående møte eller institusjonalisert standard	34
6.6. Hvordan har boligbyggelaget tilpasset seg endringen av loven?.....	35
7. Oppsummering.....	39
Kilder.....	41

1. Innledning

1.1. Introduksjon

Boligbyggelag og borettslag er samvirkesammenslutninger, og ble lovregulerte gjennom lov av 4.februar 1960 nr 1 om boligbyggelag og nr 2 om borettslag. Borettslovene er en samlebetegnelse på lovene, og lovene ble endret 06.06.2003, med virkning fra 15.august 2005. Med boligbyggelag menes et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annet vis å forvalte boliger for andelseierne. Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og en andelseier er en person som eier andel i et borettslag.

I denne oppgaven settes disse samvirkesammenslutningene under forskningslupen. Jeg vil se nærmere på hvordan lovendringen som kom i 2003 har endret virksomhetsformen.

Boligbyggelagene var sentral under gjenreisninga etter krigen, og er viktige aktører i norsk boligpolitikk i dag. Jeg vil i denne sammenhengen særlig se nærmere på hvordan boligbyggelagene har tilpasset seg oppmykingen i lovverket. Med oppmyking av lovverket menes det primært at boligbyggelagene har mistet noen av sine særrettigheter, og dermed er mindre beskyttet enn tidligere. De er i større grad å betrakte som ordinære aktører i et privatisert marked. I lys av dette synes boligbyggelagene å ha beveget seg fra å være forvaltningsorientert til å bli mer forretningsorientert. Mitt formål med denne oppgaven er å se på hvordan et utvalg boligbyggelag har forholdt seg til denne lovendringen.

For å finne ut av dette så har jeg valgt å sammenlikne tre forskjellige norske boligbyggelag. Rent metodisk så har jeg basert min undersøkelse på kvalitative tilnærminger. Jeg har studert og gjennomgått relevante dokumenter, og jeg har intervjuet sentrale aktører i de ulike boligbyggelagene. I to av boligbyggelagene har jeg gjennomført dybdeintervjuer av administrerende direktør, i ett av boligbyggelagene har jeg gjennomført et gruppeintervju med administrerende direktør og leder for forvaltningsavdelingen. Boligbyggelagene som er med i undersøkelsen er anonymisert. Jeg har i masteroppgaven valgt å gi dem navnene Soltoppen BBL, Månetoppen BBL og Stjernetoppen BBL.

1.2. Lovendring som premiss for oppgaven

Et sentralt premiss for denne oppgaven er den nye borettslagsloven av 2003. Dette i form av at den er en oppmyket lov som åpner for større konkurranse for boligbyggelagenes virksomhet. Jeg skal komme grundigere inn på denne loven i kapittel to.

1.3. Oppgavens avgrensninger

Denne masteroppgaven er en organisasjonsfaglig oppgave. Det er altså de organisatoriske praksisene som trer frem i kjølvannet av lovendringen som opptar meg. Oppgaven er med andre ord ikke et forsøk på å analysere det juridiske ved lovendringen. Premisset for oppgaven er at borettslagsloven åpner for et løsere bånd mellom boligbyggelaget og tilknyttede borettslag.

1.4. Problemstilling

Ut i fra innledningen har oppgaven som overordnet problemstilling:

Hvordan har boligbyggelaget tilpasset seg endringen i borettslagsloven?

Problemstillingen er utforskende i den forstand at årsaken til endring er kjent. Endringen i borettslagsloven er den uavhengige variabelen. Hvordan organisasjonen tilpasser seg endringen er den avhengige variabelen. Valg av strategi for å tilpasse seg kan variere fra boligbyggelag til boligbyggelag, men den overordnede årsaken er lik for alle. I forhold til de ulike dimensjonene i kravene til problemstillingen, er problemstillingen klar og beskrivende, men generalisering er vanskelig. For å få svar på problemstillingen er det behov for presiseringer av den i form av noen mer konkretiserte forskningsspørsmål. Det første er som følger:

Har boligbyggelagene valgt like eller forskjellige strategier for å tilnærme seg lovendringen?

Når jeg har funnet ut av likheter og ulikheter i praksisen blant de boligbyggelagene som er med i undersøkelsen er det interessant å se på om det er noen av tilnærmingene som fungerer bedre enn andre, og om kan man trekke ut noen «beste praksiser». Det neste forskningsspørsmålet blir dermed:

Kan man på bakgrunn av funnene gi tilrådninger om hva som er gode praksiser for boligbyggelag ut fra dagens lovverk?

Jeg vil gjennom undersøkelsen finne ut hvordan boligbyggelagene tilnærmer seg gode praksiser og hvordan kunnskapsoverføring foregår innenfor boligbyggelagenes virksomhetsområde. Sentralt her er om boligbyggelagene må lære av hverandre for å håndtere lovendringen, og om hvordan de eventuelt lærer og henter inspirasjon fra andre bransjer.

Det teoretiske grunnlaget for oppgaven er Czarniawska og Jorges (1996) sin teori om ideer på reise og Kjell Arne Røviks (2009) translasjonsteori om kunnskapsoverføring. Czarniawska og Joerges (1996) beskriver reformer som kan få stor betydning for virksomheter som «ideer på

reise». Jeg forstår lovendringen som nettopp en slik reformidé på reise. Betydningen av lovendringen forstår jeg som en oversettelse og kunnskapsoverføring. Boligbyggelagenes håndtering og operasjonalisering av reform-idéen kommer til uttrykk gjennom Røviks translasjonsteori for kunnskapsoverføring. Translasjonsteorien forklarer hvordan virksomheten tilpasser seg endringene i omgivelsene.

Som et tilleggsmoment har jeg for å forklare boligbyggelagenes omgivelser tatt utgangspunkt i Jacobsen og Thorsviks (2007) teorier om nettopp organisasjoners omgivelser.

1.5. Oppgavens disposisjon

I de kommende kapitlene vil jeg ta opp følgende.

Kapittel 2 Boligpolitikk og en historisk kontekst

I kapittel to trekker jeg inn historikken bak boligbyggelagenes tilblivelse mer generelt. I tillegg kommer jeg mer spesifikt inn på de prosessene som i sin tid ledet frem til endring av lovverket. Poenget med dette kapittelet er å sette de konkrete aktivitetene inn i en større sammenheng ved å se på hvordan omgivelsene til boligbyggelagene har preget denne virksomhetsformen.

Kapittel 3 Presentasjon av boligbyggelag og lovendring som premiss

I kapittel tre kommer jeg mer detaljert inn på selve lovendringen. Jeg vil også gjøre rede for boligbyggelag og borettslag, samt gi en kort presentasjon av moderorganisasjonen Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Kapittel 4 Teoretisk rammeverk

I kapittel fire vil jeg presentere det teoretiske rammeverket for oppgaven, og teorienes innfallsvinkel mot temaet og problemstillingen til oppgaven. Jeg vil også se litt på hvilke forventninger og antakelser man har til oppgavens empiriske funn.

Kapittel 5 Metodisk tilnærming

I kapittel fem vil jeg begrunne valget av metode for å svare på problemstillingen.

Kapittel 6 Drøfting av resultater og konklusjon på oppgaven

I kapittel seks vil jeg analysere mine empiriske funn, og presentere svar forskningsspørsmålene og besvare problemstillingen min.

Kapittel 7 Oppsummering

I kapittel syv vil jeg gi en oppsummering av mine funn, og gi en konklusjon på min oppgave.

2. Boligpolitikk i en historisk kontekst

Idet følgende vil jeg kort gjøre rede for boligpolitikken i etterkrigstida, etableringen av boligbyggelag, og fremveksten av borettslag.

Boligpolitikk i etterkrigstida

Etter andre verdenskrig var bolig mangelen prekær flere steder. Det var lite byggeaktivitet under krigen, og i mange byer ble hus og hjem bombet, i tillegg til at det var en rask økning av befolkningen i etterkrigstiden. Disse faktorene skapte nokså raskt en boligkrise, og det ble derfor satt i verk flere tiltak som skulle bidra til en raskere gjenreisning av landet. Under gjenreisningen hadde det offentlige mer direkte styring av boligpolitikken, gjennom kontroll med finansiering av boligbyggingen og tilrettelegging av tomtforsyning (Nordahl, 2013). I gjenreisningsperioden hadde boligpolitikken tre hovedområder. Disse var de offentlige myndighetenes fortrinn på tomtemarkedet, finansieringspolitikken med subsidierte lån til oppføring av boliger, og prisreguleringen på omsetningen av de subsidierte boligene (Nordahl, 2013). Dette var en tid med et stort boligunderskudd.

Myndighetenes fortrinn på tomtemarkedet

Offentlige myndigheter hadde fortinn på tomtemarkedet gjennom å kjøpe grunn i utmark, innlemme dette området i arealplanene, og selge tomtene til selvkost til (blant annet) boligbyggelag (Nordahl, 2013).

Subsidierte lån til oppføring av boliger

Staten opprettet Husbanken i 1946 med bakgrunn i et statlig overordnet og sosialt ansvar for boligsektoren. Under gjenreisningen var det viktig å sikre nok boliger, til en pris som ordinære arbeidere kunne betale. Med statlig finansiering og kommunal tilrettelegging av tomtearealer kunne det sørges for økt boligbygging, med lavere priser per boenhet.

Prisregulering på omsetting av de subsidierte boligene

Boligbyggelagene, eller boligkooperasjonene, ble opprettet for å sørge for at det ble bygget uavhengig av politiske og økonomiske konjunkturer (Skeie, 2004). Mange boligbyggelag ble opprettet i 1946, og boligbyggelagene fikk en sentral rolle som forvalter av boligmassen. Boligpolitisk har boligbyggelagene spilt en viktig rolle i gjennomføringen av den offentlige boligpolitikken. Boligbyggelagene var i stor grad den utøvende aktøren for offentlig bygging av rimelige boliger (NOU 2000:17, 2000). Dette innebar at nye boliger ble bygget og forvaltet i en form utenfor markedet, der andelseierne fikk individuell bruksrett til sin andel, men ikke eiendomsrett til bygningsmassen. Priskontroll på omsetting av subsidierte boliger betydde for

boligbyggelagene at salgsprisen for deres boliger ble fastsatt ut fra bygge- og tomtekostnader. Ved videresalg ble taksten satt slik at andelshaveren ble kompensert for sine utgifter, men skulle ikke tjene på boligsalget, såkalt historisk selvkost (Nordahl, 2013). På 1950-tallet markerte markedskreftene seg i boligbyggelag i form av overføring av medlemskap og ansiennitet knyttet til forkjøpsrett. Retten til andeler i tilknyttede lag som medlemskap med lang ansiennitet gav utviklet seg i retning av et eiendomsobjekt (Skeie, 2004). Kommunene tilrettela tomter, boligbyggelag og kommuner spilte på lag for utbygging, og staten stilte midler til rådighet gjennom Husbanken og Landbruksbanken (Bysveen, 2006). I 1950 ble «Boretslovkomiteen» nedsatt, som forberedte lovgivning blant annet knyttet til rettsregler for stiftelse, organisering og administrasjon av boligselskaper. Komiteens utkast ble lagt til grunn for borettlovene av 1960 (NOU 2000:17, 2000).

Boligpolitikk på 1960 og 1970-tallet. Den norske modellen – å eie fremfor å leie

Den norske modellen er tuftet på ideen om at man skal eie sin egen bolig, og det norske boligidealet i etterkrigstiden var eget hus. Boligpolitikken i Norge bygger på at den enkelte har ansvar for å skaffe sin egen bolig. For styresmaktene har det vært et mål at flest mulig skal eie boligen sin, fordi man har ment at folk er best tjent med å ha kontroll over egen bolig (NOU 2000:17, 2000). Fra 1950 til 1967 økte andelen som eide egen bolig fra 47% til 59%. På dette området skiller Norge seg fra andre land, også andre land i Norden (Nordahl, 2012). I andre land bygget og eier kommunene en betydelig boligmasse. Det har vært et sentralt element i norsk boligpolitikk at husholdningene skulle eie sin egen bolig, enten individuelt eller sammen med andre i sameier eller borettslag (Bysveen, 2006). Politisk var idéen at sosial boligbygging skulle redusere markedslogikken i boligsektoren. Det var politisk uenighet om omfanget av den statlige styringen av boligsektoren. På 1960-tallet ble selveierleiligheter opprettet som eiendomsobjekt. Mellom 1960 og 1976 ble det opprettet 15.000 selveierleiligheter i Oslo. 11.500 oppstod gjennom ombygging av eksisterende bygg, og 3.500 var nybygde leiligheter. I 1976 ble det innført forbud mot seksjonering av eksisterende bygg (Skeie, 2004).

Norge er i en særstilling i nordisk sammenheng med sin avgjørende vekt på selveierbolig i et markedsbasert system. Andelen utleieboliger, herunder sosiale boliger, er svært lav sammenlignet med andre land (Nordahl, 2013). Det norske skattesystemet favoriserer selveierboliger. Selveierboliger har en skattefordel ved at boliger og ander formuesobjekter behandles ulikt ved fastsettelse av inntekt og formue i skattelikningen (NOU 2002:2, 2002, s.20). Da prisreguleringen på selveide boliger ble avskaffet i 1969 utviklet boligmarkedet seg

i to retninger, det uregulerte selveiermarkedet på den ene siden og et prisregulert andelsmarked på den andre siden.

Boligpolitikk på 1980 og 1990-tallet

Som følge av at etterkrigsvisjonene på et vis var oppnådd og bolignøden var avskaffet, var det på 1980-tallet bred enighet om at det trengtes en politikkendring (Nordahl, 2013). Den materielle tryggheten var nådd. For boligsektoren skapte den nyliberale vendingen på 1980-tallet store endringer. Statlig prisregulering ble opphevet og oppløsning av borettslag ble tillatt (Skeie, 2004). Den statlige boligfinansieringen ble gradvis bygget ned og lagt om på begynnelsen av 1990-tallet. Bolig gikk fra å være ansett som et offentlig anliggende, med subsidieringsordninger, til å bli et individuelt anliggende. Det medførte at pris, størrelse og beliggenhet fikk større betydning (Skeie, 2004). Situasjonen endret seg fra en tid med stabil og høy boligproduksjon, til en situasjon med lav produksjon og stigende priser. Skeie omtaler det som et skifte i boliglogikken fra en velferdsstatslogikk til en markedslogikk (Skeie, 2004).

Boligpolitikk i nyere tid

Boligpolitikk er et samspill mellom staten, kommunene og private aktører, hvor boligbyggelagene også er en aktør. Staten har som sin viktigste rolle å legge til rette for velfungerende boligmarkeder (St. meld. nr 23. (2003-2004)). Staten fastsetter rammer for markedet. Private aktører kjøper tomter, planlegger prosjekter og bygger boliger innenfor markedets rammer, som kommunen igjen godkjenner. Nye boliger og eksisterende bygningsmasse omsettes til markedspris, uten andre reguleringer. Staten fastsetter kvalitetskrav til nye boliger (TEK 10 og TEK 17). Kommunene har i dag en tilretteleggingsrolle, og legger til rette for boligbygging gjennom arealplanlegging og byggesaksbehandling (Nordahl, 2013). Norge har i dag en markedsbasert boligforsyning. I dette ligger et premiss om at forsyningen av boliger er markeds sensitiv. At boligforsyningen er markeds sensitiv betyr at boliger selges til den prisen markedet er villig til å betale. Dersom etterspørselen går ned eller betalingsvilligheten blir så lav at utbygger ikke får tilstrekkelig fortjeneste vil utbygger heller la være å bygge (Nordahl, 2013).

Tall fra SSB viser at det i senere tid ble bygd mellom 20.000 og 30.000 nye boliger hvert år, og mest i de store byene (SSB 2012). Fra 1995 til 2015 har boligprisene økt betraktelig, langt større enn lønnsvekst og økning i byggekostnader (Barlindhaug i Nordahl, 2012). Boligmarkedet er slik at på kort sikt bestemmes prisen på nye boliger av det eksisterende markedet, mens den langsiktige prisutviklingen styres av kostnadene knyttet til byggingen av nye boliger. Kommersiell boligutvikling i dag er at boliger utvikles og føres opp av

kommersielle utbyggere, og blir solgt på et fritt marked. I byer er det knapphet på arealer. Prisdannelse for boliger i byer bestemmes av tilbudsrelaterte forhold som reguleringsbestemmelse, tilgang til arealer, utbyggeradferd og husholdningers preferanser og betalingsvillighet (Barlindhaug i Nordahl, 2012).

NBBLs boligmarkedsrapport og prisstatistikk 1.kvartal 2016 viser at prisforskjellen på ny og brukt bolig blir mindre, særlig i de større byene. I Oslo koster en brukt enebolig i overkant av 85 prosent av en ny enebolig. På landsbasis ligger prisen på en brukt enebolig på 69 prosent av en ny enebolig (Boligmarkedsrapport og prisstatistikk NBBL 1.kvartal 2016).

Når prisen i bruktboligmarkedet er lik tomte- og byggekostnadene for en ny bolig vil det ikke bli bygget flere nye boliger. Markedet kan da sies å være i likevekt (Barlindhaug i Nordahl, 2012). Byggekostnadene kan reduseres gjennom forbedringer i produksjonen eller hvis byggematerialene blir billigere. For boligbyggelagene kan effektiviseringstiltak være av betydning for produksjonsforbedringer og reduisering av kostnader.

3. Boligbyggelag og bakgrunn for lovendringene

I det forrige kapittelet gikk jeg gjennom utviklingen av den norske boligpolitikken fra tida etter andre verdenskrig. I dette landskapet vokste borettslagsmodellen frem som en betydningsfull faktor, og jeg synliggjorde boligbyggelagene som aktør i norsk boligpolitikk. Jeg vil i dette kapittelet kort redegjøre for endringen av borettslagsloven, som ligger til grunn for denne oppgaven. Jeg vil også gi en kort innføring i boligbyggelag generelt, og moderorganisasjonen Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). Jeg vil avslutningsvis kort gjøre rede for forhold ved borettslag og boligbyggelag.

3.1. Lovendring som premiss for oppgaven

Lovgivning og boligbyggelag og borettslag ble først innført med borettslovene av 1960. Lovene er blitt endret en rekke ganger, men hovedtrekkene ble beholdt. Etter hvert preget boligomsetning, boligforvaltning og utbedring av eksisterende boliger virksomhetene i boligbyggelagene vel så mye som bygging av nye boliger (Lilleholt, 2006) I 2003 ble borettslovene endret. Lov om borettslag LOV-1960-02-04-2 ble erstattet av Lov om burettslag (burettslagslova) LOV-2003-06-06-39, og Lov om boligbyggelag LOV-1960-02-04-1 ble erstattet av Lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) LOV-2003-06-06-38. Lovene trådte i kraft 15. august 2005. Grunnlaget for lovendringene ble utarbeidet gjennom NOU 2000:17 Burettslovene. Utvalget bak denne NOUen fremlegger blant annet at de to lovene blir ført videre etter samme hovedlinjer som i tidligere, og at de fortsetter som to lover, og ikke samlet i én boliglov (NOU 2000:17, 2000).

Det er mange endringer i lovene, men boligbyggelag og borettslag blir videreført etter samme hovedlinjer som tidligere, og borettslovene av 1960 gir grunnlag for tolkning av de nye lovene. For denne oppgaven legger jeg til grunn to sentrale forhold ved den nye borettslagsloven. For det første kan borettslagformen lettere enn før benyttes av andre utbyggere enn boligbyggelag ved at adgangen til å eie alle andeler i byggeperioden er utvidet. For det andre kan forretningsføreravtaler mellom boligbyggelaget og tilknyttede borettslag ikke lenger gjøres uoppsigelig (Lilleholt, 2006).

Disse endringene myker opp båndene mellom tilknyttede borettslag og boligbyggelaget. Av Lov om burettslag § 1-3 (1) er tilknyttede borettslag de borettslagene der det følger av vedtektene at andelseierne skal være andelseiere i et bestemt boligbyggelag. Oppmyking av borettslagsloven medfører en konkurransevridning for boligbyggelagene. Endringer i lovverket er også med på å endre boligbyggelagens omgivelser, og styrende myndigheter har et formål med lovendringene.

3.2. NBBL – Norske boligbyggelags landsforbund

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) ble stiftet i 1946. NBBL hadde som formål å støtte kooperativ boligbygging, formidle erfaringer og drive opplysningsvirksomhet. I 2016 er 43 boligbyggelag på landsbasis tilsluttet NBBL, og er Norges 3.største organisasjon med 955.000 medlemmer i 2015 (NBBLs boligstatistikk 2015). NBBL har stadfestet i sitt interessepolitiske program for 2014–2017 at hovedmål for norske boligbyggelag er at boligbyggelagene skal tilby gode boliger og boområder for medlemmene. For å nå dette har NBBL definert fire satsingsområder.

For det første skal NBBL arbeide for at boligbyggelagene kan utvikle og fremskaffe et variert tilbud av nye boliger, blant annet ved arbeide for at lov og regelverk skal bidra til gode boliger som medlemmene har behov for, samt jobbe for at kommunene gis et betydelig ansvar for tomtetilgang og boligforsyning.

For det andre skal NBBL yte den beste forvaltningen av boligselskaper i Norge. For å sikre dette skal NBBL arbeide for at lov og regelverk som regulerer boligforvaltningen fremmer effektiv forvaltning, samt at borettslag forvaltet av Norske Boligbyggelag har gode og trygge sikringsordninger.

For det tredje skal NBBL medvirke til at eksisterende boliger og boområder holdes i god hevd og oppgraderes til fremtidens behov. For å sikre dette skal NBBL arbeide for at statlig satsing på områdeutvikling fortsetter og styrkes, samt at kommunalt engasjement for å utvikle områder med eldre konsentrert bebyggelse styrkes.

For det fjerde skal NBBL bidra til økt medlemsnytte, og for å sikre dette skal NBBL jobbe for at ungdom har mulighet til å etablere seg i en god bolig med overkommelige boutgifter. Videre vil NBBL jobbe for at eldre kan bli boende lengst mulig i egen bolig (Interessepolitisk program for NBBL 2014–2017).

Videre vil NBBL påvirke myndighetene for å sikre en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sørger for medlemmers rett til en god bolig og et godt bomiljø. NBBL viser til at boligbyggelagenes virksomhet innen boligbygging, oppgradering av boliger, boligforvaltning, boligsalg og medlemsnytte utføres i konkurranse med andre aktører, og presiserer at boligbyggelagene med sitt særpreg med samvirke som økonomisk modell er de eneste aktørene som følger «fra vugge til grav»-prinsippet. Med det mener NBBL at boligbyggelagene tar et helhetlig ansvar for å utvikle og bygge boliger, samtidig som disse blir fulgt opp gjennom forvaltningen (Interessepolitisk program for NBBL 2014–2017).

3.3. Boligbyggelag

Et boligbyggelag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe medlemmene (andelseierne) bolig, og å forvalte slike boliger (Lov om bustadbyggjelag § 1-1, 2003). Det er ikke utarbeidet en egen lov for samvirkeforetak. Det foreligger et forslag til lov om samvirkeforetak, men det er ikke avgjort om og når en slik lov skal vedtas (NOU 2002:06, 2002).

Samvirkeprinsippene omhandler demokratisk medlemskontroll. I tillegg skal det utgjøre en forskjell og være medlem. Boligbyggelagene skal ta samfunnsansvar. Dette kommer til uttrykk gjennom et "Fra vugge til grav"-perspektiv for medlemmer som kjøper bolig når det er boligbyggelaget som er boligbygger. Av dette fremgår at boligbyggelagets ansvar ikke opphører når boligen er bygd. Historisk har boligbyggelagene spilt en viktig rolle boligpolitisk for å fremme interessene for de som trenger en rimelig bolig, særlig i byene. Sammenknytningen mellom boligbyggelaget og borettslaget har bygd på en solidaritetstanke mellom de som bor og de som trenger bolig (NOU 2000:17, 2000).

Gjennom lov om boligbyggelag kan vi si at boligbyggelaget har tre hovedoppgaver.

1. Boligbyggelaget skal bygge nytt
2. Boligbyggelaget skal forvalte eksisterende boligselskaper
3. Boligbyggelaget skal forvalte eksisterende og skaffe til veie nye medlemmene til laget

Boligbyggelaget er medlemsorganisasjoner, og er avhengig av å ha medlemmer.

Medlemskapet er som utgangspunkt frivillig, hvilket innebærer at boligbyggelaget kun kan eksistere så lenge noen ser seg tjent med å være medlemmer. Med borettslagsloven av 2003 er medlemskapet i boligbyggelaget fortsatt et vilkår for å eie en andel i et tilknyttet borettslag.

Samfunnsendringer og politiske vedtak har over tid skapt endringer i vilkårene for boligbyggelag og boligbyggelagenes omgivelser. Det seneste eksempelet var da moms fritaket på forvaltningstjenester for tilknyttede lag ble fjernet 01.01.2015. Boligbyggelagenes forvaltningstjenester til tilknyttede borettslag var frem til fritatt fra merverdiavgift iht. merverdilovens § 3-16. Forvaltningstjenester som inngikk i fritaket var innkreving av husleie, betalinger, regnskapsførsel og budsjettering, og fritaket fra merverdiavgift gjorde det økonomisk fordelaktig for borettslagene å kjøpe disse tjenestene fra det boligbyggelaget man er tilknyttet. Opphøret av merverdiavgiftsfritaket er et av de seneste forholdene som har skjerpet konkurransesituasjonen for boligbyggelagene.

3.4. Borettslag

Et borettslag har til formål å skaffe andelseierne (medlemmene) bruksrett eller borettsrett til egen bolig. Borettslag representerer en form for indirekte eie av bolig. Økonomisk er borettslaget lukket, i den forstand at andelseierne dekker alle kostnader knyttet til boligen, men heller ikke mer. Det er ingen utenforstående som skyter inn penger eller tar ut gevinst (Lilleholt, 2006). Andelseier står fritt til å avhende sin bruksrett til boligen. Andeler i tilknyttede borettslag forutsetter medlemskap i boligbyggelaget. For disse andelene har forkjøpsretten vært viktig. Ved bruk av forkjøpsretten kan medlemmer kjøpe leilighet til fast pris med bakgrunn i sin ansiennitet i boligbyggelaget. Man kan sikre seg bolig dersom man har lengre ansiennitet enn opprinnelig kjøper, og det er en økende bruk av forkjøpsretten (Flere sniker i boligkøen, DinSide, nyhetsklipp, 16.juni 2011).

Husholdninger ønsker som regel å bytte bolig flere ganger, når familiesituasjon og boligbehov endrer seg. Det betyr at boligaktørene er både kjøper og selger, og for å kunne kjøpe er man avhengig av at man får solgt. Det er derfor viktig at det tilrettelegges slik at førstegangskjøpere får tilgang til boligmarkedet slik at eksisterende aktører kan klatre videre på boligstigen. Ved kjøp av bolig betaler kjøper dokumentavgift på 2,5 % til staten. Borettslagsleiligheter er fritatt dokumentavgiften, og således gunstig både for førstegangsetablerere, samt selgere med endrede behov. NOU 2002:2 argumenterer for at dokumentavgiften er med å redusere antallet flyttinger husholdninger gjennomfører. Til tross for endrede behov argumenteres det for at husholdningene utsetter flytting fordi flytting medfører store kostnader (NOU 2002:2, 2002).

Som følge av at flere borettslag fikk problemer under finanskrisen i 2008-2009 ble det i 2010 gjort nye endringer i borettslagsloven. Endringene skulle motvirke problemene med lavinnskuddsandeler i borettslag (Lilleholt, 2010). Det ble presisert i lova at det skal foreligge en plan som skal vise hvor mye hver andelseier skal nedbetale av fellesgjelda gjennom felleskostnadene, og hvor mye hver andelseier skal finansiere selv og endringen setter maksimalgrense på fellesgjeld.

Denne oppgaven tar ikke for seg endringene av borettslagsloven i 2010, med unntak av punkt om sikring mot tap av felleskostnader. Lovendringen sier at det kun er foretak som har løyve til å drive skadeforsikrings- eller finansieringsvirksomhet som kan tilby sikring mot tap av felleskostnader. Som jeg vil komme tilbake til under analysen blir sikringsordningen fremhevet som et av boligbyggelagens konkurransefortrinn.

4. Teoretisk rammeverk

Jeg vil i det følgende presentere det teoretiske rammeverket for min oppgave. For å forklare hvordan boligbyggelag har endret seg har jeg valgt å bruke Czarniawska og Joerges (1996) teori om idéer på reise, og Kjell Arne Røviks translasjonsteori om kunnskapsoverføring. Alle boligbyggelag har møtt den samme reformidéen i form av en lovendringen, som forårsaker endring. Jeg har valgt Røviks translasjonsteori om kunnskapsoverføring som grunnlag for min analyse av de empiriske dataene jeg har innhentet. Ved kunnskapsoverføring mellom organisasjoner bruker Røvik begrepene dekontekstualisering og kontekstualisering om prosessen der en praksis eller idé tas ut fra en organisasjon, og overføres for å tas i bruk i en annen organisasjon. Røviks teori om kunnskapsoverføring er nærmere beskrevet lenger ned i kapitlet. Med bruk av denne teorien vil jeg forsøke å avdekke ulike retninger mellom de undersøkte boligbyggelagene gjennom den empiriske analysen i kapittel 6. For å underbygge boligbyggelaget som organisasjon vil jeg først gi en kort oversikt over perspektivene i organisasjonsfaget.

4.1. Organisasjonsperspektiver

For å forklare organisasjoner er det viktig å avklare om man ser på organisasjonen med et rasjonelt, naturlig eller åpent perspektiv. Det rasjonelle perspektivet går tilbake til Frederick Taylor og Scientific Management. Her benytter man maskinmetaforen, og ser på organisasjonen som er verktøy der den enkelte har sin funksjon og sin arbeidsoppgave for å sikre en velsmurt produksjon. I det naturlige perspektivet vektlegges mennesket i organisasjonen, og her benyttes metaforen organisme for å forklare organisasjoner. Hvordan det enkelte individ påvirker oversettelsen av organisasjonsidéer, både internt og eksternt, er interessant for problemstillingen i denne oppgaven. I det åpne perspektivet ilegges omgivelsene utenfor organisasjonen betydning. Dette perspektivet er av særlig betydning for denne oppgaven, fordi det i stor grad er endringer i omgivelsene som har påkrevd omstilling og endring av boligbyggelaget. I det følgende gjør jeg rede for boligbyggelagens omgivelser.

4.1.1. Boligbyggelagets omgivelser

Jeg vil i det følgende gjøre nærmere rede for boligbyggelagets omgivelser. Et boligbyggelag er et samvirkeforetak og en organisasjon. Alle organisasjoner er avhengige av sine omgivelser (Jacobsen og Thorsvik, 2013) Jacobsen og Thorsvik sin generelle definisjon på omgivelser er «*Alle forhold utenfor en organisasjon som kan ha en potensiell effekt på organisasjoners effektivitet og legitimitet*».

Organisasjonslitteraturen deler omgivelsene inn i tre nivåer (Jacobsen og Thorsvik, 2013). Det første nivået er organisasjonenes nære omgivelser og betegnes som *domene*. Dette nivået antas å ha de største konsekvensene for organisasjonen. I dette nivået ligger kunder, konkurrenter og samarbeidspartnere, samt lover og regler spesifikt for angjeldende virksomhet. For boligbyggelaget vil borettslagsloven og lov om boligbyggelag ligge under dette nivået. Det andre nivået betegnes som *nasjonale forhold* og omhandler politiske, økonomiske og kulturelle forhold, og nasjonale lover og regler. Det tredje nivået betegnes som *internasjonale og globale forhold* og omhandler forhold som i begrenset grad påvirker organisasjonen direkte, men som er av betydning. Jacobsen og Thorsvik (2013) gir eksempler som internasjonale avtaler, handelsavtaler og klimaendringer.

I tillegg til klassifisere omgivelser etter nivå skiller organisasjonsteorien også mellom de to typene tekniske omgivelser og institusjonelle omgivelser for å dele inn hvordan omgivelsene påvirker organisasjonen.

Boligbyggelagens tekniske omgivelser

De tekniske omgivelsene omhandler alle forhold utenfor organisasjonen som direkte påvirker organisasjonen i forhold til produktivitet og effektivitet (Jacobsen og Thorsvik, 2013). De deles inn i tre kategorier. Den første kategorien er forhold som har betydning for organisasjonens ressurstilgang. For boligbyggelaget vil det som en kompetansebedrift eksempelvis være av stor betydning og ha tilgang til kvalifisert arbeidskraft. Den andre er forhold som har betydning for organisasjonens produksjon. Eksempelvis forhold som teknologi og datasystemer kommer inn under denne kategorien. Den tredje er forhold som har betydning for organisasjonens resultater. Herunder at det er kunder som etterspør tjenestene boligbyggelaget leverer og grad av konkurranse i bransjen (Jacobsen og Thorsvik, 2013).

Offentlige lovverk og reguleringer påvirker hvordan virksomheten vil løse sine oppgaver, og er derav en del av de tekniske omgivelsene (Jacobsen og Thorsvik, 2013). Lovendringen av burettslagslova er en offentlig regulering, og dermed en del av de tekniske omgivelsene.

Boligbyggelagens institusjonelle omgivelser

Institusjonelle omhandler hvordan organisasjonen oppfattes av omgivelsene, i forhold til organisasjonens verdier, normer og forventninger. Institusjonelle omgivelser har betydning for organisasjonens legitimitet, og kan presiseres i tre punkter. For det første er organisasjonen under press for å møte omgivelsenes normer og verdier. For et andre er det derfor viktig at organisasjonen tar hensyn til de eksterne normene og verdiene når man

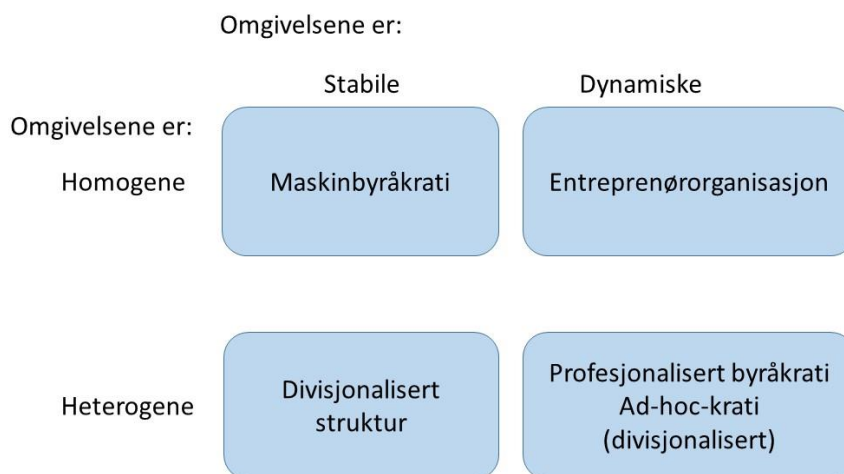
fastsetter organisasjonens mål. For det tredje kan organisasjonen bruke mål og struktur som symboler for å signalisere til omgivelsene at man tar hensyn til hvordan omgivelsene vil at ting skal gjøres.

Alle organisasjoner må forholde seg til begge typer omgivelser, men i ulikt avhengighetsforhold avhengig av organisasjonstype (Jacobsen og Thorsvik, 2013).

Boligbyggelagene har en historisk rolle med å jobbe for sosial boligbygging.

Boligbyggelagene skal ta samfunnsansvar, og det er viktig for boligbyggelaget å ha stor grad av legitimitet og at omgivelsene har tillit til boligbyggelaget. Boligbyggelagene primære kundegruppe er segmentet boligselskap. Boligbyggelagene ivaretar folks hjem, og verdien trygghet står i fokus. De institusjonelle omgivelsene står sterkt, med klare krav og forventninger til organisasjonen.

Reed and Huges har utformet en modell for skillet mellom institusjonelle og tekniske omgivelser (Jacobsen og Thorsvik, 2013). Modellen gjør også en klassifisering av omgivelsene etter grad av kompleksitet og endringstakt. I så henseende gjøres det et skille mellom heterogene og homogene omgivelser, og ett skille mellom om omgivelsene er stabile eller dynamiske. Denne klassifiseringen kan illustreres slik:



Boligbyggelagets omgivelser er homogene i den forstand at de primært retter seg mot det segmentet boligselskap. I tillegg er boligbyggelaget et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Kundegruppen til boligbyggelaget er boligselskaper, samt boende og ikke-boende medlemmer. Med endringen av borettslagsloven har boligbyggelagenes omgivelser

beveget seg fra å være stabile, til å bli mer dynamiske. Gjennom denne oppgaven vil jeg forske på hvordan endringen i omgivelsene har innvirket på boligbyggelagene.

4.2. Czarniawska og Joerges teori om idéer på reise

For å forklare hvordan boligbyggelag har tilpasset seg endringer i omgivelsene har jeg valgt å bruke Barbara Czarniawska og Bernward Joerges (1996) teorier om idéer på reise.

Czarniawska og Joerges tilhører den skandinaviske neo-institusjonelle tradisjonen, en tradisjon som vokste frem på midten av 1990-tallet. Den skandinaviske neoinstitusjonelle tradisjonen er opptatt av beslutningsteori spesielt, og bygger videre på Cohen og March sin garbage can-modell, men skiller seg fra denne ved i større grad å være rettet mot idéenes mottaksside (Røvik, 2009).

Barbara Czarniawska og Bernward Joerges har lagt grunnlag for teorien om idéer på reise (Czarniawska og Joerges, 1996) for å forklare organisasjonsendringer. Teorien beskriver gjennom fem ulike trinn for hvordan en idé går fra å oppstå og bli kjent, til den blir tatt opp av organisasjonen og blir institusjonalisert, at den blir en del av organisasjonen.

Den modernistiske tilnærmingen gir to retninger for å forklare organisasjonsendringer.

Organisasjonsendringer er enten en planlagt endring, eller et resultat av at organisasjonen må tilpasse seg sine omgivelser (Czarniawska og Joerges, 1996). I et instrumentelt perspektiv er endringene planlagte. Kjell Arne Røvik kaller dette perspektivet et verktøyperspektiv fordi man ser på idéen som former endringen som et verktøy for å løse et problem (Røvik, 1998).

Det forutsettes at organisasjonen er en rasjonell aktør med et mål-middel-fokus. Man forventer at myndighetene har en målsetting med endring av borettslagsloven, og at disse lovendringene er verktøyet for å nå disse målene. Den neoinstitusjonelle retningen er opptatt av prosessene som utløses i møte med eksterne reformidéer, og hva som skjer med virksomheten i slike møter (Røvik, 2009) For denne masteroppgaven vil endring av borettslagsloven være en slik reformidé.

Teorien til Czarniawska og Joerges tar utgangspunkt i å materialisere idéer ved å gjøre dem om til objekter, for så å gjøre idéene om til handlinger, som igjen omdannes til nye idéer. Som nevnt ovenfor har teorien likhetstrekk med Garbage can-modellen til (Cohen og March, 1974) hvor både tilfeldige sannsynlige utfall og kontroll er elementer som former endringsprosesser. I Czarniawska og Joerges teori er betydningen av medlemmers væremåte, og deres søken etter logikk ilagt mer betydning. Garbage-can modellen søker etter etablerte forklaringer på

endringer, selv om disse ikke er kjent for medlemmer som blir studert (Czarniawska og Joerges, 1996).

Det blir stilt spørsmål ved hvordan en idé oppstår når de gjør. Og hvorfor forsøk på å implementere idéer i ulike organisasjoner får uforutsette konsekvenser. Czarniawska og Joerges viser til at enkelte idéer opptas i organisasjonen, og materialiseres som en handling nærmest uten å ha vært innom ledelsen, og uten å være en del av en planlagt handling. I mange tilfeller kan også ny teknologi og materialiseringen av tekniske idéer resultere i kjedereaksjoner som både gir ikke-planlagte og negative konsekvenser for organisasjonen (Czarniawska og Joerges, 1996:19). Planlagte idéer blir ofte ikke materialisert, og materialiserte idéer får ofte for stor betydning.

Czarniawska og Joerges ønsker med sin teori og løfte blikket over den modernistiske tilnærmingen der begreper som sosial/teknologisk, intendert/deterministisk, subjektiv/objektiv blir frukt for å forklare endringer i organisasjoner. Czarniawska og Joerges bruker begrepene «betydningen av idéer», «lokal og global tid og rom», «oversettelse», «organisatorisk mote» og «institusjon» som knagger for å kontekstualisere organisasjonsendringer som fenomen (Czarniawska og Joerges, 1996:13). Betydningen av å lytte til og deretter snakke med organisasjonsmedlemmer blir fremhevet, fordi de kjenner organisasjonen (Czarniawska og Joerges, 1996).

Modellen til Czarniawska og Joerges går kort fortalt ut på at en idé blir identifisert og blir et objekt. Idéen som objekt blir omdannet til en handling. Denne handlingen løsrives fra den organisasjonen den er en del av. Det er dette Røvik kaller dekontekstualisering (Røvik, 2009). Handlingen blir oversatt og reiser inn en ny organisasjon, og tilpasses sin nye kontekst. Dersom organisasjonen tar handlingen til seg blir den institusjonalisert og en del av organisasjonen (Czarniawska og Joerges, 1996).

Som grunnlag for analysen av undersøkelsen i kapittel seks vil jeg i det følgende gå gjennom modellens fem trinn.

Steg 1. En ide oppstår

Czarniawska og Joerges argumenterer for at det er to hovedretninger for organisasjonsendringer. Disse er planlagte endringer eller endringer som følge av at man må tilpasse seg endringer i omgivelsene (Czarniawska og Joerges, 1996). Czarniawska og Joerges forklarer endringer i organisasjoner som at en del planlagte bevegelser fra en tilstand til en annen, eller et kontinuum av reaktiv tilpasning, endrer organisasjonen ved at idéer

materialiseres (Czarniawska og Joerges, 1996). Lovendringen krever en tilpasning innad i boligbyggelagene. Ved at idéene materialiseres kan man observere at noen idéer får feste i organisasjonen, og blir oversatt til handling innad i organisasjonen.

Idéer kan oppstå top-down eller bottom-up. Top-down vil si at en idé kommer fra et ledelsesnivå i organisasjon, og spres ovenfra og ned i organisasjonen. Bottom-up betyr at initiativet til idéen kommer fra et lavt hierarkisk nivå i organisasjonen, og spres oppover. Czarniawska og Joerges stiller spørsmål om hvor idéer kommer fra, og hvor de reiser. Og når idéer er på reise, hvordan kan man følge dem? Czarniawska og Joerges bruker metaforer for å materialisere idéer (Czarniawska og Joerges, 1996).

Steg 2. Idéen blir et objekt

Czarniawska og Joerges klassifiserer idéer som utsnitt som kan ta form som lyder eller bilder. Ord kan bli både lyder og bilder, og ord kan materialiseres til objekter eller handlinger. Bilder kan bli malt eller skrevet. Lyder kan tas opp eller skives ned i form av noter. Materialiseringen skaper endringer enten ved at ukjente objekter oppstår eller at kjente objekter endrer utseende, eller at handlinger endrer seg. For boligbyggelagene kan det være mottak av informasjon om at de må forholde seg til lovendringen. Klassifiseringen overfører idéer til både å bli instrumenter som kan bli virkelig, samt endre omgivelsene idéene settes inn i (Czarniawska og Joerges, 1996).

Steg 3. Idéen som objekt løsrives og reiser

Idéer i bevegelse påvirkes av tid og rom. Mens utvikling på makronivå historisk sett går over lengre tidsrom, bærer studier av organisasjonsendringer ofte preg av korte tidsrom. I korte, kronologiske trekk; organisasjonen oppstår. Omgivelsene endrer seg. Organisasjon tilpasser seg eller mislykkes å tilpasse seg. Organisasjonen overlever eller organisasjonen dør. Dette kan sees i lys av reduksjonen av antallet boligbyggelag etter lovendringen. Med dette utgangspunktet er organisasjonsteorien i tråd med den modernistiske retningen (Czarniawska og Joerges, 1996).

Utfordringen er at «tid» har fått for mye fokus, mens «rom» har blitt neglisjert i den postmoderne retningen (Czarniawska og Joerges, 1996). En av forklaringene på dette er fremveksten av kommunikasjonsteknologi som reduserer avstanden mellom «lokalt» og «globalt». Czarniawska og Joerges presiserer betydningen av kausalitet, og argumenterer for viktigheten av å se på tid og rom samtidig. En bevegelse finner sted i både tid og rom, og når man fokuserer på enten tid eller rom er den andre der fortsatt selv om den er skjult (Czarniawska og Joerges, 1996). Relatert til den lokale og globale distinksjonen er kultur

versus struktur og makroaktører versus mikroaktører. Idéer beveger seg fra mettede omgivelser til mindre mettede omgivelser (Czarniawska og Joerges, 1996).

Steg 4. Idéen som objekt blir en handling

Idéer som spres gjennom tid og rom påvirkes av mottakeren. Oversetteren påvirker formen på og utfallet av idéen ved å eksempelvis modifisere den, trekke fra eller legge noe til den, for å tilpasse idéen sin nye omgivelse.

Ved å se idéer reise observerer man en oversettelsesprosess. Czarniawska og Joerges (1996) forklarer begrepet «oversettelse» i denne konteksten som forflytting, flyt, oppfinnelse, mekling og opprettelse av en kopling som ikke eksisterte tidligere, og som modifiseres gjennom samhandling mellom to parter.

Steg 5. Idéen som en handling som institusjonaliseres og idé som en mote-retning

Betydningen av mote som fenomen ble oversett inntil nylig. Czarniawska og Joerges argumenterer for at både en metaforisk og en bokstavelig forståelse av mote er viktig for å forstå utviklingen både i og mellom organisasjoner. For å forklare betydningen av mote trekker Czarniawska og Joerges frem institusjonalisering. Institusjonalisering vil si at noe er tatt opp i faste etablerte former, og oppfattes som riktig. Czarniawska og Joerges argumenterer for at mote og institusjonalisering er gjensidig avhengig av hverandre (Czarniawska og Joerges, 1996). Mote utfordrer den institusjonaliserte virkelighetsoppfatningen, men motens varighet i tid og fleksibilitet i rom, samt motens behov for teknologi for å nå frem til mottakeren er avhengig av de institusjonaliserte rammene i den moderne vestlige verden (Czarniawska og Joerges, 1996).

Moter trenger institusjonaliserte «testområder» for å prøve ut nye idéer; de som ikke fungerer kvitter man seg med, og de som fungerer blir institusjonalisert, og revitaliserer samtidig den institusjonaliserte retningen (Czarniawska og Joerges, 1996). En idé som mote er avhengig av legitimitet.

4.3. Translasjonsteoretisk perspektiv på kunnskapsoverføring

Røvik har lagt grunnlag for et translasjonsteoretisk perspektiv på kunnskapsoverføring mellom organisasjoner. Røvik bruker begrepene dekontekstualisering og kontekstualisering om å overføre idéer og praksiser mellom organisasjoner (Røvik, 2009). Dekontekstualisering defineres som

«tilfeller der en praksis og/eller en allerede språksatt idé identifiseres i bestemte organisasjoner og/eller i felt, og forsøkes tatt ut av den sammenhengen og omformet

med det formål å bli overført til andre organisasjoner.»

(Røvik, 2009:260)

Dekontekstualisering og kontekstualisering foregår i stor grad frikoplet fra tid og rom, og som atskilte og ukoordinerte aktiviteter. Det betyr at idéer og praksiser forsøkes hentet ut av organisatoriske sammenhenger, uten at det nødvendigvis er klart hvilken organisasjon det de er tenkt overført til (Røvik, 2009).

Når praksiser skal implementeres inn i en ny kontekst skiller Røvik mellom tre ulike scenarioer. Det reformoptimistiske scenarioet er av den oppfatningen at idéer i en organisasjon relativt enkelt kan identifiseres og overføres og implementeres i en annen organisasjon. Dette er ofte ledelsens eget perspektiv, og kan sees fra det rasjonelle perspektivet. Translasjonsteorien gir en innsikt i at det som skal overføres er representasjoner og idéer, og er noe langt mer enn formbare, fysiske objekter. Røvik fremhever viktigheten av å skille mellom implementering og installering.

Det reformpessimistiske scenarioet har sin sammenlikning med det naturlige organisasjonsperspektivet, der man ser på virksomheten som et organ. Scenarioet kjennetegnes ved at man anser organisasjonen som svært kompleks, og er av den oppfatningen at organisasjonsidéer er for enkle og utgjør en trussel for organisasjonen. Reformideene må være kompatible med eksisterende praksiser, og må bestå en praksistest og en verditest. Praksistesten omhandler at reformidéen kan anvendes i praksis i organisasjonen. Dersom reformidéen ikke består praksistesten kan organisasjonen gjøre en frastøtingsprosess. Verditesten omhandler at organisasjonen er en institusjon i tillegg til å være en organisasjon. Dersom reformideen har verdier som strider mot organisasjonen kan man også her få en frastøtingsprosess.

Det artistiske scenarioet handler om «å ri to hester samtidig». Ledelsen i organisasjonen kan gi inntrykk av, særlig eksternt, at man tar i bruk nye idéer og praksiser, mens man internt lar en del etablerte praksiser gå sin gang av hensyn til deler av organisasjonen. Man får en frikopling mellom prat og praksis.

Røvik trekker også frem to alternative scenarioer, virusscenarioet og oversettelsesscenarioet.

Virusscenarioet er en metafor på at reformidéer, som virus, har en inkubasjonstid. Det tar tid fra smitte til symptomer. Idéen må modnes, og det tar tid fra prateplanet til praksisplanet. Idéene kan forsvinne, og de kan også mutere, slik at de endres og omformes. De kan ligge

latent, og kan aktiveres og inaktiveres. De kan ha både små effekter og massive effekter i organisasjonen.

Oversettelsesscenarioet omhandler translatørkompetanse. Røvik sier at translatørkompetanse kan være en kritisk faktor for å lykkes med implementering av reformidéer i organisasjonen. Dårlig dekontekstualisering kan være at man ikke makter å skape en idémessig representasjon av praksisen man ønsker å overføre.

Dårlig kontekstualisering kan være halvhjertet implementering fra ledelsen, eller bruk av feil oversettelsesregel, eksempelvis bruk av kopiering der man burde brukt addering, fratrekking eller utelatelse. Translatørkompetanse er viktig fordi virksomhetens suksess ofte handler om hvor god man er til å identifisere og overføre kunnskap fra andre, og pakke de ut og implementere i egen virksomhet. Et annet aspekt Røvik trekker frem er at mange reformidéer og organisasjonsoppskrifter er globale, og «leveres» som halvfabrikater, og krever en lokal tilpasning og ferdigstilling for å få innpass i virksomheten. Dermed får den lokale oversettelseskompetansen stor betydning og er en kritisk suksessfaktor. Røvik viser til at en god oversetter må ha noen dyder. En god oversetter må ha god kunnskap om konteksten praksisen oversettes fra, og konteksten praksisen skal overføres til. Det å være flerkontekstuell er viktig. Oversetteren må ha god dekontekstualiseringskompetanse. Det vil si evnen til å identifisere godt fungerende praksiser i andre organisasjoner, og til å lage en god dekkende idémessig representasjon av praksisen, der variablene beskrevet ovenfor om praksisens eksplisitet, kompleksitet og innveddhet hensyntas. Oversetteren må også ha en rekontekstualiseringskompetanse for å kunne føre praksisen tilbake til kontekster der den er forsøkt tatt inn og tatt i bruk. Oversetteren må ha sorteringskompetanse, som innebærer at lederen som oversetter kjenner egen virksomhet godt nok til å si hvor og om praksisen vil passe for virksomheten. Konfigureringskompetanse handler om evnen til å konfigurere praksisen til å passe inn med de praksisene som allerede er i virksomheten når den skal implementeres.

En annen dyd hos oversetteren er mot. Det handler om at oversetteren må tørre å ta noen valg og ta seg noen friheter for å gi praksisen lokal tilpasning. Det kan komme til uttrykk gjennom forhold som addering, fratrekking eller utelatelse. Oversetteren må også ha dyden tålmodighet. Det kan ta tid fra prat til at den får plass i praksisplanet. Den siste dyden som er viktig for oversetteren er styrke. Oversetteren vil møte motstand når nye praksiser skal få innpass, både top-down og bottom-up. Oversetteren må både være kyndig og myndig.

«Uthenterne» - de som dekontekstualiserer, er også ofte andre aktører enn «innsetterne» - de som kontekstualiserer. I likhet med Czarniawska og Joerges står begrepet «løsrivelse» som et viktig aspekt det dekontekstualisering og kunnskapsoverføring. Med løsrivelse menes at en avdekt og konkret praksis blir gitt en idémessig og språklig representasjon (Røvik, 2009). Lederne i boligbyggelagene er å betrakte som oversettere, som håndterer lovendringen i sin organisasjon.

Begrepet «pakking» står også sentralt. Med pakking menes at man tar en organisasjonsidé eller praksis ut av en bestemt kontekst, og omformer denne til den er mindre kontekstavhengig, og mulig å overføre til andre kontekster og andre organisasjoner. Praksis defineres her som «kunnskapsbasert og rutinisert utførelse av et sett arbeidsoppgaver» (Røvik, 2. opplag 2009). Røvik poengterer også spørsmålet om hvor oversettbar en praksis er fra en kontekst til en annen. Oversettbarhet defineres i klassisk translasjonsteori som «graden en mening kan overføres fra et språk til et annet uten å bli radikalt omformet» (Pym og Turk i Røvik, 2009). Røvik definerer oversettbarhet i denne sammenhengen som

«muligheter og begrensninger knyttet til det å kunne transformere en praksis til en idémessig representasjon uten at vesentlige elementer ved praksisen blir utelatt»

(Røvik, 2009:262)

Røvik trekker frem særlig tre utfordringer knyttet til praksisers oversettbarhet. Det en er praksisens eksplisitet. Det andre er praksisens kompleksitet. Det tredje er praksisens innvevdhet.

Røvik fremhever også Skoposteorien. Denne vektlegger at det som oversettes må forstås på det språket og i den kulturen det skal oversettes til. Det betyr at man går fra en tekstoversettelse til en oversettelse og fortolkning av kulturuttrykk. Spørsmålet som da melder seg er hvordan man kan være sikker på det som hentes ut fra en sammenheng er en dekkende idémessig representasjon av den praksisen man ønsker å overføre.

Utbringning og uthenting

I forhold til oversettelse skiller Røvik mellom begrepene uthenting og utbringning. Løsrivelse gjennom uthenting vil si at aktørene som skal oversette og overføre idéen befinner seg utenfor organisasjonen hvor praksisen befinner seg. Utbringning vil si at aktører som har erfaring fra en praksis formidler idéen på arenaer utenfor organisasjonen, gjennom kurs, foredrag og liknende. Røvik skiller mellom intraorganisatoriske arenaer og interorganisatoriske arenaer (Røvik, 2009, s.285). Intraorganisatoriske arenaer er møter, kurs og konferanser innenfor

rammen av organisasjonen. Interorganisatoriske arenaer er møteplasser for deltakere fra flere og ulike organisasjoner. Boligbyggelagene viser til ulike arenaer og møteplasser for kunnskapsoverføring. På disse arenaene fanges idéene opp, og forsøkes tilpasset egen virksomhet.

Røvik definerer kontekstualisering (her) som at

«idéer, som i varierende grad er representasjoner av praksiser fra bestemte kontekster, forsøkes introdusert i en ny organisatorisk kontekst»

(Røvik, 2009:293)

Det er en grunnleggende forestilling i den modernistiske tilnærmingen at det er stor grad av systemlighet i formelle organisasjoner, og at systemene i stor grad er rasjonelle (Røvik, 2009). Med denne forutsetningen skal det være mulig å overføre kunnskaper og idéer mellom systemene. En kjent rasjonell teknikk er benchmarking for å avdekke «beste praksiser» i organisasjoner. «Beste praksiser» vil da være identifiserbare, uttakbare og overførbare til andre organisasjoner; det Røvik kaller dekontekstualisering (Røvik, 2009). Undersøkelsen jeg har gjort av boligbyggelagene er et top-down perspektiv på direktørnivå. Lederne i boligbyggelagene er oversetter som håndterer lovendringen. Oversettelsesreglene handler i hovedsak om hvor stor frihetsgrad oversetteren tar seg ved omforming av idéene til egen virksomhet (Røvik, 2009). Røvik (2009) viser til de fire oversettelsesreglene kopiering, addering, fratrekking og omvandling, som legges under tre omformingsmoduser oversetteren kan inneha. Oversetteren kan ha en reproduserende modus. Dette innebærer at oversetteren forsøker å gjengi en praksis så nøyaktig som mye ved overføring mellom kontekster, og benyttes ved kopiering. Den en modifierende modus innebærer at oversetteren tillater noe endring av en praksis sin idemessige representasjon. Oversetteren adderer og trekker fra for å tilpasse praksisen til sin nye kontekst. Ved den radikal modus tillater oversetteren store endringer av en praksis for gi den nødvendig lokal tilpasning. Ved radikal modus benytter oversetteren oversettelsesregelen omvandling (Røvik, 2009). Ved kontekstualisering, når idéer gjør sin reise inn i organisasjoner, kan utfordringen ofte være at idéer blir tatt inn i organisasjonen, men ikke nødvendigvis tatt i bruk. Dette aspektet kommer jeg tilbake til under analysen i kapittel seks.

Jeg har nå presentert boligbyggelagenes omgivelser, Czarniawska og Joerges teori om idéer på reise, og Kjell Arne Røviks translasjonsteori om kunnskapsoverføring. Jeg vil bruke disse teoriene til å analysere mine empiriske funn i kapittel seks.

5. Metode

I dette kapittelet vil jeg gjøre rede for hvordan jeg vil finne svar på problemstillingen min. Jacobsen definerer forskning som en systematisk undersøkelse av ett eller flere spørsmål (Jacobsen, 2013). Metoden er et system for å undersøke virkeligheten, og en empirisk undersøkelse har som mål å frembringe ny kunnskap om et fenomen eller problem. Kunnskap om hvordan ting henger sammen i en spesiell situasjon, som i denne oppgaven hvordan boligbyggelag har tilpasset seg endringene i borettslagsloven. Kunnskap kan også være en utvikling av eksisterende kunnskap (March, 1991).

De to hovedretningene innen metode, den kvantitative metoden og den kvalitative metoden, skilles ved at kvantitativ metode samler inn data i form av tall, mens den kvalitative metoden samler inn data i form av ord. Jeg har i denne masteroppgaven valgt en kvalitativ metode med det personlige intervjuet som undersøkelsesform. Den kvalitative metoden handler om ord istedenfor tall, og tillater en større detaljrikdom og dybde i det som undersøkes. Jeg argumenterer for valget i det følgende.

5.1. Strategi og undersøkelsesdesign

Jeg har startet denne oppgaven med å presentere noen historiske rammer for boligpolitikken, og boligbyggelagenes rolle i boligpolitikken. Jeg har dernest presentert det teoretiske rammeverket om hvordan virksomheter påvirkes av reformidéer, for å knytte det sammen med min problemstilling om hvordan boligbyggelag har tilpasset seg endringen av borettslagsloven. Problemstillingen min er det Jacobsen (2013) kaller uklar og undersøkende. Det kommer av at jeg ønsker å gjøre undersøkelsen uten for mange forhåndskunnskaper om fenomenet. Dette for å få en mest mulig utforskende undersøkelse, som avdekker forholdene over et gitt tidsperspektiv. I dette tilfellet fra 2005 når lovendringen trådte i kraft, og frem til i dag.

På bakgrunn av problemstillingen har jeg valgt en kvalitativ undersøkelsesmetode for datainnsamling av empirisk data for analyse. Undersøkelsesformen er gjennom samtalebasert intervju av respondentene. Jeg har valgt en intensiv undersøkelse, med det formål å gå i dybden av fenomenet som undersøkes (Jacobsen, 2013). Med intensivt design mener jeg at jeg undersøker et lite utvalg enheter hvor formålet har vært få mange detaljer, og dermed få mulighet til teoretisk generalisering fra empiri til teori. Jeg har valgt å gjøre undersøkelsen som en komparativ case-studie på bakgrunn av at studieobjektene er avgrenset i tid og rom. Jeg har undersøkt en spesifikk virksomhetsgruppe (rom), og avgrenset i tid fra lovendringen trådte i kraft i 2005 og frem til i dag (Jacobsen, 2013). Casestudiet er egnet når jeg ønsker å få

en god forståelse av å få en dypere forståelse av en hendelse, uten formål å kunne generalisere eller teste teoriene. Andersen definerer case som intensive studier av en eller noen få enheter (Andersen, 2.utgave 2013). For kvalitative casestudier er ofte forskningsdesign, utvelging av undersøkelsesenheter, tolkning og analyse basert på analytiske resonnementer knyttet opp mot teori og kjent empiri (Andersen, 2013). Gjennom et komparativt case-studie ønsker jeg å forske på om det er forskjeller på hvordan boligbyggelagene har håndtert endringen av borettslagsloven.

Oppfatningen av virkeligheten

Ontologi er læren om hvordan virkeligheten faktisk ser ut. For å undersøke hvordan utvalgte boligbyggelag har tilpasset seg en ny situasjon vil jeg undersøke hvordan ledere i organisasjonene oppfatter endringene, med andre ord deres virkelighetsoppfatning. I så henseende går oppgaven i retning av en hermeneutisk metode, fordi generelle lover ikke finnes, og virkeligheten er konstruert av mennesker og virkeligheten må studeres ved å undersøke hvordan mennesker oppfatter virkeligheten (Jacobsen, 2013). Etersom mennesker oppfatter virkeligheten subjektivt, vil svarene undersøkelsen avdekker ikke kunne bli helt objektive. Jeg vil etter beste evne å tolke informasjonen undersøkelsen avdekker gjennom en kvalitativ metode. Jacobsen bruker begrepet intersubjektivitet om situasjoner der flere personer oppfatter det samme fenomenet på samme måte (Jacobsen, 2013). Jo flere tilfeller av dette, jo nærmere er man noe som kan ansees som en sann beskrivelse av virkeligheten.

5.2. Datainnsamling og måleinstrument

Datainnsamlingen er prosessen hvor jeg som forsker utfører aktiviteter for å skaffe den nødvendige informasjonen til å kunne svare på problemstillingen min. Gjennom den induktive tilnærmingen har jeg gått «fra empiri til teori» (Jacobsen, 2013:29). I det kvalitative forskningsdesignet kan man benytte flere metoder for datainnsamling. Jeg har samlet inn data gjennom to faser.

Dokumentundersøkelse

I den første fasen har jeg utført en dokumentundersøkelse for få en oversikt over boligpolitikken over tid. Jeg har sett på norsk boligpolitikk fra etterkrigstiden og frem til i dag, for å sette boligbyggelagenes rolle inn i en historisk kontekst (sekundærdata). Det har vært en omfattende jobb å nøste opp bakenforliggende årsaker til at borettslagsloven ble endret. For å få en oversikt over de historiske linjene som ledet frem til endringen av borettslagsloven har jeg studert forskjellig litteratur om boligpolitikken historie. Sentral litteratur har vært Berit Irene Nordahls (red.) artikkelsamling *Boligmarked og boligpolitikk*

(2013), Kåre Lilleholt m.fl. Borettslovkommentaren (2006), NOU 2000:17 Borettslovene, NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken, og Skeies (2004) artikkel Boligsektoren og den nyliberale vendingen.

Halvstrukturerte intervju

I den andre fasen har jeg gjennomført åpne, individuelle intervjuer og gruppeintervjuer for å samle inn primærdata for å kunne tilnærme meg svar på problemstillingen min.

Jeg har valgt å foreta tre intervjuer, hvorav ett er et gruppeintervju med to respondenter, og to er individuelle intervjuer. Det er de store rammene rundt de utvalgte boligbyggelagens sin endrede situasjon jeg ønsker å forske på, og gruppeintervjuer kan være svært effektivt når man ønsker å avklare det enkelte individs erfaring (Jacobsen, 2013). Jeg har valgt en åpen intervjuform med en halvstrukturert intervjuguide. Intervjuguiden har en middels strukturingsgrad med tema, en fast rekkefølge og med åpne spørsmål.

5.2.1. Det åpne, individuelle intervjuet

For på best mulig måte å få svar på problemstillingen min valgte jeg det åpne, individuelle intervjuet som metode. Det egner seg godt når det er relativt få enheter som skal undersøkes, når vi er interessert i hva den enkelte respondenten svarer, og når vi er interessert i hvordan det enkelte individet fortolker et særskilt fenomen. Intervjuer og respondenter prater sammen i vanlig dialog, og dataene som samles inn kommer i form av ord, setninger og fortellinger. Intervjusituasjonen er sosial, men skal preges av profesjonalitet. Intervjusituasjonen har betydning for hva som blir sagt, og hva som ikke blir sagt. Relasjonen mellom forsker og informant må derfor forstås i en forskningsstrategisk sammenheng (Andersen, 2013). Det betyr at den strategiske innfallsvinkelen må forstås ut fra forskningsspørsmålene jeg som intervjuer ønsker å få belyst. Gjennom dialog kunne jeg gå i dybden og få utfyllende svar gjennom oppfølgingsspørsmål underveis i intervjuet.

5.2.2. Ansikt til ansikt

Jeg har gjennomført det åpne individuelle intervjuet gjennom intervjuer av respondenter i fysisk nærhet til hverandre (ansikt-til-ansikt). Jeg valgte å gjøre intervjuene ansikt til ansikt for lettere å skape personlig kontakt og få en mer fortrolig tone (Jacobsen, 2013). For å komme i dybden på temaet er det viktig å få en åpen og god dialog med intervjuobjektene.

5.2.3. Middels strukturingsgrad

For å få en viss flyt og struktur i intervjuet valgte jeg å utforme en intervjuguide med middels strukturingsgrad (Jakobsen, 2013) innen de ulike temaene jeg ønsket å være innom i løpet av intervjuet. Årsaken til et middels strukturert intervju var for at dataene ikke skulle bli for

komplekse til å analysere. Intervjuguiden tar utgangspunkt i det teoretiske grunnlaget presentert i kapittel 4. Jeg har stilt de samme spørsmålene til mine respondenter, slik at jeg kan systematisere empirien og diskutere funn opp mot litteraturen. Jeg ønsket også en viss grad av frihet til å «hoppe» mellom rekkefølgen på temaene, og å bruke åpne spørsmål slik at samtalen kunne flyte naturlig, og med oppfølgings spørsmål for å drive intervjuet fremover. Intervjuene ble tatt opp på bånd, og transkribert etter at intervjuene var gjennomført. Jeg inntok en lyttende holdning, og tok notater underveis for ikke å bli opplevd som passiv. Siste ords teknikk ble også benyttet for å få ytterligere utdypet enkelte temaer.

5.2.4. Gjennomføring av intervjuene

Intervjuene ble gjennomført på respondentenes kontor, slik at det foregikk i naturlige omgivelser for respondentene. Gjennomføringssted kan ha innvirkning på svarene vi får (Jacobsen, 2013). Jeg har gjennomført tre intervjuer, hvorav et gruppeintervju med to respondenter, og to individuelle intervjuer. Hvert intervju hadde en varighet på én time.

5.2.5. Utvalg av undersøkelsesenheter

Oppgaven er en kvalitativ undersøkelse med utgangspunkt i et ledelsesperspektiv. Populasjonen som undersøkes er boligbyggelag som organisasjoner. Utvalget av enhetene fra populasjonen er ledere i utvalgte boligbyggelag. Utvalgs kriterier som legges til grunn er for valg av undergruppe av populasjonen er best mulig bredde og variasjon, og respondenter som er villige til å gi fra seg informasjon. I forhold til informasjonsmetning blir det intervjuet ledere i tre boligbyggelag. De individuelle intervjuene er gjort med administrerende direktør eller daglig leder. Gruppeintervjuet er gjennomført med administrerende direktør og fagansvarlig leder. Oppgaven vil undersøke om det er fellestrekk mellom strategi tilpasning til lovendringen mellom boligbyggelagene. Antallet enheter vil ikke utgjøre et representativt utvalg. Boligbyggelagene jeg forsker på er anonymisert, og jeg har valgt å kalle de Soltoppen BBL, Månetoppen BBL og Stjernetoppen BBL.

5.3. Analyse av datamaterialet

Analyse av kvalitative data vil dreie seg om å beskrive, systematisere og kategorisere og sammenbinde for å redusere kompleksiteten av informasjonen man sitter med etter at intervjuene er gjennomførte. Den kvalitative analysen er en kontinuerlig veksling mellom detaljer og helhet, en hermeneutisk metode (Jacobsen, 2013).

5.3.1. Faser i analysen

Intervjuguiden min er delt opp i temaer som er til hjelp til kodingen av datagrunnlaget, og jeg bruker teorigrunnlaget til hjelp for å finne kategorier. Jeg har transkribert intervjuene, kalt

rådata. Jeg vil dernest systematisere og kategorisere informasjonen, og foreta en innholdsanalyse. Gjennom innholdsanalysen vil jeg finne relevante kategorier, og fylle disse med innhold. Kategorisering er en forenkling av kompliserte, detaljerte og rike data. Informasjonen tilegnes spesielle kategorier ut fra gitte kriterier. Enhver kategorisering må starte med et grunnleggende krav:

«Kategoriene skal være fundert i data. De skal springe ut fra de dokumentene, observasjonene og intervjuene vi har tilgjengelig» (Jacobsen, 2013:193)

Dette betyr at det settes krav til kategoriene. De skal være relevante i forhold til den dataen jeg besitter. Kategoriene skal også være begrepsmessig fornuftige, og gi mening for andre enn forskeren og de som deltar i undersøkelsen. Dette kravet innebærer at begrepene skal være relevante i forhold til hvordan andre oppfatter et begrep, og hvordan eksisterende teori og empiri har behandlet kategoriene. Kategoriene skal først og fremst være begrunnet i de opplysningene vi har fra intervjuene (Jacobsen, 2013) Et minstekrav er at en kategori skal være gyldig for to respondenter i undersøkelse.

I det neste steget i analysen vil jeg finne sammenhenger i datamaterialet ved å kople enhetene og de ulike kategoriene (sammenbinding). Jeg vil forsøke å kople sammen informasjon og kategorier på de områdene som er viktige i undersøkelsesanalysen.

5.3.2. Datakvalitet - metodologisk drøfting av undersøkelsen

Det er to krav til undersøkelser: 1) gyldighet; at vi måler det vi ønsker å måle, og 2) pålitelighet; at vi kan stole på informasjonen vi har samlet inn (Jacobsen, 2013) Kvaliteten på datamaterialet som er innhentet i intervjuene er avgjørende for hvor gyldig og pålitelig forskningen er. Vi skiller mellom intern gyldighet og ekstern gyldighet. Intern gyldighet innebærer at man stiller spørsmål om man har fått tak i det man ønsker å få tak i, om resultatene oppfattes som riktige. Testing av gyldighet, også kalt validering, og innebærer testing av resultatene mot andre mennesker. Validering av intern gyldighet kan gjøres enten ved å kontrollere undersøkelsen og konklusjonene mot andre, eller ved selv å ta en kritisk gjennomgang av resultatene. I min oppgave vil jeg validere funnene og konklusjonene ved å sjekke de mot funn andre fagfolk har gjort i tidligere undersøkelser, og kontrollere funnene mine mot eksisterende teori og empiri.

Bruk av kilder påvirker også gyldigheten og kvaliteten på dataen som samles inn. I følge Jacobsen er det noen data vi vil legge mest vekt på (Jacobsen, 2013):

1. Data fra kilder med god kunnskap om det som forskes på

2. Data fra kilder som står nært det som forskes på
3. Data fra kilder uten klare motiver til å lyve
4. Data fra flere, uavhengige kilder
5. Data som kommer uoppfordret fra en respondent

Punktene 1,2 og 4 blir dekket av utvalget av respondenter i undersøkelsen. Punkt 5 avhenger av hvor naturlig samtalen flyter under intervjuet. Punkt 3 er en usikkerhetsfaktor.

Respondentene har i utgangspunktet ikke motiv for å snakke usant, men få ledere vil snakke ned egen virksomhet.

Den metodologiske drøftingen omhandler kritisk drøfting av metoden for undersøkelsen, og om vi kan stole på funnene som er gjort i undersøkelsen knyttet til oppgaven. Den metodologiske drøftingen omhandler to grunnleggende begreper; validitet - om jeg har gyldighet for påstandene som legges til grunn i funnene, og reliabilitet - om funnene er til å stole på (Jacobsen, 2013).

Validitet/gyldighet

Validitet handler om hvorvidt jeg har dekning i data til mine påstander i drøftingen, og deles inn i indre og ytre validitet. Indre validitet er knyttet til forholdet om kausalitet. I denne sammenhengen vil jeg drøfte forholdet mellom årsak og virkning, og forholdet mellom samvariasjon og kausalitet. Jeg vil se på om det være andre variabler enn de jeg har undersøkt som skaper kausalitet.

Ytre validitet handler om hvilke gyldighetsområde en undersøkelse har, og om funnene er overførbare til andre virksomheter gjennom generalisering. I forhold til min oppgave og undersøkelse vil jeg se om man kan trekke slutninger om teoretisk generalisering, fra empiri til teori. Teoretisk generalisering er kvalitative metoders styrke (Jacobsen, 2013). Det strengeste metodiske kravet er at jeg ikke kan uttale meg om andre enn det utvalget jeg har undersøkt. Jeg vil være forsiktig med å trekke slutninger om andre enn boligbyggelagene jeg har undersøkt, og funnene i min undersøkelse kan ikke generaliseres til en større populasjon. Utvalget er ikke stort nok til å generaliseres, og det er ikke et tilfeldig utvalg til å være et representativt utvalg. Jeg vil i drøftingen argumentere, men ikke generalisere.

Reliabilitet

Reliabilitet handler om troverdighet. Jeg vil jeg se på om jeg kan stole på dataene jeg har samlet inn. Et moment her er om de jeg har undersøkt snakker sant. Som forsker er jeg bevisst på at de færreste respondenter ønsker å snakke negativt om egen virksomhet. For å sikre å få

tak i de riktige enhetene har jeg valgt å intervjuere lederne i boligbyggelagene som er med i undersøkelsen. Et annet moment er om undersøkelsen har skapt egne effekter.

Undersøkelseeffekten omhandler at respondentene svarer på en annen måte enn de ville gjort hvis de ikke var del av en undersøkelse. Jeg vil drøftet spørsmålet om resultatene fra undersøkelsen min er pålitelige, om man kan stole på resultatene. Ved personlige intervju er det viktig å være oppmerksom på mulig intervjuereffekt, at respondentene blir påvirket av intervjueren. Jeg har foretatt planlagte intervjuer i respondentenes naturlige omgivelser slik at er det mindre sjanse for konteksteffekt, en effekt som knytter seg til sammenhengen informasjonen samles inn i. Samtidig er jeg klar over at samtalebaserte, ustrukturerte intervjuer som ikke blir styrt av en streng gjennomføringsplan kan true reliabiliteten. En av hovedutfordringene til empirisk forskning er å formulere klare, konsistente og overbevisende grunner til at en observasjon eller forklaring er konsistent med de forutsetningene forskeren har satt (Andersen, 2013:123)

En siste ting jeg er oppmerksom på i forhold til pålitelighet og reliabilitet er nøyaktighet i registrering av data og nøyaktighet i analyse av data. Jeg har som forsker vært oppmerksom og konsentrert i prosessen for å unngå å gjøre feil. Alle intervjuene jeg har gjennomført er tatt opp på bånd og nøye transkribert for å sikre nøyaktighet.

Forkunnskaper representerer et kunnskapsrom og gir en ramme for å vurdere enkeltobservasjoner og forskningsresultater (Lund 2005 i Andersen, 2013). Kunnskap handler om hvordan ting henger sammen i en spesiell situasjon, og for denne oppgaven vil det være snakk om kunnskap om organisasjonsendringer og tiltak i boligbyggelagene knyttet til den nye konkurransesituasjonen. Jeg kjenner feltet fra før, og ser det som en styrke for mitt prosjekt. Samtidig har jeg vært oppmerksom på faren med å være forutinntatt, og vært bevisst på dette gjennom prosjektet.

Som fremgangsmåte for å gjennomføre en undersøkelse på dette området har jeg valgt å foreta en komparativ casestudie, med boligbyggelagene tilpasning til endringen av borettslagsloven som selve caset. Undersøkelsesenheterne er et utvalg av ledere fra uvalgte boligbyggelag. Oppgaven vil ha en mer holistisk tilnærming enn en individualistisk. For denne oppgaven er jeg mer opptatt av situasjonen og konteksten individet inngår i enn i selve individet. Andersen viser i sin bok Casestudier til at casestudier har sin styrke i evne til å fange opp og etterspore forklaringsmekanismer når fenomener skal årsaksforklares (Andersen, 2013).

5.3.3. *Substansiell drøfting av undersøkelsen*

Den substansielle drøftingen setter de empiriske funnene i oppgaven inn i den teoretiske rammen som ligger til grunn for oppgaven. Disse blir det gjort rede for i kapittel 6.

6. Analyse

I dette kapittelet vil jeg vil jeg drøfte det empiriske datamaterialet jeg har samlet inn med bruk av det teoretiske rammeverket jeg presenterte i kapittel 4. Den viktigste antakelsen for oppgaven er at når lovendringen som idé gjorde sitt inntog i boligbyggelaget ville det medføre at boligbyggelaget ville bli endret. Jeg vil først analysere empirien for å finne ut hvordan lovendringen som idé har reist gjennom boligbyggelagorganisasjonen gjennom Czarniawska og Joerges (1996) modell. Jeg vil deretter analysere empirien for å finne ut hvilke like og ulike praksiser som har fått feste i boligbyggelagene etter lovendringen. Jeg har ikke tatt med alle spørsmålene som ble stilt under intervjuene, kun de som har jeg mener har betydning for å kunne sammenlikne boligbyggelagene og besvare forskningsspørsmålene.

6.1. Steg 1 – idéen oppstår

Hvis man ser på lovendringen som idé som en lyd ifølge Czarniawska og Jorges, er lyden nedskrevet i den nye borettslagsloven. Spørsmålet er om lovendringen er instrumentelt eller institusjonelt motivert. På spørsmål om hva boligbyggelagene tror var bakgrunnen for at man ville endre loven, svarer de at det var naturlig i forhold til at ting skal være fullt konkurranseutsatt. Direktøren i Stjernetoppen BBL svarer at boligbyggelagene var veldig beskyttet tidligere. Hun sier at rollen inn mot kommunen man hadde tidligere er visket ut når markedet ble deregulert. Alle boligbyggelagene som er med i undersøkelsen viser til at det er som en følge av tida, det Czarniawska og Joerges (1996) omtaler som tidsånden. Czarniawska og Joerges (1996) viser til at idéer kan oppstå som følge av kriser og som følge av organisatoriske moter. I kapittelet om de historiske rammene ble det en endring i boligpolitikken med en sterkere markedsorientering på 1980-tallet. Med bakgrunn i dette og i svarene kan man anslå at lovendringen ikke har kommet som en følge av en krise, men mer som en del av utviklingen. Fra myndighetene var den instrumentelt motivert, som en planlagt endring og som et verktøy for å møte samfunnsutviklingen. Men den kan også sees som å være institusjonelt motivert, for å møte kravene og forventingene fra omgivelsene.

6.2. Steg 2 – fra idé til objekt

I denne fasen går lovendringen som en idé fra å være en tanke til å bli mer konkretisert. Den får en språklig representasjon med sikte på å kunne overføres til andre organisasjoner (Røvik, 2009). Idéer blir ofte tolket forskjellig fra person til person (Czarniawska og Joerges, 1996) På spørsmålet om betydningen av lovendringen varierte svarene, men hovedtyngden av svarene er at konkurransesituasjonen har endret seg.

6.3. Steg 3 – Lovendringen som idé reiser

Når lovendringen har blitt meningsbærende kan den tas inn i organisasjonene. Hvordan den er dekontekstualisert eller oversatt har betydning for hvordan den blir tolket i organisasjonen. Lovendringen kommer fra nasjonalt nivå, og blir tatt inn top-down i organisasjonen, fra ledernivå og nedover.

6.4. Steg 4 – fra objekt til handling

Når lovendringen som idé har fått feste i organisasjonen kan den gjøres om til handlinger eller praksiser (Czarniawska og Joerges, 1996). Ideen må kontekstualiseres og gis en lokal tilpasning til organisasjonen. Idéen må modnes over tid for å utvikle «beste praksiser» for virksomhetens måte å handtere den nye loven.

6.5. Steg 5 – Forbigående mote eller institusjonalisert standard

I dette steget av modellen tar man stilling til om idéen er en forbigående mote, eller om den blir en institusjonalisert del av organisasjonen. Czarniawska og Joerges retter oppmerksomheten mot mottakssiden av idéene, og er opptatt av prosessene som utløses i møte med reformidéer, og hva som skjer med virksomheter i slike møter (Røvik, 2009). De er av den oppfatningen at institusjoner kan endres, men at bør skje langsomt. Lovendring som idé er kan ikke velges bort av organisasjonen, men hvordan organisasjonen tilpasser seg den kan variere. Jeg vil i det følgende analysere praksiser og endringer i boligbyggelagene på bakgrunn av innsamlet empirisk data og med bakgrunn i lovendringen som idé.

Særlig to funn på nasjonalt nivå etter lovendringen er sentrale. For det første er antallet medlemmer i NBBL økt fra 650.000 medlemmer i 2001 til 950.000 medlemmer i 2015 (NBBLs boligstatistikk 2015, 2016) Virksomhetsformen samvirkeforetak er avhengig av medlemmer for å overleve, og det er nødvendig at medlemmer ser nytte av medlemskapet. Tilveksten av medlemsmassen betyr at et økende antall ser verdien av et medlemskap i boligbyggelaget.

Det kan være flere årsaker til medlemsveksten, og en forklaring kan være det Czarniawska og Joerges (1996) kaller tidsånden, at vi er i en tid hvor mange opplever det utfordrende å komme inn på boligmarkedet. Et egenkapitalkrav på 15 % kan være vanskelig for førstegangsetablerere, og for de som innfrir egenkapitalkravet kan borettslagsleiligheter appellere ettersom at disse er fritatt dokumentavgiften.

Et annet viktig funn er antallet boligbyggelag tilknyttet NBBL har gått ned fra 100 boligbyggelag til 43 boligbyggelag i 2015. Mange boligbyggelag har fusjonert, og en

forklaring på det kan være at det for samvirkeforetak kan være vanskelig å hente kapital (NOU 2000:17, 2000). I motsetning til aksjeselskap som kan be eierne om kapital og emisjon, er samvirkeforetak eid av sine medlemmer. Knyttet til kapitalkrevende prosjekter og boligbygging kan virksomhetsformen være en utfordring.

6.6. Hvordan har boligbyggelaget tilpasset seg endringen av loven?

På spørsmålet om hva lovendringen har betydd for boligbyggelagene fremkommer det av svarene at konkurranseflaten har endret seg. Direktør i Månetoppen BBL viser til at endringen har betydd mye for boligbyggelaget, men også for samfunnet generelt. Samfunnsmessig har det betydd mye for utviklingen. For boligbyggelaget medførte det at man gikk fra å produsere boliger som var ferdig solgt, til å være i konkurranse i byggeprosessen som en profesjonell aktør. Direktøren i Soltoppen BBL svarer at de har kommet i et større konkurranseforhold ved at det har medført et frislipp av borettslagsmodellen, slik at private utbyggere også har kunnet bygge borettslag.

6.6.1. *Forskningsspørsmål 1: Har boligbyggelagene valgt like eller forskjellige strategier for å tilnærme seg endringene?*

Jeg vil i det følgende presentere likheter og ulikheter i forhold til boligbyggelagenes praksiser for å tilnærme seg lovendringen.

Likheter mellom de undersøkte boligbyggelagene

Alle boligbyggelagene som er med i undersøkelsen viser til en økt grad av profesjonalisering. Viktigheten av å bygge nytt blir fremhevet av alle boligbyggelagene. De viser også til kompetanse som et konkurransefortrinn, og viktigheten av kompetanseheving. Eksempelvis autoriserte forretningsførere og godkjente tiltaksklasser i teknisk avdeling. Alle tre boligbyggelagene fremmer viktigheten av å være synlig, og at man er markedsorientert. De viser også til stor grad av flat organisasjonsstruktur, med samarbeid og dialog mellom avdelinger. I tillegg viser alle boligbyggelagene til økt kundeorientering og medlemsorientering, med utvidelse av tjenestespekter og produktspekter.

Ulikheter mellom de undersøkte boligbyggelagene

To av boligbyggelagene har fusjonert med andre boligbyggelag etter at lovendringen trådte i kraft. To av boligbyggelagene har sidestilt meglervirksomhet som del av organisasjonen, mens ett av boligbyggelagene har meglervirksomhet i form av et datterselskap. Et av lagene har endret navn på produkter og tjenester i form av en merkevarebygging. *«Vi har utviklet rådgiverrollen vår. Det er ingen her som får lov til å si at de jobber med regnskap. Det er ikke det vi gjør. Vi gir økonomisk rådgivning».*

6.6.2. Kan man på bakgrunn av funnene gi tilrådninger om hva som er gode praksiser for boligbyggelag ut fra dagens lovverk?

I det følgende av analysen vil jeg se på felles praksiser som har gjort seg gjeldende i boligbyggelagene, som man kan anta har fått feste for å møte konkurransen som har oppstått delvis som en følge av lovendringen.

Profesjonalisering

Boligbyggelagene som er undersøkt fremhever at virksomheten har blitt mer profesjonalisert. I intervjuet jeg gjorde med direktøren i Stjernetoppen BBL fremkom et syn på egen virksomhet som en mer profesjonalisert enhet. Hun sa følgende om dette: *«tidligere var man en monopolist i markedet. Nå opplever jeg oss som en med likt utgangspunkt som en hvilken som helst utbygger»*. I dette ligger en form for skjerping av konkurransen for boligbyggelaget, som medfører økte og endrede krav til hvordan virksomheten drives. Hun viser til at det er en forventning om at man leverer på en helt annen måte enn man gjorde tidligere.

Kundeorientering

Boligbyggelagene viser til at det har skjedd endringer i forhold til kundeorienteringen. Direktøren Stjernetoppen BBL viser til at man nå ikke sitter og venter på kunden, men at man er mye mer proaktiv og oppsøkende. Under intervjuet jeg gjorde med direktøren i Månetoppen BBL kom det frem av man tidligere var en forvalter, en bokfører, og kundene var bare der. Han fremhever at man nå har fått inn en forståelse av at man må selge og at man skal levere gode produkter og gode tjenester. I intervjuet med direktøren i Soltoppen BBL kom det fram at man har breiet tilbudet og satt fokus på å pleie boligselskapene som kunde. Man har formidlet mer informasjon, laget kurskatalog og vært mer proaktiv fra boligbyggelagets side med å videreutvikle samarbeidet med boligselskapene.

Nybygg

Alle boligbyggelagene som er med i undersøkelsen viser til viktigheten av å bygge nytt. Direktøren i Soltoppen BBL viser til at lov om boligbyggelag sier at boligbyggelaget skal bygge, og at ett av måleparameterne på at man er et boligbyggelag er at man ikke bare er forvalter men også en bygger. Hun sier: *«Nybygg er viktig fordi vi er med på utvikle dem, vi er med i byggefasen, og det er medlemmene våre som har forkjøpsrett»*. Direktøren i Månetoppen BBL uttrykker det slik: *«Det er utrolig viktig. Det gjør at vi kan rekruttere folk, spesielt på megling og på teknisk. Og for hele organisasjonen er det å bygge nytt frisk blod. Vi har fått en status nå som har løftet organisasjonen voldsomt»*. Direktøren i Stjernetoppen BBL sier *«Å være en tydelig aktør på nybygg gjør at man har mulighet til å investere mer.*

Nybygg gir penger i form av gevinst på prosjektet, men også flere boliger til forvaltning og salg til megler, så nybygg er viktig ved at det gir inntektsstrømmer til flere av våre forretningsområder».

[Fra den divisjonaliserte organisasjonen til den innovative organisasjonen](#)

Under intervjuet med direktør i Stjernetoppen BBL kom det frem at det tidligere var mange vannrette skott mellom avdelingene, og at kundene opplevde dem som svært fragmentert. I dag har det endret seg, organisasjonen snakker nå med én stemme, og utad er det fokus på produkt og ikke på avdeling. Som hun sier: *«Hvis du ser på nettsiden så ser du ikke avdelinger lenger, du ser produktene våre».* Under intervjuet med direktøren i Månetoppen BBL kom det frem at det også der er mye aktivitet på tvers av avdelingene. *«Vi bruker det i kompetansebyggingen. Megling får teknisk og forvaltning til å forstå salg, og de lærer byggetekniske ting og får økonomi under huden».* Direktøren i Stjernetoppen BBL vil til at *«når man tidligere snakket om prosjekter var det ofte ingeniørstyrt, mens nå er det marked som skal definere hva som skal bygges. Den tankegangen gjør oss mer markedsorientert».* Disse forholdene underbygger organisasjonenes bevegelse fra byråkrati til ad-hoc-krati som følge av behovet for fleksibilitet ved at omgivelsene har utviklet seg fra å være homogene til å bli mere heterogene.

[Særskilte konkurransefortrinn](#)

Boligbyggelagene som er med i undersøkelsen viser til særlig to ting som er deres konkurransefortrinn. Det ene er at de har helhetlige produkter og tjenester, og at de tilbyr tjenester som konkurrenter ikke kan tilby. Sikringsordningen blir særlig fremhevet som et viktig konkurransefortrinn. Med sikring mot tap av felleskostnader menes overtakelse av den risikoen borettslaget har for manglende dekning av felleskostnader. Det andre er at de bygger og blir værende. Direktøren i Månetoppen BBL sier: *«Vi er det eneste huset som har alt under samme tak når det gjelder å bo».* Direktøren i Stjernetoppen BBL sier: *«Vi skiller oss ved at vi har et helhetlig produkt. Vi selger ikke og springer. Vi selger, og så forvalter vi over hele bygget sin levetid».*

[6.6.3. Hvordan praktiseres kunnskapsoverføring i boligbyggelagene?](#)

Boligbyggelagene viser til en stor grad av det Røvik kaller kunnskapsoverføring gjennom uthenting. Boligbyggelagene viser til at aktører som har erfaring fra liknende praksiser formidler idéene gjennom kurs, møter og foredrag. Gode praksiser blir dernest overført og innlemmet til egen virksomhet top-down. Mange av disse arenaene for kunnskapsoverføring synes å være nettverk av intraorganisatorisk karakter, gjennom møter, kurs og konferanser

innenfor rammen av felles virksomhetsområder (Røvik, 2009). Direktøren i Soltoppen BBL viser til at de er del av et nettverk hvor lederne og teknisk avdeling møtes. Hun sier: *«Vi har en part å ha en dialog med, og hvor vi som er litt likesinnede i det kan snakke åpent og høre litt om hva som fungerer og hva som ikke fungerer».*

Oversetternes modus.

Ledere i boligbyggelagene oversetter idéene, og omdanner dem til praksis i egen organisasjon, i samråd med ansatte. Det er en modifierende modus der det tillates endring av en praksis sin idemessige representasjon i form av addering og fratrekking. På spørsmål om hvordan idéer tas inn i egen organisasjon svarer direktøren i Månetoppen BBL at *«organisasjonen er svært tilpasningsdyktig, og det er lett og jobbe på andre måter. Man drøfter og diskuterer, og finner ut at vi gjør det, og da gjør vi det sånn».* I intervjuet med direktøren i Soltoppen BBL fremkom det at man tar inn idéer på forskjellige måter. Hun sa: *«Organisasjonen her er veldig tilpasningsdyktig og det er lett å plante nye idéer og jobbe på andre måter. Man drøfter, diskuterer og finner ut at vi gjøre det, og da gjør vi det sånn».* Disse svarene trekker i retning av en radikal modus med oversettelsesregelen omvandling, hvor oversetteren tillater store endringer av en praksis for gi den nødvendig lokal tilpasning (Røvik, 2009:315). Lederne er oversettere, og denne undersøkelsen forsker ikke på hvor vidt idéer som blir tatt inn i organisasjonen blir tatt i bruk.

Direktøren i Stjernetoppen BBL forklarer at fordelen med nettverkene er at det blir lettere å utvikle de store tingene når de er flere. *«Mye går på idéutveksling i forhold til den teknologiske utviklingen som går hurtig, men også på hva man tror kunden vil ha i framtida».*

Direktøren i Månetoppen BBL viser til at implementering av nye idéer går greit fordi de er en liten organisasjon. *«Hvis det er noe vi vil tar vi det inn i organisasjonen med en gang, og vi implementerer. Vi er en veldig åpen organisasjon og en veldig flat struktur. Den viktigste ressursen er de ansatte og kompetansen, og ikke minst evnen til og viljen til å ønske å gjøre noe sammen. Og vi har en fleksibilitet til å snu seg fort hvis man må».*

Direktøren i Månetoppen viser til det Røvik kaller det artistiske perspektivet i forhold til endring av organisasjonen, hvor man må ri to hester samtidig. *«Vi begynte profesjonaliseringen på teknisk avdeling mens vi hadde noen eldre ansatte, men det ble vanskelig og vi innså at vi får det ikke til. Vi gjør en sånn kvasi-løsning der vi begynner å nøste og styre, men vi kommer ikke helt i mål før de gamle er pensjonert og vi har nye ansatte».*

7. Oppsummering

I denne oppgaven har jeg beskrevet hvordan boligbyggelag har tilpasset seg endringen av borettslagsloven. Jeg har tatt utgangspunkt i tre norske boligbyggelag. For å beskrive hvordan lovendringen har reist inn i boligbyggelagene har jeg sett på lovendringen som en reformidé, og benyttet Czarniawska og Joerges (1996) teori om idéer på reise. For å beskrive boligbyggelagenes tilpasning har jeg tatt i bruk Kjell Arne Røviks (2009) translasjonsteori for kunnskapsoverføring. Rent empirisk har jeg gjort en kvalitativ undersøkelse med dybdeintervjuer av ledere i tre boligbyggelag. De empiriske dataene har jeg analysert for å finne ut av hvordan boligbyggelagene har tilpasset seg lovendringen, og derav også for å finne ut av hva som er «beste praksiser» for boligbyggelagene ut fra dagens lovverk.

Gjennom prosjektet ser jeg at hverdagen til boligbyggelagene er dramatisk forskjellig fra hvordan de var før lovendringen fant sted. Felles for boligbyggelagene er fokuseringen på å inneha kompetanse på alle forventede fagområder som, regnskap/forvaltning, teknisk fagkompetanse, eiendomsmegling og markedsføring. To av de tre boligbyggelagene jeg har undersøkt har fusjonert med andre boligbyggelag etter lovendringen. De oppgir at fusjoneringene var en dyd av nødvendighet, men at man også har en forventning om å skape en mer effektiv og konkurransedyktig drift.

Det har skjedd store samfunnsmessige endringer siden 2005, og i forhold til samvariasjon og kausalitet det er vanskelig å konkludere hvor mye av praksisene i boligbyggelagene i dag som direkte kan tilskrives endringen av borettslagsloven. Som en av respondentene svarte: *«det har endret seg, og det er klart det kom som en følge av loven, men jeg tror også det kom som en følge av tida. Men kom loven som følge av tida, eller?»* Boligbyggelagene fremhever betydningen av ny teknologi. Den digitale tidsalderen skaper større avstand til kundene, og kundene møtes på nye arenaer. Boligbyggelagene blir synlige på nye områder og tjenestespektret utvides, men samhandling som tidligere skjedde ansikt til ansikt foregår nå i større grad i form av digital kommunikasjon. Som administrerende direktør i Stjernetoppen BBL svarte *«Jeg har ikke tenkt, og skjønner heller ikke hvorfor jeg har behov for å tenke på den endringen av lovverket. Jeg driver en organisasjon i forhold til det lovverket som er i dag. Jeg tenker at forskjellen på oss og en ordinær bedrift er liten. Bortsett fra at vi ikke har eiere som skal ta ut utbytte, men at overskuddet går tilbake til formålet som er å skaffe boliger til medlemmene»*.

For å underbygge Czarniawska og Joerges betydning av mote for å forstå utviklingen mellom organisasjoner vil jeg avslutningsvis sitere en av respondentene fra ett av intervjuene:

«Vi har blitt mer fremoverlent, men det er til det gode. Men det har vært en lang vei. Og det er selvfølgelig mange som ikke har taklet den, det er derfor vi har gått fra å være over 100 til 43 lag»

Kilder

Andersen, Svein S (2013): Casestudier. 2.utgave, 1.opplag. *Bergen: Fagbokforlaget.*

Bysveen, T. (2006): Hvordan målene ble nådd. Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk. Plan 2/2006 s. 58-60.

Dinside.no (2011) Flere sniker i boligkøen [internett] Webside:

<http://www.dinside.no/871814/flere-sniker-i-boligkoen> [Lest 06.05.2016]

Jakobsen, Dag Ingvar (2013): Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode. 2.utgave, 2.opplag. *Kristiansand: Høgskoleforlaget.*

Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. (2013): Hvordan organisasjoner fungerer. 4.utgave. *Bergen: Fagbokforlaget.*

Lilleholt, K et.al. (2006): Borettslovkommentaren. 1.utgave *Christian Fr. Wyller.*

Lilleholt, K (2010): Der ingenting er... Lov og rett, vol 49, 7, 2010, s 369-370, ISSN 0024-6980 *paper.*

Lov om burettslag (burettslagslova) [Internett] Webside:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=burettslagslova> [Lest 02.03.2016]

Lov om bustadsbyggjelag (bustadbyggjelagslova) [Internett] Webside:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-38?q=bustadbyggjelag> [Lest 02.03.2016]

March, J., (1991). Exploration and exploitation i Organizational Learning. *Organizational Science*, nr 2 pp 71-87.

NBBLs Årsrapport 2015, (2016) Norske Boligbyggelags Landsforbund

NBBLs interessepolitiske program 2014-2017, (2014) Norske Boligbyggelags Landsforbund

Nordahl, B. I. (red) (2012): Boligmarked og boligpolitikk. *Trondheim: Akademika forlag*

NOU 2000:17 (2000) Burettsløvene. Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2000-17/id428252/>

NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2002-2/id145338/sec1>

NOU 2002:6 (2002) Lov om samvirkeforetak. Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2002-6/id145353/sec1>

Røvik, K. A. (2009): *Trender og translasjoner. Ideer som former det 21. århundrets organisasjon. 2.opplag. Oslo: Universitetsforlaget*

Røvik, K. A. (1998): *Moderne organisasjoner: Trender i organisasjonstenkningen ved tusenårskiftet Bergen-Sanviken: Fagbokforlaget*

Skeie, J. (2004) Boligsektoren og den nyliberale vendingen. *Nytt Norsk Tidsskrift* 3-4/2004 s. 320-337.