

# AirBnB i særklasse

## *Casestudie av korttidsleie av bolig i Oslo*

Henrik Stoveland Hauge



Masteroppgave ved institutt for sosiologi og samfunnsgeografi

Det samfunnsvitenskapelige fakultet

UNIVERSITETET I OSLO

15.11.2018



# **Airbnb i særklasse**

*Casestudie av korttidsleie av bolig i Oslo*

© Henrik Stoveland Hauge

2018

AirBnB i særklasse

Henrik Stoveland Hauge

<http://www.duo.uio.no>

Trykk: Reprosentralen, Universitetet i Oslo



# Sammendrag

Temaet for denne oppgaven er korttidsleie av bolig. Videre er oppgaven et casestudie av Airbnb i Oslo som kan illustrere fremveksten av korttidsleiemarked. Oppgaven søker å bidra til økt forståelse av delingsøkonomien i kontekst av Oslo og samtidig bidra til å utvide teorier om delingsøkonomien og Airbnb spesielt i denne konteksten. Med et eksplorerende design tar oppgaven for seg vertene av Airbnb sin opplevelse av fenomenet og en kvantitativ deskriptiv fremstilling av Airbnb i Oslo ved hjelp av GIS. Oppgaven tar for seg hvordan Airbnb har vokst til å bli en ledende aktør for korttidsovernatting, adskilt fra hotellsektoren, og hvordan bypolitikk har lagt til rette for dette. Videre diskuterer oppgaven vertene av Airbnb sin rolle og motivasjon for å drive utleie av bolig til turister. Siste del av oppgaven tar for seg eventuelle effekter av Airbnb på det ordinære leieboligmarkedet.



# Forord

Først og fremst må mine informanter gis en stor takk for å stille opp til intervju. Videre vil jeg takke Michael Gentile for god veiledning og oppmuntring i prosessen med oppgaven. Takk til Kristoffer for datakyndig hjelp og takk til far og Anders for korrektur. Til slutt må medstudenter i 3. etasje på Harriet Holters hus takkes for samholdet. Kommer til å savne det, på sikt.





# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>1</b>
1.1	Problemstillinger	4
1.2	Struktur på oppgaven	6
<b>2</b>	<b>Teoretiske perspektiver</b>	<b>7</b>
2.1	Innledning	7
2.2	Airbnb og delingsøkonomien	10
2.3	Disruptiv innovasjon	13
2.4	Diskursene om delingsøkonomien	15
2.5	Urban nyliberalisme og styring	18
2.6	Kommodifisering og konsum av byen	23
2.7	Urban turisme og gentrifisering	26
2.8	Politikk for romlig rettferdighet og sosial bærekraft	30
2.9	Oppsummering	32
<b>3</b>	<b>Presentasjon av caset</b>	<b>33</b>
3.1	Airbnb i Oslo	34
3.2	Hvem leier ut?	36
3.3	Hvem leier?	36
3.4	Bypolitikk og boligmarked i Oslo	37
3.5	Delingsøkonomien og regulering i Norge	40
3.6	Oppsummering av caset	41
<b>4</b>	<b>Metode</b>	<b>42</b>
4.1	Innledning	42
4.2	Problemstillinger	42
4.3	Kombinerte metoder	43
4.3.1	Triangulering	45
4.4	Metodologi - "What works?"	45
4.5	Casestudie	46
4.6	Utvalg og rekruttering av intervjupersoner	47
4.7	Innsamling av data	48
4.8	Det kvalitative intervjuet	49
4.8.1	Hermeneutikk	50
4.9	Etiske betraktninger	52
4.10	Begrensninger i dataen	53
4.10.1	Modifiable Area Unit Problem	54
4.11	Troverdighet og overførbarhet	55
4.12	Allerede eksisterende data	55
4.13	Oppsummering av metode	56
<b>5</b>	<b>Analyse</b>	<b>57</b>
5.1	Den geografiske materialiseringen av Airbnb i Oslo	57
5.1.1	Delingsøkonomien og geografi	61
5.2	Hva er vertene sin rolle?	64
5.2.1	Informantene	64
5.2.2	Motivasjon for utleie gjennom Airbnb	65
5.2.3	"Homestaging" og ratingsystemet	67
5.2.4	Ratingsystemet og styring	70
5.2.5	Ulikheter	71

5.2.6	Effekt på byen og ambassadører for Oslo.....	72
5.2.7	Reguleringer.....	73
5.2.8	En nyliberal konseptualisering.....	75
<b>5.3</b>	<b>Effektene av Airbnb på leieboligmarkedet.....</b>	<b>78</b>
5.3.1	Estimat av boliger som kunne vært til svakerestilte.....	78
<b>5.4</b>	<b>Oppsummering av analysen.....</b>	<b>81</b>
<b>6</b>	<b>Konklusjon.....</b>	<b>85</b>
	<b>Litteraturliste.....</b>	<b>88</b>
	<b>Vedlegg 1: Intervjuguide.....</b>	<b>95</b>
	<b>Vedlegg 2: Informert samtykke.....</b>	<b>97</b>
	<b>Vedlegg 3: Airbnb fordelt på delbydel.....</b>	<b>99</b>
	<b>Figur 1: Eksempel fra Airbnb.com/no (hentet 2.9.18).....</b>	<b>35</b>
	<b>Figur 2: Geografisk fordeling av kommersielle og private Airbnb enheter.....</b>	<b>58</b>
	<b>Figur 3: Geografisk fordeling av kommersielle Airbnb enheter med sentrumspunkt.....</b>	<b>59</b>
	<b>Figur 4: Geografisk fordeling av Airbnb enheter etter utleieform.....</b>	<b>61</b>
	<b>Figur 5: Antall Airbnb enheter fordelt på delbydel.....</b>	<b>62</b>



# 1 Innledning

Temaet for denne oppgaven er korttidsleie av boliger og formidling av korttidsleie. Dette illustreres gjennom et case. Oppgaven tar altså for seg Airbnb i Oslo. Det er interessant å ta for seg Oslo av flere grunner. Det er en by i vekst, både hva gjelder folketall (Barlindhaug i Ljunggren, 2017, men også turisme (SSB, 2017). Mye av den eksisterende forskningen på Airbnb er gjort i byer som er store turistdestinasjoner. Barcelona, Berlin og New York trekkes ofte frem når Airbnb diskuteres. Men hva er egentlig status i en mellomstor by som Oslo med en turismenæring i vekst?

Som en del av en mye omtalte delingsøkonomien har Airbnb vokst frem til å kanskje bli den største suksesshistorien. Airbnb legger til rette for deling av bolig gjennom korte leieforhold mellom privatpersoner. Siden oppstarten i et kollektiv i San Fransisco i 2008, har det utviklet seg til å bli allemannseie med utleieenheter i nesten 200 ulike land. Denne nettportalen konkurrerer nå om turistene på lik linje med tradisjonelle overnattingssteder som hotell, hostel og campingplasser. Finanskrisen som traff verden i 2008 kan sies å ha vært en katalysator for fremveksten til delingsøkonomien, men en finner også røtter i ideer om bærekraftig konsum (Botsman og Rogers, 2010). Grunntanken i delingsøkonomien handler om å gi konsumenter tilgang til ressurser og tjenester uten selv å eie disse, for eksempel bildeling. Dette gir individer mulighet til å leie ut eller dele tilgang til ressurser hvor brukspotensialet ikke er maksimert.

Formidling av boliger til utleie var tidligere gjerne et utfordring for privatpersoner. En vanlig formidler var den lokale turistinformasjonen, eller senere finn.no. Med nye teknologiske løsninger og høyhastighetsinternett som allemannseie er det mulig for hvem som helst å leie ut gjennom internettportaler som Airbnb. David Harvey (1989) beskriver en kompresjon av tid og sted i verden, gjennom teknologisk innovasjon. Disse teknologiske fremskrittene knytter mennesker sammen over lengre avstander og legger til rette for kommunikasjon og transaksjoner gjennom ulike plattformer på internett, for eksempel Airbnb. Økt turisme på verdensbasis, i tillegg til det jeg beskriver ovenfor, kan føre til både positive og negative effekter for ulike steder. Økt turisme kan bidra til økonomisk vekst og har i etterkrigstiden blitt sett på som en utviklingsstrategi i områder med høy arbeidsledighet og økonomisk nedgang (Pablo- Romero og Molina, 2013). På den andre siden kan turisme føre til økt press

på steders infrastruktur, endre stedsfølelsen og ytterste konsekvens føre til en ufrivillig forflytning av fastboende (displacement).

Tall fra Statistisk sentralbyrå viser jevn økning i turisme fra 2008 til 2018 i Norge. Spesielt fremheves den økende vinterturismen, med fremdeles store sesongvariasjoner i antall besøkende og overnattingsdøgn. Oslo er ikke et unntak i denne statistikken, også her øker antall årlige overnattingsdøgn (SSB, 2017). En ser samme tendens på verdensbasis, turismen øker stadig. Verdens turismeorganisasjon (UNWTO) viser til jevnlig økning fra finanskrisen 2008 frem til 2017 (UNWTO, 2018).

Selv om deling av ressurser er en gammel sosial praksis, blir denne i dag utvidet og redefinert til en raskt voksende ”delingsøkonomi” som er mer enn bare konvensjonell deling av ressurser. Delingsøkonomien er i dag et samlebegrep for transaksjoner mellom både individer og mellom individer og selskaper. Det er knyttet usikkerhet til hva begrepet ”delingsøkonomi” faktisk innebærer, men en bred definisjon strekker seg over en rekke organiseringsformer, både non-profit og for-profit organisasjoner. Andre betegnelser for delingsøkonomien og den samme organiseringsformen er plattform-kapitalisme, ”gig-economy”, collaborative consumption eller second internet. Andre tjenester som homeaway.com, flipkey.com og 9flats.com tilbyr lignende tjenester som AirBnb, men sistnevnte er den ledende aktøren innenfor dette segmentet av delingsøkonomien. Eksempler på andre delingsøkonomiske tjenester som helt eller delvis operer innenfor delingsøkonomiens marked er Uber, finn.no og nabobil.no

Med teknologisk innovasjon og plattformer som nå gjør bestilling av tjenester enklere, er det også mulig å se kulturelle endringer som har ledet til fremveksten av dette. Urry og Larsen (2012) beskriver i *The Tourist Gaze 3.0* hvordan reisevanene har endret seg fra det moderne der masseturisme og masseproduserte tilbud til turister dominerte – til det postmoderne med mer differensierte tilbud til turistene, og kritikk av masseturismen. Fuller og Michael (2014) identifiserer en trend de omtaler som en ny urbanturisme (*new urban tourism*). Ønskene som reisende har, kan altså sies å ha endret seg fra typisk massekonsum som pakkereiser med alt inkludert, til i dag et større ønske om en opplevelse av autentisitet og tilknytning til stedet som skal besøkes. Fremveksten av Airbnb kan relateres til dette, hvor turister søker størst mulig grad av autentisitet, fremfor skreddersydde ”turistløsninger”. Reisevanene er altså i

endring, med større krav til autentisitet og differensierte tilbud, og teknologien har blitt mer tilgjengelig og brukervennlig for å møte de samme kravene.

Norsk offentlig utredning (NOU, 2017:4) hevder at Airbnb gir et geografisk differensiert tilbud sammenlignet med hotellbransjen. Andre hevder at Airbnb kan bidra til en form for gentrifisering gjennom å forsterke allerede påbegynte gentrifiseringsprosesser (Wachsmuth og Weisler, 2018). Starbrowski (2017) reflekterer over om den geografiske fordelingen av Airbnb-enheter i urbane områder er en konsekvens av en prosess som kan omtales som fragmentert urbanisme (splintering urbanism). Andre ser Airbnb som en disruptiv innovasjon som utfordrer både det eksisterende leieboligmarkedet og hotellnæringen. (Zervas et.al, 2015) Det geografiske perspektivet knyttet til Airbnb er altså sentralt.

Med stadig flere som velger Airbnb som løsning for å leie ut egen bolig kan en forstå denne prosessen som en kommodifisering av eiendom, der boligen omgjøres til en vare som kan gi profitt gjennom utleie. Ikke ulikt mer tradisjonelt langtidsleie, men i større grad en vare som leies ut hyppig på et åpent marked. Denne trenden med kommodifisering av bolig, kombinert med økt turisme kan derfor bidra til at bolig blir mangelvare. Både forskning fra Norge (Nordlandsforskning, 2017) og i andre kontekster, for eksempel Tsjekkia – Praha (Dumbrovská, 2016) og Italia – Venezia (Minoia, 2016) peker på dette. Kommodifisering av bolig kan bidra til at tilgang på rimeligere boliger (*affordable housing*) reduseres, videre at det ordinære boligmarkedet dreneres for utleieenheter. Rimelige boliger eller *affordable housing* er et begrep som beskriver boliger, enten det dreier seg om å eie eller å leie, som har boutgifter på et nivå som gjør at mennesker med for eksempel medianinntekt har mulighet til å bo i dem (Barlindhaug og Astrup, 2012).

Delingsøkonomien og Airbnb representerer muligheter for individer. Vertene kan tjene penger på sin bolig og konsumenten får større valgmulighet. Gjennom utnyttelse av underutnyttede ressurser kan brukspotensialet økes og gi individer mulighet til å tjene penger på sine ressurser. Underutnyttede ressurser kan i sammenheng med Airbnb ses på som en tom bolig, et ledig rom i en bolig eller en ledig seng i et rom i en bolig. Samtidig finner en miljøfordeler ved delingsøkonomien og større utnyttelse av ressursers brukspotensiale. Martin (2016) ser på bærekraftighet som en av de sentrale diskursene om hvordan delingsøkonomi oppfattes. Både økt globalisering, teknologiske fremskritt og endringer i hvordan mennesker velger å reise, kan få implikasjoner på hvordan byene påvirkes av

turismen. Den økte globaliseringen gir effekter i form av at reisemål som tidligere var utilgjengelige, nå kan nås for en langweekend, mens overnattingen kan bookes enten privat eller på hotell, begge deler enkelt ved bruk av en mobiltelefon.

Denne oppgaven tar for seg ett aspekt ved dette voksende markedet i form av Airbnb og privat korttidsleie i Oslo. Fokuset blir her på Airbnb sin geografiske diffusjon i Oslo, vertene sin rolle som mikro-entreprenører og til slutt effekten fremveksten av et korttidsleiemarked på det ordinære leiebologimarkedet. Innenfor dette aspektet identifiseres også kommersiell utleie gjennom Airbnb, men oppgaven avgrenses til å dreie seg om verter som driver av ikke-profesjonell karakter. For fremveksten av Airbnb har vertene vært helt sentrale. Privatpersoner har sett muligheten til å bidra med ledige rom og leiligheter. Motivasjonen for vertene kan spenne fra å ønske å bidra til en idealistisk tro på delingsøkonomien som en kritikk av konsumersamfunnet, til økt inntekt gjennom utleie. Vertene for Airbnb spiller en sentral rolle i hvordan fenomenet oppleves for de involverte og oppfattes for utenforstående.

Airbnb har siden oppstart i 2008 og introduksjonen i Norge i 2010 (Ytreberg, 2016) først blitt forstått som en disruptiv innovasjon til å oppnå en kritisk masse av brukere og bli et normalt innslag i debatten om byutvikling og et vanlig valg blant turister når de velger blant overnattingsalternativene som finnes. Noen har omfavnet Airbnb med begge armene, mens andre er skeptiske til hva dette fenomenet bringer med seg av effekter.

## **1.1 Problemstillinger**

Jeg vil i denne oppgaven rette fokus mot den geografiske fordelingen av Airbnb i Oslo, vertene sin opplevelse av rollen som utleier for Airbnb, og Airbnb sin effekt på boligmarkedet i Oslo. Med en eksplorerende tilnærming til Airbnb i Oslo, har jeg sett på både den geografiske fordelingen av Airbnb-enheter i byen, hvilke delbydeler som har høyest tetthet av fenomenet, og på vertenes rolle som mikro-entreprenører i byen, samt hvilken effekt Airbnb kan ha på det ordinære leiebologimarkedet.

Forskningsspørsmålene jeg vil ta for meg spriker i flere retninger, men er av samme relevans. Dette kan derfor ses på som et eksplorerende forskningsdesign, ment for å frembringe mer kunnskap om fenomenet. Fenomenet Airbnb har en tydelig romlig dimensjon. Alle



utleieenheterne er knyttet til bestemt sted/locus i byen, men samtidig med tilhørighet til byen og med profil på internettportalen. Av annonsene er det tydelig at nærhet til byen og til kollektivknutepunkt er viktig for salgsteksten. Både i form av gentrifisering, fragmentert urbanisme og som disruptiv innovasjon på eksisterende næringer i områder med høy tetthet av Airbnb-enheter, ser en at denne formen for delingsøkonomi kan gi utslag på lokalt nivå og påvirker lokalmiljøer.

Jeg lurer derfor på om det er mulig å se geografiske mønstre i fordelingen av Airbnb i Oslo og hvorfor er det i tilfelle slike mønstre? Mitt første forskningsspørsmål er derfor som følger:

*I. Hvordan har Airbnb materialisert seg i middels stor by med vekst i turisme?*

Det neste forskningsspørsmålet knytter seg til vertenes rolle som utleiende av bolig til besøkende i Oslo. Av Stabrowski (2017) blir verter av Airbnb forstått som mikro-entreprenører i byutviklingen. Spørsmål som vil løftes er hvordan de opplever sin egen rolle? Hvorfor velge korttidsleie fremfor langtidsleie av bolig til gjester? Hvordan ser vertene på sin egen rolle i utvikling av delingsøkonomien, hvor bevisste er de dette – og hvilke faktorer bidrar til at de ønsker å være en del av dette, er spørsmål jeg vil komme tilbake til senere i denne oppgaven.

*II. Hvordan opplever vertene sin rolle og hva er motivasjonen for å leie ut bolig til korttidsleie?*

Siste forskningsspørsmål som jeg ønsker å besvare i denne oppgaven er inspirert av Nordlandsforskning sin rapport fra 2017. Denne rapporten tar for seg spørsmålet om Airbnb gjør det vanskeligere for svakerestilte på boligmarkedet. Ut fra de kvantitative dataene og de kvalitative intervjuene av verter av Airbnb i Oslo vil jeg forsøke å gjøre et anslag over hvor mange enheter som ligger ute på Airbnb, som kunne vært benyttet til langtidsleie. Det ordinære leiemarkedet refererer her et leie av bolig over lengre tid enn 30 dager. Korttidsleie av bolig defineres derfor til leie opphold på under 30 dager.

*III. Hvordan påvirker fremveksten av Airbnb tilgangen på boliger på det ordinære leiemarkedet?*

## 1.2 Struktur på oppgaven

Jeg har i dette kapitlet kort presentert oppgaven og dens problemstillinger. Dette er et fenomen som vi vet lite om i kontekst av Oslo. Det eksplorative designet i denne oppgaven etterstreber å fremskaffe ny kunnskap om fenomenet i Oslo.

I kapittel 2 vil jeg ta for meg teoretiske perspektiver knyttet til delingsøkonomien og redegjør for faktorer i samfunnet som har lagt til rette for fremveksten av Airbnb.

Videre vil jeg i kapittel 3 gi en introduksjon av caset som studeres i denne oppgaven. Temaer som tas opp i dette kapitlet er Airbnb i Oslo, mediedebatten rundt Airbnb i Norge og boligpolitikk og boligmarkedets kompatibilitet med Airbnb. Jeg vil også kort gi rede for reguleringer og skattelegging av Airbnb i Oslo.

I kapittel 4 tar jeg for meg metoden som anvendes i oppgaven og valgene som er tatt i forskningsprosessen. Her vil jeg også ta for meg etiske refleksjoner knyttet til arbeidet med masteroppgaven.

Den empiriske analysen er inndelt i tre deler ut fra forskningsspørsmålene som oppgaven dreier seg om. Mot slutten av hver av disse delene vil jeg ta for meg hovedfunn og diskutere disse opp mot gjeldende teorier.

Til slutt i oppgaven vil jeg forsøke å oppsummere funnene i denne oppgaven og gi en kort redegjørelse av det jeg har gått gjennom og teoretiske implikasjoner disse funnene kan ha. Her vil jeg også ta for meg forslag til videre forskning knyttet til fremveksten av korttidsleiemarked av bolig og Airbnb som en del av delingsøkonomien.

# 2 Teoretiske perspektiver

## 2.1 Innledning

I en rekke byer i vestlige land med turisme som en viktig næring, er det parallelt vokst frem et stort kortidsleiemarked for turisme utenfor de tradisjonelle overnattingstjenestene ved hoteller og vandrerhjem. Med turister menes her både forretningsreisende innad i Norge så vel som den typiske turisten med fotokamera rundt nakken. Jeg vil i denne oppgaven ta for meg en av de største aktørene for korttidsutleie av bolig, nemlig Airbnb. Gjennomgående for dette kapittelet vil jeg ta for meg samfunnsendringer jeg ser som relevante for denne utviklingen, samt ta for meg erfaringer med Airbnb fra andre byer i vestlige land. Airbnb må forstås som en del av den nye delingsøkonomien, samtidig som byer i større grad driver en såkalt kulturledet byutvikling med turisme som satsningsområde. Martin (2016) sine diskurser for å forstå aktører i delingsøkonomien, vil være sentral for oppgaven og benyttes gjennomgående i analysekapittelet. I tillegg til dette vil jeg ta for meg nyliberalismen som konsept da Airbnb er anklaget for å være nettopp et nyliberalt innslag i det moderne samfunnet.

I dette kapittelet vil ta for meg relevant litteratur knyttet til korttidsleie av bolig, delingsøkonomien og Airbnb spesielt. Jeg vil ta for meg ulik forskning på effektene av Airbnb i forskjellige kontekster og videre se på hvordan utviklingen i byer har lagt til rette for fremveksten av Airbnb. Den relevante litteraturen på feltet dreier seg i stor grad om hvordan Airbnb kan påvirke boligpriser og effekter på hotellnæringen (Ytreberg 2016). Andre studerer endringer i reisemønstre og reisevaner som faktorer for hvordan korttidsleie av bolig og Airbnb har blitt en sentral aktør innenfor turistsektoren (kilder). Videre har forskere som (sett inn) sett på Airbnb som en tydelig forsterkning av nyliberalistiske trekk i samfunnsutviklingen. Wachsmuth og Weisler (2018), og Mermet (i Gravari-Barbas og Guinand 2017) forstår korttidsleie av bolig som en driver for gentrifisering i nabolag. Wachsmuth og Weisler (2018) tar for seg New York og viser til Airbnb som en forsterker av Airbnb prosesser heller enn en igangsetter. Jeg vil fokusere på hvordan Airbnb påvirker leieboligsektoren og hvordan endring i reisevaner har ført til vekst av Airbnb, samt hvordan endringer i samfunnet og bypolitikken har lagt til rette for denne utviklingen og hvilke følger

dette får for den kontemporære byen. I tillegg gir jeg en deskriptiv geografisk fremstilling av Airbnb ut fra kvantitative data.

Noen forskere ser på korttidsleie og Airbnb som udelte positiv utvikling i form av endring av konsummønstre og muligheter for enkeltindivider til å skaffe seg en ekstraintekt (Sperling, 2015), mens andre ser på konsekvensene av Airbnb som problematiske. Tjenesten beskyldes for å øke boligpriser, tømme boligmarkedet for enheter og som det blir beskrevet fra Barcelona, forvandler hele nabolag fra tradisjonelle nabolag til å fordrive de lokale og okkuperes av turisme (Picascia, Romano og Teobaldi, 2017). Den samme tendensen beskriver også Sans og Quagliari (2016) til fra Barcelona. Airbnb hevder selv at nabolag revitaliseres, men Sans og Quagliari (2016) finner at de nabolagene med høyest tetthet av Airbnb er de samme nabolagene som opplever størst nedgang i folketall. Med andre ord er det snakk om en tvangsforflytting (*displacement*) av mennesker. Så kanskje nabolagene faktisk revitaliseres, men på en måte som ikke gagnar de som faktisk bor i disse nabolagene.

Mye av kritikken mot Airbnb er nettopp hvordan tilgangen på rimeligere boliger reduseres og at de eneste som tjener på dette er selskapet Airbnb, vertene som leier ut boliger og turistene selv. Logikken bak dette argumentet er at utleie gjennom Airbnb fjerner utleieboliger fra markedet for langtidsleie. På denne måten kan Airbnb ses på som en motivasjon eller et incentiv for å investere i bolig, for så å leie ut gjennom portalen for økonomisk gevinst. En rekke forskere har sett på hvordan Airbnb utfordrer hotellnæringen (Ytreberg, 2016) og rammer arbeidsplasser som erstattes med en grå økonomi i form av at verter for Airbnb blir entreprenører uten avklarte arbeidsforhold (Guttentag, 2013).

Siden Airbnb sin oppstart fra 2008 er det gjort en rekke studier av korttidsleie av boliger sin effekt på urbane områder (Wachsmuth og Weisler, 2018). Som en del av en fremvoksende delingsøkonomi er peer-to-peer (P2P) markeder med deling mellom privatpersoner blitt mer vanlig. Selskap som Airbnb legger til rette for denne delingen gjennom en internettportal hvor enkeltindivider kan leie ut sin bolig. Delingsøkonomien reiser mange spørsmål for samfunnsforskere og denne oppgaven vil ta for seg noen aspekter ved korttidsleie av bolig innenfor delingsøkonomien.

Guttentag (2013) forstår Airbnb som en disruptiv innovasjon som har transformert turistsektoren. Fra AirBed & Breakfast var i planleggingsfasen i San Fransisco i 2008 til

nettsiden Airbnb.com ble lansert i 2009 har tjenesten vokst svært raskt og legger til rette for millioner av bookinger verden over. Guttentag (2013 s.1193) sier altså at det er en disruptiv faktor på turistnæringen og begrunner dette med selskapets innovative form ved å være en internettbasert business modell og tjenestene unike appell til turister. Dette fenomenet vil altså ha en forstyrrende effekt både på turistsektoren, men også for destinasjonene. Zervas et. al (2017) forstår delingsøkonomien som helhet som en disruptiv innovasjon som har potensiale til å endre det tradisjonelle markedet slik vi kjenner det. Guttentag (2013) sier videre at mange av utleieenheterne på Airbnb i praksis er ulovlige og at dette kan føre til at det vokser frem en uformell sektor innenfor overnattingstjenester. Wachsmuth, Kerrigan, Chaney og Shillolo (2017) sier at korttidsleie gjennom Airbnb ofte opererer i gråsoner av hva som er lovlig, ved å omgå reguleringer og skattlegging. På grunn av dette blir korttidsleie i dag i større grad et mål for spesifikke reguleringer. Selv om ulike former for korttidsleie har eksistert i mange år kan man si at veksten til Airbnb og lignende tjenester har overrasket myndigheter og instanser som kan regulere denne bruken. I tillegg kritiseres Airbnb for å utfordre hotell-næringen og dermed også true faste arbeidsplasser innenfor denne næringen.

De siste årene har det vært en voksende motstand fra lokale mot en overveldende utvikling av turisme i urbane områder, som Minoia (2016) beskriver fra Venezia i Italia eller som Dumbrovska (2016) tar for seg i Praha i Tsjekkia. Mest oppmerksomhet har denne motstanden muligens fått i Barcelona, som beskrives av Fava og Palou Rubio (2016), hvor turisme anses som en trussel mot urbane småsamfunn. Kritikken går i hovedsak på hvordan lokalbefolkningen presses ut av boliger som følge av økt turisme og stigende husleier. Fava og Palou Rubio (2016) peker videre på at de konstruktivistiske kategoriene ”lokal” og ”turist” kan utfordres til å utforme nye kategorier av medborgerskap og medfølgende nye mønstre av ansvar og forpliktelser. Hvilke ansvar har turister som kommer i hopetall til spesifikke urbane områder? Kan man videre tillegge de som legger til rette for denne turismen noe ansvar og forpliktelser? Dette stiller spørsmål ved vertene for Airbnb sin rolle overfor sine besøkende, samtidig som det kan peke på utfordringer med regulering av tjenesten.

Minoia (2016) tar for seg hvordan turismen har bidratt til å endre Venezia som by. Han peker på at det i stor grad er kommersielle utleiere som har bidratt til denne endringen. Med større potensiale for inntekt gjennom korttidsleie enn langtidsleieboere blir valget for mennesker som har mulighet til å drive korttidsleie, med alt det medfører, enkelt. Hvordan blir det på

steder uten den samme posisjonen som turistdestinasjon? Når kan det tenkes at det tipper over til å bli styrt av kommersielle aktører fremfor privatpersoner?

## 2.2 Airbnb og delingsøkonomien

I Norge er det begrenset forskning på fenomenet Airbnb og hvordan dette påvirker byene våre. Det er blitt gjennomført noe forskning på hvordan denne formen for korttidsleie påvirker hotellnæringen og hvordan fenomenet har spredt seg i internasjonalt anerkjente turistområder i Nord-Norge som for eksempel Lofoten (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017). Dette er forskning som kommer av *not in my backyard* (NIMBY) lignende bevegelser som følge av horder med turister. Ut over dette er det noen masteroppgaver som tar for seg effektene Airbnb har på hotellnæringen. Det er verdt å merke seg at delingsøkonomien er i rask utvikling både med nye teknologiske fremskritt, men også i hvordan myndigheter svarer på utfordringer knyttet til regulering av slike tjenester.

Botsman (2015) identifiserer delingsøkonomien i lys av at et objekts brukspotensiale utnyttes bedre ved at du for eksempel kan låne verktøy fra naboen, fremfor å kjøpe nytt utstyr selv. På samme måte kan Airbnb forstås som å utnytte en bolig sitt brukspotensiale i større grad. Det som skiller disse modellene er bindeleddet mellom brukere, her i form av internettplattformen og pengetransaksjonene som gjennomføres. Terminologien delingsøkonomi er det knyttet stor debatt til, jeg velger å benytte meg av denne fra Botsman (2015) som sier at delingsøkonomi er låne eller leie av ressurser for å utnytte brukspotensialet i større grad.

Det kan stilles spørsmål om Airbnb faktisk er en form for delingsøkonomi, eller om det er korttidsleie av bolig satt i system, ikke ulikt finn.no i Norge. Stabrowski (2017) tar for seg de ulike definisjonene av delingsøkonomien og sier at de mest profilerte selskapene innenfor delingsøkonomien ikke innebærer noen form for deling. I all hovedsak legger disse selskapene bare til rette for kommersielle transaksjoner mellom individer gjennom internettplattformer og annen kommunikasjonsteknologi. Som et alternativ til delingsøkonomi lanseres begrepet ”plattformkapitalisme” som et begrep som omfatter profittdrivet av tjenestene og samtidig ivaretar *differentia specifica* av slike internett baserte tjenester som eksempelvis Airbnb og Uber. En plattform forstås i denne sammenhengen som en digital infrastruktur som gir to eller flere personer mulighet til interaksjon (Srnicek, 2016). På denne måten posisjonerer plattformen seg mellom ulike brukere, som i Airbnb sitt tilfelle

er konsumenter og utleier av en rom eller bolig. I stedet for at tjenesten bygger en markeds plass fra bunnen, gir infrastrukturen i den nettbaserte plattformen altså mulighet for ulike grupper til å komme i kontakt med hverandre. Srnicek (2016 s.44 ) hevder at nøkkelen til de ulike plattformene sine fordeler ovenfor andre mer tradisjonelle tjenestemodeller, er nettopp denne posisjonen mellom ulike grupper. Airbnb defineres som en form for *lean platform* ved at selskapet ønsker å redusere sine egne eierskap til et minimum og heller gjøre profitt av å legge til rette for interaksjon mellom potensielle kunder. På denne måten reduseres egne utgifter til et minimum og profitt genereres nettopp av interaksjon mellom brukere av plattformtjenesten og transaksjonene mellom disse.

Typologien som benyttes innenfor delingsøkonomien er et omstridt tema. I denne oppgaven vil jeg benytte begrepet plattformkapitalisme som argumenteres for av Stabrowski (2017) og Srnicek (2016) for å beskrive Airbnb. Denne typologien vil være nyttig da plattform - kapitalisme skiller kommersielle tjenester i delingsøkonomien fra andre mer tradisjonelle delingsøkonomiske tjenester. McLaren og Agyeman (2016 s.17) stiller også spørsmål om Airbnb egentlig er en del av delingsøkonomi ved å si:

”commercial mediated sharing is not sharing at all, but just constitutes short-term rentals, or secondary markets. The whole idea of the share economy seems pretty redundant, isn't the sharing of goods, services, property or experience in exchange of money or other, agreed upon currency the very definition of economy?”

Samtidig anerkjennes delingsøkonomien som et fenomen og McLaren og Agyeman (2016) anser at dette fenomenet vil bidra til å endre både kultur og de sosiale normene i samfunnet. Teknologiske fremskritt har bidratt til å endre både våre reisemønstre og hvordan vi reiser, mens det stilles spørsmål ved hvordan et fenomen som Airbnb vil påvirke samholdet blant menneskene i områder hvor fenomenet har høy utbredelse (McLaren og Agyeman 2016).

Botsman og Rogers (2011) skriver at suksess for delingsøkonomiske tjenester er avhengig av fire prinsipper: ”a critical mass, a belief in the commons, idling capacity, and trust between strangers”. Med flere brukere ombord blir potensialet for å nå verter og gjester større og vil kunne gjøre Airbnb ”mainstream” og på den måten overleve. En tro på noe felles og et eget samfunn er sentralt for delingsøkonomiske tjenester, dette vil relatere også til Airbnb.

Botsman og Rogers (2011) mener med ”belief in the commons”, at det er en underliggende

filosofisk tro blant delingsøkonomiens deltagere, på et fellesskap som kan holde den kritiske massen samlet. I tilfellet Airbnb er det rent praktisk internettportalen som knytter mennesker sammen, mens den underliggende filosofiske troen kan forstås som en ide om et nytt mønster for konsum av varer. Som Botsman (2015) presiserer er det en tanke om bedre utnyttelse av allerede eksisterende ressurser. *Idling capacity* viser til en større utnyttelse av en ressurs sitt brukspotensiale. Dette prinsippet viser både til problemer med tradisjonelle konsummønstre og potensialet til delingsøkonomien ved nettopp bedre utnytting av ressurser. For privat korttidsleie er denne kapasiteten i form av et ledig rom i en leilighet eller en hel leilighet når eier ikke selv benytter den. Det siste prinsippet som Botsman og Rogers (2011) fremhever er tillit mellom fremmede, både for å kunne tiltrekke nye brukere og beholde brukere av nettverket. Tillit er spesielt viktig i såkalte P2P (peer to peer) nettverk hvor den tradisjonelle bindeleddet er fjernet. I Airbnb sitt tilfelle, materialiserer tillit seg i form av et ratingsystem og andre sikkerhetstiltak som ID-sjekk. I ettertid er det lett å se at Airbnb har nådd en kritisk masse med brukere, at fenomenet er blitt mainstream og er en sentral aktør innenfor turistsektoren. Utnyttelse av en bolig sitt brukspotensiale kan forstås som betingelser for at verter i det hele tatt har mulighet til å leie ut sine egne boliger, mens tillit mellom brukere sikres av det interne ratingsystemet som Airbnb opererer med.

I følge Tussydiah (2015) benytter turister seg av P2P tjenester til overnatting av en rekke grunner. Den første og viktigste er på grunn av den sosiale interaksjonen med vertene og for å utforske steder utenfor allfarvei. I andre rekke kommer det økonomiske aspektet sammen med tanker om bærekraftighet som viktige drivere for å benytte seg av delingsøkonomiske tjenester. Tussydiah (2015) har videre studert ratingsystemet til Airbnb og verter sine presentasjoner av seg selv på internettplattformen. I utgangspunktet skal vertene bedømmes etter kriterier for hvor nøyaktig annonsen er, beliggenheten til utleieenheten, renhold, kommunikasjon mellom aktørene, innsjekkingen og valuta for pengene. Tussayadiah (2015) skriver at det er verdt å merke seg at det er bare nøyaktigheten på annonsen og kommunikasjonen som har direkte med verten å gjøre, mens de øvrige faktorene er relatert til enheten som leies ut. I studien finner hun at det er overraskende høye gjennomsnittsverdier på ratingene ved alle aspektene av erfaringene. Dette funnet er konsistent med Zervas, Prosperio og Byers sin studie fra 2015. Et passende spørsmål er derfor, hvorfor er turister villige til å gi bedre rangeringer til Airbnb enheter fremfor mer tradisjonelle overnattinger som hotell eller vandrerhjem? Ratingsystemet ligger altså til grunn for vurderingene av både utleier og leietaker. Disse vurderingene er sentrale for hvordan man klarer seg på markedet,



spesielt er dette viktig for utleiery som ønsker å tiltrekke seg nye leietakere og samtidig ønsker gode vurderinger for å i det hele tatt kunne leie ut boligen eller rommet som er tilgjengelig. Det er også gjennom denne internett plattformen kontrakten mellom utleier og leietaker inngås og legger grunnlaget for transaksjonen av utleie. Her ivaretas *differentia specifica* i begrepet plattformkapitalisme som både viser til portalen sin plattform over internettet og den kapitalistiske formen som legger til rette for deling/transaksjoner mellom brukerne av plattformen.

Botsman og Rogers (2011) er kritiske til inntøget av kommersielle aktører i delingsøkonomien, og sier at en leilighet som utelukkende eies for å leie ut på det private korttidsmarkedet ikke kan anses som delingsøkonomi. En slik form for transaksjon har svært lite med deling å gjøre og kan ikke forstås som en forbedring av en bolig sitt brukspotensiale.

## 2.3 Disruptiv innovasjon

En sentral del av debatten om Airbnb er effekten fenomenet har på allerede eksisterende næringer som hoteller, og hvordan boligmarkedet på lokalt nivå utfordres. Airbnb forsvarer dette ved å si at dette nye leiemarkedet gir husholdninger en supplerende inntekt som gir husholdningen mulighet til å bli boende der de allerede bor og dermed kunne klare å betale boliglån, motstå økte leiepriser og klare seg i kontekst av økonomiske kriser og *austerity* politikk (Mermet i Gravari-Barbas og Guinand, 2017 s.55, og Sperling, 2015). Her er det verdt å merke seg at Gene Sterling som skriver om hvordan Airbnb kan hjelpe middelklassen til å tjene mer penger, samtidig har vært innleid som økonomisk rådgiver for Airbnb gjennom sitt firma Sperling Economic Strategies. Sperling (2015 s.17) skriver i sin konklusjon følgende:

”While it is important to develop common-sense regulations to ensure that our economy achieves the benefits of innovations in the sharing economy while minimizing potential downsides, those who claim that income stagnation is among the nation’s leading economic challenge cannot ignore the positive difference the Airbnb platform can make on helping families overcome income stagnation”.

McLaren og Agyeman (2016) peker på hvordan dette utsagnet til Sperling kan være sant i noen tilfeller, mens det i New York har ført til at huseiere tar høyere leier fra sine beboere da

leieboerne selv gjennom fremleie kan ty til korttidsutleie for å utgjøre denne prisforskjellen i leiepriser.

En rekke studier peker på fremveksten av Airbnb og andre delingsøkonomiske tjenester som Uber som en form for disruptiv innovasjon (Guttentag, 2015 og Zervas et. al, 2017).

Tjenestene er disruptive i form av at de forstyrrer et eksisterende marked ved å komme inn tilsvarende tjenester, men ved å ofte være billigere, enklere og mer brukervennlige. På denne måten retter de nye tjenestene seg mot et annet segment i starten, mens de over tid kan bli mer ”mainstream”. De eksisterende tjenestene på feltet undervurderer gjerne de nye aktørene og etter hvert som de nye aktørene tar en større markedsandel begynner de eksisterende aktørene å sakke akterut. Disruptive forretningsmodeller basert på ny teknologi har en tendens til å vokse så raskt at relevant lovgivning for feltet ikke holder følge, dette gjelder både skattelovgivning og generell lovlighet (Guttentag, 2015). Uber er et eksempel på hvordan den generelle lovligheten og det juridiske har kompt på banen i etterkant av fenomenet og disruptiv utvikling i Oslo. Airbnb sin fremtidige vekst er i følge Guttentag (2015) truet av både generell lovlighet og skattelegging da flere peker på at Airbnb flere steder unndrar seg å betale riktige summer av skatt og at selskapet har bidratt til en større uformell turistsektor. I Norge kan man også se at utviklingen til Airbnb har vokst raskere enn eventuelle reguleringer eller skattelegginger. Med første regulering av korttidsleiebolig først i Statsbudsjettet fra 2018 og med første utredning av fenomenet i Delingsøkonomiutvalget sin NOU (2017:4). På denne måten fremstår Airbnb som en disruptiv innovasjon som har utfordret flere sektorer innenfor næringslivet, men ikke minst har det utfordret lovverket som omhandler inntekt og skatt av bolig til endring fra 1.1.2018.

Graham og Marvin (2001) lanserer begrepet *splintering urbanism* (fragmentert urbanisme) i 2001 og retter søkelys mot infrastruktur sin rolle i utformingen av både de fysiske og sosiale aspektene ved en by. Med infrastruktur menes her nettverkene av infrastruktur som for eksempel transportnett, vanntilførsel, elektrisitet og mer avanserte nettverk i form av telekommunikasjon og avanserte teknologiske nettverk (Graham og Marvin 2001 s.8). Hovedpoenget med tesen om fragmentert urbanisme er hvordan en modernisering av disse nettverkene har gjort at private markedskrefter kan utnytte nettverkene som er skapt av offentlige myndigheter og at de offentlige monopolene utfordres av private markeder. Dette kan i følge Graham og Marvin (2001) føre til en ujevn global tilknytning på internasjonal

skala, og til større ulikhet mellom sosiale grupper på lokalt nivå ved at kun enkelte grupper kan dra fordeler av denne moderniseringen av markedet og dermed infrastrukturen.

Airbnb kan i følge Stabrowski (2017) forstås som en del av Graham og Marvin (2001) sitt konsept om fragmentert urbanisme. Måten Airbnb har spredd seg på både innenfor og på tvers av byer gjennom teknologisk utvikling og forbedret infrastruktur kan ses på som et ledd i denne prosessen av påkobling til et internasjonalt marked og den såkalte fragmenterte urbanismen. Stabrowski (2017) peker på hvordan usikkerhet knyttet til høye bokostnader gjennom lån og renter kan resultere direkte i spekulasjon på boligmarkedet. Fragmentert urbanisme som konsept har vært utsatt for mye kritikk, blant annet Coutard (2008) tar for konseptet seg og stiller spørsmål ved både det metodiske, empiriske og teoretiske grunnlaget. Han mener at det er umulig å snakke om splintering urbanism som en global trend da han setter store spørsmålstegn til driverne av denne utviklingen. Jeg mener likevel det kan være et nyttig konsept for å forstå hvordan infrastruktur og nettverk av infrastruktur kan bidra til fremveksten av fenomener som Airbnb og som bidrar til hvordan urbane områder oppleves. Som Starbowski (2017 s.332) sier, disse formasjonene av nye markeder, infrastruktur og nettverk ikke bare er materialistiske, men må også produseres diskursivt for å gjøres meningsfulle gjennom ulike narrativer.

## **2.4 Diskursene om delingsøkonomien**

Martin (2016) har gjennomført en diskursanalyse av hvordan delingsøkonomien generelt og Airbnb spesielt fremstilles i ulike media. Inndelingen av ulike diskursive kategorier Airbnb kan plasseres i er her viktig. Martin identifiserer seks ulike diskurser som tar for seg hvordan delingsøkonomien kan forstås. Først tar han for seg de positive vinklingene av delingsøkonomien og identifiserer følgende diskurser: som en økonomisk mulighet, som en mer bærekraftig form for konsum, som vei til en mer desentralisert, rettferdig og bærekraftig økonomi. Videre peker Martin på de kritiske stemmene som identifiserer delingsøkonomien som en driver for en uregulert markeds plass, forsterker av et nyliberalt paradigme og som et sammenhengende felt av innovasjon. Diskursene som identifiseres oppsummerer også godt ulike standpunkt på forskningsfeltet.

Den første kategorien, økonomiske muligheter, innebærer det Martin (2016 s. 153) beskriver som en diskurs som viser til en løsning av mangel på arbeidsplasser og som skaper større

økonomisk aktivitet. Dette gir individer mulighet til å tjene penger på tid, ferdigheter og eiendeler som ikke utnytter sitt fulle potensiale. Her rammes altså delingsøkonomien inn som et konsept som responderer på endringer i strukturene av arbeid og konsum, samtidig som det bedre utnytter ressursene i samfunnet. Denne kategorien tar altså i hovedsak for seg de økonomiske mulighetene på individnivå innenfor delingsøkonomien. Mulighetene for individer til å ha en ekstraintekt fremheves også av Airbnb selv. En av mine informanter peker også på dette som en viktig inntektskilde for å i det hele tatt ha mulighet til å bli boende i sin leilighet.

Martin sin andre kategori, bærekraftighet, identifiseres som en diskurs som tar for seg både sosiale faktorer og klimafaktorer. Denne kategorien beskrives på følgende måte: ”The sharing economy is heralded as a new and sustainable form of consumption based on individuals accessing rather than owning resources” (Martin 2016 s. 154). Her presenteres delingsplattformer som tilretteleggere for deling og en annen form for konsum enn i det kapitalistiske systemet. Denne kategorien er nært knyttet til den forrige kategorien, ved at begge forsøker å etablere det transformerende aspektet ved delingsøkonomien ved å presentere det som en disruptiv innovasjon og samtidig legge til grunne at peer-to-peer internettplattformer danner infrastrukturen for hele delingsøkonomien (Martin, 2016 s. 154). Disse to kategorien kan forstås i sammenheng med slik Zervas et al. (2017) og Guttentag (2015) forstår Airbnb som en disruptiv innovasjon innenfor tursimesektoren og at dette kan få konsekvenser for den urbane strukturen. Samtidig kan det forstås som et paradigmeskift hva gjelder konsummønstre hvor nettopp det å dele ressurser gjennom tilgang til ressursene er sentralt i stedet for å eie de selv.

Kategorien for desentralisering, rettferdighet og bærekraftig økonomi viser til en diskurs hvor delingsøkonomien forstås som en nødvendighet og ønskelig forandring. Martin (2016 s.154) skriver at:

”The sharing economy is then offered as a diverse field of innovations which: promote sharing and collaboration between citizens; empower citizens, communities and grassroots organisations; and, decentralise power structures across the sharing economy and society”.

Denne diskursen viser til endringspotensialet delingsøkonomien kan stå for og hvordan digitale innovasjoner kan påvirke mange deler av samfunnet. Disse første kategoriene tar

altså for seg hvordan delingsøkonomien rasjonaliseres og blir forstått som noe meningsfullt, i tråd med Stabrowski (2017) sitt synspunkt på hvordan diskursene blir til for å legitimere for fremveksten av Airbnb.

De neste kategoriene tar for seg motstand mot og kritikk av delingsøkonomien som en økonomisk nisje. Den fjerde kategorien tar for seg delingsøkonomien og fremveksten av uregulerte markeder. Kritikken dreier seg om at delingsøkonomien står bak fremveksten av uregulerte digitale markeds plasser og er en trussel mot allerede regulerte markeder og fremstår som en trussel for konsumenter. Martin (2016 s.155) ramser opp: ”transferring risk to consumers; creating unfair competition; establishing illegal, black or grey markets; and promoting tax avoidance”.

Videre identifiserer Martin (2016) en kategori som tar for seg hvordan delingsøkonomien forsterker et nyliberalt økonomisk paradigme. Denne rammen er et kritisk perspektiv på delingsøkonomien og trekker frem begrensningene og de negative konsekvensene av spesielt de store bedriftene sitt inntog i delingsøkonomien. Innenfor denne rammen tas det et oppgjør med hvordan delingsøkonomien har blitt forstått ved at handlingene til enkeltindivider vil føre til sosiale endringer og hvordan delingsøkonomien i dag er en eksklusiv klubb som ikke alle har tilgang til. Det vektlegges viktigheten av å fokusere på sosial rettferdighet og miljømessig bærekraftighet som byggeklosser for å bygge en ”riktig” delingsøkonomi (Martin, 2016).

Delingsøkonomi som en usammenhengende felt av innovasjon er den siste diskursen som Martin (2016) identifiserer. Denne diskursen fokuserer på motsetningene og forvirringen rundt delingsøkonomien. Delingsøkonomien fremstår her som en økonomi som har lite med deling å gjøre og ulike aktører ser på dette på ulike måter. Både negative og positive effekter av fenomenet løftes frem og det er ønskelig med en mer passende definisjon av delingsøkonomien og en mer sammensveiset bevegelse mot det samme målet innenfor delingsøkonomien. Her pekes det på det Botsman og Rogers (2011) løfter frem som en utfordring for delingsøkonomien, hva er det egentlig? Igjen ser jeg det fornuftig å benytte Srnicek (2017) sitt begrep om plattformkapitalisme når det kommer til Airbnb. Dette da det løfter frem det kapitalistiske aspektet ved denne typen selskaper og samtidig fanger opp infrastrukturen i form av plattformen som benyttes til boligformidlingen. De siste kategoriene her reflekterer altså mye av kritikken som er rettet mot delingsøkonomien.

Videre viser Martin (2016) hvordan delingsøkonomien har gått fra å være ved oppstart av selskapet en kritikk av et samfunn som "hyperkonsumenter" til å bli omdefinert til å fremstå som et konsept som gir økonomiske muligheter til privatpersoner. Her sier Martin videre "...if the sharing economy continues along this current pathway of corporate co-option it is unlikely to drive a transition to sustainability". Ut fra disse diskursene som Martin tar for seg er det nærliggende å spørre hvordan verter i Oslo forstår sin egen rolle i delingsøkonomien? Disse kategoriene for ulike diskurser knyttet til delingsøkonomien blir også viktige som rammeverk for analysen i denne oppgaven. Kritikken mot Airbnb som forsterker av et nyliberalt økonomisk paradigme er et interessant syn for å forstå vertene sin rolle i Airbnb.

## 2.5 Urban nyliberalisme og styring

Nyliberal ideologi innebærer en ide om at åpne, konkurransedyktige og uregulerte markeder, uten statlig innblanding, representerer den optimale mekanismen for sosioøkonomisk utvikling (Peck, 2013). Med denne definisjonen reduseres altså statens rolle å sikre menneskers frihet gjennom å stille med basistjenester som politi, brannvesen og lignende. En bredere definisjon av nyliberalismen vil kunne si å innebefatte seg med stor påvirkning av private aktører på statlig styring og at denne styringen er til for å avhjelpe de private aktørene. Birch (2017) tar på sin side for seg utfordringene med definisjon av nyliberalisme og presenterer en rekke fremgangsmåter for analysing av nyliberalisme hvor han ramser opp de tre mest brukte kritiske perspektivene til analyse av nyliberalisme som er inspirert av henholdsvis Marx, Foucault og Gramsci. Denne oppgaven vil benytte Foucault sin analyse av nyliberalisme og da spesielt hans begrep "governmentality". Governmentality henviser til en sammensetning av begrepene styring og mentalitet og henviser til at styringen det er snakk om er knyttet opp til måten de styrende og de som blir styrt tenker på (Neumann og Sending 2003). Governmentality begrepet kan ses i sammenheng med nyliberalisme og økt privatisering og individualisering. Begrepet kan sies å være maktutøvende, men ikke dominerende og strategisk, men i større grad en refleksiv makt hvor selvet regjerer seg selv.

Definisjonen av nyliberalisme, som jeg vil benytte, er den Birch (2017) omtaler som den tyske ordoliberal skolen. Her vektlegges det en sterk stat som legger til rette for at det frie markedet kan fungere og en ide om en sosial markedsøkonomi hvor økonomisk makt reguleres slik at konkurransen utjevnes (Birch 2017 s. 28). Dette er en form for nyliberalisme

som også ses i sosialdemokratier slik som i Norge, hvor staten regulerer markedet ut fra konkurransehensyn.

Theodore og Brenner (2002) beskriver faktisk eksisterende nyliberalisme som resultatet av et møte mellom et ideologisk utopisk syn på frie markedskrefter i møte med allerede eksisterende stivhengige politiske institusjoner. Nyliberalismen etter finanskrisen i 2008 diskuteres av Peck (2013), hvor han hevder, på tross av at mange mente at ideologien døde med finanskrisen, at nyliberalismen ble mer intensiv og lever videre i en hybrid form sammen med andre systemer som for eksempel sosial-demokratiet i Vest-Europa. Finanskrisen slo altså ikke beina under nyliberalismen, men førte til en reproduksjon og endring av retningen til en mer hybrid form (Peck, 2013).

Nyliberalismen har tradisjonelt møtt motstand i mange deler av befolkningen, uten å bli særlig bremsset av dette. Byen har blitt et sted hvor nyliberalismen utstrekning reproduseres, utprøves og samtidig et sted for motstand og resistans mot denne bevegelsen (Peck, Theodore, Brenner 2009 s. 65). Denne utstrekningen og samtidige resistansen mot nyliberalismen kan forstås som det Polanyi (1944) beskriver som en dobbel bevegelse. Dette kan forklares ved at det er en draging mot fritt marked i nyliberalismen, samtidig som bevegelsen møter motstand lokalt, i det som kan omtales som motbevegelse for å fremme stabilitet og samhold i samfunnet. Nyliberalismen blir i denne sammenhengen sett som et utopisk styresett, da det økonomiske perspektivet alltid vil være linket til samfunnet. På denne måten blir nyliberalismens ideologier testet og utformet i møte med motstand, og som Peck, Theodore og Brenner (2009) sier er det urbane helt sentralt i denne utformingen. Videre beskriver Peck, Theodore og Brenner (2009 s. 65) denne kampen og sier at

”as neoliberalism exploited, and drew energy from, the crises of the Keynesian welfare state, it is equally likely that deepening crises within and around the project of neoliberalism will open up new strategic opportunities for both reformist and counter-hegemonic movements. There is nothing preordained about such struggles, of course, but it seems certain that the urban terrain will be a decisive battleground”.

Polanyi (1944) er svært kritisk til det frie markedet og anser det som en fiende til menneskeheten, med nærmest nostalgisk referanse til harmonien i et pre-kapitalistisk samfunn. Poenget å ta med seg fra denne doble bevegelsen i denne oppgaven er hvordan nyliberalismen kan bidra til å svekke sosiale relasjoner og i lys av delingsøkonomiens

akkomoderingstjeneste AirBnB, påvirke lokalsamfunn til å bli mer sårbare. Videre kan man også ta med seg påstanden om at slike frie markedskrefter kan bidra til økt ulikhet mellom mennesker. Bernt (2012) benytter Polanyi sitt konsept om en dobbel bevegelse i studier av gentrifisering av nabolag som Prenzlauer Berg (Berlin) og Harlem (New York). Bernt (2012) argumenterer for at det i disse bydelene har oppstått en hybrid form av nyliberalisme med intervensjoner fra en velferdsstat. Dette da markedskrefter som støtter gentrifiseringsprosesser er synlige i begge bydelene, men det finnes også offentlig politikk for å redusere effektene av gentrifisering og samtidig forsøker å jevne ut markedskreftene i de samme nabolagene.

Morozov (2013) beskriver delingsøkonomien som nyliberalisme på steroider og peker på en kommersialisering av dagligliv som markedet ikke nådde før delingsøkonomiske tjenester som AirBnB kom på markedet. Her er det i all hovedsak kommersialiseringen av hjemmet som endres. Videre tar Morozov (2013) et oppgjør med det som han mener er en utopisk retorikk om at delingsøkonomien er en økonomi som bringer fordeler for alle mennesker. Det kan på den andre siden argumenteres for at delingsøkonomien kritiserer fundamentet for nyliberalisme ved å avvise tradisjonelle markeder og mønstre for konsum. Samtidig kan delingsøkonomien som helhet forstås som nyliberalt ved å ytterligere åpne markeder gjennom deregulering av lovverk rundt for eksempel transport, utleie av bolig og arbeid.

Purcell (2009 s.141) sier at politikken knyttet til styring av markeder i en nyliberal kontekst har ført til en ”corrosive impact on cities and urban life” og mener med det at nyliberalismen har et pågående prosjekt med å innføre markedslogikk og en kompetitiv disiplin innenfor bypolitikken og de som utformer denne politikken. Peck, Theodore og Brenner (2009) peker også på denne ovenfra og ned politikken som er til for å skape kapital i byen fremfor å legge til rette for menneskene i byen og på denne måten vil påvirke hvordan byen oppleves og føles. Nyliberalisme kan ikke reduseres til kun ovenfra og ned politikk, men som Larner (2000) beskriver kan nyliberalisme påvirke også institusjoner og individer til å slutte seg til normene i markedet og dermed kopiere denne ideologien. Dette kan forstås som en form for ”governmentality”. Foucault var en av de første til å konseptualisere nyliberalismen på slutten av 70-tallet og kom etterhvert opp med begrepet ”governmentality” som tar for seg hvordan myndigheter indirekte bidrar til å forme innbyggerne gjennom politikk som omhandler hvordan markedet styres (Birch, 2017). Enten det er at et konkurransedyktig marked styres av en sterk stat eller at markedet utvides til konkurranse mellom innbyggerne i



samfunnet og til alle deler av livet, resultatet er uansett at mennesket endrer seg slik at de adopterer kompetitiv oppførsel og holdning (Birch, 2017 s.66) Dette innebærer også det som Larner (2000) beskriver at det er en bevegelse fra ideologi til diskurs. Her er det et sentralt skille mellom ”government” og ”governance” i form av styring, hvor Larner peker på hvordan nyliberalistisk ideologi bygger ned lokale styresett, men at det ikke av denne grunn blir mindre styring. Som illustrert i dette sitatet fra Larner:

”On one hand neo-liberalism problematizes the state and is concerned to specify its limits through the invocation of individual choice, on the other hand it involves forms of governance that encourage both institutions and individuals to conform to the norms of the market (Larner, 2000 s. 12)”.

Gjennom å bygge på en foucauldiansk tilnærming, ser Larner (2000) på nyliberalismen som en form for styringsmekanisme hvor individer og institusjoner må tilpasse seg normene i markedet. Videre er det en sentral endring i diskurs i nyliberalismen hvor mennesket redefineres som en aktiv agent som både har mulighet til, og pålegges å utøve autonome valg. Oppsummert sier Larner (2000 s.6) at nyliberalismen er både en politisk diskurs og et sett av praksiser som fasiliteter styring av individer. Dette kan ses i sammenheng med slik Martin (2016) beskriver at delingsøkonomien er en forsterkning av et nyliberalt økonomisk paradigme.

Cochrane (2007) beskriver turisme som et sentralt argument og bidragsyter for utviklingen av et kulturelt fokus for bypolitikk. Både gjennom at turismen er med på å skape nye arbeidsplasser, men også gjennom å skape en form for merkevare ”brand” av byen gjennom politikken. Turisme er blitt en sentral industri for urbane områder verden over. Fainstain og Judd (1999) sier at byer selges på lik linje med et hvert annet produkt og sier videre at promotering av kultur og turisme er sentral del av en ny økonomisk utviklingsstrategi. Dette kan også leses av Oslo Kommune sin kommuneplan av 2015 hvor det er et uttalt mål å være attraktiv by for turister og konkurrere med andre byer både nasjonalt og internasjonalt. Dette bekreftes av Andersen og Skrede (2016) som identifiserer kommuneplanen av 2015 som preget av konkurranselogikk, noe som kan ses på som en form for nyliberalistisk tankegang.

Som Guttentag (2013) og Vekshin (2015) fremhever er det gjort forskning finansiert av Airbnb rettet mot turistdestinasjoner, designet for å fremme delingsøkonomien og for å vise

hvordan byene kan tjene på økt antall besøkende, spredt turisme over hele byer og gi innbyggere mulighet til å tjene penger på de besøkende. De politiske reaksjonene og reguleringer av korttidsleie er ulike i forskjellige byer, noen har valgt strenge reguleringer, mens andre har åpnet opp for korttidsutleie og samtidig sett på det som en måte for å promotere sosial innovasjon. I tillegg til forskningen som Airbnb selv har initiert på feltet sier Guttentag (2013) at også sterk lobbyvirksomhet fra Airbnb har bidratt til at selskapet har fått en ledende posisjon på feltet.

Turisme kan altså også forstås som en svært sentral aktør innenfor konsum og produksjon av sted. Airbnb utfordrer arealplanleggingen og reguleringer som ligger til grunn for bruk av boliger. I Norge er det som nevnt tidligere innført ny skatt på korttidsutleie av bolig. En rekke andre byer har innført andre tiltak og reguleringer av denne typen utleieforhold. Dette gjelder for eksempel i Barcelona og Berlin der de har innført strenge lover mot korttidsutleie av boliger og dermed regulert Airbnb. I Norge har det vært interesseorganisasjoner som Leieboerforeningen som har tatt til orde for regulering av tjenesten. Dette ble slått opp i Dagens Næringsliv og viste til Leieboerforeningen sitt ønske om en begrensning på antall døgn verter kan leie ut i løpet av et år (Tobiassen, 2016).

Wachsmuth, Kerrigan, Chaney og Shillolo (2017) som tar for seg Airbnb sin effekt på boligmarkedet i Canada hevder at byer bør regulere korttidsleie etter tre prinsipper for å unngå at boliger fjernes fra langtidsleiemarkedet. Prinsippene er: 1) en vert, en utleieenhet; 2) ingen fulltidsutleie av hele hjem eller leiligheter; 3) plattformene selv må være ansvarlige for at reguleringene følges. Amsterdam, Barcelona og Berlin trekkes ofte frem når regulering av Airbnb diskuteres. Alle disse byene har strenge reguleringer av Airbnb for å beskytte det ordinære leiemarkedet og samtidig beskytte lokalbefolkningen mot for mye turisme. Amsterdam har pr. i dag 60 døgn utleie som maksimalt for utleiere, men planlegger å halvere dette antallet til 30 døgn fra 2019 (Paganini, 2018). Barcelona og Berlin har også regulert Airbnb aktiviteten i byene. Berlin innførte i 2014 strenge reguleringer mot Airbnb og korttidsleie, men reguleringen trådte i kraft først i 2016 (The Guardian, 2016). Denne reguleringen la ned forbud mot utleie av hele hjem gjennom tjenester som Airbnb og lignende utleieportaler. I Barcelona ble det innført en ordning hvor verter måtte søke om og kjøpe løyve til å leie ut gjennom lokale myndigheter, noe som begrenser antallet utleieenheter, men som i ettertid har ført til at løyvene selges videre til andre for større summer (The Guardian, 2016). Barcelona og Berlin er utvilsomt større turistdestinasjoner enn

Oslo, og komparasjon blir derfor vanskelig. Det som imidlertid er interessant er at byene selv står i særstilling til å regulere aktivitet gjennom politiske vedtak, noe som også gjelder Oslo. Som Thoem (2015) påpeker kan produksjon og konsum av byen knyttes tett til forståelse av gentrifisering, et konsept som igjen er nært knyttet til den nyliberale ideologien, politikk og governmentality som styring.

## 2.6 Kommodifisering og konsum av byen

Bourdieu (1984) skriver om hvordan vi mennesker skaper avstand mellom seg selv og andre sosiale "strata" gjennom konsum av varer. Vi bruker altså varer og konsum til å etablere sosiale ulikheter mellom grupper. På denne måten blir varer til symboler for kulturell kapital. Bourdieu kan sies å være konsistent med hvordan Baudrillard (1994) forstår konsum. Baudrillard (1994) mener i boken *Simulacra and Simulation* at konsumet av produkter *per se* ikke er det viktigste, men at vi konsumerer symboler som sender signalverdier til menneskene rundt. Samfunnet har på denne måten byttet bort realitet med symboler og tegn. På denne måten sier valgene man tar som konsumer noe om hvilken person man er til mennesker som lever i en forståelse med de samme signalverdiene. I følge Gladwell (2001) er alle mennesker på en slags "coolhunt" eller jakt etter å vise sine egne tegn og symboler på kulturell kapital. I debatten om autentisitet kan disse symbolene og tegnene som Baudrillard (1994) tar for seg forstås som kopier av virkeligheten og ikke autentiske. Når hjemmet kommodifiseres og byen konsumeres kan det ut fra denne forståelsen være snakk om tegn og symboler som gir et inntrykk av autentisitet, men i realiteten ikke er autentiske i seg selv. For Baudrillard blir altså produktet eller varen et symbol som gis verdi før det blir konsumert. Denne måten å se på konsum kan gi nyttige perspektiver på hvordan besøkende og verter ser på enhetene som leies ut. Hvordan konsumeres de kommodifiserte utleieenheterne på airbnb? Er enheten som leies ut et delt rom, rom i leilighet eller en hel bolig? Er nabolaget trendy, hipt eller rolig? Er destinasjonen en by eller et feriested?

"The city is commodified, its form and spirit remade to conform to market demand, not resident's dreams" skriver Holcomb (1999 s. 69). I litteraturen som tar for seg hjemmet vil dette utsagnet til Holcomb møte motstand. Blunt og Dowling sier i boken *Home* (2006) at hjemmet både er et signifikant geografisk og sosialt konsept. Hjemmet er en sammenveving av både det Holcomb beskriver som konform til markedet etterspørsel, men samtidig helt

sentralt i menneskers dagligliv. Holcomb (1999) peker altså på hvordan byen er kommodifisert og tilrettelagt for konsum fremfor til innbyggernes beste. Som Cochrane (2007) også sier er dette en typisk kulturdrevet byutvikling hvor konsum av byen står i sentrum som en utviklingsstrategi i byutviklingen. Byen som en merkevare fremstår som mer sentralt enn utvikling av kvaliteter som faktisk kommer innbyggerne til gode (Cochrane, 2007). Kommodifisering av hjemmet kan forstås som en transformasjon til at hjemmet blir en vare som kan omsettes for kapital. Denne transformasjonen er gjort mulig gjennom mange år i form av utleie, men med Airbnb kan utviklingen og transformasjonen sies å ha skutt fart i form av hvor raskt det kan gjøres via internettplattformer, samtidig som utbredelsen av fenomenet har økt. Fra tidligere å være regissert av turistbyråer eller kommunen som leier ut til besøkende turister er dette nå gjort mer tilgjengelig og til en raskere prosess gjennom en internettportal som nærmest har dannet seg et monopol på korttidsutleie av bolig.

Stabrowski (2017) benytter Lefebvres sitt rammeverk i forklaringen av produksjon av hvordan samfunnet og rommet legger til rette for fremvekst av Airbnb. Gjennom produksjonen av rom viser han til hvordan den romlige praksisen for hjemmet er endret seg til å bli et rom for entreprenørskap i tillegg til å være et hjem. Dermed sier Stabrowski (2017) at de materialistiske og diskursive praksisene rundt Airbnb bidrar til en endring av hvordan vi forstår hjemmet og at alle utleiende blir en form for mikro-entreprenører. Altså kan det sies at Airbnb ikke bare blir et romlig materialistisk fenomen, men det produseres også diskursivt i samfunnet og gjøres meningsfullt gjennom forskjellige narrativer (Stabrowski, 2017 s. 332). Informantene som er intervjuet til denne masteroppgaven er slik jeg ser det viktige bidragsyttere til å forme disse diskursene om hvordan Airbnb påvirker byen utover den romlige og materialistiske formen Airbnb har.

Harvey (1989) tar for seg et skifte fra *managerialism* til *entrepreneurialism* og beskriver et skifte av styring fra government til governance og mer offentlig-privat samarbeid. Som følge av større konkurranser mellom byer for å tiltrekke seg kulturell og konsumer kapital mener Harvey at det utvikler seg en inter-urban konkurranse som gjør at byene kopierer hverandre og at dette kan settes i sammenheng med et større skifte hvor byer tidligere skulle legge til rette for innbyggernes behov, mens de nå i større grad legger til rette for entreprenørskap. Resultatet av dette skriver Harvey (1989 s. 12-13) at er:

“The result is a stimulating if often destructive maelstrom of urban-based cultural, political, production and consumption innovations. It is at this point that we can identify an albeit subterranean but nonetheless vital connection between the rise of urban entrepreneurialism and the postmodern penchant for design of urban fragments rather than comprehensive urban planning, for ephemerality and eclecticism of fashion and style rather than the search for enduring values, for quotation and fiction rather than invention and function, and, finally, for medium over message and image over substance”.

Harvey peker altså spesifikt på et skifte i lokal styring fra å være en tjenesteyter for befolkningen til å legge til rette for entreprenørskap som kan fostre lokal økonomisk vekst og følgene av dette. Harvey (1989, s.9) forklarer, “the city has to appear as an innovative, exciting, creative, and safe place to live or to visit, to play and consume in”. Virkningene av dette kan ses i flere former for turisme, både de som er på typiske pakkereiser til de som faller innenfor Füller og Michael sin definisjon av ”new urban tourism” og som reiser under slagordet til Airbnb ”live like a local”. Det kan ut fra dette sies at kommodifiseringen av byen er en del av diskursen om global konkurranse mellom byer for å tiltrekke seg kapital, dette må også forstås som en sentral karakteristikk av nyliberal byutvikling. Denne utviklingen kan ses i tråd med byers utviklingspolitikk for å tiltrekke seg kompetent arbeidskraft, investeringer i byen og for å tiltrekke seg turister. Ofte materialiserer dette seg i form av nye signaturbygg og utvidede kulturtilbud for å gjøre byen tiltrekkende og for å promotere byen. Dette kan som Harvey (1989) sier gå på bekostning av menneskene som allerede bor i byen og som en form for branding fremfor substans. Bergsli (2015) tar for seg kulturledet byutvikling i Oslo og sier at steder for konsum og rekreasjon i byene ofte undertrykker representasjoner av konflikt, arbeid eller fattigdom.

Denne byutviklingen kan ses i sammenheng med hvordan Richard Florida (2002) sine teorier har påvirket byer de siste tiårene. Ved å tiltrekke seg attraktiv arbeidskraft, kulturell kapital og ved å bygge signaturbygg kjemper byer mot hverandre i et form for by-hierarki om disse ressursene. Florida (2002) hevdet at byer må tiltrekke seg visse mennesker for å få økonomisk vekst og fremhever de tre sentrale punkt for sin teori, teknologi, talent og toleranse. I ettertid har Florida gått tilbake på sine teorier (Wainwright, 2017), men spor av logikken og tankegangen finnes i bypolitikken fremdeles og kan sies å ha bidratt til å forme bypolitikken til det vi ser i dag. Denne utviklingen kan ikke tilskrives Florida alene, men en rekke akademikere i perioden fra avindustrialisering til fremveksten av en mer utbredt service

økonomi og i dette tilfelle en kulturell økonomi. Andersen og Skrede (2016) som tar for seg kommuneplanen til Oslo kommune fra 2015 og sier at Oslo regionen skal være konkurransedyktig og tiltrekke seg den kreative klassen. Dette er i tråd med de tidlige ideene til Florida. Bergsli (2015) beskriver 1980- tallet og utover som en tid for reorganisering av det politiske landskapet i Norge og spesielt Oslo. Hun beskriver det samme skiftet som Harvey (1989) tar for seg. Bergsli (2015 s. 96) beskriver dette skiftet i Norge og sier: "the shift from managerial steering with modernist aims to project and area-based planning and private developers in the lead". Dette er i følge Bergsli (2015) tendenser til nyliberalistisk orientering, både i form offentlig-privat samarbeid og i tilrettelegging for entreprenørskap.

Fra å ikke bli sett på steder for rekreasjon og turisme på 60- og 70-tallet har byer endret dette scenarioet og i dag er noen av verdens største turistattraksjoner, nettopp byer i seg selv. Eksempler fra både Barcelona og Venezia viser hvordan historiske sentrum er blitt til det Picascia, Romano og Teobaldi (2017) omtaler som "cathedrals of consumption" hvor det som har vokst naturlig er blitt byttet ut med overfladsike, turistorienterte områder. Konsekvensen av slike prosesser kan bli tap av autentisitet på slike steder (Zukin, 2009).

## 2.7 Urban turisme og gentrifisering

Et nøkkelbegrep knyttet til steders kvalitet er i følge Relph (1976) autentisitet. Som Zukin (2010) bygger videre på. Autentisitet loves også til brukere av Airbnb når de bestiller private hjem til overnatting. Relph (1976) sier at vi er omgitt av en økning av såkalt stedsløshet og skylder på økt kommunikasjon, kultur, store selskaper og sentrale myndigheter. Turisme er i følge Relph (1976) i stor grad å skylde for dette da det legger til grunn for det han omtaler som *disneyfication*, *futurisation* og *museumization* av steder. Videre lager han en dirkete kobling mellom stedsløshet og hjemmet og sier at mobiliteten i samfunnet gjør at hjemmet ikke har en like sentral rolle som tidligere og at de samme følelsene ikke er knyttet til hjemmet som sted.

Et av slagordene til Airbnb er som nevnt, "live like a local" og kan forstås som en del av bevegelse mot det Füller og Michel (2014) beskriver som ny urbanturisme (*new urban tourism*). Kjentegn ved ny urbanturisme er et ønske om å oppleve noe "autentisk" ved stedet man besøker, utenfor de typiske turistområdene i byen og gjerne det å bo hos lokalbefolkningen for å få denne autentisiteten i opplevelsen (Füller & Michel, 2014).

Fremveksten av Airbnb legger til rette for dette og spiller på denne formen for ny urbanturisme (men også mer tradisjonell turisme). Dette kan ses på som en endring i menneskers reisevaner. Det kan som Urry og Larsen (2012) beskriver forstås som et steg bort fra klassisk masseturisme til et ønske om å ”live like a local”. Denne endringer kan det tenkes at legger et ekstra press på lokalbefolkningens dagligliv da skillene mellom turisme og dagligliv viskes ut eller bringes nærmere. Som Füller og Michel (2014) hevder fører ikke dette til pågang på de store turistattraksjonene, men vil ha konsekvenser for lokale styresett for å kunne planlegge og måle turismen da den spres ut og fremstår mer lokal. Urry og Larsen (2012) på sin side vektlegger de ekstra belastningene turisme legger på for eksempel kollektivtransport som problematisk med økt turisme. Dette er en belastning som tilføres urbane områder, uten at ekstra ressurser tilføres. Dette kan da ha større lokale konsekvenser og konsumet av ulike steder i byen kan tenkes at endrer seg. Denne formen for urban turisme deler mange av trekkene ved tidligere former for turisme, inkludert effektene på det sosioøkonomiske landskapet til reisemålene. Det kan heller sies å ha vært et skifte fra å verdsette produkt til å verdsette erfaringer og at dette igjen kan ses på som et steg bort fra stedsløsheten (*placelessness*) ved steder designet og tilrettelagt for masseturisme til et ønske om dynamiske, autentiske og kreative urbane områder (Füller og Michel, 2014). Sted knyttes her til den subjektive opplevelsen til mennesker i møte med urbane rom og de følelsene som oppstår i møte med interaksjonene med den fysiske verden. Både Urry og Larsen (2012) og Füller og Michel (2014) beskriver altså en endring i reisevaner i en retning mot å søke etter et sted sin autenticitet.

Sharon Zukin tar for seg byers autenticitet i boken *Naked City* (2010) og skriver at autenticitet refererer til et sted sitt utseende, følelse og de sosiale forbindelsene som stedet inspirerer til. ”Though we think authenticity refers to a neighborhood’s innate qualities, it really expresses our own anxieties about how places change” (Zukin 2010 s.220) Hun beskriver et strukturelt skifte fra den industrielle byen til et postindustrielt samfunn eller et resultat av periodiske oppgangstider med massive investeringer i konstruksjonen av byen (2010 s.221). Med dette sier Zukin at vi er øyevitner til et paradigmeskifte fra en by som handler om produksjon til en by som handler om konsum. Ved å videre kalle disse endringene for gentrifisering, mener Zukin at det minimaliserer og forenkler den kollektive investeringen som står på spill. Autenticitet kan altså være et viktig redskap innenfor det som kan omtales som urbane endringer. Zukin skriver i innledningen av sin bok at “any group that insists on the authenticity of its own tastes in contrast to others can claim moral superiority” (2010 s.3)

Denne maktbalansen representerer hva som bevares i et gitt område og alt for ofte er dette områdets utseende og følelse, veldig sjeldent er det bevaring av de autentiske beboerne sine interesser og småsamfunn. Cochrane (2007) tar også for seg byplanleggingen og branding av byer, i det som kan omtales som en jakt etter autenticitet i byen. ”the offer to tourist is one that promises authenticity although this is more like a process of imagineering” (Cochrane 2007 s. 108). Altså ender byen opp med å bli en form for kunstig fremstilling av autenticitet og som Zukin (2010) påpeker er definisjonsmakten til autenticitet viktig for utformingen av byen. Zukin (2010) tar videre for seg at selv om Jane Jacobs, til tross for hennes gode intensjoner, så har hennes idealer for godt urban liv bidratt til å forme verktøy for utviklere for å nå sine mål. Verktøyene Zukin (2010) viser til er påvirkninger på de folkevalgte sin retorikk om vekst og mediens representasjoner om konsum av kultur. Zukin (2010 s.227). sier videre at skeptikere vil si at dette bare er ord og bilder og at de mangler kraft til å endre byenes materialistiske utforming, mens hun selv argumenterer for at disse ordene og bildene skaper et språk som innebefatter og kan manipulere våre ønsker om hva som er en god by å leve i.

Wachsmuth og Weisler (2018) tar for seg Airbnb sin rolle som driver for gentrifisering gjennom å studere fenomenet kvalitativt i New York. Gjennom å studere økningen av korttidsutleie av boliger, og analysering av forholdet mellom korttidsutleie og gentrifisering i bydeler i New York, argumenterer Wachsmuth og Weisler for at Airbnb introduserer et nytt potensial for inntekt i boligmarkedet. Dette potensialet er systemisk, men geografisk ujevnt fordelt og kan gi en form for *rent gap* i områder som er kulturelt tiltrekkende og internasjonalt gjenkjente, og som allerede har vært utsatt for omfattende gentrifisering. Denne gentrifiseringen er altså kulturelt og geografisk betinget og kan forstås som en forsterkning av en allerede påbegynt prosess. Alle mennesker kan i teorien legge ut boligen sin for leie, men den reelle økonomiske aktiviteten vil i hovedsak skje i områder med etterspørsel etter korttidsleie og samtidig tilrettelagt for turisme. Det kan også sies at denne formen for *rent gap* i stor grad er teknologisk, da den skapes av en plattform som legger til rette for denne økonomiske aktiviteten.

Clark (2005 s. 258) har en generell definisjon av gentrifisering. Han skriver følgende:

”Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users,



together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital. The greater the difference in socio-economic status, the more noticeable the process, not least because the more powerful the new users are, the more marked will be the concomitant change in the built environment. It does not matter where, it does not matter when. Any process of change fitting this description is, to my understanding, Gentrification.”

Gentrifisering av et område henger ofte sammen med tvangsforflytting av lokalbefolkningen i et område og påfølgende motstand mot de gentrifiserende kreftene. Hooper (2015) hevder at motstanden mot turisme blant innbyggere i en by, og fremveksten av p2p reisende har røtter i økt mobilitet og tilgang til billigere reiser. Studier som Airbnb selv har gitt støtte til finner at økonomiske effekter av turisme i typiske ikke-turisme områder kompenserer for de negative sosiale og kulturelle effektene (Airbnb, udatert). Et studie av Berlin finner imidlertid at de økonomiske effektene i ikke-sentrale nabolag er begrenset (Kalandides et al. 2015). Oskam (2016) konkluderer da med at de økonomiske vinnerne i denne runddansen må være Airbnb-hostene selv. Oskam (2016) sier “This means that commercial hosting and gentrification reduce the equal access of hosts to this market and eventually may sharpen socio-economic differences in and between urban neighbourhoods”. I en forskningsrapport som tar for seg en rekke byer i USA finner Barron, Kung og Prosperio (2018) at ved en økning på 1% av Airbnb enheter i et gitt område, så stiger boligprisene med 0,026 % og leieprisen stiger med 0,018%. Selv om effektene på boligprisene og leieprisene ikke er store, er det tydelig at Airbnb kan bidra til effekter i dette markedet.

Mermet (i Gravari-Barbas & Guinand, 2017 s.56) tar for seg Airbnb i Reykjavik og skriver at fremveksten av korttidsleiemarkedet i hovedstaden på Island kan ses på som en kraft som fører til endringer på nabolagsnivå og kan bidra til direkte gentrifisering gjennom turisme og medfølgende tvangsforflytting av lokale innbyggere. Dette kan skje i form av at boliger som tidligere har blitt leid ut på langtidsmarkedet, fjernes fra dette og brukes til korttidsleie gjennom for eksempel Airbnb. Videre er det dermed naturlig at ved færre boliger på markedet, øker prisen på de gjenværende.

Füller og Michel (2014) mener at de individuelle konsumvalgene til den nye urbane turistene, gjennom korttidsleie er med på å drive gentrifiseringsprosesser. Dette finner de fra sine studier i Berlin hvor de identifiserer at den nye urbane turistene søker lokale autentiske opplevelser, men sjelden på samme tidspunkt som de som bor i området. Ved å bruke mange

timer på cafe, vandre gjennom museer og gallerier, drikke drinker på en tirsdag, mener Fuller og Michel (2014) at konsumvalgene til den nye urbane turist er med på drive gentrifiseringsøkonomien, mens de selv ikke er en del av "the gentry".

Med gentrifisering som en mulig effekt av Airbnb er det interessant å se hvilke geografiske områder Airbnb sprer seg til i Oslo. Som den første problemstillingen omhandler ønsker jeg å se hvordan Airbnb har materialisert seg i byen og om sosioøkonomiske faktorer kan forklare dette.

## **2.8 Politikk for romlig rettferdighet og sosial bærekraft**

I en rekke byer har det oppstått bevegelser mot Airbnb, som kan forstås som NIMBY bevegelser for å beskytte nabolag mot press på boligmarkedet. Zukin (2010) forstår gressrotbevegelser og protester mot gentrifisering som "necessary but futile". Videre sier Zukin (2010) at fokuset må være på planleggere av slike områder. Den sosiale og romlige fordelingen som kan ses på som iboende kapitalistisk markedsøkonomi har ført til at en rekke forskere og aktivister de siste årene har rettet fokus mot dette. De fremmer en progressiv politikk og siterer gjerne den franske filosofen Henri Lefebvre og hans begrep *rett til byen*. Retten til byen slik konseptet ble lansert av Lefebvre var en ide om at alle som bor i byen, uansett statsborgerskap, etnisitet, kjønn og kunnskap skulle få være med å bestemme i utformingen av byen. Det handler om rettighetene til de ekskluderte og de marginaliserte og gi de muligheter til å være med å forme byen til deres behov heller enn de med mye kapital eller som en måte for byen å tiltrekke seg turisme. På denne måten utfordrer retten til byen konseptet de eksisterende maktrelasjoner og det kapitalistiske systemet som driver for urban utvikling og produksjon av urbane rom.

Fainstein (2011), Harvey (1989) og Zukin (2010) med flere legger ansvaret på bypolitikken for å adressere dette aspektet av nabolagsendringer gjennom formalisert politikk. Sosial og romlig ulikhet er i følge disse iboende i en kapitalistisk markedsøkonomi, noe som videre har ført til forskning og aktivisme som søker en progressiv politikk under slagordet til Lefebvre, rett til byen. I sin tekst *Whose right(s) to what city?* tar Marcuse (2012) for seg Lefebvre sitt begrep og utbroderer dette ved å stille spørsmål om hvem sin rett? Til hvilken by? Og hvilken rett det er snakk om? Marcuse hevder utviklere, politikere, staten og media allerede har en

mektig posisjon i retten til byen, mens det i dag handler mer om å nå de som ikke har den samme retten til byen som alle andre. Denne gruppen ses på av Marcuse som å måtte kjempe mot fem former for motstand: utnyttelse av sosial klasse, marginalisering, maktesløshet, kulturell imperialisme og direkte voldelig motstand.

Også inspirert av Lefebvre sier Fainstein (2011) at det må en endring i diskurs til for å oppnå en rettferdig by. Endringen må gå fra en diskurs om konkurranse til å dreie seg om rettferdighet. Fainstein legger også vekt på styrkene til demokratiet og mangfold sammen med rettferdighet som indikatorer for en mer lik fordeling av godene. Fainstein sier videre at ”An important difference between my view and David Harvey’s is that I am willing to embrace reform through existing political-economic processes rather than viewing greater justice as unattainable under capitalism”. Med dette hevder Fainstein at det ikke må revolusjon til for å skape endring og at det er mulig å arbeide innenfor gjeldende politiske systemer for å utrette noe i retning av en mer rettferdig by. Hun sier også at de som ønsker romlig rettferdighet må ta for seg den politiske forståelsen av rettferdighet, en forståelse som var helt fraværende i den positivistiske starten til byplanleggingen. Fainstein (2011) sier videre at det ikke først og fremst handler om at alle medlemmene i et samfunn skal behandles likt, men at de behandles passende og at dette vil bidra til en mer rettferdig by. Botsman og Rogers (2011) sier at delingssystemer må designes rundt likhet og rettferdighet da dette er prinsipper som ikke kan tilpasses til systemet i ettertid. Planlegging og politikk for en rettferdig by ønsker altså å jevne ut forskjellene mellom ulike grupper i samfunnet ved å blant annet inkludere og løfte marginaliserte og mindre ressurssterke grupper. Dette kan knyttes til spørsmålene om regulering og skattelegging av Airbnb i Oslo. Med Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) sin rapport som peker på at i noen områder med høy tetthet av Airbnb kan denne tettheten bidra til marginalisering av noen grupper på leieboligmarkedet. Ved at boliger heller benyttes til utleie gjennom Airbnb fremfor tradisjonell langtidsleie kan dette ha konsekvenser for mennesker som har utfordringer med å skaffe seg bolig.

Rettferdighet er spesielt interessant for mitt teoretiske ståsted da det refererer til distribusjon av offentlige goder for å fremme sosial rettferdighet. En evaluering av offentlig politikk fra et rettferdighetsperspektiv stiller først spørsmål ved hvem som tjener på dette og videre hvor mye de tjener på denne politikken. Selv om det ikke alltid er adressert direkte så er det

underliggende at romlig rettferdighet ligger til grunn for argumentene for og i mot fremveksten av Airbnb.

Ut fra denne utviklingen fra industriby til service økonomi og kulturell byutvikling vil jeg forsøke å analysere hva som har gjort fremveksten av et korttidsleiemarked mulig. Dette vil illustrere gjennom caset av Oslo som en mellomstor by med en voksende turisme. Først vil jeg beskrive caset Airbnb i Oslo og gjennom kvantitative data vise hvordan Airbnb har materialisert seg i byen. Videre vil jeg ta for meg vertene sin rolle i byutviklingen og hvordan de forstår sin egen rolle. Til slutt i analysekapittelet vil jeg forsøke å se på hvilke implikasjoner Airbnb kan ha på leieboligmarkedet i Oslo og i tilfelle hvor stor grad denne innvirkningen faktisk er.

## 2.9 Oppsummering

Airbnb representerer en del av et korttidsleiemarked av boliger i stor vekst. For å forstå effektene og omfanget av et slikt marked har jeg benyttet data fremskaffet fra Airbnb.com/no for å vise geografisk hvordan dette markedet har materialisert seg. Videre vil dette også kunne gi en forståelse av hvilke områder som i størst grad er eksponert for effektene av fremveksten av dette korttidsleiemarkedet av boliger. Som vist i dette kapittelet har dette markedet sitt geografiske nedslagsfelt konsekvenser for områder. Her er det også interessant å forsøke å få et bilde over hvor stor den kommersielle delen av Airbnb er i Oslo og om det noen gang er grunn til å frykte tilstander som i Barcelona og Berlin. Det geografiske ved Airbnb er også sentralt for å forstå hvordan fenomenet kan bidra til økt gentrifisering, om det er en form for splintering urbanism hvor sentrale bydeler med bedre infrastruktur får fordelene eller om det er en form for øst/vest skille i Oslo hvor de ressurssterke i vest er de som også har boligareal tilgjengelig for utleie.

Litteraturen om Airbnb innenfor samfunnsvitenskapene er i rask vekst, men det er fortsatt mange spørsmål som ikke er besvart. Spørsmål om hvordan Airbnb påvirker Oslo i et tydelig sosialdemokratisk land, men med nyliberale tendenser vil være tema for analysen. Oppgaven vil videre ta for seg problemstillingene som kommer frem av den relevante litteraturen og metodene som benyttes for å besvare problemstillingene.

### 3 Presentasjon av caset

I dette kapittelet vil jeg beskrive caset som er Airbnb i Oslo. Jeg vil begynne med å gi en kort introduksjon av Airbnb i Oslo og noe av mediedebatten som har oppstått om fenomenet. Videre vil jeg ta for meg bypolitikk og boligmarkedet i Oslo for å vise om dette er kompatibelt med fremveksten av en korttidsleiesektor i form av Airbnb. Oslo er en interessant by å ta for seg av en rekke grunner. Boligsystemet i Norge er unikt ved at så høy andel av befolkningen eier sin egen bolig. Dette gjør at leieboligmarkedet er svært konjunkturutsatt da det er en liten andel som faktisk leier bolig. Korttidsleiemarkedet som vokser kan forstås som en utfordrer til dette langtidsleieboligmarkedet, da det er en trend at utleiere foretrekker korttidleie. Oslo er videre interessant som case ved at byen er en av de raskest voksende i Europa (Barlindhaug i Ljunggren, 2017 og Williams, 2018). Det er også interessant å se på hvordan en by uten de samme turisme utfordringene som i for eksempel Barcelona, Berlin og New York løser utfordringer med reguleringer og skattelegging av et fenomen som utfordrer en rekke etablerte næringer. På denne måten er Oslo et case som kan representere en by som har noe turisme, men ikke er på samme skala som disse byene nevnt tidligere. Dette bidrar til en forståelse av Airbnb i andre kontekster enn de største turistdestinasjonene. En forståelse av korttidsleie av bolig i Oslo vil også kunne bidra til å utforme reguleringer og skattelovgivninger.

På denne måten kan det sies at Oslo er en by på medium størrelse i europeisk målestokk og et middels interessant turistmål, men med en voksende turisme. I den anledning er det interessant å se hvordan byen regulerer disruptive tjenester som samtidig kan bidra økt turisme. Oslo er videre et eksempel på en by med sosialdemokratisk styre med nyliberale tendenser. Hvordan passer Airbnb inn i en slik kontekst?

Williams (2018) løfter frem Oslo versjonen av 2018 og sier at Oslo både gjenkjennes for sine kulturelle institusjoner og sin dedikasjon til et bærekraftig miljø. Williams ber videre turister om å dra til Oslo før det er for sent, med en prediksjon om at turismen vil øke i tiden fremover. Områdene som her trekkes frem som spesielt attraktive er trendy Grünerløkka og det nye området med Barcode i Bjørvika.

### 3.1 Airbnb i Oslo

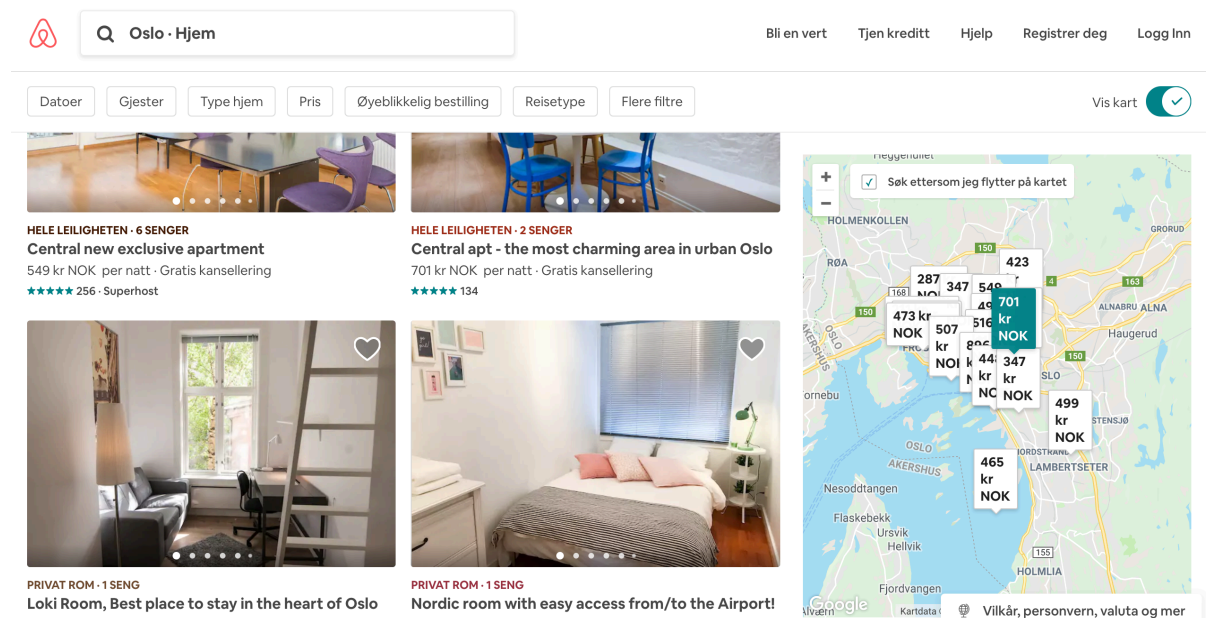
Airbnb ble introdusert i Norge og Oslo i 2010 (Ytreberg, 2016), siden dette har det vokst seg frem til å bli en sentral aktør for overnattingstjenester både i Oslo, Norge og på verdensbasis. Med nye teknologiske fremskritt, globalisering og økt mobilitet i befolkningen har Airbnb endret reisemønstre til turister verden over.

I løpet av det siste året har antall utleieannonser økt med 58 % i Norge (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017). Flest utleiesteder finnes, i følge Nordlandsforskning, i Oslo og veksten fortsetter uten store tegn på bremsing (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017). Veksten av utleie gjennom Airbnb beskrives som eksponentiell siden fenomenet ble introdusert i Norge (Nordlandsforskning, 2017). I Oslo hevder Airdna at belegget ligger på 76% gjennom året, men lavsesong i desember hvor belegget er på 67% mens juni er høysesong med et belegg på 86% (Airdna.co, 2018).

Bestilling av overnatting foregår ved å opprette en profil på nettportalen til Airbnb.com for så å sende melding til verter som har ledig rom i perioden som ønskes. For nye verter er det samme prosess, men med en del ekstra registrering med detaljer om huset/leiligheten/rommet som ønskes utleid. Bildet under viser typiske annonser på Airbnb i Oslo. Private rom, delte rom eller hele leiligheter/hus. Nettsiden er enkel å bruke, potensielle gjester kan søke basert på destinasjon, reisedatoer og antall gjester i reisefølget. Nettsiden gir deretter en liste av tilgjengelige enheter som igjen kan sorteres etter kvaliteter som pris, nabolag og fasiliteter. Videre kan hver enkelt enhet studeres nærmere gjennom flere detaljer om enheten, bilder og tilbakemeldinger fra tidligere besøkende. Gjest og vert settes så i kontakt gjennom meldingstjenesten til Airbnb hvor gjesten kan sende forespørsel til verten eller bestille direkte, alt ettersom hvilke innstillinger verten har på sin enhet. Verten kan altså her velge mellom å ha såkalt ”instant booking” hvor gjest kan bestille direkte, eller så kan verten danne seg et inntrykk av gjest gjennom meldinger på tjenesten før verten sier ja eller nei til reservasjonen. Etter oppholdet blir betalingen gjennomført, også denne går gjennom Airbnb sin nettportal hvor Airbnb belaster gjesten med mellom 6-12% av kjøpesummen, mens verten belastes med 3% av summen (Slee, 2015).

Figur 1 viser et typisk resultat av søk på Oslo på internettportalen til Airbnb. Her får du resultater over enheter som er tilgjengelige i Oslo, med bilder pris og hvilke datoer som er

ledig. Med kartet til høyre i bilde kan du velge zoome inn og velge område basert på ønsker om hvor du vil leie i byen. Det er også en rekke filter til å sortere etter slik at gjester kan velge det som passer vedkommende best. I annonsene vises også verten sin rating og om vedkommende er superhost eller ikke.



Figur 1: Eksempel fra Airbnb.com/no (hentet 2.9.18)

Delingsøkonomien og Airbnb spesielt har vært tema i media siden fenomenet først kom til Norge. Jan Bøhler i Arbeiderpartiet i Oslo var en av de første som var ute med å foreslå regulering av korttidsutleie av boliger (Gildestad og Didriksen, 2016). Siden har også Leieboerforeningen vært kritisk mot tjenesten (Tobiassen, 2016) og mener at Airbnb bidrar til å presse prisene på leieboliger opp.

Ut over debatten om hvordan Airbnb kan påvirke boligspekulasjon har debatten vært preget av at det løftes frem enkelthendelser ved utleie. En rekke nyhetsartikler viser episoder hvor utleier blir svindlet, utleieenheten rasert eller benyttes til andre formål enn det som ble avtalt på forhånd (Svendsen og Nordli, 2018 og Solberg og Sundberg, 2017). Av andre mer trivielle mediasaker løftes spesielle og mer attraktive enheter fra internettportalen frem.

Nyhetsartikler fra Berlin og Barcelona har tidvis også blitt løftet frem også i norske medier. Her har fokuset vært på NIMBY bevegelser mot Airbnb hvor lokalbefolkningen presses ut av typiske turistområder (Burgen, 2018). Disse folkebevegelsene mot fenomenet er ikke identifisert i Norge og Oslo per dags dato.

## 3.2 Hvem leier ut?

I følge Airbnb selv leier de fleste vertene ut sin primærbolig, mens Slee (2015) hevder at overnatting som tilbys av verter med flere utleieenheter tilbys av proporsjonalt større andel av Airbnb sine totale enheter og reserverasjoner. Med andre ord er det knyttet usikkerhet til hvor mange private eller kommersielle aktører som benytter tjenesten. Det antas at det er store variasjoner fra sted til sted. Hva som er status på profesjonelle aktører i Oslo er uvisst, men mine beregninger, som jeg vil komme tilbake til senere, tyder på at det ikke er tilfelle at de profesjonelle aktørene har flest enheter i Oslo.

Det er også en eksklusivitet innen for Airbnb i form av at de som leier ut må ha tilgang på bolig som er disponibel for utleie. Enten dette er i form av en hel leilighet/hus, et privat rom eller et delt rom. Med den høye andelen av mennesker som faktisk eier sin egen bolig i Norge er det mange som har mulighet til å leie ut enten når de selv er bortreist eller om de har et gjesterom i boligen sin.

Sans og Quagliari (2016) tar for seg en geografisk analyse av Airbnb i Barcelona og finner tydelige tegn til at det er flest utleieenheter tilgjengelig i nabolag som er typiske middelklasseområder. Som Sperling (2015) også beskriver kan Airbnb bidra til å stoppe stagnasjonen i inntektene til middelklassen i USA. Han skriver at "However, it is clear from evidence collected in five major cities that the large majority of Airbnb hosts are working families in the broad middle class" (Sperling, 2015 s.10). Det er også verdt å merke seg at vertene reflekteres i annonsene som finnes på internettportalen, her spenner utvalget av utleieenheter fra en liten hytte i marka eller delt rom i en leilighet til toppetasjeleilighet på Sørenga og villa på Bygdøy. De som leier ut er altså en mangfoldig gruppe mennesker.

## 3.3 Hvem leier?

Forskningen peker på leietakere av Airbnb som en relativt homogen gruppe mennesker (Tussyadiah 2015), men ser da forbi de ulike motivasjonene til å benytte seg av Airbnb. Som Guttentag (2016) viser er det en rekke ulike brukersegmenter som benytter seg av Airbnb, han identifiserer følgende kategorier av brukere: de som er ute etter interaksjon med verter, de som ønsker fordelene av å bo i et hjem, de som ønsker å være originale, de som ønsker å være en del av bevegelsen delingsøkonomi og de som søker lokal autentisitet. I tillegg kan



geografien i form av lokasjon på utleieenhet og økonomi i for av pris spille en sentral rolle. Fra starten var Airbnb en tjeneste som unge reisende i utgangspunktet benyttet seg av på grunn av økonomiske hensyn, mye likt tilbudet til Couchsurfing, men kan sies å ha vokst seg såpass stort på både tilbud og etterspørselssiden at det er blitt mainstream. Airbnb (2018) selv rapporterer om at den gruppen brukere det er størst økning av er voksne mennesker i alderen 65 år og oppover.

Dette er tegn på at Airbnb har oppnådd en kritisk masse og at tjenesten er blitt allemannseie. Det kan sies at brukergruppen har gått fra å bestå av pionerer til å bli spredt ut over hele befolkningen og et normalt innslag i folks reisevaner.

### **3.4 Bypolitikk og boligmarked i Oslo**

En kommuneplan skal være det overordnede styringsdokumentet for en kommune, det samme er tilfellet for Oslo kommune. Denne planen skal i følge Oslo Kommune (2015) peke ut den langsiktige utviklingen for byen og angår dermed alle som bor, jobber og lever i Oslo. Andersen og Skrede (2016) tar for seg Oslo sin kommuneplan fra 2015 og beskriver en plan basert på konkurranselogikk hvor Oslo er i konkurranse på den globale arenaen om investeringer fra næringslivet, høyt utdannende migranter og turisme. Som Andersen og Røe (i Ljunggren, 2017 s.326) skriver kan denne kommuneplanen leses som en bekymring for at Oslo vil tape om man ikke deltar i konkurransen om disse godene. Bærekraftig utvikling er et nøkkelord i kommuneplanen. Denne kommuneplanen er per dags dato gjeldende for Oslo kommune, frem til ny kommuneplan vedtas. Det er også innenfor dette tidsrommet at diskusjonen om regulering av Airbnb har oppstått.

Boligpolitikk beskrives ofte i sosialdemokratier slik Torgersen (1987) formulerte beskrev det som ”the wobbly pillar under the welfare state”. Med dette er det henvisning til bolig som en del av velferdsstatens goder, men samtidig utfordringene og kompleksiteten i å ha et fungerende boligmarked. Det som gjør boligpolitikken vanskelig som en del av velferdsstaten er bolig sin posisjon i et åpent marked.

Oslo har, i følge Ljunggren og Andersen (i Ljunggren 2017), historisk sett vært en by hvor de ressurssterke og velstående bor i andre nabolag enn de med mindre ressurser. Tradisjonelt har man kunnet dele byen på enkelt vis, utfra folks bosetting – i en velstående vestkant og en

mindre ressurssterk østkant. De siste ti-femten årene har det funnet sted prosesser som gjør at det kan reises tvil om et skille fortsatt eksisterer. Økt utdanning i befolkningen i Oslo og økt tilflytting gjør at det stilles spørsmål ved denne tradisjonelle vest-øst inndelingen. Samtidig har stigende boligpriser langs de tradisjonelle geografiske skillelinjene og økte inntektsforskjeller muligens bidratt til å opprettholde denne klassesdelingen.

Ljunggren beskriver Oslo i boken *Ulikhetenes by* (2017) og innleder boken med å si at kunnskap om de sosiogeografiske forskjellene i byen handler om innsikt i ulikhetsprosesser som er relevante ikke bare for Oslo, men for hele det norske samfunnet. Ljunggren og Andersen (i Ljunggren, 2017) identifiserer ett nytt mønster hva gjelder overklassen og arbeiderklassen i Oslo. Fra å kunne tegne opp en loddrett grense langs Uelandsgate eller langs Akerselva er det nå mer en S form mellom øst og vest som fanger nesten all variasjon i plasseringen av arbeiderklasse- og overklassenabolag.

Rolf Barlindhaug beskriver boligmarkedet i boken *Oslo, Ulikhetenes by* (Ljunggren, 2017). Han sier at omlag 70 prosent eier sin egen bolig i Oslo, mot nærmere 80 prosent på landsbasis. Det norske leiemarkedet anses å ha en spesiell struktur sammenlignet med andre land. Dette begrunnes gjennom boligens institusjonelle eieforhold og dels hvem som leier bolig. Tall fra 2012 viser omtrent 66 % av utleieboliger i Oslo eies av privatpersoner, 10% eies av kommunen, mens 20% av eiere på utleiemarkedet kan kalles profesjonelle utleiery (Barlindhaug i Ljunggren, 2017 s.124). Leietakerne beskrives som unge med kort botid i boligene, dette begrunnes med at de ofte er på flyttefot og at boformen ses på som et steg mot å selv eie bolig. Leiemarkedet i Oslo har et betydelig innslag av mennesker med lave inntekter. Dette skyldes ikke bare at dette markedssegmentet tiltrekkes av unge, men at dette også blir et alternativ for dem som mangler ressurser for å etablere seg på eiermarkedet. Andelen hushold med lav inntekt er betydelig større i leiesektoren enn i de andre eierformene i Oslo.

Barlindhaug (i Ljunggren, 2017) beskriver en virkning av korte leieforhold og skriver:

”Leietakeres korte botid i den boligen de bor i, fører til at et nærområde med stort innslag av utleieboliger med markedsbaserte husleier vil ha et mindre stabilt bomiljø, med mindre muligheter for å bygge opp vedvarende sosiale naborelasjoner. Disse trekkene ved det norske leiemarkedet gjør det viktig å synliggjøre hvordan

boligmassen er geografisk fordelt etter boligtype og disposisjonsform innad i Oslo” (Barlindhaug i Ljunggren, 2017 s.125).

På samme måte ønsker jeg å vise hvordan Airbnb har fordelt seg i byen og om det er mulig å identifisere områder hvor utleie av Airbnb er av så stort omfang at det kan skape utfordringer i nabolaget.

Barlindhaug (i Ljunggren, 2017) beskriver prisveksten i Oslo og sier at de siste to årene har prisene steget svært mye i Oslo, betydelig mer enn i de andre storbyene. Hovedforklaringen er at troen på at investering i bolig gir høy avkastning sammenlignet med andre alternativer i et lavrenteregime. Selv *uten* å leie ut kan forventet avkastning av å eie bolig i Oslo være høy. Videre skriver Barlindhaug (i Ljunggren 2017) at befolkningen i Osloregionen (Oslo og Akershus) har vokst med 20 prosent de siste ti årene og at det i følge Statistisk sentralbyrå sine befolkningsprognoser også vil fortsette å vokse kraftig i årene som kommer, noe som vil ha påvirkning på samlet boliggetterspørsel i regionen.

På den ene siden vil det være nærliggende å tenke at boligpolitikken i Norge legger til rette for stort omfang av korttidsleie av bolig. Dette da det er svært høy andel som eier sin egen bolig. I tillegg til høy mobilitet i befolkningen. På den andre siden opplever ikke Oslo den samme mengden turisme, som har ført til negative konsekvenser knyttet til naboskapet og prisvekst på boliger i byer som Barcelona og Berlin. Med Oslo kommune sin satsning på å konkurrere med andre byer både nasjonalt og internasjonalt (Oslo Kommune, 2015) kan det tenkes at turismen vil fortsette å øke i årene fremover.

Den sosiale boligpolitikken i Norge har endret seg fra å innrette seg mot hele befolkningen, til å rette seg mot individet og behovsprøving av hjelp til å skaffe seg bolig. Som Kvinge og Medby (2011) definerer sosial boligpolitikk til å være selektive ordninger for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes her personer eller husholdninger som har problemer med å skaffe seg eller beholde bolig uten støtte fra kommune eller stat, uavhengig av årsak og alder (Kvinge og Medby, 2011 s. 10). Som Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) beskriver, er det denne gruppen som antagelig vil bli mest utsatt av Airbnb sin fremvekst i det norske markedet.

Statistisk sentralbyrå beskriver vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo, (Thorsen, 2017) og sier at andelen svakerestilte på boligmarkedet i Oslo er betraktelig høyere sammenlignet med andre kommuner. I antall viser SSB til at det kan være mellom 44000 og 78600 mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo, dette avhengig av definisjonen. Store familier og innvandrere trekkes spesielt frem som utsatte grupper (Thorsen, 2017).

### **3.5 Delingsøkonomien og regulering i Norge**

Norsk offentlig Utredning fra 2017 (4) tar for seg delingsøkonomien og muligheter og utfordringer ved delingsøkonomien i norsk kontekst. Først og fremst beskrives delingsøkonomien som et resultat av nye forretningsmodeller som er gjort mulig med den raske utviklingen av digital teknologi. Videre antas det at delingsøkonomien kan bidra til en mer effektiv ressursbruk gjennom større konkurranse og innovasjon. Denne utviklingen kan forstås som en disruptiv innovasjon da markedene gjennomgår en stor forandring gjennom nyskaping. Dette kan igjen føre til at eksisterende etablerte forretningsmodeller blir utdaterte. Utvalget mener videre at delingsøkonomien representerer positive muligheter for norsk økonomi (NOU 2017, 4).

Den norske offentlige utredningen (NOU 2017, 4) beskriver markedet for overnatting mellom privatpersoner som et marked som gradvis har vokst siden starten av 2000 –tallet.

Delingsplattformen, som Airbnb er, har etablert et marked for privat utleie av overnattingstjenester, men de litt eldre internettportalene i hovedsak har formidlet tilbudet til tradisjonelle kommersielle overnattingssteder. Utvalget konkluderer i sin rapport med at det ikke er noen grunn til å anbefale reguleringer av privat korttidsutleie etter en boligpolitisk vurdering. Det konkluderes imidlertid med at SSB (Statistisk Sentralbyrå) trenger mer effektive hjemler for innhenting av data fra delingsøkonomiske plattformer (NOU 2017, 4 s.123). Dette peker altså på utfordringer med innhenting av data fra selskapet. Dette gjenspeiles også i Nordlandsforskning (Vinogradov Og Strømmen-Bakhtiar, 2017) sin rapport om Airbnb og effekt på boligmarkedet. Utvalget foreslo en endring i skattelegging ved korttidsutleie av egen bolig. Denne endringen ble vedtatt i nytt statsbudsjett og trådte i kraft 1.1.2018. Som en disruptiv utvikling er dette et godt eksempel på hvordan fremveksten av nye tjenester vokser raskere enn regulering og lovgivning. At en skattelov kommer åtte år etter at fenomenet oppstår i Norge for første gang viser tydelig hvordan det er en forsinkelse lovgivningen. Dette kommer også av at Airbnb over tid har vokst til å bli en markant aktør i

samfunnet og press fra blant annet hotellnæringen har bidratt til at det i dag er skattepliktig å bruke sin egen bolig til korttidsleie.

Statsbudsjettet for 2018 vedtok ny regulering av korttidsleie av bolig. Sjablongfradrag på over 10000 kroner ble vedtatt og det kan forstås som en regulering av korttidsutleie for å gjøre langtidsutleie mer attraktivt. Korttidsutleie defineres her som utleie på under 30 døgn. Skatteetaten (2018) formulerer det selv slik:

”Fra og med inntektsåret 2018 er det vedtatt egne skatteregler for såkalt korttidsutleie i egen bolig. Leier du ut din egen bolig mindre enn 30 dager, vil inntekten være skattepliktig etter en sjablongmetode. (Sjablongmetoden innebærer at utleieinntekter inntil 10 000 kroner årlig er skattefri, og av det overskytende beløpet regnes 85 prosent som skattepliktig inntekt). Trettidagersgrensen knytter seg til hvert utleieforhold. Når det gjelder korttidsutleie av fritidseiendom og boligeiendom som du ikke selv bruker eller bor i, er det ingen endringer i skattereglene. Dette innebærer at slik korttidsutleie, for eksempel gjennom Airbnb, er underlagt de samme skattereglene som annen mer tradisjonell langtidsutleie av eiendom”

Dette kan også peke på en fremvekst av byers autonomitet og hvordan lovgivning i dag kan ha endret seg fra nasjonalt nivå til et mer lokalt nivå. Dette gir muligheter for å tilpasse reguleringer ut fra omfanget og effektene av et fenomen.

### **3.6 Oppsummering av caset**

Airbnb i Oslo er et spesielt case av flere årsaker. Oslo er en av de raskest voksende hovedstedene i Europa, svært mange eier sin egen bolig og det er økende turisme. Disse faktorene utgjør konteksten til Airbnb i Oslo. På den ene siden har ikke Oslo de samme turistmengdene som mange andre byer i Europa, men det at så mange eier sin egen bolig kan legge til rette for utleie gjennom Airbnb. Oslo har også en stor andel mennesker som kan sies å være vanskeligstilte på boligmarkedet i følge Thorsen (2017), og med den forventede folkeveksten som Barlindhaug (i Ljunggren, 2017) beskriver er det sentralt med et velfungerende bolig- og leieboligmarked.

# 4 Metode

## 4.1 Innledning

I dette kapittelet vil jeg ta for meg metodologi og metode for å besvare problemstillingene som jeg anser som relevante ut fra gjeldende teori. Som Baxter (i Hay, 2010) sier, er det to hovedroller for casestudier. Nemlig teste eksisterende teori og generere eller utvide teori. I all hovedsak er oppgaven et forsøk på å utvide allerede eksisterende teori fremfor å utvikle ny teori. Det er flere årsaker til dette. Den viktigste grunnen er at funnene i denne oppgaven bare er gyldige under visse forhold og kontekster. I tillegg er Airbnb i Oslo et lite studert fenomen og det er av den grunn få teorier å teste.

## 4.2 Problemstillinger

Problemstillingene er, som nevnt tidligere i oppgaven, knyttet til både det geografiske ved spredningen av Airbnb i en mellomstor by med vekst i turisme, vertene sin rolle og motivasjon for å drive utleie og sist påvirkning på ordinært leieboligmarked.

Den første problemstillingen er interessant for å se om det er tydelige geografiske forskjeller i hvordan Airbnb har materialisert seg i Oslo. Er det et tydelig øst/vest skille i Oslo i fordelingen av Airbnb enheter? Kan dette relateres til den samme fordelingen som Ljunggren og Røe (2017) ser mellom ressurssterke og de med mindre ressurser i Oslo? Er det mulig å forklare en eventuell fordeling ut fra sosioøkonomiske variabler som inntekt og utdanning? Videre ønsker jeg å se på en underproblemstilling knyttet til den geografiske fordelingen.

Denne problemstillingen er relevant ut fra eksempler fra Venezia (Minoia, 2017) og Barcelona (Sans og Quagliari, 2016), hvor det i stor grad er kommersielle utleiere som har presset lokalbefolkning ut av bykjernen, og ut av områder som har vært gjennom en gentrifiseringsprosess, og i dag er attraktive turistmål. Problemstillingen viser også til utfordringer med denne formen for plattformkapitalisme eller delingsøkonomi. Er det også i Oslo blitt stor business for selskaper å leie ut korttidsleie til besøkende i byen? Jeg vil derfor også forsøke å identifisere eller gjøre et estimat av hvor mange av utleieenheterne i Oslo som kan knyttes til kommersiell drift gjennom Airbnb.

For å besvare spørsmålene knyttet til hvordan Airbnb har materialisert seg, har jeg scrapet data fra Airbnb sine nettsider og fremstilt disse kvantitative dataene geografisk ved hjelp av Geografiske informasjonssystemer (GIS). Videre har jeg intervjuet verter av Airbnb for å besvare de neste problemstillingene. De kvalitative intervjuene i etterkant av kvantitative illustrering av fenomenet kan ses på som det bl.a Creswell (2013) ser på som *sequential exploratory strategy* eller sekvensiell eksplorerende fremgangsmåte. Denne fremgangsmåten inngår i et forskningsdesign kalt kombinerte metoder, mer kjent som *mixed methods*.

Som Martin (2016) identifiserer er det en rekke diskurser delingsøkonomien omfatter. Den andre problemstillingen er knyttet til hvordan vertene ser på sine egen rolle som utleiende av bolig via portalen Airbnb. Ut fra Martin (2016) sine kategorier av diskurser og spørsmål knyttet til vertene sin egen motivasjon ønsker jeg å se hvordan vertene selv opplever Airbnb. Havner et lite utvalg verter i Oslo innenfor gitte konstruktivistiske kategorier av diskurser for delingsøkonomien eller er det representanter fra de ulike diskursene? Hvordan ser vertene av Airbnb på sin egen rolle innenfor delingsøkonomien og hva tenker de selv om Airbnb i et byutviklingsperspektiv?

Helt til slutt har jeg forsøkt å gjøre et estimat av hvor mange Airbnb enheter i Oslo som kunne vært brukt til langtidsutleie. I denne prosessen har jeg benyttet samme fremgangsmåte som Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) benyttet da de målte effekten av Airbnb på leieboligmarkedet.

### **4.3 Kombinerte metoder**

Selv om kombinerte metoder (*mixed methods*) ikke er en ny forskningsmetode, så kan det sies at det er en ny bevegelse, diskurs eller kanskje til og med et nytt forskningsparadigme (Johnson, Onwuegbuzie og Turner, 2007). Denne bevegelsen kan ses på som en respons mot bevegelsene av både kvantitativ og kvalitativ metode. Typisk i idehistorie oppstår det antiteser og synteser som kontinuerlig utvikles som respons til samtidens teser. På denne måten er kombinerte metoder en metodisk syntese som inneholder ideer både fra kvalitativ- og kvantitativ metode. Johnson, Onwuegbuzie og Turner (2007) argumenterer for at kombinerte metoder er den tredje av de store paradigmen innenfor forskningsmetode, med kvantitativ, kvalitativ og siden kombinerte metoder som paradigmaeskifter innenfor

forskningen som helhet. Kombinerte metoder i forskning kjennetegnes altså av bruk av både kvantitative og kvalitative data i studien. Da Airbnb i norsk kontekst og i Oslo er et tema som er lite utforsket, anser jeg kombinerte metoder som en nyttig metode for å få en bedre forståelse av fenomenet i lokal kontekst og som eksplorerende for å fremskaffe nye synspunkter og ny kunnskap om dette fenomenet. I denne oppgaven benyttes et forskningsdesign som bygger på kombinerte metoder tilnærming i forskningsdesignet. Creswell (2013) beskriver designet som ”sequential exploratory strategy” og karakteriseres av samling og analyse av kvantitative data i første fase som følges av innsamling og analyse av kvalitativ data som bygger på resultat og funn fra den kvantitative delen av designet.

Kombinerte metoder benyttes for å få en bredere forståelse av et fenomen ved bruk av både kvantitative og kvalitative data. Kvantitative og kvalitative data i samspill med eksisterende litteratur bidrar til en triangulering og bedre sikring av forskningen. I denne oppgaven vil det kvantitative gi utgangspunkt for den kvalitative undersøkelsen ved å bidra til å identifisere geografiske områder og forklaringsvariabler som kan bidra til å spisse det kvalitative og dermed gi innsikt i forkant av intervjuene foretatt i denne masteroppgaven. Dette er i tråd med det eksplorerende designet som Creswell (2013) beskriver som sekvensiell eksplorerende strategi.

”An exploratory design is a valuable means of finding out what is happening; to seek new insight; to ask questions and to assess a phenomena in new light (Robson, 2002 i Saunders et al., 2009, s.139)”

Av definisjon er kombinerte metoder en prosedyre for innsamling, analysering og miksing eller integrering av både kvalitative og kvantitative data i forskningsprosessen. Dette for å gi bedre forståelse av forskningens case og forskningsspørsmålene (Creswell, 2013). Bruk av både kvantitativ og kvalitativ metode gjennom kombinerte metoder vil kunne ta nytte av kvalitetene ved begge metodene ved at de kan komplementere hverandre og videre gi en mer robust analyse (Tashakkori og Teddlie, 1998). Denne oppgaven benytter i hovedsak det kvantitative i et deskriptivt formål ved bruk av Geografiske Informasjonssystem (GIS), mens på den andre siden vil det kvalitative i denne oppgaven ta for seg en forståelse av hvordan opplevelsen av fenomenet Airbnb kommer til uttrykk blant aktive verter i Oslo. Med lite forskning på dette feltet i norsk kontekst ble det naturlig for meg å foreta en eksplorerende form for kombinerte metoder for å både skape et oversiktsbilde over situasjonen slik den



fremstår i dag og samtidig få detaljkunnskap om hvordan det oppleves å være vert for Airbnb i Oslo.

### **4.3.1 Triangulering**

Kombinerte metoder forutsetter en triangulering av perspektiver på fenomenet som undersøkes. I denne oppgaven er trianguleringen sikret ved at Airbnb studeres både kvantitativt i første fase og kvalitativt i andre fase av studiet. På denne måten studeres fenomenet fra to perspektiver og bias i data fra ulike kilder vil ”vaskes” ut av dataen. Denzin (2009) beskriver trianguleringens fordeler og ulemper ved bruk av kombinerte metoder. I følge Denzin (2009) er det tre utfall som kan oppstå i dataen ved bruk av triangulering, konvergens, inkonsistens og motsetninger. Alle disse utfallene av triangulering kan føre til nyttige analyser og interessante observasjoner av det sosiale fenomenet som undersøkes (Denzin 2009).

Selv om triangulering av data ikke passer i alle studier, vil det i denne studien være nyttig som et eksplorerende design å kunne gi rikere data av fenomenet. Jick (1979) sier at triangulering gir en rekke fordeler. Dataen kan som nevnt bli rikere, det kan føre til synteser og bredere integrering av teorier, det kan avsløre motsetninger i dataen og det kan gi forskeren større trygghet og sikkerhet i resultatet ved å hvile på både kvalitative og kvantitative data. Brannen (1992 s.13) argumenterer for at data som genereres fra ulike fremgangsmåter ikke kan aggregeres, fordi de må forstås i relasjon til formålet med innsamlingen.

## **4.4 Metodologi – ”What works?”**

Kombinerte metoder kjennetegnes av en pragmatisk fremgangsmåte hvor forskeren velger de fremgangsmåtene som kan besvare problemstillingen på best mulig måte. På denne måten er ikke forskeren en metodologisk purist, men henter altså inspirasjon fra både kvantitative og kvalitative metoder. Det kan altså sies at det er en form for praktisk pragmatisme ved å hente aspekter fra både den kvantitative og kvalitative metoden i gjennomføringen av forskningsdesignet. Siden 1900-tallet har pragmatismen vokst som filosofisk retning til å være så mangfoldig at det er vanskelig å finne likhetstrekk ut over at praktiske tillegges stor vekt.

Danermark med flere (2002) beskriver at for et pragmatisk perspektiv så vil ofte de epistemologiske hensynene havne i andre rekke etter praktiske hensyn. Det praktiske og empiriske tar altså over for det ontologiske og epistemologiske, noe pragmatikere selv kaller ”forskningsspørsmålets diktatorskap” (Danermark et.al 2002 s.153). Videre sier Danermark med flere (2002) at selv om det praktiske og empiriske står over ontologiske og epistemologiske spørsmål for pragmatikeren, så er det viktig å også å være observant på den ontologiske-metodologiske koblingen. Dette er sentralt for hvilke slutninger og konklusjoner som kan finnes i dataen.

Jeg ser på Airbnb som en del av et åpent system, men samtidig studeres det her både isolert gjennom en kvantitativ fremstilling av fenomenet og mer åpent gjennom den kvalitative metoden. Den kvantitative delen er i all hovedsak deskriptiv og ment som å illustrere et bilde av omfanget og den geografiske spredningen av fenomenet. Den viser også utleieformer (privat og kommersiell) og hvilke utleietyper (hel bolig, privat rom eller delt rom) som finnes i Oslo. Med det ontologiske synspunktet på at Airbnb er en del av et åpent system og samtidig studeres isolert er analysene først og fremst basert på de kvalitative intervjuene med verter av Airbnb.

## 4.5 Casestudie

Denne oppgaven er et case studie av Airbnb i Oslo og tar for seg diffusjon av et fenomen som belager seg på korttidsleie av bolig. Boligene er i stor grad eid av privatpersoner som leier ut egen bolig, sekundærbolig eller deler av egen bolig til besøkende til Oslo.

George og Bennett (2005 s.17) tar for seg case studier i samfunnsvitenskapen og definerer case som ”an instance of a class of events”. ”Class of events” refererer til et fenomen av samfunnsmessig interesse som i dette tilfellet kan ses på som Airbnb som en del av delingsøkonomien. En av de viktigste styrkene til casestudier er sterke prosedyrer for å skape nye hypoteser og til å vurdere kausale mekanismer i kontekst av den individuelle case og avdekke kausale kompleksiteter (George og Bennett, 2005 s. 19). Thagaard (2013) sier at case-studier kjennetegnes ved at undersøkelsesopplegget er rettet mot å studere mye informasjon om få enheter eller case. Casestudier er verken fullt ut deduktivt eller induktivt arbeid, noe som gjør det vanskelig å generere ny teori. Casestudier kan sies å være mer sykliske eller inspirert av retroduksjon. Betegnelse casestudier refererer til undersøkelse av få

enheter eller case hvor en analyserer mye informasjon om de enheter eller caser som studien omfatter. I denne oppgaven vil jeg forsøke å utvikle de teoretiske bidragene som belyser fenomenet som studeres. Med andre ord vil jeg i analysekapittel og diskusjon ta for meg hva dette studiet kan bidra med til en eller flere teorier presentert i foregående teorikapittel. Dette kan også betegnes som et enkeltcase studie da jeg fokuserer på å fremskaffe en dypere forståelse av Airbnb i Oslo fremfor komparasjon mellom flere byer. Det er også det som betegnes som et teoriinformert casestudie hvor teorier om byen knyttes til utviklingen av et fenomen som Airbnb i Oslo.

I denne oppgaven er caset avgrenset til Airbnb i Oslo og hvordan verter av Airbnb opplever sin egen rolle. Med dette defineres case-studier som intensive undersøkelser av et fåtall analyseenheter. Denne oppgaven har også et kvantitativt element og skiller seg på denne måten fra det tradisjonelle case-studiet. Det kvantitative i denne oppgaven tar for seg geografisk data av utleieenheter på [Airbnb.com/no](https://www.airbnb.com/no) og gir et bilde av hvordan Airbnb har materialisert seg i byen.

## **4.6 Utvalg og rekruttering av intervjupersoner**

Utvalget av intervjupersoner er basert på et kriterieutvalg med flere kriterier som absolutte for å bli intervjuet. Aktive utleiende gjennom Airbnb, basert i Oslo og ønske om et utvalg intervjupersoner med ulike leieobjekter, både de som leier ut et rom i egen leilighet og de som leier ut en hel leilighet. I prosessen med utvalg ble jeg oppmerksom på at det også ville vært nyttig å intervju noen som leier ut flere enheter, altså verter som kan ses på som kommersielle aktører, men dette har ikke latt seg gjøre. De kommersielle aktørene virker ikke å være like aktive i sosiale medier, hvor jeg har rekruttert intervjupersoner og de jeg betrakter som kommersielle aktører har heller ikke blitt tilgjengelige gjennom snøballeffekten hvor jeg har rekruttert videre gjennom intervjupersonene mine. Thagaard (2013) beskriver utvalget i kvalitative studier som strategisk utvalg, mens dette forskningsdesignet også bærer preg av å være et tilgjengelighetsutvalg. Intervjupersonene er i stor grad rekruttert fra to ulike grupper på Facebook for verter av Airbnb i Norge og en for Airbnb verter i Oslo. En utfordring med dette er at utvalget kan komme til å bestå av mennesker som tilhører samme miljø og gjerne har sammenflettede meninger (Thagaard, 2013 s. 62). Andre utfordringer med denne formen for utvalg er ifølge Thagaard (2013) at de som rekrutteres er fortrolige med forskning og at de antagelig mestrer sin livssituasjon og ikke har noe imot innsyn fra forskeren. Dette kan i

sum bidra til skjevhet i utvalget og føre til at problematiske sider ved fenomenet ikke kommer frem. Ut over rekruttering av intervjupersoner gjennom gruppene på Facebook, har jeg også benyttet eget nettverk for å skaffe to av de totalt 9 intervjupersonene. Disse to personene gjennom eget nettverk er via venner og må dermed forstås som bekjente av forskeren. To av de 9 informantene har tidligere drevet utleie gjennom Airbnb og oppleves i intervjuene friere i sin omtale av tjenesten og bidrar på denne måten med andre perspektiver. Av grunner knyttet til livssituasjonen har disse to personene nå avsluttet korttidsutleie gjennom portalen.

## 4.7 Innsamling av data

Data er samlet inn over to omganger til denne oppgaven. I desember 2017 ble det samlet inn kvantitativ data fra nettsiden til Airbnb. I neste omgang ble det gjort kvalitative intervjuer av semi-strukturert form med verter for Airbnb i Oslo. Dette arbeidet ble utført i februar 2018 etter at den kvantitative dataen var bearbeidet. Eksempel på intervjuguide finnes i vedlegg 2.

Den kvantitative delen av oppgaven er samlet inn gjennom *scraping* av airbnb sin nettside. Dette er en noe tidkrevende operasjon og forutsetter basisferdigheter med programmering og databasebehandling. Airbnb er selv svært hemmelighetsfulle med sin data og har, når de er pålagt å dele, delt selektive data som fremstiller selskapet i best mulig lys (Wachsmuth og Weisler, 2018 s.2). *Scraping* henter alt av data som er offentlig tilgjengelig på nettsidene og gjennom såkalte script samler det i tabeller og aggregerer data ut fra dette. Dette er en metode som ofte benyttes i gravende journalistikk for å enklere få tilgang til data som ikke enkelt lar seg samle og som ofte ikke ønskes å bli delt.

Den kvantitative dataen ble videre tilpasset til Geografiske Informasjons Systemer (GIS) med koordinater, utleier sitt identifikasjonsnummer og type enhet. Dette gir mulighet til å se spredningen av Airbnb i Oslo området, samt identifisere hvilke utleiere som har flere enheter ute til leie på portalen og hvilken type enhet som leies ut. En del enheter er fjernet fra datasettet. Dette er typiske ekstremverdier eller enheter som er svært uvanlige. En rekke enheter med kunstig høy pris er fjernet, i tillegg er for eksempel båter som leies ut med overnattingsplasser også fjernet. Gjennom dette datasettet har jeg også identifisert kommersielle utleiere og private utleiere. De kommersielle utleierne er de som leier ut to eller flere enheter. Disse har latt seg identifisere av et unikt nummer til utleier knyttet til enhetene

som er scrapet fra nettportalen. Utleieridentifikasjonen gjør ikke at personer kan spores, da Airbnb selv skjuler kontaktinformasjonen til vertene, men det gjør at man gjennom dataen kan identifisere aktører med flere utleieobjekter på markedet.

Jeg gjennomførte en datascraping av Airbnb.com mellom 27.11.2017 og 24.12.2017. Med utgangspunkt i et script som er skapt av Airbnb-motstander og aktivisten Tom Slee. Skriptet ble videre tilpasset Oslo og samlet inn data på Airbnb-annonser innenfor et gitt geografisk område over denne tidsperioden. Resultatet returnerte i overkant av 7000 annonser innenfor dette geografiske området som er et kvadrat som dekker Oslo og noen tilhørende kommuner. I ettertid er dataen behandlet til å kun inneholde annonser som befinner seg innenfor Oslo kommune. Scriptet ble kjørt i programmeringsstjerneten Python og dataen samles i databasebehandlingen PostgreSQL. Dette ses på som en metode som gir fullstendige data om utleier og utleieobjekt, og samtidig gir stor fleksibilitet i dataen (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017). Dataen som fremskaffes gjennom scraping inneholder informasjon om utleieobjektet i form av geografisk plassering, pris, type leilighet, antall rom og utleier identifikasjon i form av et unikt nummer til hver enkelt vert.

## **4.8 Det kvalitative intervjuet**

Mine mål med de kvalitative intervjuene var å belyse hvordan verter i Oslo ser på sin egen rolle som utleier gjennom Airbnb og hvilken motivasjon de har for å drive korttidsutleie gjennom Airbnb. Med motivasjon ønsker jeg å utforske både det økonomiske aspektet ved utleie, men også forsøke å belyse det sosiale aspektet ved å være en del av det Botsman og Rogers (2011) omtaler som en underliggende filosofisk tro på delingsøkonomien med utspring i en tro på endring av konsummønstre. Mine intervjuer er basert på det Thagaard (2013) beskriver som en delvis strukturert intervjuguide med tema og spørsmål bestemt på forhånd. Men det er som Hay (2016) sier, et uttalt mål om å få intervjupersonene til å snakke fritt om tema som er av interesse for problemstillingen. Derfor er ikke rekkefølgen på temaene satt og blir i større grad til underveis, alt ettersom hva som er naturlig ut fra intervjupersonen sin fortelling. Intervjuer har potensiale til å gi en god innsikt i personers erfaringer, meninger og følelser. Thagaard (2013 s.96) sier at ”intervjuets forløp reflekterer den relasjon som utvikles mellom forsker og intervjuperson i fellesskap” og at de som intervjues vil formulere seg på en måte som er preget av kulturelle mønstre og hvordan de har

presentert seg i andre situasjoner før. Relasjon mellom intervjuer og intervjuperson er altså sentralt for resultatet av intervjuet.

Intervjupersonene uttrykker sine egne erfaringer, kunnskap og meninger som er formet av deres egen livsverden (Thagaard 2013). Det vil si at den sosiale interaksjonen som oppstår i intervjuet mellom informant og forsker kan ha stor betydning for hva intervjupersonene velger å dele og dermed også kvalitet på den endelige dataen. Med andre ord kan forskeren påvirke intervjupersonene og det er viktig å se opp for eventuelle intervjuereffekter. For å forsøke å unngå eventuelle intervjuereffekter har jeg lagt opp til at intervjuguiden bidrar til å skape en naturlig progresjon med enklere trivielle spørsmål i starten, for siden å stille mer utfordrende kritiske spørsmål senere i intervjuene. Intervjuene ble gjennomført i februar 2018. Intervjuguiden (vedlegg 2) ble brukt mye i selve intervjuene. Guiden som ble testet og revidert før den ble brukt i intervjuene. Som nevnt tidligere var det ønskelig med en åpen samtale mellom intervjuer og intervjupersoner. Den semi-strukturelle formen på intervjuguiden la til rette for dette.

Samtlige intervjuer er transkribert i sin helhet. Likefullt er det viktig å huske at ved transkribering av muntlig tale til skriftspråk kan nyanser og elementer fra samtalene forsvinne (Thagaard 2013). For eksempel kan det være utsagn med ironi eller humor som ikke kommer godt nok frem når det oversettes fra muntlig tale til skrift. I de fleste av intervjuene har jeg også blitt vist rundt på utleieenheter og kommunisert med vertene uten at det har blitt tatt opp. I disse tilfellene har jeg supplerende notater til intervjuene.

#### **4.8.1 Hermeneutikk.**

Hermeneutikken har i følge Alvesson og Sköldbberg (1994 s.115) utspring i to parallelle retninger fra renessansen. Den protestantiske bibelanalysen og det humanistiske studiet av klassikere fra antikken, tolkningen av tekst er altså utgangspunktet. Som Alvesson og Sköldbberg sier er hovedtemaet for hermeneutikken at ”meningen hos en del endast kan forstås om den sätts i samband med helheten” (1994 s.115). Samtidig kan det sies at helheten består av deler og at helheten ikke kan forstås uten delene. På grunn av denne dialektikken snakker en gjerne om en hermeneutisk sirkel hvor delene kan forstås ut fra helheten og helheten kan forstås ut fra delene.

Hermeneutisk tilnærming til forskningsintervjuet legger vekt på at det ikke finnes en egentlig sannhet, men at fenomener kan tolkes på ulike måter (Thagaard, 2013 s. 41). Det er altså en forståelse av delene av et fenomen i lys av helheten. Som Thagaard (2013) sier, forskriver ikke hermeneutikken en bestemt praksis for fortolkninger, men vektlegger viktigheten av å gi en tett beskrivelse av intervjuene som også inneholder meningsaspekt.

I og med at denne oppgaven lar seg inspirere av kritisk teori, er det naturlig å snakke om en *dobbel hermeneutikk*, dette fordi den kritiske teorien setter handlinger inn i en mer omfattende sammenheng enn den empirinære fortolkningen (Thagaard, 2013 s. 43). En hermeneutisk tilnærming innebærer at forskeren tolker intervjuene fra utvalget, mens det samtidig pågår en kritisk tolkning av de samfunnsforholdene som påvirker både individer og forskeren. På denne måten rettes en kritisk oppmerksomheten mot prosesser som bidrar til at noens interesser fremmes på bekostning av andres (Thagaard, 2013). På denne måten vil jeg som forsker under analysen av dataen være vurderende til intervjupersonene sine perspektiver og med dette forsøke å beholde en kritisk vurderende tolkning. En kritisk tolkning vil i følge Alvesson og Sköldberg (1994) innebære at forskeren ikke er redd for å utforske og utfordre forestillingene og vurderingene som intervjupersonene uttrykker.

En hermeneutisk tilnærming til dataen stiller spørsmålsteget ved forskeren sin forforståelse og selvrefleksivitet opp mot fenomenet som studeres. Mønstre som avdekkes gjennom hermeneutikken i samfunnsvitenskapen, kan sies å være avhengig av fortolkningen av meninger, verdier og normer. På grunn av denne fortolkningen er det sentralt at forskeren er bevisst sin egen rolle og sin egen tolkning av språket til intervjupersonene. Samtidig kan forskningen anses som fenomenologisk ved at deler av oppgaven tar utgangspunkt i intervjupersonene sine egne erfaringer med fenomenet Airbnb og hvilken opplevelse de har av rollen som vert.

Med en kritisk tolkning av intervjupersonene sine opplevelser av et fenomen er det en mulighet for at deltagere til studien ikke kjenner seg igjen i fremstillingen av analysen og diskusjonen rundt. Dette kan komme av den kritiske vurderingen, men også være et resultat av at fremstillingen er en prosess påvirket av både faglig forankring og tolkning av mønstre i dataen (Thagaard, 2013). Videre studeres fenomenet utenfra og det kan tenkes at jeg har et annen forståelse av situasjonen som utleier av Airbnb, enn intervjupersonene i denne oppgaven. De etiske utfordringene som kommer av dette er om intervjupersonene vil stille

spørsmålstegn ved min forståelse. Igjen kan min tolkning da virke fremmedgjørende og provoserende. For å unngå dette vil jeg forsøke å skille tydelig mellom det som er min tolkning av situasjonen og deltagerne sin egen presentasjon av hvordan det er å være Airbnb vert.

I etterkant av transkribering av intervjuene har jeg brukt Nvivo til koding av dataen hvor de mest relevante temaene ble identifisert og kategorisert. Fra først en åpen koding hvor temaer ble identifisert fra transkripsjonen av intervjuene og mønstre i dataen ble identifisert.

Kodingen er av ulikt abstraksjonsnivå hvor de lave abstraksjonene gir gode deskriptive bilder av hvordan Airbnb oppleves av vertene i Oslo, mens de høyere abstraksjonene i større grad er mine fortolkninger av sammenhengene mellom temaene som identifiseres. Jeg etterstreber å la dette fremkomme tydelig i analysekapittelet.

## **4.9 Etiske betraktninger**

I samarbeid med NSD – Norsk senter for forskningsdata, har samtlige intervjupersoner utfyllt informert samtykke og undertegnet på samtykke til deltagelse i studien. Totalt er det gjennomført ni kvalitative intervjuer hvor et av disse intervjuene er intervju av et par som leier ut sammen. Tre av intervjupersonene leier ut en hel bolig gjennom Airbnb, mens tre leier ut et rom i egen bolig. En intervjuperson leier ut både et rom i egen bolig og hele boligen når vedkommende selv er borte. To av informantene har leid ut hele boligen sin gjennom Airbnb ved tidligere anledninger, men av ulike årsaker avsluttet med utleie gjennom portalen. Alle utleieobjektene til intervjupersonene befinner seg i Oslo og strekker seg fra Vindern i vest til Galgeberg og Hasle i indre øst av Oslo.

Kvalitativt er det intervjuet ni verter av Airbnb. Dette er godkjent av NSD og intervjuguide og samtykkeskjema finnes som vedlegg (se vedlegg nr. 1 og nr. 2). Intervjupersonene til studiet anonymiseres og vil ikke kunne identifiseres ved å knytte de til boligene som leies ut. Intervjuene ble tatt opp med båndopptaker og lagret lokalt på datamaskin som kun undertegnede har tilgang til. Samtlige intervjupersoner har underskrevet på informert samtykke til å delta i masteroppgaven.

Thagaard (2013 s. 28) sier at ”De som gjøres til gjenstand for forskning, har krav på at all informasjon de gir, blir behandlet konfidensielt”. Denne forskningen er ikke opptatt av



enkeltpersoner, men i større grad deres virke som verter for Airbnb. Enkeltpersonene sin identitet og privatliv er ikke relevant for forskningsspørsmålene. Selv om utleie av privat bolig kan ses på som en del av privatlivet har spørsmålene i intervjuguiden ingen privat karakter, med unntak av spørsmål om hvordan venner og familie har reagert på utleie gjennom portalen. Siden identiteten til utleiende ikke er relevant for forskningsspørsmålene, benyttes det pseudonymer i denne oppgaven. Ved å anonymisere vil det heller ikke være mulig å knytte intervjupersonene til utleieobjekter gjennom Airbnb.no. Utover dette har anonymisering skjedd i henhold til regler fra Personvernombudet for forskning (NSD), som også har godkjent studien.

Scraping av Airbnb sine nettsider er gjort av en rekke akademikere tidligere (bl.a Mermet, 2017 og Wachsmuth, 2018) og fremstår som den beste måten å fremskaffe kvantitative data om Airbnb på, da selskapet selv ikke deler denne informasjonen. Selv om metoden med *scraping* og bruk av avanserte programmeringsspråk som *python* kan virke inngripende, er det i bunn og grunn bare offentlige tilgjengelige data som hentes ut. Koordinatene som fremskaffes av annonsene er heller ikke helt nøyaktige (med feilmargen på inntil 150m) for å beskytte utleier. Det er heller ingen informasjon om utleier som skraper fra nettsidene, annet enn et unikt identifikasjonsnummer slik at det er mulig å identifisere om utleier har flere enheter på portalen.

## 4.10 Begrensninger i dataen

De kvantitative data fremskaffet gjennom datascraping har noen åpenbare mangler. Blant annet er den geografiske plasseringen noe unøyaktig med en feilmargen på opp til 150 meter, dette for ikke å kunne identifisere vert av utleieobjektet. Videre er det ikke data på hvor mye objektet faktisk leies ut, altså grad av belegg på utleieenheten. Med dette utgangspunktet er det vanskelig å si om en annonse som er scrapet faktisk er aktiv. Det dataen faktisk gjenspeiler er antall annonser som faktisk finnes for Oslo området, men ikke i hvilken grad disse utleieobjektene er aktive og hvilket belegg. På den ene siden kan dette ses på som et bilde av hvor stort omfang som til dags dato har tatt så stor interesse for å leie ut egen bolig at de har registrert et utleieobjekt på nettsiden. Mangelen på informasjon om belegningsgrad av utleie gjør at den kvantitative dataen er forholdsvis usikre. Det som den bidrar til er en representasjon av virkeligheten og det kan bidra til en forståelse av hvordan fenomenet oppleves i hverdagslivet i byen.

På den andre siden støtter jeg meg til tidligere kritikere av Airbnb sin deling av data. Dersom dataen scrapet fra Airbnb.com er unøyaktig og misvisende, så kan dette bidra til at Airbnb selv i større grad presses til å dele nøyaktige data av fra aktuelle områder for en mer presis studie av effektene av fenomenet. Tjenester som Airdna.co tilbyr data fra Airbnb, men til en forholdsvis høy pris. Den kvantitative dataen presentert her, er etter mitt syn så god som mulig, uten at Airbnb selv deler data. At Airbnb ikke er villige til å dele data selv, er problematisk. Ved å ikke dele offentlig tilgjengelig data slik at korttids leiemarkedet kan vurderes og forskes på kvantitativt er dette problematisk ut fra den økende viktigheten av korttidsleie i den kontemporære byen. Det er også mulig at det er store sesongvariasjoner innenfor tilbudet av Airbnb i Oslo. Ved å gjennomføre datascraping i desember 2017 kan det være at tilbudet er høyere enn normalt inn mot juleferie og Oslo som vinterdestinasjon. Samtidig er det naturlig å anta at antallet enheter kunne vært enda høyere om scrapingen ble gjennomført i høysesong for turisme på sommeren. Samtidig kan dette tidspunktet være gunstig for videre forskning. Dette da en ny skattelovgivning ble innført 1.1.2018, altså like etter at denne dataen ble samlet inn. Eventuelle effekter av lovgivingen kan derfor gi utslag i antall utleieenheter.

#### **4.10.1 Modifiable Area Unit Problem**

Longley med flere (2015) beskriver Modifiable Area Unit Problem (MAUP) som en utfordring i romlige analyser. Ved aggregering og skalering av data kan det føre med seg feilslutninger i analysen. Dette handler altså i stor grad om sensitivitet til de analytiske resultatene som fremkommer ved aggregering av data og definering av geografiske områder som dataen er samlet innenfor. Som Goodchild (2011) beskriver MAUP og sier at det i verste tilfelle kan føre til økologiske feilslutninger basert på aggregering av data. I denne oppgaven er data fra rutenettet fra SSB aggregert opp til å gjelde delbydelsnivå. Videre er punktdata fra Airbnb aggregert til det samme delbydelsnivået. Dette kan by på utfordringer med MAUP, men det er samtidig ikke dratt konklusjoner av den geografiske analysen. Dette er i større grad ment som beskrivende utforskende data av fenomenet Airbnb. Tilstedeværelse av MAUP gjør at det kan knyttes usikkerhet til reliabiliteten til dataen som fremkommer av analysen som rapporteres fra aggregert romlig data. Dette fordi resultatene antagelig varierer med grad av aggregering og konfigurering av geografiske områder som benyttes i analysen.

Det er også knyttet utfordringer til dateringen av de ulike dataene. SSB sin statistikk over boligmengde er hentet fra 2015, mens punktdata fra Airbnb er fra ultimo 2017. Dette byr også på potensielle feilkilder i og med at boligmengden antagelig har økt betraktelig i noen delbydeler i perioden etter 2015.

## **4.11 Troverdighet og overførbarhet**

Validiteten til oppgaven forsøkes oppnås gjennom høy grad av gjennomsiktighet, med dette vil jeg forsøke å begrunne valg av metode og analysekonsepter. Jeg tilstreber også å tydelig gjøre rede for grunnlaget for fortolkninger av dataen som kommer frem i oppgaven og siden til konklusjonene. Jeg vil også forsøke å tydeliggjøre skillene mellom intervjupersonene sine beskrivelser av hvordan det er å være vert for Airbnb og mine tolkninger og forståelse av den samme situasjonen.

Reliabilitet refererer til spørsmålet om en annen forsker som anvender de samme metodene vil komme frem til samme resultat (Thagaard, 2013 s.202). Reliabilitet henger altså sammen med repliserbarhet og kan ses på som et positivistisk forskningslogikk som fremhever nøytralitet som forskningsideal. Jeg ser på den kvalitative delen av denne oppgaven som i større grad inspirert av konstruktivistisk forskning hvor dataen blir til i samspill mellom meg som forsker og intervjupersonene som arbeider som verter for Airbnb. På denne måten er repliserbarhet vanskelig da relasjonen mellom forsker og intervjupersoner bidrar til hvordan dataen har blitt. Dette på grunn av at mennesker forholder seg til hverandre og ikke opptrer som uavhengige av hverandre. I tillegg er oppgaven tid og kontekst avhengig, så det er ikke gitt at en annen forsker ville fått de samme dataene med de samme metodene på et annet tidspunkt i lignende kontekst.

## **4.12 Allerede eksisterende data**

I tillegg til dataen som er samlet inn til oppgavens formål, har jeg også sett på allerede eksisterende data om fenomenet Airbnb i Norge, samt aktuelle rapporter i form av Norske offentlige utredninger. En lignende studie er kvantitativ gjennomført av Nordlandsforskning på Airbnb sin effekt på boligmarkedet i Norge (Nordlandsforskning, 2017). Denne rapporten ligger til grunn for funnene i analysedelen av oppgaven som tar for seg tilgangen til ”affordable housing” i Oslo, sammen med NOU fra 2011. Videre ligger NOU 2011:4 om

svakerestilte i boligmarkedet som bakteppe for både Nordlandsforskning sin rapport og for definisjonen av svakerestilte i denne oppgaven.

I tillegg er det interessant å lese NOU 2017:4 som tar for seg utfordringer og muligheter ved delingsøkonomien og som ble lagt til grunn for skattelegging av korttidsleie av boliger.

Videre er den faktiske skattelovgivningen gjennom Statsbudsjettet for 2018 benyttet for å forstå hvordan Airbnb behandles i det offentlige og forskriftene knyttet til skatteleggingen.

De offentlige utredningene legger også grunnlag for en forståelse av hvordan Airbnb ses på og behandles av styresmaktene. De kan også ligge til grunn for eventuelle lovendringer.

### **4.13 Oppsummering av metode**

Den kvantitative delen av oppgaven illustrerer omfanget og den geografiske spredningen av Airbnb i Oslo. Videre dannet den noe av grunnlaget for de kvalitative intervjuene. Dette gir en bredere forståelse av caset som undersøkes. Det kvalitative datagrunnlaget gir mulighet til å forstå vertene sin rolle i fremveksten av Airbnb i Oslo. Med en fremgangsmåte som gir mulighet til å utforske flere aspekter ved fenomenet korttidsleie av bolig vil denne oppgaven bidra til kunnskapsnivået på temaet, men samtidig gå i flere retninger og stille nye spørsmål til temaet. Det er altså bare noen få aspekter jeg vil gå i dybden på her og det vil være behov for ytterligere forskning på temaet.

Ut fra eksisterende teori og data som jeg har samlet inn er analysen inndelt i tre deler hvor hver del tar for seg forskningsspørsmålene som nevnt over. Den første delen av analysen tar for seg det geografiske aspektet ved Airbnb i Oslo og benytter utelukkende kvantitativ data scrapet fra Airbnb sine nettsider. Den neste delen av analysen

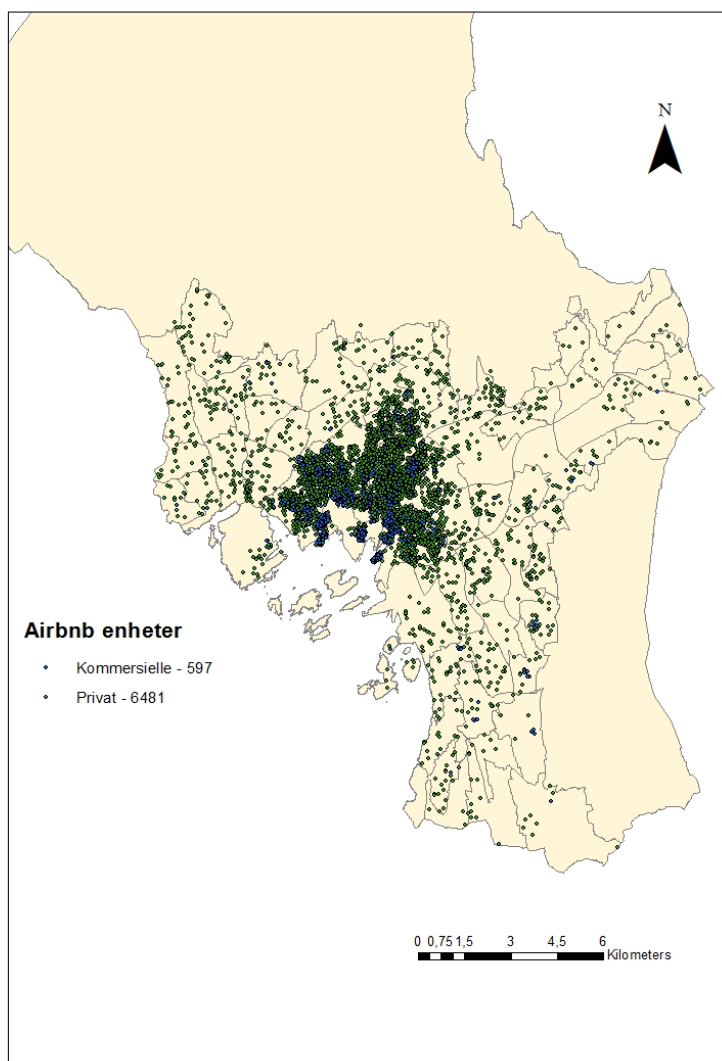
## 5 Analyse

I denne delen av oppgaven vil jeg presentere funnene fra datainnsamlingen av både kvantitative og kvalitative data. Først vil jeg ta for meg det første forskningsspørålet om hvordan Airbnb har materialisert seg i Oslo. Her vil jeg gi et bilde av situasjonen i Oslo slik den var i desember 2017, på det tidspunktet hvor jeg scrapet Airbnb for kvantitativ data og geografiske posisjoneringer av Airbnb. Dette tidspunktet var like før lovendringene trådte i kraft. Med Oslo som case vil jeg vise hvordan korttidsleie av bolig har materialisert seg geografisk i byen og hvordan det har fordelt seg på delbydelnivå. Videre i dette kapittelet vil jeg ta for meg vertene sin rolle innenfor dette systemet. Hvilken rolle har vertene av Airbnb? Hvilken opplevelse har de selv med Airbnb? Hvorfor velge korttidsutleie fremfor tradisjonell langtidsutleie? I siste del av analysen vil jeg forsøke å konkret gjøre rede for hvor stor andel av enhetene som ligger ute til korttidsleie gjennom Airbnb som kunne vært disponert til langtidsleie. Her vil jeg ta utgangspunkt i estimatene som Nordlandsforskning (2017) benyttet i samme analyse på nasjonalt nivå.

### 5.1 Den geografiske materialiseringen av Airbnb i Oslo

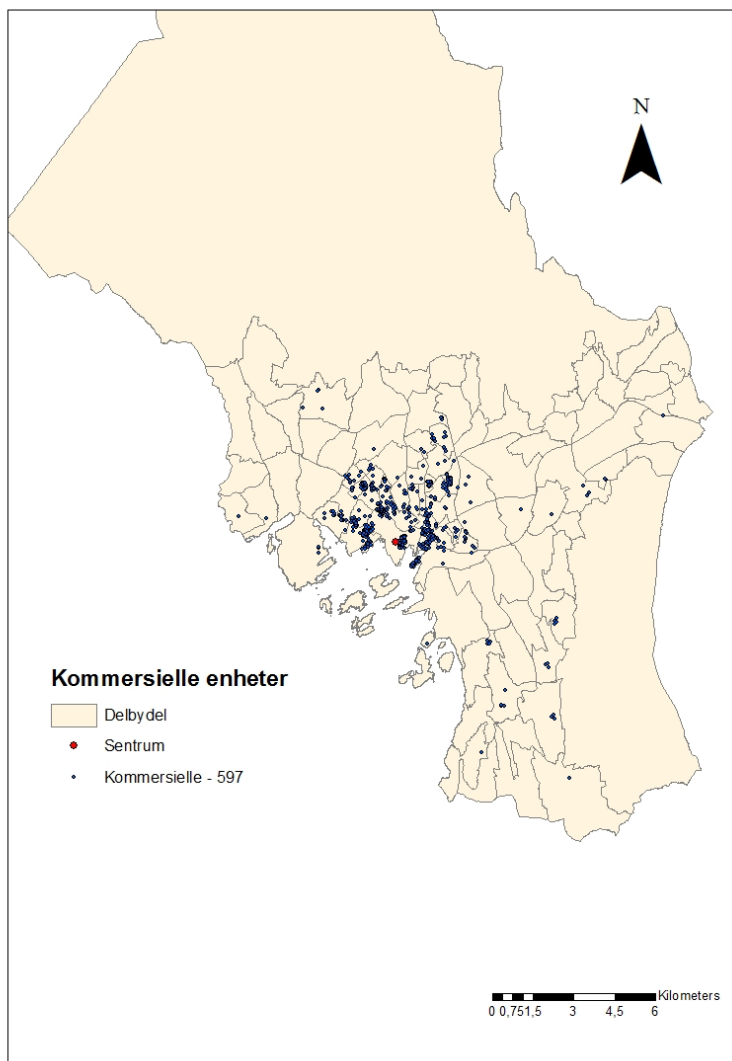
- I. *Hvordan har korttidsleie av bolig materialisert seg i en middels stor by med vekst i turisme?*

Som vist i teorikapittelet er det viktig å forstå den geografiske fordelingen av Airbnb for å kunne forstå hvordan fenomenet påvirker byen. De soiale prosessene legger føringer for hvordan det materialiserer seg i byen.



Figur 2: Geografisk fordeling av kommersielle og private Airbnb enheter.

Av den første figuren kan en se at det er stor overvekt av private utleiere av Airbnb i Oslo. Av totalt 7078 enheter scrapet fra Airbnb.com i desember 2017 er det 6481 enheter jeg definerer som private enheter. Kommerielle aktører er her definert som utleiere med *to eller flere* enheter ute til leie på nettportalen. Disse 597 enhetene som kan defineres som kommersielle enheter er fordelt på 79 aktører. Den største aktøren av de kommersielle aktørene har 161 enheter ute til leie på nettportalen. Det er også tydelig at de kommersielle enhetene i svært stor grad er lokalisert rundt indre by i Oslo.



Figur 3: Geografisk fordeling av kommersielle Airbnb enheter med sentrumspunkt.

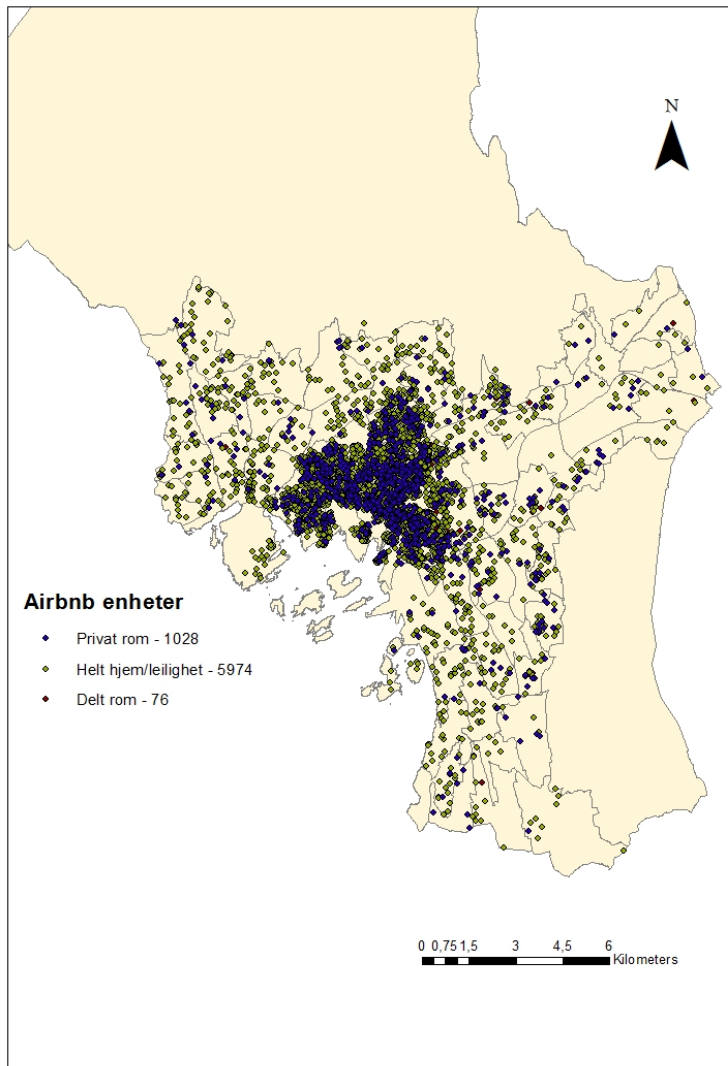
Det er tydelig at Airbnb, som Botsman og Rogers (2011) beskriver, har nådd en kritisk masse verter da det allerede er et stort omfang av enheter i Oslo, og det er lite som tyder på at veksten avtar (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017). Videre er det interessant at andelen som leier ut hele hjem eller leiligheter er såpass høy, 84 % av enhetene på Airbnb i Oslo er altså hele hjem eller leiligheter. Dette er enheter som leies ut uten at verten er tilstede i boligen og det er sannsynligvis verter som enten leier ut når de selv reiser eller driver fulltidsutleie på korttidsleiemarkedet gjennom Airbnb. Alternativt er dette sekundærboliger som leies ut eller utleieenheter tilknyttet primærboligen.

Til denne oppgaven ble det forsøkt med en geografisk regresjonsanalyse hvor variablene for inntekt, øst/vest skille i Oslo, utdanning og avstand til kollektivtilbud som forklaringsvariabler for antall Airbnb enheter på delbydelsnivå. Forsøk på å se geografiske

variasjoner i fordelingen av Airbnb på delbydelsnivå i Oslo med geografiske regresjonsanalyser ut fra sosioøkonomiske variabler har vist seg å være vanskelig, og resultatene mine har ikke gitt signifikante verdier. Det kan ut fra disse forsøkene antas at spredningen av Airbnb i Oslo er mer eller mindre tilfeldig, eller at det ikke er sosioøkonomiske variabler som kan forklare spredningen på delbydelsnivå. Det er derimot mulig å se tegn til andre mønstre i byen. Av kartet som viser punktdata av Airbnb i Oslo er det tydelige tegn som tyder på at Airbnb i Oslo, er et sentrumsfenomen, dette gjenspeiles også i fordelingen av Airbnb fordelt på delbydel.

En rekke av informantene legger vekt på at de kommersielle aktørene på Airbnb er de som skaper negativ omtale rundt tjenesten. Figur 3 viser hvordan de jeg har definert som kommersielle enheter materialiserer seg i byen. Det er en betydelig andel av de kommersielle enhetene som befinner seg i områder av byen som kan ses på som i en aktiv fase av gentrifisering. Spesielt kan Sørenga i sentrum-sør av Oslo løftes frem som et eksempel på nybygdgentrifisering med høyt innslag av Airbnb. Airbnb kan som Wachsmuth og Weisler (2018) påpeker ses på som en forsterker av gentrifiseringsprosesser. Som det blir beskrevet er gjerne ikke Airbnb som pionerer i gentrifiseringen, men kan komme inn i prosessen på senere tidspunkt og bidra til å forsterke denne prosessen. Det er på den andre siden vanskelig å finne bevis på gentrifisering og Airbnb sin effekt på denne, ut fra dataen denne oppgaven tar utgangspunkt i. Det er likevel interessant å se at mange av de kommersielle enhetene som leies ut er i områder som kan ses på som i gentrifiseringsprosesser, og samtidig kan betraktes som investeringsobjekter.



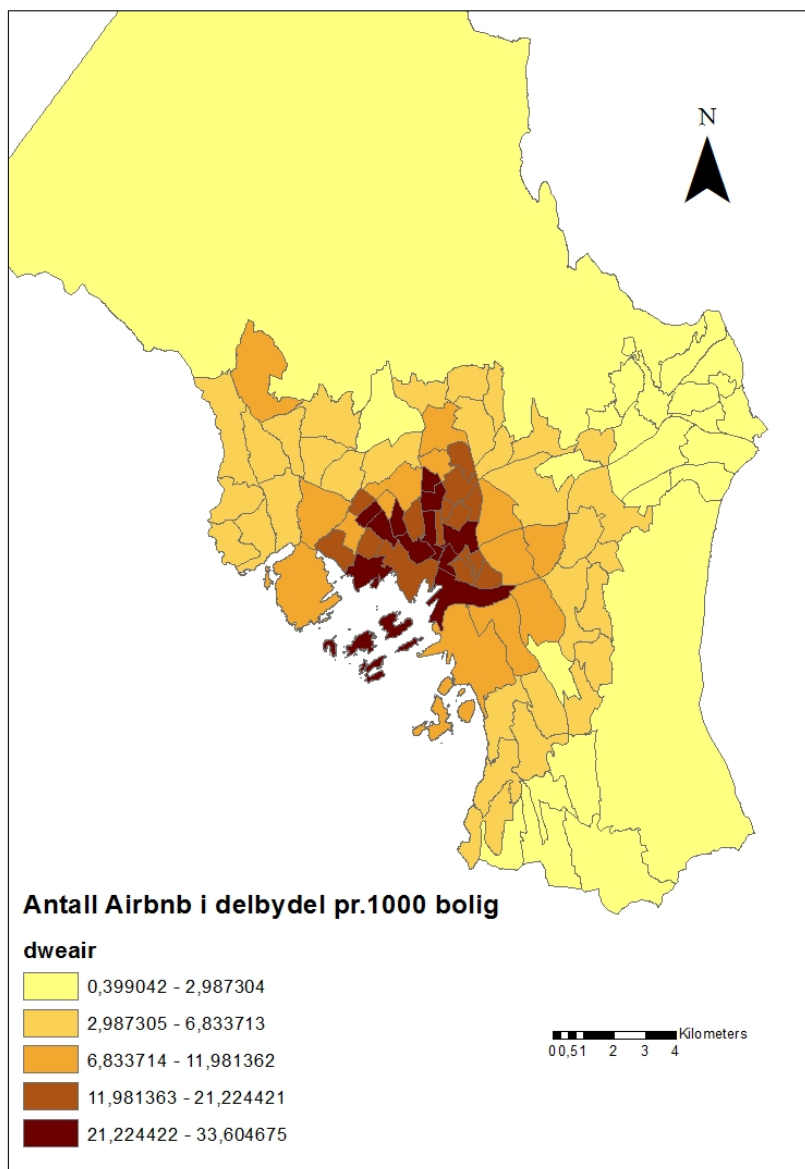


Figur 4: Geografisk fordeling av Airbnb enheter etter utleieform.

### 5.1.1 Delingsøkonomien og geografi.

Som Rodgers og Botsman (2011) hevder faller ikke korttidsleie av bolig på heltid under det de definerer som delingsøkonomi og bør heller forstås som en form for kommersiell drift av utleie rettet mot turister til byen. Uten tilgang på data om belegg på enhetene som analyseres, blir det problematisk å vurdere hvor stor andel som faktisk leier ut heltidsutleie gjennom Airbnb. Ved å ta bort de enhetene som det kan tenkes er kommersielle enheter på Airbnb står vi igjen med 6481 enheter. Hvor stor andel av disse som leies ut fulltid er imidlertid vanskelig å svare på. Nordlandsforskning ved Vinogradov og Strømme-Bakhtiar (2017) har forsøkt å stipulere reservasjonstall og kommer frem til at 64,6 % av boligene som leies ut på Airbnb kan benyttes til langtidsleie.

Fordelingen av form på utleie av leiligheter, hel leilighet, rom i leilighet eller delt rom kan leses av figur 4. Som figuren viser er det stor overvekt av utleie av hele leiligheter. Som nevnt tidligere finnes det ikke data på belegget på leilighetene, noe som medfører at det er knyttet usikkerhet til dataene. Data på belegget av utleieenheter ville kunne fortalt i hvor stor grad enhetene leies ut og dermed også fortalt om hvor stor etterspørsel det faktisk er for Airbnb i Oslo.



Figur 5: Antall Airbnb enheter fordelt på delbydel.

Figur nummer 5 viser Airbnb fordelt på delbydel ut fra antall boliger i bydelen. Lodalen i bydel Gamle Oslo skiller seg ut med 33,6 enheter pr. 1000 boliger, dette er altså den

delbydelen med høyest tetthet av Airbnb. Tett etter følger Skillebekk i bydel Frogner med 31,9 enheter pr. 1000 bolig. Videre følger Hammersborg på St. Hanshaugen, Sofienberg på Grünerløkka og Grønland i bydel GamleOslo. Også her viser kartet at delbydelene rundt bykjernen er de med flest Airbnb enheter fordelt på boligmassen. Det er også påfallende mange av delbydelene i sør-øst og vest som har lavest antall Airbnb enheter fordelt på boligmassen. Den geografiske fordelingen tyder altså på at det er sentrumsnære delbydeler og i delbydeler i vest hvor tettheten av Airbnb er størst. Se ellers vedlegg nr. 3 for fordeling av Airbnb ut fra boligmassen.

Det er også en tendens til at delbydelene lengst vest i byen har høyere tetthet av Airbnb sammenlignet med delbydelene i øst og sør. Om man sammenligner de mest vestlige delbydelene som for eksempel Røa og Holmenkollen opp mot de mest sørlige i for eksempel Bjørndal og Mortensrud og de mest østlige delbydelene i Vestli og Stovner, kommer det tydelig frem at det er høyere tetthet av Airbnb enheter i vestlige bydeler. Røa har en tetthet på 4,1 enheter pr. 1000 boliger og Holmenkollen har 8,7 enheter. Til sammenligning er det 1,1 pr. 1000 boliger på Vestli og nesten 1,2 i delbydel Stovner. I sør er det 2,9 på Bjørndal og 2,4 i delbydel Mortensrud. Datamaterialet gir ikke noe grunnlag for å svare på hvorfor det er slik. Det er mulig det er slik som både Barlindhaug og Røe og Andersen sier i Ljunggren (2017), at kapitalen er plassert vest i byen.

Avstand til bykjernen og tilgjengelighet til utleieenheter med kollektivtransport løftes frem som suksessfaktorer for å klare seg godt som Airbnb-vert. Det er altså et tydelig mønster rundt bykjernen i Oslo som både gjenspeiler boligmassen i byen, men også at Airbnb er et urbant fenomen og at besøkende ønsker å bo sentrumsnært eller med kort avstand til kollektivtransport. Vertene beskriver både fordeler og ulemper ved de sentrumsnære enhetene. Fordeler i form av fremkommelighet og nærhet til attraksjoner, men også ulemper i form av støy og uteliv.

For å identifisere fragmentert urbanisme ved å se på den geografiske fordelingen, kan det identifiseres et urban-suburbant skille. Det er mulig at det er infrastruktur knyttet til kollektivtransport som gir utslag til denne fordelingen. Det er også naturlig å anta at tilreisende som besøker Oslo et fåtall av dager, ønsker å bo sentrumsnært. Annen infrastruktur enn kollektivtransport, som Graham og Marvin (2001) beskriver i sin tese om

fragmentert urbanisme, må antas å være jevnt fordelt i en by som Oslo. Derfor forstår jeg Airbnb i Oslo til å ha en mer naturlig fordeling mot de sentrumsnære bydelene som et resultat av tidligere urbaniseringsprosesser med lokalisering av attraksjoner og tilbud i sentrumsområdene.

Som Füller og Michel (2014) sier, kan en endring mot en ny urbanturisme bidra til å skape utfordringer for lokale styresett å måle turismen når den blir mer fragmentert og spredt i byen. Tallene her kan gi et bilde på hvilke delbydeler som kan være utsatt for økt press som et resultat av en slik prosess. Som flere også hevder, bør det bli enklere å hente inn data fra Airbnb, slik at disse analysene kan bli mer nøyaktige (Wachsumuth og Weisler, 2018 og Slee, 2015).

I dette nettverket av utleieboliger arbeider verter for Airbnb med å leie ut sine egne leiligheter. I et mylder av muligheter skal potensielle gjester finne enheter som de har lyst å leie. Hvordan oppleves dette da for vertene? Hvor viktig er det å være superhost og hvordan forholde seg til konkurransen om gjestene? I en by som Oslo kan det tenkes at status som ”Superhost” er viktig da det ikke er like stor pågang av turister som i for eksempel Venezia, Barcelona eller Berlin. Som problemstillingen sier vil vertene sin motivasjon for korttidsleie foran langtidsleie utforskes.

## **5.2 Hva er vertene sin rolle?**

*II. Hvordan opplever vertene sin rolle og hva er motivasjonen for å leie ut bolig til korttidsleie?*

### **5.2.1 Informantene**

Informantpersonene har gjennom oppgaven blitt anonymisert og blir gitt kallenavn i denne oppgaven.

En åpenbar svakhet ved utvalget av informanter er mangelen på noen som kan representere gruppen av utleiere som leier ut flere enheter. At 5 av 9 informanter også er rekruttert fra to ulike Facebook-grupper for verter i Norge kan også føre til en skjevhet ved at dette er

mennesker som deler erfaringer med hverandre på tvers av internettforum på Facebook, noe som igjen kan føre til at de har hatt meningsutvekslinger og dermed deler den samme opplevelsen av fenomenet. Samtidig har vertene selv få eller ingen erfaringer med å leie på Airbnb selv fra egne reiser. Flere sier at de vil foretrekke hotellopphold, noe som kan tyde på at det ikke er det idealistiske ved Airbnb som gjør at de selv vil være verter hjemme i Oslo. Formålet med å intervjuene med vertene er å forsøke å forstå rollen de har som verter i Oslo. Jeg vil forsøke å se vertene sin rolle opp mot diskursene som Martin (2016) identifiserer innenfor delingsøkonomien.

Ikke overraskende er utvalget proponenter av Airbnb og fremstår defensive da de presenteres med kritiske blikk rettet mot Airbnb og mot intervensjon mot tjenesten som reguleringer og ny skattelovgivning.

Utvalget av intervjupersoner har ulike meninger i mange av spørsmålene jeg stiller. Jeg antar at dette kommer av at de ofte har ulike leieforhold. Noen leier ut en hel bolig som er sekundærbolig, andre leier ut sin egen bolig mens de selv er bortreist, mens andre leier ut et ledig rom i sin leilighet mens de selv er til stede. Gruppen fremstår likevel, ikke overraskende svært positive til Airbnb sine påvirkninger på byen som helhet og til nærmiljøet hvor de leier ut. Det kan sies at vertene ser på Airbnb som svært viktig for Oslo, både for byens omdømme og for å kunne tiltrekke seg turisme. De viktigste motivasjonene for å leie ut gjennom Airbnb er at det gir større avkastning enn tradisjonell langtidsleie. Flexibiliteten som denne utleieformen medfører ser også ut til å være en viktig forklaring for hvorfor vertene velger Airbnb sammenlignet med langtidsleie.

Av totalt ni intervjupersoner har to av disse sluttet å leie ut gjennom internettportalen. Begge disse begrunner valget med endringer i livssituasjon fremfor utfordringer med tjenesten.

### **5.2.2 Motivasjon for utleie gjennom Airbnb**

I intervjuene har jeg forsøkt å utforske hvorfor vertene velger å leie ut over korttid fremfor langtidsutleie. Det er konsensus blant informantene om at det er en fleksibilitet ved korttidsutleie som gjør at det er å foretrekke fremfor tradisjonell langtidsutleie. Denne fleksibiliteten i kombinasjon med at flere peker på også er økonomisk gunstig i forhold til langtidsutleie fremstår som de viktigste årsakene til at vertene velger å benytte seg av

korttidsutleie gjennom Airbnb. Fra den samme Facebook gruppen som noen av intervjupersonene ble rekruttert, er prissetting av utleieenheter et ofte diskutert tema. Flere i denne gruppen hevder at en tommelfingerregel for fastsetting av pris gjennom Airbnb utleie er tre ganger prisen på langtidsleie. For noen av informantene løftes kulturutveksling frem som en forklarende årsak til bruk av Airbnb i stedet for langtidsutleie, men dette er ikke gjennomgående blant informantene.

”Jeg vil ha den friheten til å bestemme at nå vil jeg ikke ha noen boende her, nå vil jeg ha kåken for meg selv (...) så sånn sett, når man er i en vanlig dagjobb er det perfekt å kunne leie ut i ukedagene og ha kåken for seg selv i helgene” (Marit).

”Jeg har leid ut fast siden 1985 og har hatt så mange leieboere og det er jo veldig hyggelig og stabilt, men plutselig er de veldig mye hjemme, så skal de bytte møbler osv., så det å alltid ha folk i huset var jeg ganske lei av” (Anne).

”Har tidligere leid ut til samme person i tre år og ville prøve noe nytt. Jeg ville tjene litt mer enn det jeg hadde gjort. Jeg tror det som appellerte til meg var at det ville bli litt mer aktivt også. Så nå er jeg litt sånn Fawltly Towers 2” (Lisbeth).

Både Marit og Anne beskriver en fleksibilitet og en autonomi over leiligheten som gjør at de vil foretrekke å leie ut på korttid fremfor langtidsutleie. Flexibiliteten og autonomien over leiligheten henger her i stor grad sammen. Dette gir frihet til å selv bestemme når man vil ”åpne kalenderen” for gjester og når man selv ønsker å benytte leiligheten selv. Lisbeth peker direkte på økonomi som grunn til å skifte til Airbnb som utleieplattform. Samtidig viser Lisbeth til et ønske om mer aktivitet i hverdagen, noe som forutsetter tid og mulighet til å drive med Airbnb, Fawltly Towers er en henvisning til den britiske tv-serien Hotell i Særklasse først vist på NRK på 1970-tallet. Både Anne og Lisbeth forteller at de tidligere har leid ut enhetene sine som mer tradisjonell langtidsutleie, men at de ønsker friheten og fleksibiliteten som medfølger Airbnb.

I intervjuene har jeg også tatt opp påstanden fra Nordlandsforskning (2017) om at i områder med høy tetthet av Airbnb kan det tenkes at svakerestilte på boligmarkedet kan finne utfordringer med å finne bolig som en konsekvens av Airbnb.

”Jeg tror det er en generell skepsis til folk som har problemer med å få leid bolig generelt. Det er jo en grunn til det. Viss du har problemer med å få leid, så er det jo en grunn, gjerne flere grunner enn økonomi. Ikke sant?” (Lisbeth).

Flere av informantene går i en forsvarsposisjon da de konfronteres med kritiske utsagn mot Airbnb og sier følgende: ” Vi utfyller leiemarkedet” eller ”Det er misunnelse rett og slett”.

Samtidig legges skylden for eventuelle negative effekter på de vertene eller selskapene som leier ut mange leiligheter på Airbnb, noe som kan forstås som en kommersiell form for utleie. Denne problemstillingen avvises også med en forståelse av at det finnes leiligheter til leie og til salg og at Airbnb dermed kan forstås som et supplement til det eksisterende boligmarkedet. Når fortjenesten ved å leie ut korttid samtidig er høyere enn ved tradisjonell utleie, blir valget for de som har tid og mulighet til oppgavene som følger med korttidsutleie enkelt.

”Jeg tenker at om man leier ut på Airbnb så er det ekstremt mye man må gjøre med tanke på kontakt med gjester, sms, telefoner, distribuere nøkler, nedvask av leilighet mye oftere. Hadde vi begge vært i fulltidsjobb er det ikke sikkert vi hadde hatt tid, i hvert fall ikke i den skalaen vi holder på. Jeg tror at de som ønsker å leie langtidsleie får muligheten til det” (Pernille og Reidar).

Spørsmål om påvirkning på boligmarkedet og leieboligmarkedet er et komplekst spørsmål og det kan som Barlindhaug (i Ljunggren 2017) antyder at med økt folkevekst i årene fremover, være at vi først vil se disse effektene på sikt. Effektene kan altså komme på et senere tidspunkt, om folkeveksten i Oslo fortsetter og utviklingen med et voksende marked for korttidsleie fortsetter.

### **5.2.3 ”Homestaging” og ratingsystemet**

Begrepet *homestaging* kan defineres som en iscenesettelse for å forberede hjemmet for markedet. Alle gjestene gjør dette i en eller annen form, enten det er til annonsering på portalen til Airbnb eller forberedelser til leietakere kommer. Lisbeth som er superhost og har sammenlignet sin Airbnb enhet med Hotell i Særklasse sier følgende om hvordan hun forbereder hjemmet før det kommer Airbnb-gjester

”Alt ettersom når de kommer på døgnet. Jeg setter gjerne ut lykter med stearinlys, mest for at de skal finne frem. Det er ikke så langt fra t-banen til huset, da ser de lyktene og huset som jeg har bilde av på (airbnb-) profilen min og skjønner at de er her. Og så er jeg opptatt av å være hjemme så jeg kan møte de og ønske de velkommen og vise veien til leiligheten. Jeg rydder, kjører alt av sengetøy og håndklær på hygienevask på høy temperatur. Viss jeg har anledning tørker jeg det ute i solen for da lukter det så godt. Leiligheten er alltid veldig ryddig, det er alltid pent redd opp, det er alltid super super rent. For det vet jeg at folk legger

merke til. Det har med å føle seg trygg på at du kan bruke alt og at du kan ta på alt. Jeg tenner lys, jeg har litteratur der. Det er ikke støvfritt, men jeg tørker støv og ser at kopper og glass er rene. Så har jeg bodd mye på bra hotell selv og jeg prøver å få det til å se ut som et bra hotellrom. Jeg vil at de skal føle seg velkommen, jeg vil at de skal komme inn og si wow”  
(Lisbeth)

Lisbeth viser arbeidet som ligger bak for en Airbnb-vert og hvordan noen verter strekker seg langt for å tilfredsstille gjestene. Samtidig foregår det en form for homestaging hvor det er ønskelig at utleieenheten tilsvare et godt hotellrom. På den andre siden er det flere som nøyer seg med rask overflate rengjøring og uten å rydde bort noe av verdisaker eller lignende.

Det er en tydelig diskrepans i hvordan informantene ser på Airbnb som et tilbud til et annet segment turister enn det hotellnæringen gjør, samtidig som det foregår en homestaging hvor man etterstreber å få hjemmet til å i størst mulig grad ligne på et bra hotellrom.

Jeg forstår denne homestagingen som et forsøk på å gjøre hjemmet autentisk og samtidig for å tilfredsstille kravene til gode ratinger i etterkant av oppholdet. I tillegg skal enheten se bra ut gjennom annonsen på nettsiden til Airbnb. Sett i sammenheng med slik Bourdieu (1984) og Baudrillard (1994) som beskriver konsum av symbol og en form for jakt etter noe kult og særegent. I likhet med slik Gladwell (1997) beskriver jakten på det autentiske og det stilige, ser vertene ut til å forsøke å gjøre enhetene til autentiske norske hjem. Homestaging skjer med små grep, som en melkesjokolade på gjestene eller ved å sette frem gjenstander for å gjøre hjemmet koselig.

”Live like a local” som er et av Airbnb sitt slagord, fremstår ikke som veldig gjeldende hva angår aktivitetene som besøkende tar del i. Verter beskriver lite kontakt med gjestene ut over ved innsjekk, men noen unntak. Noen verter er svært på tilbudssiden, men dette avhenger av kjemi og kontakt med den enkelte besøkende og fremstår ikke som systematisk for rollen som vert av Airbnb.

Samtlige informanter legger til rette for et best mulig opphold for besøkende, men noen i større grad enn andre. Utover det å vaske og tømme søppel, strekker vertene seg ofte langt for gjestene sine. En av grunnene til dette kan være ratingsystemet til Airbnb hvor både vert og gjest vurderer hverandre. På en skala fra en til fem rangeres vertene på helhetlig inntrykk, beliggenhet, renhold, nøyaktighet av annonsen, verdi for pengene, kommunikasjon og



ankomst/innsjekk. Dette kommer i tillegg til skriftlig vurdering som gjesten kan gi til verten og vice versa. Gjesten blir på sin side vurdert ut fra renhold, kommunikasjon og om vedkommende har fulgt husreglene. Ved gode ratinger kan verter oppnå en status som ”superhost”, dette får man om samlet rangering er 4,8 stjerner eller høyere, man svarer potensielle gjester innen 24 timer i 90% av tilfellene, man har over 10 utleieopphold i året og ingen kanselleringer. Ved å være superhost følger en del goder fra Airbnb. Annonsen din vil vises høyere på listen over treff når potensielle gjester søker i området hvor du leier ut og du kan få reisekreditt fra Airbnb. Gjennom å bli vist høyere på listen i søkemotoren, økes markedsføringen av superhoster. Statusen som superhost kan forstås som et incentiv fra Airbnb som kan bidra til høyere standard og prioritering av vertene som gjør det bra. Jeg forstår superhost statusen som en belønning av de som leier ut ofte, noe som kan bidra til ulikhet og skjev konkurranse mellom vertene. Det kan også forstås som en favorisering av kommersielle aktører, da private som leier ut hele boligen når de selv er bortreist, ofte ikke har mulighet til å leie ut 10 ganger i løpet av et år.

Som Tussayidah (2015) beskriver, er det kun noen av vurderingsfaktorene som går direkte på vertens rolle, mens de andre faktorene handler om enhetens kvaliteter. Dette reflekteres også av vertene som jeg har intervjuet. Noen av vertene er svært opptatt av å få gode ratinger av sine gjester for å oppnå eller beholde denne statusen som superhost, mens andre er i større grad opptatt av at belegget på enheten som leies ut, er godt.

Turid er superhost og sier ”Jeg liker ikke den betegnelsen superhost, fordi jeg gjør bare det jeg skal gjøre og trives med det. Jeg har aldri brydd meg om titler, det er bare kunstig staffasje”. Pernille og Reidar beskriver ratingsystemet slik:

”Det er veldig viktig kan vi hvert fall understreke og det er mange ting som spiller inn. Det er viktig for om folk vil leie leiligheten din, uten gode ratinger vil jo ikke folk gå inn å se på annonsen din engang. Så det har mye å si for ryktet med tanke på å få nye gjester inn. For å holde ratingen oppe, så må vi svare raskt på henvendelser. Kommunikasjonen er kanskje det viktigste”.

Interaksjonen mellom vert og gjest er et svært viktig element i prosessen med utleie gjennom Airbnb. Ikke bare skal gjesten vurdere verten, men verten skal også vurdere hvordan gjesten(e) har vært å ha i boligen. Dette dialektiske forholdet innebærer altså ikke bare pengetransaksjonen mellom de to partene, men også totalvurdering av erfaringen ved

leieforholdet. Vurderingen blir videre benyttet i et review system på internettportalen som igjen bidrar til om flere eller færre vil benytte denne verten som utleier og på samme måte blir gjesten gitt en vurdering som kan påvirke vedkommende fremtidige muligheter for leie på nettsiden. Det er også som det løftes frem av Botsman og Rogers (2011), helt sentralt med tillit mellom vert og gjest for at det i det kan fungere med korttidsutleie av bolig.

Informantene virker alle å ha svært stor tillit til gjestene og til Airbnb som selskap og som sikkerhetsnett i form av sine forsikringer.

Ratingsystemet hvor gjester vurderer host og vice versa fremstår som svært sentralt for hvilken suksess en vert har på internettportalen. På sett og vis kan denne ratingen som vertene får bidra til en forståelse av hvordan vertene selv ser på sin rolle i byutviklingen i Oslo. Gjennom intervjuene er det tydelig at informantene ser på seg selv som ambassadører for byen og Airbnb som nesten utelukkende positivt for Oslo som by.

#### **5.2.4 Ratingsystemet og styring**

Flere av informantene peker på hvordan Airbnb forsøker å styre vertene gjennom prisforslag, sanksjoner og booking- og ratingsystemet.

”På min profil da, så har jeg muligheten til å ha en del filtre og sile litt. Jeg har hatt det at de må ha gode tilbakemeldinger på sin egen profil. At de er brukere av Airbnb som gjest. Ikke helt nye og med 4 stjerner eller mer. Og jeg har på øyeblikkelig bestilling som gjør at de som tilfredsstiller kriterier, med legitimasjon, bilde, reviews, at de kan bestille direkte. Men, Airbnb har latt en del gå gjennom som ikke oppfyller de kriteriene.” (Lisbeth)

Turid sier følgende om priser og sanksjoner på Airbnb:

”På grunn av at jeg er superhost får jeg en del bonuspoeng, disse bruker jeg på barna mine. Nå var nettopp datteren min og samboeren på skiferie og brukte Airbnb, sønnen min var i England og brukte Airbnb, så jeg har gitt de bort”.

Reidar og Pernille sammenligner ratingsystemet med hvilke som helst andre tjenester man er ute etter og sier:

”Ratingsystemet bidrar til en trygghet også. Det er sånn det funker ellers også, skal du ha elektriker, sjekker du jo ratingen. Men det er jo litt stress også å alltid bli vurdert.”

Dette er et eksempel på en bonus som en superhost kan få ved å være en ”god vert” for Airbnb. Dette kan forstås som en form for governmentality som Wendy Larner (200) beskriver innenfor nyliberalismen med press på vertene gjennom ratingsystemet som legger

press på vertene for å tilpasse seg normene i det frie markedet. Som illustrert i sitater over er vertene sin innsats viktig for å få gode ratinger av gjestene og videre for å få nye bookinger. Flere av intervjupersonene peker også på hvordan Airbnb foreslår prisjusteringer for å tiltrekke seg gjester. Airbnb gir også vertene innsyn i andre enheter som kan sammenlignes med egen enhet for å ytterligere styre prisnivå. Begge disse mekanismene kan forstås som styring av vertene fra Airbnb sin side og en form for governmentality hvor vertene konformerer til markedet sine regler om konkurranse.

Denne opplevelsen samsvarer med det Thoem (2015) finner i Stockholm hvor han identifiserer en tydelig form for governmentality hvor vertene styres til å konformere til Airbnb sin markedsform med et tydelig nyliberalistisk tankesett.

Jeg tolker det slik at staten skattelegger fremfor å regulere gjennom tydelig styring, mens Airbnb på sin side driver med en form for styring, som Thoem (2015) beskriver som governmentality overfor sine verter. Vertene blir etter mitt syn, styrt til å være en god vert gjennom de ulike kategoriene de rangeres etter og at de stadig blir oppfordret av Airbnb til å for eksempel sette ned pris på utleieenheten.

### **5.2.5 Ulikheter**

På spørsmål om Airbnb bidrar til større ulikheter i byen, er informantene delt i sin oppfatning av hvilke effekter Airbnb faktisk har på samfunnet. Samtidig er det en enighet om at det som karakteriseres som kommersielle aktører innenfor korttidsutleie vil ha større effekter enn enkelpersoner som leier ut et rom eller en leilighet som de har til disposisjon. Marit sier at

”Airbnb bidrar til å utligne ulikheter i samfunnet. De som kanskje trenger penger og trenger å leie ut, de klarer kanskje å beholde den leiligheten sin i stedet for å måtte flytte til, altså nå er jeg flåsete, men flytte til Grorud. Kanskje de klarer å holde seg innenfor ring 3 i stedet for å måtte flytte. Vi har jo en stor fordel vi som bor i Oslo, særlig sentralt sånn som jeg bor. Da har vi lett for å få leid ut”.

Stian slutter seg til noe av resonnementet til Marit og sier følgende på spørsmål om at Airbnb bidrar til større ulikheter i samfunnet:

”Jeg er ikke helt enig i det. Jeg tenker at folk som ellers ikke ville hatt råd til å reise til Oslo kommer hit. De slipper å bruke 1000 kroner på hotell og flere får en mulighet til å komme”.

Det som ignoreres i spørsmål om ulikhet, er hvordan svakerestilte lokalt i Oslo påvirkes av dette fenomenet. Det kan virke som om besøkende som benytter Airbnb til overnatting, forstås som svakerestilte som får muligheten til å komme til Oslo som følge av billige flybilletter og nettopp Airbnb som kan tilby en rimeligere overnatting enn hotellnæringen i Oslo. Når jeg da har presisert spørsmålet til å handle om mennesker som har vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet i Oslo, så er informantgruppen mer delt. Det vises lite forståelse for at dette kan være en utfordring. Det sies også at det er mer enn nok boliger i byen og at de som ønsker langtidsleie får muligheten til dette.

### **5.2.6 Effekt på byen og ambassadører for Oslo.**

I strid med en del av den kritiske forskningen mener informantene at Airbnb bidrar positivt til byutviklingen. De ser på sin egen rolle som ambassadører for byen og det hevdes at Airbnb i Oslo har bidratt til økt turisme da tjenesten tilbyr et billigere alternativ til hotellnæringen. Ambassadør må her forstås som promotør av byen, med tips om alt fra severdigheter og shopping til restauranter. Ingen av informantene tror at Airbnb har noen negativ effekt på lokalmiljøet hvor de selv leier ut bolig, men ser en rekke positive effekter som at gjestene benytter seg av dagligvarebutikker, cafeer og restauranter i nærområdet. Informantene legger vekt på at beliggenheten er viktig og at det er nødvendig med god offentlig kommunikasjon til sentrumsområder.

En av informantene Marit sier følgende om Airbnb sin effekt på byen:

”Folk på hotell er flinke ambassadører, men det som jeg tror er at de turistene som bor hos verter som tar vare på de, de får en mye større kunnskap om byen, førstehåndskunnskap. Enda større ambassadører for byen.”

Informanten Turid sier noe av det samme og beskriver hvordan Airbnb påvirker byen:

”I ekstremt positiv retning. Vi er de beste ambassadørene Oslo kan ha. Jeg sitter med folk her, gir de kart, forklarer og viser, og da koser de seg. (...) Når jeg tar frem det kartet jeg gir til gjestene mine, så hører jeg først om de har spesielle interesser. Jeg peker ut Rådhuset, Aker Brygge, Astrup Fearnley. Forteller de om historien. Festningen, Operaen, Salt og de nye kule områdene der”.

Vertene er jo selv aktive brukere av Airbnb, så det er ikke overraskende at det er de positive følgene av Airbnb som løftes frem. En av informantene setter ord på dette og sier til meg:

”jeg bare håper du kan ha noe påvirkning på politikerne slik at ordningen blir sånn som nå. Håper du sender ut noen pressemeldinger” med tydelig beskjed om at det ikke ønskes ytterligere reguleringer av tjenesten. Om premisset for å delta i intervjuet er å påvirke politisk, kan det tenkes at intervjuet farger fenomenet i for godt lys. Og at det derfor er få eller ingen av de negative aspektene ved Airbnb som kommer frem. Informanten Anne setter dette i perspektiv og beskriver hvordan Airbnb kan påvirke nabolaget hun bor i om omfanget øker ytterligere.

”Det vet jeg veldig godt, fordi vi hare en sentral bygård. Vi ser jo at når eierne ikke bor fast i leilighetene sine blir det en helt annen nabotrivsel. Fordi at det er en stor forskjell på å være eier enn leier, en eier er alltid mer ansvarsfull enn en som leier”

Videre peker Anne på at dette antagelig ikke kommer til å skje, fordi markedet vil regulere seg selv.

”Jeg tror ikke noe på det. Om hver femte osloborger leier ut på Airbnb så går prisene ned og da vil folk trekke seg og det er ikke noe vits i (å drive med). Jeg ser ikke noe stor fare ved det.

Bruk av nabolaget og lokale tjenester kan forstås som en form for ”new urban tourism”, at det typiske turistaktige flyttes bort fra de tradisjonelle turistområdene rundt Karl Johans gate og Aker Brygge til mer lokale områder i nær beliggenhet til Airbnb enheten.

Et sentralt spørsmål knyttet til debatten om Airbnb er hvordan fenomenet påvirker nabolag, stedsfølelsen og samholdet i områder hvor Airbnb er utbredt. Intervjupersonene ser få eller ingen negative konsekvenser i sitt nabolag av stadig nye mennesker i boligene eller rommene som leies ut. Det er lite forståelse for at Airbnb kan ha negative konsekvenser i byen og at det kan gå ut over svakerestilte i samfunnet slik som Nordlandsforskning påpeker i sin rapport fra 2017.

### **5.2.7 Reguleringer**

Informantgruppen er i stor grad delt i spørsmål om skattelegging og hvordan Airbnb bør reguleres i Oslo. Med en ny forskrift og lovgivning av korttidsutleie fra 2018 hersker det også en viss usikkerhet knyttet til hvordan dette i praksis fungerer. Flere av informantene synes det er greit å skatte av inntekten fra Airbnb og forstår hvorfor det skattelegges fra 2018. Samtidig oppleves det en grad av urettferdighet om det sammenlignes med langtidsleie hvor det er

skattefritt å leie ut under 50% av bruksarealet til egen leilighet. Denne opplevelsen av urettferdighet er naturligvis størst blant vertene som leier ut et rom i sin leilighet og på denne måten leier ut under 50% av bruksarealet i sin egen leilighet men ikke oppnår det samme skattefritaket. På spørsmål om hvordan informantene selv synes Airbnb kunne vært regulert er det få som foreslår store endringer fra dagens skattelegging av korttidsleie, mens noen ønsker at det åpnes opp igjen uten skatteleggingen som nylig ble innført.

”Disse som har både 2 og 3 leiligheter og får så mye penger inn, jeg synes det er riktig at det skal beskattes. Man må jo tenke litt på de profesjonelle som hotellene og slikt, men ikke for mye da.” (Anne)

Anne peker på en sentral utfordring med reguleringen og synes det er urettferdig at de som leier ut sin egen leilighet skal beskattes på samme måte som de som leier ut flere enheter fordelt på flere leiligheter.

Hvordan forholder du deg til nye skatteregler?

”Jeg tenker at det må jeg forholde meg til. Jeg synes det er litt urettferdig med tanke på at det er gratis å leie ut en hybel. For i mitt tilfelle, ved å leie ut på Airbnb må jeg betale skatt, men om jeg hadde leid ut langtid ville jeg ikke trengt å betale skatt. Men jeg synes jo de som leier ut hele leiligheter, og ikke bor der selv, de skal bli skatta” (Marit).

”Jeg synes Airbnb bør reguleres via skatt, men altså, det er jo ikke et rettferdig system når man kan leie ut en hybel gratis og man må skatte av Airbnb. Men jeg synes jo det burde skattes når man leier ut hele leiligheter” (Marit).

Den semi-strukturerte formen på intervjuene har gjort at også noen av informantene har vært innom hvordan regulering er løst i andre byer. Eksempelvis har situasjonen i Barcelona blitt et tema, men i dette tilfellet antas det at i Oslo aldri vil ble de samme utfordringene på grunn av at Barcelona sin posisjon som turistdestinasjon er langt mer populær enn Oslo.

Den nye skattelovgivningen kan ses på som et forsøk på å utjevne forskjeller mellom ulike grupper i samfunnet. I tråd med Fainstain (2011) sitt syn på bypolitikk, kan dette bidra til å løfte marginaliserte grupper, da det utjevner forskjellene ved å leie ut på et langtidsleiemarked sammenlignet med korttidsleiemarkedet gjennom for eksempel Airbnb.

Informantene opplever etter mitt syn en diskrepans i planene fra kommuneplanen 2015 hvor byen skal være konkurransedyktig nasjonalt og internasjonalt for å tiltrekke turisme, med ny lovgivning som begrenser mulighetene for korttidsutleie. At det oppleves som urettferdig med skattelegging av korttidsleie er etter mitt syn igjen tegn på å bli fratatt et gode i form av ingen skattelegging av korttidsleie av egen bolig oppheves. På den andre siden kan den nye skattelovgivningen bidra til å beskytte langtidsleiemarkedet. Her kan det tenkes at vertene legger seg til en nyliberal holdning ved motsette seg endringene og ønske et åpent og fritt marked.

Vertene som er intervjuet, uttrykker at Airbnb tilbyr en annen autentisitet enn overnatting på hoteller gjør. De møter gjester med lokalkunnskap om området gjestene besøker og anbefaler gode spisesteder, fine opplevelser og har en rekke tips for besøkende til byen. "Live like a local" fremstår for vertene som et reelt slagord. Det beskrives fra vertene sin side at gjestene besøker attraktive områder ved Oslo. Steder som trekkes frem som spesielt attraktive er Grünerløkka, Operaen, Langkaia med Salt, Holmenkollen, Frognerparken. Som Füller og Michel (2014) beskriver kan dette føre til at de besøkende oppsøker attraktive steder i byen på tidspunkter hvor lokalbefolkningen ikke er tilstede, og på denne måten bidrar til gentrifiseringsprosesser. I tillegg trekkes kulturopplevelser som konserter, museum og sportsarrangement frem som viktige grunner for at turister ønsker å komme til Oslo.

### **5.2.8 En nyliberal konseptualisering**

Det er en tydelig underliggende faktor gjennom intervjuene, at ideen om at markedet regulerer seg selv er sentralt. Det er en motstand mot reguleringer og en oppfattelse av at konkurranse mot andre overnattingstjenester er sunt for menneskene i samfunnet og forbrukere generelt. Jeg mener at intervjuene bærer preg av en underliggende nyliberal diskurs hvor nettopp denne troen på et fritt marked, uten særlige reguleringer eller skattelegging, og en ide om at en er sin egen lykkes smed kommer til uttrykk.

Lisbeth beskriver konkurransen med hotellnæringen på følgende måte:

"I forhold til hotell så mener jeg bestemt at Airbnb ikke er konkurranse, fordi at veldig mange som kommer (Airbnb gjester) er på lavbudsjett. Langt de fleste er på lavbudsjett og de ville ikke kommet ellers. Jeg tror mange av de ikke ville kom om det ikke var billige fly og Airbnb. De bruker penger her og de sprer et godt rykte om Oslo".

En del av svarene fra intervjuene fremstår som kontradiksjoner hvor det på den ene siden hevdes at Airbnb-gjestene bruker denne tjenesten nesten utelukkende på grunn av pris, mens det samtidig legges frem at de bidrar svært positivt i byen som helhet ved å bruke penger i de lokale områdene de besøker og på denne måten påvirker lokale områder positivt i større grad enn hotellgjester som bor i typiske turistområder. Dette står noe i kontrast til hva McLaren og Agyeman (2016) finner når de peker på lokale utfordringer med korttidsutleie av boliger. Som Barlindhaug (i Ljunggren, 2016 s.125)) også påpeker kan dette også være problematisk med lengre leieforhold når han sier at korte leieforhold i områder med høy tetthet av utleie vil ha mindre stabile bomiljøer og dårligere forhold for å bygge vedvarende sosiale naborelasjoner. Andre informantene mener at Airbnb påvirker hotellnæringen, men at det i stor grad er en positiv påvirkning med økt konkurranse. På spørsmål om Airbnb er konkurranse for hotellnæringen, svarer Pernille og Reidar følgende ”Ja, helt klart, men jeg tenker også at det er på tide at hotellnæringen får litt konkurranse”.

Slik jeg vurderer intervjuene kan de til en viss grad passe i Martin (2016) sin diskurs om at Airbnb er med på å forsterke en nyliberal ideologi. Jeg mener at det er en forsterkning av et nyliberalt paradigme ved at det er forbeholdt mennesker som har mulighet til å leie ut ekstra rom i egen bolig eller udisponerte leiligheter og at dette er forbeholdt en viss gruppe mennesker som har disse ressursene.

Informantene ser i all hovedsak på Airbnb som en økonomisk mulighet for individer, både for reisende til å spare penger og for verter til å få en ekstrainntekt. De reduserte kostnadene ved å bo på Airbnb i forhold til på hotell ses på som en viktig årsak av informantene til at turister i det hele tatt tar turen til Norge. Dette i sammenheng med billigere flyreiser til Oslo gjør at det i det hele tatt er aktuelt å dra til Norge, i følge informantene.

Fleksibiliteten ved å være vert er svært viktig. Flere av informantene peker på at dette gjør at de vil være på Airbnb fremfor tradisjonell langtidsleie. Dette sammen med potensiale for større inntekt enn ved tradisjonell langtidsleie, ses på som de viktigste grunnene for å drive med Airbnb blant mitt utvalg av verter.

Det er ingen som fremstår som typiske idealister innenfor delingsøkonomien eller som en viktig del av et delingsnettverk. De fleste er med i Facebook grupper for deling av informasjon og lignende, men dette mer av praktiske hensyn og utveksling av erfaringer.



Som nevnt tidligere, identifiserer Martin (2016) er rekke diskurser som delingsøkonomien kan plasseres innenfor. Ut fra disse diskursene ønsker jeg å se hvilke aspekter ved delingsøkonomien og Airbnb mine intervjupersoner trekker frem som viktige. Som nevnt over, fremheves de økonomiske aspektene for både vert og gjest som viktige for å drive med korttidsutleie. Miljø og bærekraftighet, på den andre siden, nevnes ikke av noen av informantene som årsak til å drive utleie. Dette underbygger forståelsen av at informantene mine ikke er ideologisk opptatt av Airbnb og delingsøkonomiens ide som en motreaksjon mot tradisjonelle konsummønstre, men at de heller leier ut egen bolig for egen økonomisk vinning. En av informantene har selv tidligere erfaringer med Couchsurfing, et lignende Airbnb tilbud, men gratis. Denne informanten kan forstås som en pioner hva gjelder korttidsutleie og som idealistisk for delingsøkonomien. Endring i arbeidssituasjon førte til at vedkommende endte opp med å måtte leie ut boligen gjennom Airbnb for å kunne fortsette å bo sentralt i Oslo.

Vertenes rolle fremstår som nokså ulik ut fra hvilken type enhet man leier ut. Leier man ut en enhet adskilt fra boligen man selv bor i, er man mer som en hotellvert, både ved å være tilgjengelig ved innsjekk og om det skulle oppstå spesielle situasjoner. De som leier ut rom i egen bolig kommer mye tettere på gjestene og ser på seg selv som viktige ambassadører for byen og Airbnb. Felles for de, er at de ser på egen virksomhet som et supplement til hotellnæringen og på denne måten bidrar positivt til byen gjennom økt turisme. Det er lite forståelse for at Airbnb kan gå på bekostning av svakerestilte som ønsker å komme seg inn på leiemarkedet. Skylden for negativ omtale i media og kritiske røster i forskningen legges ofte på de som leier ut hele boliger og gjerne de som gjør det i stor skala med flere boliger til utleie.

Teodore, Peck og Brenner (2013) definerer faktisk eksisterende nyliberalisme som et resultat av troen på frie markedskredter i møte med allerede eksisterende stivhengige politiske institusjoner. Slik jeg ser det, vil Airbnb være et godt eksempel på nyliberalisme i praksis. I møte med eksisterende politiske institusjoner, som kanskje ikke har vært forberedt på omfanget til delingsøkonomien, har Airbnb fått mulighet til å befeste seg i Oslo uten reguleringer.

## 5.3 Effektene av Airbnb på leieboligmarkedet

### III. *Hvordan påvirker fremveksten av Airbnb tilgangen på boliger på det ordinære leiemarkedet?*

Mye av kritikken mot Airbnb og effektene av fenomenet i urbane områder, er hvordan det reduserer tilgangen på rimelige boliger eller såkalt *affordable housing*. Både den geografiske fordelingen av enheter i Oslo og hvordan verter forstår sin rolle i den generelle byutviklingen kan bidra til å redusere tilgangen på rimelige boliger (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017). Med kriteriene fra Nordlandsforskning av hvilke boliger som kan benyttes til langtidsleie vil jeg forsøke å gjøre det samme anslaget for Oslo.

Regulering av nye fenomener som Airbnb har som vist tidligere ofte et etterslep og trår i kraft når fenomenet har blitt stort nok til å utgjøre merkbare endringer på samfunnsnivå. I dag reguleres Airbnb gjennom skattelegging. Andre metoder, som også vist tidligere i oppgaven er en strengere regulering av antall utleiedøgn hver vert kan ha i løpet av et kalenderår. Jeg mener at for å få en mer rettferdig delingsøkonomi, slik som Botsman og Rogers (2010) promoterer, så bør dette vurderes i områder med høy tetthet av Airbnb også i Norge og Oslo.

#### 5.3.1 Estimat av boliger som kunne vært til svakerestilte

For å definere svakerestilte på boligmarkedet benytter Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) en definisjon fra NOU 2011:15 hvor definisjonen er: ” «personer og husholdninger som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd”. Videre er operasjonaliseringen av dette som Thorsen (2017) benytter nyttig, hun måler andelen vanskeligstilte på boligmarkedet etter om man har lavinntekt og enten bor trangt og/eller har høy gjeldsbelastning. Denne operasjonaliseringen er forholdsvis streng, men finner at 3,5 % av befolkningen bor i husholdninger som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Dette tilsvarer 177 000 personer og 64 100 husholdninger i 2015. I Oslo alene blir dette tallet om lag 44000 personer i 2015. I følge Thorsen (2017) er andelen vanskeligstilte betraktelig høyere i Oslo sammenlignet med resten av landet.

Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) forsøker å gjøre et estimat av hvor mange boliger som benyttes som Airbnb-leiligheter som kunne vært leid ut over et tradisjonelt langtidsleiemarked. For å gjøre dette ekskluderer de leiligheter med tre soverom eller mer, da de anser dette som for store leiligheter for denne gruppen. Videre ekskluderes også private og delte rom som leies ut gjennom Airbnb, da de anses som upassende for langtidsutleie. Jeg er uenig med hvordan estimatet til Nordlandsforskning er gjort, fordi større leiligheter med mer enn 3 soverom eksempelvis kunne vært godt egnet til langtidsutleie for store familier. Denne gruppen pekes også ut som en spesielt utsatt gruppe på boligmarkedet (Thorsen, 2017). I tillegg til de enhetene som havner på Airbnb fremfor langtidsleie kan det tenkes at man ser den samme trenden på lignende internettportaler som HomeAway.com eller Hotels.com. Det kan også tenkes at med større boliger tilgjengelig for utleie at vi ville sett en Markov-kjede som igjen kunne frigjort andre enheter til langtidsleie. Videre finner jeg også gjennom den kvalitative delen av denne oppgaven at informantene som leier ut privat rom på Airbnb, har leid ut over mer tradisjonell langtidsleie før Airbnb var et alternativ, og på den måten tatt bort en enhet fra langtidsleiemarkedet og flyttet denne enheten til korttidsleiemarkedet. Derfor mener jeg det kan være nyttig å ta med også private rom i dette estimatet.

Forskningsrapporten fra Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) sier at det etter deres beregninger er 64,6% av leilighetene som leies ut gjennom Airbnb som kunne vært benyttet til langtidsutleie. Dataen fra Nordlandsforskning er noe rikere og beskriver også belegget på leilighetene. I tilfellet Oslo i desember 2017 tilsvarer dette omlag 4600 leiligheter. Jeg vurderer at det reelle tallet vil være noe høyere, da flere av mine informanter har leid ut rom i leilighet over ordinær langtidsutleie før de begynte å benytte seg av Airbnb. Et slikt estimat er naturligvis veldig usikkert, men det gir en indikasjon på hvor mange enheter som kunne vært benyttet til langtidsutleie.

I all hovedsak er det fleksibiliteten og autonomien over egen leilighet som gjør at Airbnb velges over tradisjonell utleie i følge informantgruppen. Samtidig er denne fleksibiliteten og autonomien viktig for utleiery gjennom Airbnb, og det er lite sannsynlig at noen vil gå tilbake til tradisjonell langtidsleie slik situasjonen er i dag med gjeldende skattelovgivning og reguleringer av tjenesten. Dette gjør det også til en hypotetisk øvelse å se på hvor mange enheter som i dag finnes på Airbnb i Oslo som kunne vært brukt til ordinær langtidsutleie av bolig eller rom i leilighet.

Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) sier i sin rapport at de ikke finner noen sammenheng mellom økning av omfanget til Airbnb og økning i boligpriser. Airbnb kan, i følge den samme rapporten, forstås som en lokal påvirkning på boligmarkedet, mens det er de nasjonale faktorene som har størst påvirkning på boligmarkedet. Med nasjonale faktorer pekes det på rentenivå, kostnad av boligbygging og tilgjengelighet på lån som eksempler på slike faktorer. Lokale faktorer som påvirker boligmarkedet kan for eksempel være kvalitet på skoler, demografien i området og muligheter for sysselsetting. Rapporten viser videre til at det i Oslo er positiv korrelasjon mellom antall Airbnb-enheter og utleieprisene på det tradisjonelle leieboligmarkedet (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017).

Det kan tenkes at de med ”god nok” økonomi til ikke å kvalifisere for sosialboliger, men må benytte seg av leieboligmarkedet er de som kommer verst ut i dagens boligmarked. Med introduksjonen av Airbnb som en disturbiv faktor på leieboligmarkedet kan denne gruppen oppleve økt trykk ved at enheter tas bort fra dette markedet. På denne måten kan gruppen som defineres som svakerestilte på boligmarkedet bli større.

Som Nordlandsforskning finner fra hele sin studie av hele Norge, kan omtrent 64,6% av boliger på Airbnb benyttes også på det ordinære leiemarkedet. Som diskutert tidligere er dette etter min mening et konservativt anslag. For en mer nøyaktig analyse av burde jeg også tatt med data fra leieboligmarkedet, som jeg her ikke har sett på. Derfor blir dette en ensidig analyse som kun vil se på hvordan Airbnb i forkant av at lovendringen trådte i kraft.

”Airbnb makes cities more affordable” kan nok stemme i noen tilfeller, for noen grupper. For konsumenter blir valgmulighetene større og vertene for høyere inntekter, men for de som står utenfor delingsøkonomien og ikke har ressurser som kan deles, her i form av bolig, kan det sies at utfordringene blir større. På denne måten kan gruppen av ”vanskeligstilte på boligmarkedet” bli større som en følge av at flere velger utleie gjennom Airbnb fremfor tradisjonell langtidsutleie.

## 5.4 Oppsummering av analysen

Strukturene som ligger til rette for utbredelse av Airbnb i Norge er forskjellig fra for eksempel Barcelona og Venezia. Uten den samme posisjonen som turistdestinasjon og et leiemarked som allerede er lite i omfang er faktorer som kan tilsi at fenomenet ikke vil skape massive utfordringer på linje med situasjonen i andre europeiske hovedsteder. Samtidig taler den høye andelen mennesker som eier bolig for at utbredelsen av Airbnb vil holde seg lav sammenlignet med store turistdestinasjoner. På den andre siden kan det tenkes at dette vil påvirke leieboligmarkedet med større press på en liten sektor av boligmarkedet.

Den allerede foreliggende dataen i form av NOU 2017:4 og Statsbudsjettet for 2018 tyder på at det har vært en endring i hvordan styresmakter i Norge forstår Airbnb spesielt og delingsøkonomien mer generelt. NOU 2017:4 var i stor grad positiv til delingsøkonomien og mulighetene den står for i næringslivet i Norge. Mens statsbudsjett og forhandlinger rundt statsbudsjett i ettertid gir indikasjoner på at Airbnb i større grad forstås som en disruptiv innovasjon som bør reguleres.

Airbnb kan som Morozov (2013) sier forstås som en form for nyliberalisme på steroider, mens jeg vil argumentere for at Airbnb også bidrar til å vedlikeholde og reproducere nyliberalisme blant innbyggere og verter i Oslo. Narrativene bak valget om å drive med utleie gjennom Airbnb, som presentert av vertene som er intervjuet, viser en tydelig forsterking av nyliberale ideer, med en tro på en åpent marked, helst uten reguleringer, som på sikt regulere seg selv. På den andre siden er det ikke et syn på en eventuell ”trickle-down” effekt som rettfærdiggjør korttidsutleie gjennom Airbnb, men heller en ide om at en er sin egen lykkes smed og ansvarlig for eget liv. Fremveksten av privat korttidsleie kan også forstås som Theodore, Peck og Brenner (2009) beskriver nyliberalismen, en nedbygging av velferdsstatens rolle og en utfordring av den Keynesianske velferdsstaten.

Med skiftet som Harvey (1989) beskriver fra ”managerialism to entrepreneurialism” kan det tenkes at innbyggerne forstår seg selv i mindre grad som nettopp innbyggere og del av et fellesskap og i større grad som driftige skattebetalere med eget ansvar for sin egen velstand. Jeg mener at gjennom intervjuene med verter av Airbnb at det er mulig å avdekke en form for konformitet til normene av et fritt markedet. Både gjennom den interne konkurransen mellom vertene om potensielle gjester og styring fra Airbnb sin side. Stabrowski (årstall) hevder at

alle Airbnb-verter er urbane micro-entreprenører i byutviklingen og at disse micro-entreprenørene er en disruptiv kraft inn mot boligsektoren og at de samtidig endrer det sosio-romlige forholdet i urbane boligområder. Dette skiftet som Harvey (1989) tar for seg kan også ses i sammenheng med den kulturledete byutviklingen som man kan se i en rekke byer de siste tiårene, inkludert Oslo, med fokus på å tiltrekke seg kulturkapital og kapital gjennom økt turisme.

En kritisk realist ville kanskje sagt at i det virkelige domenet er sosial-demokratiet med nyliberalistiske tendenser, bypolitikk og økt globalisering faktorer som kan sies å ha tilbøyeligheter til å understøtte og forårsake mulighetene til at Airbnb materialiserer seg i byene. I det faktiske domenet utspiller Airbnb seg selv og i dette domenet befinner den geografiske fordelingen seg. I det faktiske domenet kan lovverket og reguleringene av korttidsleie forstås som en aktiv mekanisme som modifierer konsekvensene av Airbnb. Lovverket og regulering kan igjen ses på som en følge av strukturene og mekanismene som finnes i det virkelige domenet. Ut fra dette vil det kunne sies at det nettopp er kombinasjonen av strukturer som fører til hvordan Airbnb har materialisert seg og oppleves i kontekst av caset i denne oppgaven.

Som Wachsmuth og Weisler (2018) sier er det lite reell deling involvert når Airbnb benyttes. Det er transaksjoner av penger og kan på denne måten bedre forstås som Srnicek (2017) sier som en del av en plattformkapitalisme. Dette er en av de største utfordringene Airbnb står ovenfor, som også reflekteres av intervjupersonene, at det handler om økonomiske muligheter og at selskapet står igjen som et vanlig selskap som ikke inngår i delingsøkonomien og de narrative som knyttes til denne bevegelsen.

Både Martin (2016) og Botsman og Rogers (2011) promoterer en "ekte" delingsøkonomi eller delingssamfunn i form av enten desentralisering og myndiggjøring (*empowerment*) av innbyggerne, eller behovet for styring og regulering av den nåværende delingsøkonomien til et mer rettferdig system. Dette kommer av delingsøkonomien sin eksklusivitet, ved at de som allerede har eiendeler kan dele de eller tjene penger på de. De kommersielle aktørene sitt inntog på de samme portalene skaper også utfordringer med definisjonen av Airbnb som en del av delingsøkonomien.

Analyser av governmentality tar ofte for seg staten som utfører en form for styring over sine borgere for å få de til å oppføre seg på en måte som er gunstig for staten. Dette er overførbart til hvordan Airbnb behandler sine verter. Uten å benytte direkte makt overfor sine verter benytter de en rekke strategier for å få de til å være best mulig verter for Airbnb.

Ratingsystemet er et verktøy som benyttes til å regulere vertene sin opptreden. En annen er hvordan de måler vertene sine overnattingsdøgn og ber verter om å sette ned prisen om antallet døgn synker. For Airbnb selv vil de tjene mer penger på mange bookinger fremfor lengre opphold fra gjestene. Airbnb spiller også på konkurranse mellom vertene ved å sende meldinger om enheter i geografisk nærhet som har lavere priser og bedre belegg. Gulroten for vertene er status som superhost, denne statusen kan man opparbeide seg om man gjør det bra. Å gjøre det bra vil i denne sammenhengen bety at man har gode tilbakemeldinger fra gjester, at responstiden på henvendelser er kort og man har et visst antall døgn med utleid enhet.

Til videre forskning vil det kunne være interessant å se på hvordan den geografiske fordelingen endrer seg etter at lovendringen har trådt til og også kvalitativt forsøke å se nærmere på effekter av Airbnb på mindre områder. Hvordan påvirkes bydeler og nabolag av høy tilstedeværelse av Airbnb enheter? Hvordan kan man etablere en rettferdig delingsøkonomi, både på nasjonal og internasjonal skala?

Kritikere av Airbnb og de som ønsker at aktiviteten skal reguleres og ytterligere skattlegges risikerer å bli ansett som motstandere mot utvikling og kreativitet. Det er etter mitt syn nødvendig med ytterligere forskning på hvordan korttidsleie påvirker lokalmiljøer. Jeg tenker da spesielt på områder med høy tetthet av Airbnb og gjerne i norsk kontekst. Hvordan påvirkes hverdagslivet til mennesker som har nye naboer hver tredje dag?

I urbane områder, i norsk kontekst, med høy tetthet av Airbnb vil det være interessant å forsøke å se på gentrifiseringsprosesser og Airbnb sin rolle i disse prosessene. Er det mulig å se Airbnb som en forsterker av disse prosessen også i norsk kontekst? Finnes det antydninger til tvangsforflyttinger av mennesker bort fra områder med høy tetthet av Airbnb?

Delingsøkonomien redefinerer arbeid. Vertene for Airbnb *outsourcer* ofte en del av oppgavene knyttet til arbeidet med å leie ut boligen. Dette kan for eksempel være gjennom vasking eller formidling av nøkler mellom utleier og leietaker. Dette er tjenester som kan kjennes igjen i hotellsektoren, hvor de ofte også er organisert i arbeiderforeninger. Samtidig

blir disse tjenestene mer usynlige for gjestene, som ser på korttidsleie som en p2p utveksling. Hvordan er arbeidsforholdene i delingsøkonomien? Er det muligheter for at det vokser frem en grå økonomi knyttet til Airbnb?

På sikt vil det også kunne være nyttig med en evaluering av effekten av nye skattelovgivninger på korttidsleie. I så måte kan denne oppgaven stå som et bilde på hvordan status for korttidsleie av bolig var i Oslo før den nye lovgivningen trådte i kraft.



## 6 Konklusjon

I denne oppgaven har jeg gjennom en både kvantitativ og kvalitativ utforskning tatt for meg fremveksten av Airbnb i en mellomstor hovedstad med økende turisme. Jeg har først tatt for meg den geografiske utstrekningen av Airbnb i Oslo og siden utforsket hvordan vertene av Airbnb ser på sin rolle. Til slutt har jeg forsøkt, ut fra Nordlandsforskning (Vinogradov og Strømmen-Bakhtiar, 2017) sin fremgangsmåte, å se hvor mange enheter som kunne vært benyttet til langtidsutleie.

Denne oppgaven retter søkelys mot turisme for byforskningen. Den retter et kritisk blikk mot fremveksten av korttidsutleie av boliger i det urbane rommet. Både byutviklingsstrategier, teknologiske fremskritt og endringer i reisevaner har gjort Airbnb til et fenomen som påvirker byene våre. Gjennom denne internettportalen kan privatpersoner leie ut bolig til reisende. Dette utfordrer både ordinære arbeidsforhold, andre næringer og områder hvor tettheten av Airbnb er spesielt høy.

I Oslo har Airbnb materialisert seg rundt bykjernen, det er tydelig at de sentrumsnære bydelene har høyest tetthet av Airbnb og antagelig også er best egnet til dette. Dette reflekteres av intervjupersonene som nevner beliggenhet som en viktig faktor for utleie.

Den store andelen hele leiligheter som leies ut er tegn på at det er en pågående kommersialisering av fenomenet. En stor svakhet ved denne oppgaven er at belegget på hver enhet ikke kommer frem av den kvantitative dataen. Med denne dataen på plass vil man i større grad kunne se hvem som leier ut fulltid og på denne måten bedre kartlagt de kommersielle aktørene i Oslo. På den andre siden er dette, som nevnt tidligere, et resultat av at Airbnb selv er restriktive på deling av data om sine verter. Jeg støtter meg her til Wachsmuth, Kerrigan, Chaney, og Shillolo (2017) som utfordrer Airbnb på deling av data. Dette for å kunne få bedre og mer presise analyser av selskapets effekter. De mener også at Airbnb bør stå ansvarlige for rapportering til lokale myndigheter for aktiviteten til deres brukere (Wachsmuth et. al, 2017)

Vertene opplever fenomenet i stor grad som en økonomisk mulighet hvor fleksibiliteten og autonomien over utleieforholdet er spesielt tiltrekkende. Jeg forstår disse årsakene som de viktigste motivasjonsfaktorene for å drive korttidsleie fremfor utleie over lengre tid. Vertene

fremstår ikke som idealister når det kommer til delingsøkonomien, men ser heller på fenomenet nyttig både for individet og for byen som helhet. De plasserer seg i det Sperling (2016) omtaler som en økonomisk mulighet for middelklassen. Vertene ser altså på sin rolle som utleiere som verdiskapende for både de selv og for Oslo gjennom at de tilbyr tilreisende billigere overnatting. Gjennom sin rolle som vert legger de altså til rette for økt turisme i byen og verdiskapning. De ser på rollen som vert som en ambassadør for Oslo, hvor vertene kommer med førstehånds kjennskap og tips til oppholdet i byen.

Vertene styres også etter min forståelse av Airbnb sine retningslinjer for å være en god vert. Dette har jeg forstått som en form for governmentality som skal styre vertene til å bli best mulige verter for selskapet Airbnb. Nært knyttet til denne governmentality styringen ligger superhost statusen som vertene kan få. Som nevnt i analysen er dette en styringsmekanisme som jeg identifiserer og som jeg mener legger til rette for vertene sin aktivitet. For å oppnå status som superhost må vertene nå visse mål som Airbnb setter, som igjen kan føre til bonuser for vertene.

Reguleringen av korttidsutleie av egen bolig har blitt møtt ulikt av vertene jeg har intervjuet, noen betaler gjerne skatt, mens andre synes dette er en urettferdig ordning. Som Wachsmuth og Weisler (2018) sier er det for tidlig å kunne si hvilken type regulering som fungerer best. For å kunne si noe om dette må de ulike ordningene evalueres. For Oslo ville det vært nyttig å regulere antall utleiedøgn for å gjøre langtidsleie mer gunstig enn korttidsutleie. Dette ville kunne ta bort de kommersielle aktørene fra korttidsleiemarkedet. Videre ville det gitt de som leier ut når de selv ikke benytter egen leilighet muligheter for å fortsette med dette, så lenge det er under et visst antall døgn i året. Dette er nært knyttet til utfordringene som kan oppstå i det ordinære leiemarkedet om korttidsleiemarkedet fortsetter å vokse. Som Botsman og Rogers (2010) sier kan dette også bidra til en mer rettferdig delingsøkonomi.

Med nye skattelovgivninger på korttidsutleie av bolig fra 1.1.2018 er det mulig at korttidsleiemarkedet i Oslo vil endre seg. Den nye skattelovgivningen er i hovedsak et incentiv for å gjøre det mindre attraktivt å drive korttidsutleie for at flere skal leie ut mer tradisjonelt med langtidsutleie. Denne skattelovgivningen bør også evalueres etter en periode for å se hvilke effekter dette har på korttidsleiemarkedet og om det virkelig fungerer som en beskyttelse av det ordinære leiemarkedet.

De kommersielle utleierne sitt inntog på Airbnb bør begrenses. Det løftes frem av intervjupersonene selv, som mener dette er i mot Airbnb sin hensikt. Om fenomenet fortsetter å øke i samme hastighet som det har gjort til nå (se for eksempel Nordlandsforskning, 2017) kan det oppstå situasjoner som i Barcelona med tvangsforflytting av lokalt beboende (*displacement*). Selv om det er få tegn som tyder på at Airbnb direkte bidrar til gentrifisering av områder, antas det at det som Michel og Füller (2014) beskriver at ny urbanturisme kan bidra til dette og at de tilreisende kan bidra til gentrifiseringsprosesser uten å være en del av *the gentry*. Vertene for Airbnb må da kunne sies å legge til rette for at tilreisende blir en del av gruppen som gentrifiserer nabolag. Både direkte gjennom å leie ut sin egen bolig, men også indirekte gjennom sin virksomhet som ”ambassadør” for Oslo med anbefalinger av hva de tilreisende bør få med seg av severdigheter.

Ved å benytte Nordlandsforskning (2017) sine estimater har jeg forsøkt å se hvor mange enheter som leies ut via Airbnb i Oslo som kunne vært benyttet til langtidsutleie. Dette tallet er det knyttet stor usikkerhet til, men anslagsvis var det omtrent 4600 enheter tilgjengelig på Airbnb i desember 2017, som kunne vært benyttet til langtidsutleie av bolig. Med Thorsen (2017) sine estimater av mellom 44000 og 78600 mennesker i Oslo som kan defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet, er andelen Airbnb leiligheter en liten dråpe i havet. Det er derfor sannsynlig at effektene av Airbnb på boligmarkedet er relativt beskjedne. Det er imidlertid viktig å være klar over omfanget og følge med på utviklingen. Spesielt er det viktig å følge med på områder med spesielt høy tetthet av Airbnb og eventuelle konsekvenser av dette.

En rekke faktorer har lagt til rette for Airbnb til å spre seg i Oslo. Boligpolitikken som i Norge legger til rette for at alle skal ha et eget sted å bo, politikken på kommuneplan som har lagt til rette for at Oslo skal konkurrere med andre europeiske byer om turistene. I tillegg til et sosialdemokratisk styresett med nyliberale tendenser har dette lagt til rette for spredning av et marked for korttidsleie i Oslo. Oslo sin mellomposisjon både i størrelse og som turistdestinasjon gjør at byen er et godt eksempel på spredning av Airbnb i en relativt kompakt by som mange andre byer i Europa kan sammenligne seg med.

# Litteraturliste

Airbnb (2016) *Senior Hosts in Europe*.

Hentet fra: [https://www.airbnbaction.com/wp-content/uploads/2016/09/Airbnb\\_SeniorHostsEuropeReport\\_English\\_9-13-16.pdf](https://www.airbnbaction.com/wp-content/uploads/2016/09/Airbnb_SeniorHostsEuropeReport_English_9-13-16.pdf)

Airbnb (udatert) *Den økonomiske effekten av husdeling i byer rundt om i verden*. Hentet fra: <https://www.airbnb.no/economic-impact>

Airdna.co (2018) Market Minder

Hentet fra: <https://www.airdna.co/market-data/app/no/default/oslo/overview> (Lest 6.9.18)

Alvesson, M. og Sköldberg, K. (1994) *Tolkning och reflektion. Vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*. Lund: Studentlitteratur.

Andersen, B. og Røe, P (2017) Arkitektur og sosial ulikhet i Oslos vannkant. (kap.15) I Ljunggren, J. *Oslo – Ulikhetenes by*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.

Andersen, B. og Skrede, J. (2017) Planning for a sustainable Oslo: the challenge of turning urban theory into practice, *Local Environment*, 22 (5), (s. 581-594) DOI: 10.1080/13549839.2016.1236783

Arias Sans, A., & Quaglieri Dominguez, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. In A. P. Russo & G. Richards (Eds.), *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place* (pp. 209–228). Bristol: Channel View

Barlindhaug, R. og Astrup, K. (2012) *Housing Affordability. En drøfting av begreper og bergening av indikatorer*. (NIBR Notat 9/12). Hentet fra: <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/filer/2012-110.pdf>

Barlindhaug, R. (2017) Boligmarked og flytting – betydning for segregasjon. I Ljunggren, J. (Red) *Oslo – Ulikhetenes by*. (s. 119-143). Oslo: Cappelen Damm.

Baudrillard, J. (1994) *Simulacra and Simulation*. University of Michigan Press.

Baxter, J. (2016) Case Studies in Qualitative Research (kap. 7) I Hay, I. (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Oxford: Oxford University

Bergsli, H. (2015) *Urban Attractiveness and Competitive Policies in Oslo and Marseille. The waterfront as object of restructuring, culture-led redevelopment and negotiation processes*. (Doktoravhandling) Universitetet i Oslo

Bernt, M. (2012) The "Double Movements" of Neighbourhood Change: Gentrification and Public Policy in Harlem and Prenzlauer Berg. I: *Urban Studies Vol 49 (14)* (s. 3045-3062)

- Birch, K. (2017) *A research Agenda for Neoliberalism*. Cheltenham: Elgar.
- Botsman, R. (2015, 27 mai). Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption—And What Isn't? Hentet fra: <https://www.fastcompany.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt>
- Bourdieu, P. (1984) *Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste*. London, Routledge.
- Botsman, R. and Rogers, R. (2010) *What's Mine is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. New York: Harper Business
- Brannen, J. (1992) *Mixing methods: Qualitative and quantitative research*. London: Avebury.
- Brenner, N. and Theodore, N. (2002), Cities and the Geographies of “Actually Existing Neoliberalism”. *Antipode*, 34: 349-379.
- Burgen, S. (2018, 25. juni) 'Tourist go home, refugees welcome': why Barcelona chose immigrants over visitors. *The Guardian*. Hentet fra: <https://www.theguardian.com/cities/2018/jun/25/tourists-go-home-refugees-welcome-why-barcelona-chose-migrants-over-visitors>
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification - a political challenge. I: *Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism*. R. Atkinson and G. Bridge. (s. 256-264) London, Routledge.
- Cochrane, A. (2007) *Understanding Urban Policy. A Critical Approach*. Malden, USA.
- Coutard, O. (2008) Placing Splitting Urbanism: Introduction.
- Creswell, J. W. (2013). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Sage publications.
- Danermark, B., Ekström, M., Jakobsen, L. og Karlsson, J. C. (2002) *Explaining Society: Critical realism in the social sciences*. London: Routledge.
- Denzin, N. K. (2009) The elephant in the living room: or extending the conversation about the politics of evidence. *Qualitative Research*. Vol. 9 (2) (s. 139-160).
- Dowling, R. og Blunt, A. (2006) *Home (Key Ideas in Geography)*. UK: Taylor & Francis
- Dumbrovská, V. (2016). Urban Tourism Development in Prague: From Tourist Mecca to Tourist Ghetto. I Bellin, N. og Pasquinelli, C. (red) *Tourism in the City*. (s. 275-283) Cham: Springer.
- Fainstein, S. (2011) *The Just City*. Ithaca: Cornell University Press.
- Fava, N. og Palou Rubio, S. (2016). From Barcelona: The Pearl of the Mediterranean to Bye

- Bye Barcelona. I Bellin, N. og Pasquinelli, C. (red) *Tourism in the City*. (s. 285-295) Cham: Springer.
- Florida, R. (2002) *The Rise of the Creative Class. And how it's transforming Work, Leisure and Everyday Life*. New York: Basic Books.
- Füller, H og Michel, B. (2014). 'Stop Being a Tourist!' New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*. 10.1111 (s.1468-2427)
- George, A. L. og Bennett, A. (2005) *Case Studies and Theory Development in the Social Sciences*. Cambridge: MIT Press.
- Gildestad, B.A. og Didriksen, N. (2016 12. desember) Vil stanse Airbnb-utleie. NRK. Hentet fra: <https://www.nrk.no/ostlandssendingen/vil-stanse-airbnb-utleie-1.13261331>
- Gladwell, M. (1997, 17. mars) The Coolhunt. *The New Yorker*. Hentet fra: <https://www.newyorker.com/magazine/1997/03/17/the-coolhunt>
- Graham, S., og Marvin, S. (2001). *Splintering urbanism: Networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. London: Routledge.
- Guttentag, D. (2013) Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism* 18 (12); doi:10.1080/13683500.2013. 827159.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), (s. 3-17). doi:10.2307/490503
- Hay, I. (2016) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Oxford: Oxford University Press.
- Holcomb, B. (1999) Marketing cities for tourism. i Judd, S. og Fainstein, S. (Red) *The Tourist City*, (s. 54–70). New Haven, CT: Yale University Press.
- Hooper, J. (2015, 25.juli) Tourist hotspots around the world are crowded with new visitors – but are they all welcome? *The Guardian*. Hentet fra: <https://www.theguardian.com/business/2015/jul/25/tourist-hotspots-visitors-developing-countries>
- Jick, T. D. (1979) Mixing Qualitative and Quantitative Methods: Triangulation in Action. I *Administrative Science Quarterly*. Vol. 24 (4) (s. 602 – 611).
- Johnson, R.B., Onwuegbuzie, J. og Turner, L.A. (2007) Toward a Definition of Mixed Methods Research. I *Journal of Mixed Methods Research* 1 (2) (s.112-133).
- Judd, S. og Fainstein, S. (1999) *The Tourist City*. New Haven, CT: Yale University Press.
- Kalandides, A. og Kavaratzis, M. (2015) Rethinking the place brand: the interactive

- formation of place brands and the role of participatory place branding. I: *Environment and Planning A: Economy and Space* 47 (6), (s.1368–1382).
- Kvinge, T og Medby, P (2011) *Sosial boligpolitikk i Norge - kartlegging av offentlig ressursbruk* (NIBR rapport 2011:3) Hentet fra: <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/2011-3.pdf>
- Larner, W. (2000). Neo-liberalism: Policy, Ideology, Governmentality. I: *Studies in Political Economy*. Vol. 63 (1) (s. 5-25).
- Ljunggren, J. og Andersen, P.L. (2017) Vestkant og østkant, eller nye skillelinjer? (kap. 3) I Ljunggren, J. *Oslo – Ulikhetenes by*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Longley, P.A, Goodchild, M, Maguire, D. J. og Rhind, D.W. (2015) *Geographic Information Systems and Science*. New Jersey: Wiley.
- Marcuse, P. (2012). Whose Right(s) to What City? I: *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City*. Brenner, N., Marcuse, P., og Mayer, M (red.) (s. 24-41). Routledge. New York.
- Martin, C. J. (2016) The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism?, *Ecological Economics*, Volume 121, 2016.
- McLaren, D. og Agyeman, J. (2016) *Sharing Cities: A Case for Truly Smart and Sustainable Cities*. Cambridge: MIT Press
- Mermet, A. C. (2017) Airbnb and tourism gentrification – Critical insights from the exploratory analysis of the "Airbnb syndrome" in Reykjavik. I Gravari-Barbas, M. og Guinand, S. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. (s.52 – 75). New York: Routledge.
- Minoia P. (2016). Venice Reshaped? Tourist Gentrification and Sense of Place. I Bellini, N og Pasquinelli, C. (red) *Tourism in the City*. (s 261-274) Cham: Springer.
- Morozov, E. (2013, 14. oktober). The 'sharing economy' undermines workers' rights. *Financial Times*.
- Neumann, I.B. og Sending, O.J. (2003) *Regjering i Norge*. Oslo: Pax
- NOU 2011:15. (2011) *Rom for alle – En sosial boligpolitikk for framtiden*. Norges offentlige utredninger 2011:15. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/sec1>
- NOU 2017: 4. (2017) *Delingsøkonomien — muligheter og utfordringer*. Norges offentlige utredninger 2017:4. Finansdepartementet, hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2017-4/id2537495/sec1>
- Oskam, J. og Boswijk, A. (2016) Airbnb: the future of networked hospitality businesses, I *Journal of Tourism Futures*, Vol. 2: 1 (s. 22-42) Hentet fra: <https://doi.org/10.1108/JTF-11-2015-0048>

- Oslo Kommune (2015) Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn.  
Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/kommuneplan-2015/#gref>
- Pablo-Romero, M. og Molina, J.A. (2013) Tourism and economic growth: A review of empirical literature. I *Tourism Management Perspectives*. Vol. 8 (s. 28-41). Hentet fra: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S221197361300041X?via%3Dihub>
- Paganini, A. (2018, 10. januar) Amsterdam to impose stricter daily limit on Airbnb rentals. *NLTimes*. Hentet fra: <https://nltimes.nl/2018/01/10/amsterdam-impose-stricter-daily-limit-airbnb-rentals>
- Peck, J. (2013) Explaining (with) Neoliberalism. *Territory, Politics, Governance*, 1 (2), (s. 132-157) DOI: 10.1080/21622671.2013.785365
- Peck, J. Theodore, N. og Brenner, N. (2009) Neoliberal Urbanism: Models, Moments, Mutations. I: *SAIS Review*, 29 (1).
- Picascia, S., Romano, A. and Teobaldi, M. (2017), *The airification of cities: making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy*, Proceedings of the Annual Congress of the Association of European Schools of Planning, Lisbon 11-14 July 2017
- Polanyi, K. (2001 [1944]) *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time*. Boston: Beacon press.
- Purcell, M. (2009) Resisting Neoliberalization: Communicative Planning or Counter-Hegemonic Movements? I: *Planning Theory* 8, (2) (s.140-165).
- Relph, E. (1976) *Place and Placelessness*. London: Pion.
- The Guardian (2016, 1.mai) Berlin's government legislates against Airbnb. *The Guardian*. Hentet fra: <https://www.theguardian.com/technology/2016/may/01/berlin-authorities-taking-stand-against-airbnb-rental-boom>
- Thoen, J. (2015) *Belong Anywhere, Commodify Everywhere. A critical look into the state of short-term rentals in Stockholm, Sweden* (Masteroppgave). Hentet fra: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:825261/FULLTEXT01.pdf>
- Saunders, M., Lewis, P. og Thornhill, A. (2009) *Research Methods for Business Students*. New York: Pearson.
- Skatteetaten. (2018, Februar) Skatteregler for korttidsleie av bolig og fritidseiendom i 2018. Hentet fra: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/utleie/korttidsutleie-av-bolig-og-fritidseiendom/skatteregler-2018/>
- Slee, T. (2015) *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy*. New York: OR Books.



- Solberg, P og Sundberg, C., Ø. (2017, 14. februar) Flere leiligheter i Trondheim brukt som bordell etter Airbnb-utleie. *Adresseavisen*. Hentet fra: <https://www.adressa.no/nyheter/trondheim/2017/02/14/Flere-leiligheter-i-Trondheim-brukt-som-bordell-etter-Airbnb-utleie-14222287.ece>
- Sperling, G. (2015) How Airbnb combats middle-class income stagnation. *Airbnb*. Hentet fra: <https://www.airbnbcitizen.com/report-the-impact-of-airbnb-on-middle-class-income-stagnation/>
- Srnicek, N. (2016) *Platform Capitalism*. Cambridge: Polity press.
- Stabrowski, P. (2017) 'People as businesses': Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10, (2). (s. 327-347)
- Svendsen, J. B. og Nordli, S. (2018, 5. oktober) May-Lill fikk hytta si ramponert etter Airbnb-utleie: - Skader for over 60.000 kroner. *NRK*. Hentet fra: <https://www.nrk.no/ostfold/fikk-hytta-si-ramponert-etter-airbnb-utleie-1.14233811>
- Tashakkori, A. og Teddlie, C. (1998) *Mixed Methodology: Combining Qualitative and Quantitative Approaches*. California: Sage Publications.
- Thagaard, T. (2013) *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Thorsen, L.R. (2017) *Vanskeligstilte på boligmarkedet. Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet?* (SSB Rapport 2017/6) Hentet fra: [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/302752?\\_ts=15b3883f218](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/302752?_ts=15b3883f218)
- Tobiassen, M. (2016, 9.august) Krever Airbnb grense. *Dagens Næringsliv*. Hentet fra: <https://www.dn.no/grunder/2016/08/09/2117/Delingskonomi/krever-airbnbgranse>
- Tussyadiah, I. (2015). An exploratory study on drivers and deterrents of collaborative consumption in travel. In Tussyadiah, I. & Inversini, A. (Red), *Information & Communication Technologies in Tourism 2015* (s. 817-830). Switzerland: Springer International Publishing.
- Tussyadiah, I. (2016). Strategic self-presentation in the sharing economy: Implications for host branding. In A. Inversini & R. Schegg (Eds.), *Information and Communication Technologies in Tourism 2016: Proceedings of the International Conference in Bilbao, Spain, February 2- 5, 2016* (s. 695-708). New York, NY: Springer International Publishing.
- United Nations World Tourism Organisation (2018) *Tourism Highlights*. Hentet fra: <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419876>
- Urry, J. (1990). *The Tourist Gaze : leisure and travel in contemporary societies*. London: Newbury Park :Sage Publications.
- Urry, J. og Larsen J. (2012) *The Tourist Gaze 3.0*. California: SAGE Publications.

- Vekshin, A. (2015, 23.oktober) "Airbnb's \$8 Million Plus Fight Over Proposed Rules in San Francisco". *Skift*. Hentet fra: <https://skift.com/2015/10/23/airbnbs-8-million-plus-fight-over-proposed-rules-in-san-francisco/>
- Vinogradov, E. og Strømmen-Bakhtiar, A. (2017) *Effekt av Airbnb på det generelle utleiemarkedet og bomiljøet i Norge*. (Nordlandsforskning rapport 12/17). Hentet fra: [http://www.nordlandsforskning.no/getfile.php/1320361-1512721073/Dokumenter/Rapporter/2017/NF-rapport%2012\\_2017.pdf](http://www.nordlandsforskning.no/getfile.php/1320361-1512721073/Dokumenter/Rapporter/2017/NF-rapport%2012_2017.pdf)
- Wachsmuth, D. og Weisler, A. (2018) Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. I: *Environment and Planning A: Economy and Space*. Volume 50, (6).
- Wachsmuth, D., Kerrigan, D., Chaney, D. og Shillolo, A. (2017). *Short-term cities – Airbnb's impact on Canadian housing markets*. Hentet fra: <http://upgo.lab.mcgill.ca/airbnb/Short-term%20Cities%202017-08-10.pdf>
- Wainwright, O. (2017, 26.oktober) 'Everything is gentrification now': but Richard Florida isn't sorry. *The Guardian*. Hentet fra: <https://www.theguardian.com/cities/2017/oct/26/gentrification-richard-florida-interview-creative-class-new-urban-crisis>
- Williams, I., K. (2018, 1.nov) 36 hours in Oslo. *The New York Times*. Hentet fra: <https://www.nytimes.com/2018/11/01/travel/what-to-do-in-oslo.html>
- Ytreberg, N. S. (2016) *Competitive effects of Airbnb on the Norwegian hotel market* (Masteroppgave). Hentet fra: <http://bora.uib.no/handle/1956/15490>
- Zervas, G., Proserpio, D. og Byers, J.W. (2013) The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. Research Paper No. 16, Boston University School of Management, Boston, MA.
- Zukin, S. (2009). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press

# Vedlegg 1: Intervjuguide

## Basisinformasjon

- Hvordan hørte du først om Airbnb?
- Litt om informanten, arbeid, utdanning?
- Ca. hvor mange døgn i året leier du ut?
- Hvor lenge har du eid leiligheten, og hvor lenge har du leid ut?
- Bor du i leiligheten selv?
- Hvordan leier du ut? Et rom, hele leiligheten?
- Hvor stort belegg er det på leiligheten?
- Hvordan fastsetter du prisen på utleie av leiligheten din? Finnes det en nedre smerteterskel for deg? (use value – rent gap å identifisere?)

## Opplevelser

- Hvordan begynte du med utleie av leiligheten gjennom Airbnb? Hvorfor? Er inntekten viktig for deg?
- Hvilke erfaringer har du selv med airbnb? Utleier/bruker selv?
- Hvilke reaksjoner har du fått fra venner/naboer på bruken/utleien av airbnb?
- Fortell om en god erfaring og en dårlig erfaring med utleie gjennom Airbnb?
- Hvordan har nabolaget reagert? Er det for eksempel tema i borettslaget?
- Hvordan tror du utleie gjennom Airbnb påvirker lokale forhold? Naboskapet, stedsfølelsen?

## Følelser

- Hvor viktig er ratingen som gjester gir til deg? Hva gjør du for å få god rating?
- Hvordan føles det å leie ut sin egen bolig/hjem?
- Har forholdet til hjemmet ditt endret seg?
- Hvordan forbereder du hjemmet før du får besøk? Mange rydder bort gjenstander som er ”viktige” og har betydning for seg selv. En form for homestaging – hotelifisering av hjemmet. Diskrepans i ”live like a local” og homestaging

## Sosialt/Økonomisk

- Opplever du at boligen er blitt en vare? Kommodifisering av bolig?
- Reguleringer av Airbnb. Ref statsbudsjettet, hva er dine tanker om dette? Hvordan reguleres din bolig mtp skatt og lovverk?
- Hvordan er forholdet ditt til Airbnb som selskap?
- Har du erfaringer med noen av selskapene som har oppstått rundt Airbnb? Lotel f.eks?

#### Byen

- Hvordan tenker du at Airbnb påvirker Oslo som by? Byutvikling, økt turisme? Hva om omfanget av Airbnb øker? Hotellnæringen?
- Om en du kjenner skal som turist til Oslo, hvilke område vil du anbefale vedkommende å bo i? Hvorfor?
- Hva skal til for at nabolaget er bedre her for Airbnb?
- Har området endret seg de siste årene? Kan i tilfelle Airbnb bidra til endringer av områder?

#### Hvordan forholder du deg til følgende påstander om Airbnb?

- Airbnb tar bort leiligheter fra langtidsleieboligmarkedet og gjør det vanskelig for fattige å finne seg et sted å bo?
- Airbnb bidrar ikke til større ulikheter i samfunnet?
- Bærekraftighet?
- Diskrimineringsspørsmål?
- Alder,rase,kjønn.
- Skyldfølelse for å drive utleie av Airbnb? Hadde det vært bedre om du leier ut langtidsleie?
- Hvor viktig er inntektene fra Airbnb for deg?

#### Avslutning

- Kjenner du andre som er verter for Airbnb? Tror du at de kunne være interessert i å stille opp til intervju?

# Vedlegg 2: Informert samtykke

## Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

### *Airbnb i Oslo*

#### **Bakgrunn og formål**

Formålet med denne masteroppgaven er å se på hvordan verter av Airbnb i Oslo ser på sin rolle i byen og i fremveksten av delingsøkonomien. Jeg ønsker å få svar på problemstillinger som "hvordan påvirker Airbnb lokalmiljøer?" "hvilke sosioøkonomiske faktorer bidrar til spredningen av Airbnb?" "Hvordan forstår verter av Airbnb sin rolle som utleier?" Masteroppgaven er en del av utdanningen ved masterprogrammet i samfunnsgeografi ved institutt for Sosiologi og Samfunnsgeografi på Universitetet i Oslo.

Utvalget til studiet er valgt på bakgrunn av kriterier om at vedkommende som bes delta i undersøkelsen er eller har vært vert av Airbnb i Oslo.

#### **Hva innebærer deltakelse i studien?**

Intervjuet vil ta omtrent en time å gjennomføre. Spørsmålene omhandler hvordan det er å være vert for Airbnb i Oslo. Det er utover det kvalitative også samlet inn kvantitative data på fordelingen av utleieenheter i Oslo. Det vil ikke være mulig å identifisere informanter ut fra disse dataene. Intervjuer vil bli tatt opp med lydopptaker og lagres lokalt på pc.

#### **Hva skjer med informasjonen om deg?**

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Undertegnede er den eneste som vil ha tilgang til dataen. Personopplysninger oppbevares separat fra data og vil oppbevares fysisk i et skap som kun undertegnede har tilgang til. Etter prosjektet ferdigstilles vil kontaktinformasjonen makuleres.

Deltakere vil bli anonymisert i publikasjon om dette er ønskelig.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 25.05.18. Personopplysninger vil da slettes fra data. Dersom det er ønskelig vil informanter anonymiseres i oppgaven.

#### **Frivillig deltakelse**

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du ønsker å delta eller har spørsmål til studien, ta kontakt med Henrik Stoveland Hauge på telefonnummer 45667771 eller epost [hshauge@gmail.com](mailto:hshauge@gmail.com) Veileder for prosjektet er professor Michael Gentile – [michael.gentile@sosgeo.uio.no](mailto:michael.gentile@sosgeo.uio.no)

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

## **Samtykke til deltakelse i studien**

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

# Vedlegg 3: Airbnb fordelt på delbydel

## Airbnb pr.1000 bolig

Bydel	Delbydel	Enheter
Gamle Oslo	Lodalen	33,604675
Frogner	Skillebekk	31,954169
St. Hanshaugen	Hammersborg	28,860712
Grünerløkka	Sofienberg	27,62475
Gamle Oslo	Grønland	27,470275
Sagene	Sagene	25,292642
St. Hanshaugen	Bislett	23,841295
Frogner	Homansbyen	23,40692
Frogner	Majorstuen syd	22,987342
Sagene	Iladalen	22,776107
Grünerløkka	Grünerløkka vest	22,411589
Grünerløkka	Rodeløkka	21,224421
Grünerløkka	Grünerløkka øst	21,12087
Sagene	Sandaker	20,784406
Sentrum	sentrum	20,648516
Grünerløkka	Sinsen	19,524894
Gamle Oslo	Enerhaugen	19,187359
Frogner	Uranienborg	19,037546
Grünerløkka	Dælenenga	18,453189
Sagene	Torshov	18,064964
St. Hanshaugen	Ila	17,004899
Gamle Oslo	Vålerenga	16,014504
Frogner	Majorstuen nord	15,476943
Gamle Oslo	Kampen	14,770401
Frogner	Frogner	14,410365
Gamle Oslo	Nedre Tøyen	14,384793
St. Hanshaugen	Fagerborg	11,981362
Sagene	Bjølshov	11,662624
Frogner	Frognerparken	11,386538
Grünerløkka	Hasle-Løren	11,090047
Frogner	Bygdøy	10,118786
St. Hanshaugen	Lindern	10,007148
Alna	Teisen	9,745363
Nordre Aker	Tåsen	9,002956
Ullern	Skøyen	8,905013
Vestre Aker	Holmenkollen	8,708273
Gamle Oslo	Helsfyr	8,531513
Nordstrand	Simensbråten	8,336228
Nordstrand	Bekkelaget	7,616975
Østensjø	Manglerud	7,264322
Bjerke	Årvoll	6,833713

Page 1 of 3

Bydel	Delbydel	Enheter
Nordre Aker	Ullevål hageby	6,263892
Nordre Aker	Disen	6,15574
Vestre Aker	Holmen	6,138556
Vestre Aker	Slemdal	5,903852
Nordre Aker	Grefsen	5,739994
Vestre Aker	Vinderen	5,69981
Nordstrand	Nordstrand	5,527916
Nordre Aker	Myrer	5,389222
Ullern	Montebello-Hoff	5,237264
Alna	Tveita	5,140067
Ullern	Lilleaker	5,065123
Østensjø	Bøler	4,959702
Nordstrand	Ljan	4,76616
Ullern	Ullern	4,623684
Østensjø	Oppsal	4,430186
Søndre Nordstrand	Holmlia Nord	4,360092
Vestre Aker	Hovseter	4,200798
Vestre Aker	Røa	4,183497
Østensjø	Godlia	4,161811
Vestre Aker	Grimelund	4,108182
Bjerke	Veitvet	4,094488
Bjerke	Økern	4,075098
Alna	Hellerudtoppen	4,018999
Ullern	Ullernåsen	3,950925
Nordstrand	Munkerud	3,929641
Nordre Aker	Kjelsås	3,808966
Østensjø	Skullerud	3,731343
Nordstrand	Lambertseter	3,723008
Nordre Aker	Korsvoll	3,623188
Alna	Trosterud	3,338898
Søndre Nordstrand	Bjørndal	2,987304
Østensjø	Abildso	2,94861
Nordre Aker	Nordberg	2,933299
Søndre Nordstrand	Prinsdal	2,790698
Bjerke	Linderud	2,744237
Alna	Lindeberg	2,708559
Alna	Furuset	2,540758
Søndre Nordstrand	Mortensrud	2,468265
Stover	Stovner	1,804403
Alna	Ellingsrud	1,793722
Grorud	Nordtvet	1,530925
Grorud	Ammerud	1,2791
Søndre Nordstrand	Holmlia Syd	1,271941
Stover	Høybråten	1,26369
Stover	Vestli	1,110803
Søndre Nordstrand	Bjørnerud	0,922509
Grorud	Romsås	0,814553
Marka	marka	0,765111
Stover	Fossum	0,751033
Stover	Haugenstua	0,735565
Grorud	Grorud	0,589797
Grorud	Rødtvet	0,408831
Stover	Rommen	0,399042