

OSLOMET

VELFERDSFORSKNINGSINSTITUTTET NOVA

Studenters betydning for leiemarkedet

MAJA FLÅTO, LARS CHR. MONKERUD OG KIM ASTRUP

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET



Studenters betydning for leiemarkedet

MAJA FLÅTO, LARS CHR. MONKERUD
OG KIM ASTRUP

Velferdsforskningsinstituttet NOVA
Rapport 17/2023

Velferdsforskningsinstituttet NOVA er et forskningsinstitutt ved Senter for velferds- og arbeidslivsforskning (SVA) på OsloMet – storbyuniversitetet.

Instituttet har som formål å drive forskning og utviklingsarbeid som kan bidra til økt kunnskap om sosiale forhold og endringsprosesser. Instituttet skal fokusere på problemstillinger om livsløp, levekår og livskvalitet, samt velferdssamfunnets tiltak og tjenester.

© Velferdsforskningsinstituttet NOVA

OsloMet – storbyuniversitetet 2023

ISBN 978-82-7894-852-1 (online)

ISSN 1893-9503 (online)

Illustrasjonsfoto: © colourbox.com

Layout: Aksell AS

Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:

NOVA, OsloMet

Stensberggata 26 · Postboks 4, St. Olavs plass, 0130 Oslo

Telefon: 67 23 50 00

Nettadresse: www.oslomet.no/om/nova

Forord

Prosjektet «Studenters betydning for leiemarkedet i byene og studiesentra» er gjennomført på oppdrag fra Husbanken i perioden august til desember 2023. Denne rapporten presenterer resultatene fra prosjektet. Det er gjennomført kvalitative intervjuer med representanter for relevante aktører i leiemarkedet, i tillegg bygger rapporten på analyser av Statistisk sentralbyrås boforholdsregister sett i sammenheng med leiepriser. Prosjektgruppen har bestått av Kim Astrup, Lars Chr. Monkerud og Maja Flåto (prosjektleder). Hans Christian Sandlie og Jardar Sørvoll, begge forskere ved Velferdsforskningsinstituttet NOVA (OsloMet – storbyuniversitetet), har kvalitetssikret rapporten. Vi takker for gode kommentarer og innspill som har bidratt til å løfte rapporten.

Tusen takk til alle dere som har stilt opp til intervjuer i forbindelse med studien. Deres kjennskap til leiemarkedet og erfaringer derfra er en svært sentral kilde til kunnskap i dette prosjektet.

Til slutt vil vi takke vår kontaktperson hos Husbanken, Hermund Urstad, for hyggelig og konstruktiv dialog gjennom prosjektperioden. Takk også til andre ansatte i Husbanken som har gitt innspill og kommentarer i løpet av prosjektperioden.

Stensberggata 26, Oslo, 1. desember 2023

Maja Flåto

Innhold

Sammendrag	6
1 Innledning	8
2 Bakgrunnskunnskap og teori om leiemarkedet	10
Det private leiemarkedet	10
Studenter i leiemarkedet	12
Vanskeligstilte husholdninger i leiemarkedet	13
Studentsamskipnadenes studentboliger	14
Kommunalt disponerte utleieboliger	16
3 Problemstilling, data og metode	18
Hvilken betydning har studenter for andre grupper i leiemarkedet?	18
Kvantitativt materiale	18
Kvalitativt materiale	20
4 Leiemarkedet i studentkommuner	23
Lokale leiepriser i studentkommuner og andre kommuner	24
Ulike boligsosiale utfordringer: leiepriser og lavinntekt	25
Tilbudet av studenthybler og boligsosiale utfordringer	30
5 Det private leiemarkedet	35
Det private leiemarkedet	35
Utleiepraksiser i det private leiemarkedet	36
Det private leiemarkedet for studenter	40
6 Studentsamskipnadenes studentboliger	45
Studentboliger som del av et større velferdstilbud	48
Studenters utfordringer i det private markedet	50
7 Vanskeligstilte husholdninger i leiemarkedet	52
Barrierer i det private markedet	52
Hvilken betydning har tilstrømming av ukrainske flyktninger?	56
8 Oppsummering, diskusjon og konklusjon	58
Diskusjon: studentenes betydning for leiemarkedet	60
Konklusjon	63
Summary	65
Referanser	67
Appendiks 1	71

Sammendrag

Denne rapporten presenterer hovedresultatene fra prosjektet «Studenters betydning for leiemarkedet i byene og studiesentra for tilgangen på boliger for ulike grupper». Prosjektet er gjennomført på oppdrag for Husbanken. Formålet med prosjektet har vært å undersøke nærmere studenters betydning for leiemarkedet generelt og for leiemarkedet for vanskeligstilte grupper spesielt.

I kapittel 1 gis en kort innledning der det gjøres rede for studiens bakgrunn og problemstillinger. I kapittel 2 beskriver vi tidligere forskning og teorier om leiemarkedet og studenter og vanskeligstiltes erfaringer som leiere.

I kapittel 3 redegjør vi for valg av metode, og vi presenterer datamaterialet som ligger til grunn for analysene i studien. Studien bygger på en kombinasjon av kvantitative og kvalitative metoder. Datamaterialet i den kvantitative delen av prosjektet består av Statistisk sentralbyrås boforholdsregister, en leieprisindeks utviklet av Frischsenteret samt data som angir antall studenter og studentboliger bygget av studentsamskipnadene. I den kvalitative delen av prosjektet har vi gjennomført individuelle intervjuer med 18 representanter for utleiere og leiere.

Analysene av datamaterialet er presentert i fire kapitler. I kapittel 4 viser vi hvordan leieprisnivåene i kommuner med mange studenter varierer. Laveste estimerte leieprisnivå ligger 56 prosent under snittet, mens høyeste ligger 100 prosent over, hvilket vil si at høyeste prisnivå ligger om lag 4,5 ganger høyere enn det laveste. Vi finner at de store studentkommunene alle har et prisnivå over median- og snittnivået (for kommunene), mens studiestedene Grimstad, Midt-Telemark og Åmot (Rena) har et lavere prisnivå, sistnevnte med et antall studenter omtrent på størrelse med lokalbefolkningen ellers. Leieprisene er gjerne høyere i «studentkommuner» enn ellers. Høye leieprisnivåer vil bidra til å forsterke de boligsosiale utfordringene i en kommune; *omfanget* av de boligsosiale utfordringene er altså større i de store studentkommunene. Det kan synes som om dimensjoneringen av studentboliger ikke bare styres av antall studenter og leieprisnivået, men også av hensyn til behov for utleieboliger til vanskeligstilte. Det skyldes sannsynligvis kommunenes rolle som tilretteleggere ved bygging av nye studentboliger. Vi finner i tillegg at studenter *ikke* nødvendigvis trenger å ses som «konkurrenter» til barnefamilier i jakten på den typen boliger begge grupper etterspør.

I kapittel 5 viser vi hvordan praksisene i det private leiemarkedet varierer mellom store aktører og småskalautleiere. Der de store utleierne beskriver en utleieprosess som er profesjonalisert og forholdsvis «mekanisert» gjennom innføring av nye digitale verktøy, synes det som småskalautleiere i all hovedsak praktiserer utleie gjennom mer kjente, «tradisjonelle» metoder som annonsering på Finn.no, visning, depositum og husleiekontrakt. Utleie til studenter synes å ha utviklet seg på 2000-tallet, det er nå flere profesjonelle aktører som retter seg hovedsakelig mot

studenter, og andre store utleiere har egne bygg kun for studenter. I dette segmentet av leiemarkedet finner vi flere kollektive løsninger, fellesrom og gjerne også aktivitetsrom som kan deles av flere.

Kapittel 6 setter søkelys på studentsamskipnadenes utleie av studentboliger. Studentsamskipnadene finansierer studentboliger gjennom lån og tilskudd fra Husbanken og tilbyr studentboliger som del av et større velferdstilbud. Som de private utleierne er samskipnadene opptatt av at det skal være gode fellesrom i deres bygg. Samskipnadene er også opptatt av beliggenhet, deres studentboliger må ligge nær campus, men aller viktigst er det at de ligger sentralt til. Det studentsamskipnadene tjener på utleie, brukes til studentenes velferdstjenester. De har lite midler til oppussing av boligmasse, og dette beskrives som en knipe. God beliggenhet, prioritering av fellesrom samt at de fleste studenter ønsker eget bad, gjør finansiering av studentboliger vanskelig. Vi har også noe innsikt i hvilke utfordringer studenter møter i det private leiemarkedet. Det handler om budrunder, forståelse av kontrakter og depositum som ikke er på depositumskonto som er tilgjengelig for begge parter.

I kapittel 7 er det kommunenes praksis når det gjelder å bistå vanskeligstilte husholdninger med å opprette et leieforhold i det private markedet, som undersøkes. Kommunen, ved Nav eller boligkontor, kan enten ta direkte kontakt med utleier eller gi husholdningen støtte i prosessen. Slik støtte kan for eksempel være informasjon om kanaler for utleie eller hjelp til å ta kontakt med utleier eller skrive bolig-cv. Personer som er i kontakt med Nav, møter mange utfordringer i prosessen med å skaffe leiebolig. Utfordringene kan være knyttet til språk, kultur, manglende inntekt fra arbeid, tidligere betalingsanmerkninger og ikke tilstrekkelig økonomi til å stille depositum. I de tilfellene noen har lykket med å få tilslag på en leieenhet, er det ikke uvanlig at det benyttes leiekontrakter som ikke er i tråd med husleielov, eller at boligen som leies ut, ikke holder akseptabel standard. Det er også varierende erfaringer i de tilfellene Nav (kommune) tar kontakt med utleier. Noen utleiere er positive til samarbeid med Nav, andre ønsker ikke slikt samarbeid. En forklaring som kommer fram, er at prosesser i Nav går for sakte.

Dagens kontekst er i tillegg preget av at kommuner har forpliktet seg til å bosette flyktninger fra Ukraina. Dette merkes ved at det er færre tilgjengelige leieboliger både kommunalt og privat, samt at de kommunalt ansatte som tidligere hadde som oppgave å gi støtte til alle som trenger assistanse for å få innpass i leiemarkedet, nå er bedt om å prioritere flyktninger. Flere av de kommunalt ansatte vi har snakket med, stiller også spørsmål til om de selv er med på å drive leieprisene oppover fordi de er pålagt å bosette et antall personer.

I kapittel 8 oppsummerer vi våre hovedfunn og drøfter disse med hensyn til hvilken betydning studenter kan ha for leiemarkedet generelt og for vanskeligstilte spesielt. Vi peker også på noen kunnskapshull og veien videre for å utvikle denne kunnskapen.

1 Innledning

Temaet for denne rapporten er hvilken betydning studenter har i leiemarkedet sett opp mot vanskeligstilte husholdninger. Målet med prosjektet er å oppnå en bedre forståelse av hvordan forhold i leiemarkedet hindrer eller legger til rette for disse husholdningene, som er i svært forskjellige livssituasjoner, men har det til felles at de trenger en leiebolig. Kunnskap om og kjennskap til leiemarkedet er viktig av hensyn til alle beboerne der, spesielt fordi mange vanskeligstilte husholdninger må skape sitt hjem i leiemarkedet.

Det er en generell målsetting at flest mulig skal eie egen bolig i Norge, og rundt 80 prosent av innbyggerne gjør det. Mange er allikevel innom leiemarkedet i løpet av livet, der ungdomstid og tidlig voksenliv er typiske leieboligfaser (Sandlie & Sørvoll, 2017). Totalt var 976 000 personer, eller 18,2 prosent av befolkningen, leiere i Norge i 2022 (Revold, 2022). Basert på data fra Levekårsundersøkelsen 2018 beskrives leiere som en gruppe sammensatt av 41 prosent fulltidssysselsatte, 26 prosent studenter, 23 prosent arbeidsledige, uføre, hjemmeværende eller deltidssysselsatte og 10 prosent pensjonister (Oslo Economics, 2021).

I den gjeldende nasjonale strategien *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021) omtales dagens leiemarked som presset. Leiere bor under dårligere forhold enn eiere og opplever bosituasjonen som ustabil fordi kontraktslengden er kort. Leiemarkedet i Norge domineres av private småskalautleiere. I Levekårsundersøkelsen 2018 oppgir 70 prosent av leierne å leie av annen privatperson, og 37 prosent av disse leier av slekt og venner. Videre leier 10 prosent av profesjonell utleier, mens 8 prosent leier av kommunen (Oslo Economics, 2021).

Som vist over er studenter en sentral gruppe i leiemarkedet. 300 000 personer var registrert som studenter i 2022, mange av dem flytter hjemmefra for første gang og skal etablere seg i leiebolig. Studentsamskipnadene i Norge leier ut boliger til studenter. Det er kartlagt 40 621 studentboliger fordelt på 14 studentskipnader (Studentboligundersøkelsen, 2022). Dekningsgraden varierer mellom 10 og 20 prosent mellom samskipnadene, samlet var det 14,6 prosent av studentene som var registrert i Norge i 2022, som leide bolig gjennom studentskipnad. Blant de resterende studentene er de fleste leiere i det private markedet, noen bor hos foreldre, og noen eier boligen selv (Lervåg et al., 2021; Studentenes helse- og trivselsundersøkelse, 2022).

Fordi majoriteten av studentene leier i det private markedet, og leieboliger er et knapt gode, vil studenter konkurrere om de samme leieobjektene som andre grupper. Den boligsosiale politikken rettet mot leiemarkedet, og kunnskapsutviklingen som har skjedd parallelt, har i hovedsak hatt direkte og indirekte virkninger av ulike boligsosiale tiltak og virkemidler i fokus (Astrup et al., 2014; Medby et al., 2009;

Medby et al., 2012; Nordvik & Astrup, 2020). Det er få studier av studenters atferd i det private leiemarkedet, og ingen studier har tidligere analysert betydningen av studenters tilstedeværelse i leiemarkedet for andre gruppers muligheter til å oppnå tilfredsstillende boforhold.

I denne rapporten spør vi hvilken betydning studenter har for andre grupper i leiemarkedet. Det er et viktig spørsmål i en kontekst hvor et trygt leieboligtilbud for alle leiere er en politisk målsetting. Spesielt er vi opptatt av hvilken betydning studenter har for husholdninger som er *vanskeligstilte* på boligmarkedet, samt om og i hvilken grad økninger i antallet studentboliger vil kunne påvirke mulighetene for å oppnå bedre boforhold for *vanskeligstilte*. En viktig kontekst for prosjektet er ankomsten av et høyt antall flyktninger i norske kommuner: 31 258 flyktninger ble bosatt i 2022, i november 2023 var det bosatt 25 740 flyktninger i løpet av 2023.¹ Mange bosettes i det private leiemarkedet, og mange i kommunalt disponerte boliger, samlet utgjør dette et press i et allerede begrenset leiemarked.

Rapporten er organisert i åtte kapitler. I kapittel 2 presenteres konteksten for studien. Det gjøres rede for studiens teoretiske bakteppe samt eksisterende kunnskap om leiemarkedet, studentboliger og kommunale boliger. Videre beskrives data og metode i kapittel 3. I kapittel 4 beskrives funn fra den kvantitative delen av prosjektet, før vi i kapittel 5, 6 og 7 går gjennom funn fra de kvalitative intervjuene. I kapittel 8 oppsummerer vi hovedfunnene i studien og drøfter disse opp mot studiens problemstilling.

1 <https://www.imdi.no/om-integrering-i-norge/statistikk/F00/bosetting>

2 Bakgrunnskunnskap og teori om leiemarkedet

Leiesektoren har en sentral posisjon i norsk velferdspolitik, til tross for at den er liten og har en underordnet rolle i norsk boligpolitikk for øvrig (Sandlie & Sørvoll, 2017). Velferdspolitik kan her forstås vidt og favne både velferd for vanskeligstilte i boligmarkedet og studenter. Fordi den kommunale leiesektoren i Norge er marginal og kjennetegnet av sterk behovsprøving, må mange som er i kontakt med kommunen for å få støtte til å opprette et leieforhold, finne bolig i det private markedet (Osnes & Sørvoll, 2023). Samskipnadenes tilbud om studentboliger er begrenset, den nasjonale dekningsgraden av studentboliger var i 2022 14,60 prosent (Norsk studentorganisasjon, 2022), og rundt 50 prosent av studentene leier bolig i det private markedet (2023).

I dette kapitlet vil vi beskrive leiemarkedet og situasjonen for studenter og vanskeligstilte i boligmarkedet med utgangspunkt i foreliggende kunnskap. Kapitlet er delt i tre, der vi først ser på den kunnskapen vi har om det private leiemarkedet og leiere generelt. Deretter beskrives studentskipnadenes boligtilbud til studenter, før vi avslutter med å beskrive hva som kjennetegner de kommunalt disponerte boligene og situasjonen for vanskeligstilte i boligmarkedet.

Det private leiemarkedet

Utleiesektoren i Norge består av privatpersoner som leier ut sekundærbolig(er) eller del av egen bolig, profesjonelle utleiery og kommuner. I en spørreundersøkelse til leiere svarer 72 prosent at de leier av privatperson, av disse bor rundt halvparten i utleiers bolig (Benedictow et al., 2023). 11 prosent leier av profesjonelle utleiery, 6 prosent leier gjennom utleiemegler, 6 prosent leier kommunal bolig, og 3 prosent leier av arbeidsgiver. Det er flest profesjonelle utleiery i sentrale kommuner, spesielt i Oslo. I de sentrale kommunene og distriktene er det også mest vanlig at privatpersoner leier ut sekundærboliger, mens sokkelbolig er mest vanlig i de øvrige kommunene. Grunner for å drive utleie varierer blant tilbyderne. Store, profesjonelle utleiery med mer enn 100 enheter oppgir næringsvirksomhet som motivasjon for å drive med utleie, men også et ønske om å bidra til et bedre leiemarked. For private småskalautleiery er kapitalgevinst en viktig motivasjon (Benedictow et al., 2023).

Det norske leiemarkedets struktur, med dominans av småskalautleiery og gjennomgående mindre boliger og større kortsiktighet (Sandlie & Grødem, 2013), gir opphav til en rekke utfordringer som kanskje i særlig grad gjør seg gjeldende for barnefamilier (Sandlie, 2010). Såkalt «hyblifisering», der større boenheter gjøres om til flere mindre, er allerede definert som en utfordring i byer med mange studenter. Hyblifiseringen gjør det vanskelig for barnefamilier å finne egnede

boenheter (Bø et al., 2023). Utleieenheter kan også forholdsvis enkelt trekkes inn eller ut av leiemarkedet på kort sikt (Sandlie & Sørvoll, 2017). Særlig ved utleie av sokkelbolig vil småskalautleierne også ha en fysisk nærhet til utleieboligen og gjerne et personlig og uformelt forhold til leietaker, som kan medføre at utleiere er særlig selektive med hensyn til hvem de leier ut til. Økt selektivitet vil også forsterkes av at småskalautleiere har begrenset mulighet til å håndtere utleierisiko, som ubetalt husleie eller mer enn normal slitasje på boligen som påfører utleier merkostnader (Larsen & Sommervoll, 2011).² Dette segmentet av leiemarkedet kan generelt være krevende å få tilgang til for husstander med ulike former for sosiale utfordringer, og det er ikke gitt at flere slike boenheter vil komme vanskeligstilte til gode dersom de frigjøres gjennom flere studentboliger. Noen utleiere av sokkelboliger kan i slike tilfeller for eksempel velge å ta i bruk boligen selv framfor å leie den ut.

Det er vanskeligst å finne leiebolig som gir et langsiktig, stabilt boforhold for dem som ikke kan eller vil etablere seg som boligeiere (Benedictow, 2023). Å leie en bolig i Norge gir også i all hovedsak et midlertidig bosted, og av den grunn er leie for mange gjerne knyttet til livsfaser som tidlig voksenliv eller samlivsbrudd. Det er i dag først og fremst enslige og aleneforeldre som forblir leiere over tid (Turner & Aarland, 2023). Dette gjenspeiles i resultatene fra en undersøkelse gjennomført av Forbrukerrådet (2021), der 25 prosent av leierne svarer at de har flyttet i løpet av det siste året. Årsaker til flyttingen kan ligge hos leieren selv, for eksempel endret livssituasjon. Muligheten for å flytte på seg geografisk, i tillegg til mindre ansvar for vedlikehold, kan være en fordel i noen livsfaser. Men flytting begrunnes også med at leieavtalen utløper, eller at utleier ikke lenger ønsker å leie ut på grunn av for eksempel oppussing eller ønske om å bruke boligen selv. Når flytting ikke er ønsket av leieren, kan det føles som «en belastning og et stressmoment» (Forbrukerrådet, 2021).

Det er vanligst å finne leiebolig gjennom Finn.no eller gjennom kjente, men kanaler som Hybel.no er også ofte brukt. 59 prosent av respondentene i Forbrukerrådets undersøkelse mener det er vanskelig å finne en egnet leiebolig. Noen beskriver det som «å gå på date», kjemien stemmer ikke alltid, og mange ganger blir en avvist. Personer med innvandringsbakgrunn, småbarnsforeldre og personer med lav inntekt opplever oftest gjentatte avslag (Forbrukerrådet, 2021). En undersøkelse av utleieforhold på Grønland i Oslo finner i tillegg til diskriminering at det er tilfeller der det betales «penger under bordet» for å vinne fram i konkurransen om et utleieobjekt (Braseth, 2019).

At det er vanskelig for mange å finne en god bolig i markedet, gjenspeiles også i fornøydhet med leieforholdet. Leiere generelt er mindre fornøyd med bolig og bomiljøet enn eiere. De opplever oftere problemer i nærmiljøet som støy og utrygghet, og de har lavere bostandard og høyere bostgifter enn eiere. Leiere

² Profesjonelle og større utleiere står også overfor utleierisiko, men har mulighet til å spre denne risikoen over flere leiligheter. Slike utleiere vil også kunne prise inn risiko i leiekontrakten gjennom f.eks. høyere leienivå.

rapporterer oftere om flere opplevde boligproblemer, dette gjelder både dem som leier i blokk, og dem som bor i andre typer boliger (Revold & With, 2022). Mange opplever også at utleier ikke respekterer deres privatliv. Én av tre i Forbrukerrådets undersøkelse opplever det stigmatiserende å leie bolig. De som er mest fornøyd med leieforholdet, leier av slekt og venner (Forbrukerrådet, 2021).

Studenter i leiemarkedet

To grupper av leiere som er sentrale i dette prosjektet, er studenter og såkalt vanskeligstilte i boligmarkedet. Som beskrevet i innledningen var det omtrent 300 000 registrerte studenter i 2022. Studentenes helse- og trivselsundersøkelse (SHOT) (Sivertsen & Johansen, 2022) beskriver en studentpopulasjon der 84 prosent har inntektsgivende arbeid, men det er få som har inntekt over 200 000 kroner (utenom lån og stipend). 55 prosent av studentene har hatt problemer med å klare løpende utgifter det siste året, 28 prosent sier de ville hatt problemer med å betale en uforutsett utgift på 5000 kroner. En studie fra 2021 (Lervåg et al.) finner at mer enn 3 av 10 studenter i alderen 18–21 år mottar penger fra foreldre. Et flertall av studentene i SHOT-undersøkelsen, 75 prosent, er fornøyd med studiestedet sitt, med de er mer fornøyd med de kulturelle og sosiale forholdene enn med boligtilbudet på studiestedet. Studenter som leier i det private markedet, rapporterer å trives godt i sin bosituasjon, mens trivsel med bosituasjon er lavest er blant studentene som leier hos studentsamskipnad (Sivertsen & Johansen, 2022).

Et grunnleggende aspekt for å forstå studenters betydning i leiemarkedet er mekanismene for formasjon av studenthusholdninger. Mens en oftere kan sette likhetstegn mellom student og studenthusholdning for studenter som velger / har muligheten til å bo i studentboliger formidlet av samskipnadene, gjelder dette i langt mindre grad for studenter som bor i det private leiemarkedet. Studenter kan fordele seg på boligmassen og organiserer seg som husstander på flere forskjellige måter. Den mest typiske valgsituasjonen for de fleste studenter er hvorvidt de skal bo på hybel eller flytte sammen med andre studenter slik at studenthusstanden vil bestå av flere husholdninger. Hvis en student bor i rimelig nærhet til studiestedet fra før, kan vedkommende også velge å bli boende hos foreldre. Dette betyr at det ikke er lett å si på forhånd hvordan en gitt studentmasse vil fordele seg som studenthusholdninger, og antall studenter og studenthusstander vil således kunne være svært forskjellige. Husstands-dannelse er et bredt forskningsfelt, og det finnes en ganske omfattende litteratur om den gjensidige avhengigheten i forholdet mellom utvikling og situasjon på boligmarkedet og befolkningens fordeling på husstander (Nordvik & Medby, 2007).

Leiepriser kan endre hvordan studenthusstander velger å fordele seg på boligmassen. Hvis for eksempel prisene i boligmarkedet går ned, kan studenten som bor hjemme, velge å flytte hjemmefra, eller studenter som har bodd i kollektiv, kan velge å bo for seg selv (gitt at det er pris som gjør at de ønsker å bo sammen). Motsatt kan prisøkninger bety at flere studenter forblir hjemmeboende og/eller

«klumper» seg sammen i bokollektiv. Det kan derfor være nyttig å skille mellom faktiske husstander og potensielle husstander. Mens begrepet «faktiske husstander» betegner hvordan en gitt befolkningsmasse fordeler seg på boenhetene i boligmassen, er «potensielle husstander» en person eller en samling av personer som under gitte betingelser ønsker å skaffe seg en egen bolig (Rødseth, 1987). Når det potensielle husholdet ikke kommer inn i boligmassen, vil det enten bo videre der det/de bor, eller flytte inn i et annet hushold. At et potensielt hushold ikke kommer inn i boligmassen, betyr altså i de aller fleste tilfeller at de ikke kommer inn som selvstendige hushold, men at de(n) vil gjøre det i løpet av en ikke altfor fjern framtid.

Skillet mellom faktiske og potensielle studenthushold kompliserer sammenhengen mellom hvordan økning i antall utleieboliger rettet mot studenter øker muligheter for andre i leiemarkedet. For eksempel kan en økning i antall studentboliger redusere presset på det øvrige markedet, men reduksjon i pris kan også medføre at flere studenter flytter hjemmefra, eller ønsker å bo for seg selv, slik at nettoeffekten ikke er gitt.

Vanskeligstilte husholdninger i leiemarkedet

Med *vanskeligstilte i boligmarkedet* mener vi personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig, jmfør *lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*. Vanskeligstilthet handler i all hovedsak om manglende økonomi, men kan også være knyttet til diskriminering. I tillegg kan leiemarkedets karakter av å være preget av små boliger og korte kontrakter være et problem i seg selv for barnefamilier (Sandlie, 2013, 2010).

Det har blitt stadig flere lavinntektsleieboere de siste 20 årene, og denne trenden har vært jevnt stigende (Revoll et al., 2018; Sørvoll & Nordvik, 2020). Fra 2003 til 2019 økte andelen lavinntektshusholdninger (EU60) som leide bolig, fra 61 til 71 prosent (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021). Omtrent 11 prosent av norske husstander har inntekt under EU60. Samlet vil dermed kombinasjonen av husstander som har lave inntekter og er leiere, utgjøre om lag 8 prosent. I Oslo hadde 42,5 prosent av de ca. 110 000 leieboerhusholdningene lave inntekter målt etter EU60 i 2022 (Sørvoll & Astrup, 2023). Leiere er overrepresentert i gruppen som har høy boutgiftsbelastning, og utfordringene har blitt ytterligere forsterket av den sterke inflasjonen de to siste årene. Kun 15 prosent av boligeierne brukte over 25 prosent av den disponible inntekten sin til å finansiere boutgifter i 2016, mens tilsvarende tall for leiere utgjorde 50 prosent ifølge en SSB-undersøkelse fra 2016. Leieprisene har hatt en markant stigning de siste årene (særlig i Oslo) og har økt mer enn reallønningene, slik at det er grunn til å tro at dette tallet er langt høyere i dag (Sørvoll & Astrup, 2023). En spørreundersøkelse fra Forbruksforskningsinstituttet SIFO gjennomført i mars 2023 viste at mange leiere har nedjustert forbruket sitt i dyrtiden. 62 prosent av repondentene har foretatt en eller flere tilpasninger i økonomien for å finansiere sine boutgifter, og

hele 29 prosent oppgir at de har redusert sitt forbruk av mat (Poppe & Kempson, 2023).

Konsekvensen av å være vanskeligstilt kan være særlig uttalt på leiemarkedet. En nylig studie finner, basert på registeranalyse av 80 000 bostøttmottakere i 2018, at en overgang til boligeie ved hjelp av startlånsordningen ville resultert i en langt mer romslig personøkonomi (bedret likviditet) og samtidig mindre trangboddhet (Astrup & Monkerud, 2021).

Mange vanskeligstilte opplever også diskriminering i leiemarkedet. Diskriminering kommer til uttrykk ved at noen grupper systematisk har problemer med å vinne fram i konkurransen om ledige boliger i leiemarkedet. Personer med innvandringsbakgrunn, småbarnsforeldre og personer med lav inntekt er mest utsatt for slik diskriminering (Forbrukerrådet, 2021). Husholdninger kan diskrimineres med tanke på prisen de må betale, for eksempel finner Beatty og Sommervoll (2012) at leiere født utenfor Norge må betale mer i husleie enn norskfødte, og at personer med afrikansk opprinnelse må betale de høyeste husleiene. Utleiere begrunner diskriminering av mennesker med innvandrerbakgrunn med språkbarrierer og manglende tiltro til at de er skikket til å ta vare på boligen (Søholt & Astrup, 2009). Samtidig oppgir personer som har opplevd gjentatte avslag, at for lav inntekt eller Nav-garanti³ er viktigste årsak til avslag, tett fulgt av utseende/etnisitet (Forbrukerrådet, 2021). En nyere studie, basert på et felteksperiment, finner også betydelig innslag av diskriminering i leiemarkedet (Samfunnsøkonomisk analyse, 2023). Studien finner at det er større grad av diskriminering i mer sentrale boligmarkeder, og særlig i Oslo, som antakeligvis må ses i sammenheng med den store etterspørselen etter utleieboliger som gir utleiere større mulighet til å være selektive i hvem som får tildelt bolig.

Studenter og vanskeligstilte husholdninger har tilgang til en del av boligmassen som ikke er tilgjengelig for andre. Studentsamskipnadenes studentboliger og kommunale utleieboliger er et knapt gode, men allikevel sentralt i studenter og vanskeligstiltes velferd. I de neste delene av teksten er det disse botilbudene som beskrives.

Studentsamskipnadenes studentboliger

Studentsamskipnader i Norge bygger og forvalter studentboliger. Studentsamskipnadene kan årlig søke tilskudd til å bygge nye studentboliger. Formålet med denne tilskuddsordningen er å «sikre etablering av boliger for studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner i Norge. Dette skal bidra til en mer forutsigbar og rimelig bosituasjon for studenter, og være et supplement til det private boligmarkedet» (forskrift om tilskudd til studentboliger, § 1). Tilskuddet kan gis til nybygg, kjøp og ombygging eller i særlige tilfeller til rehabilitering av

³ Ifølge Statistisk sentralbyrå ble det gitt 14 630 garantier for depositum fra norske kommuner i 2022 og 1828 lån til depositum. <https://www.ssb.no/statbank/table/12013/tableViewLayout1/>

eksisterende studentboliger. Det er Husbanken som behandler søknadene om tilskudd til studentboliger. Prosjektene som får tilskudd, blir fullfinansiert gjennom lån fra Husbanken forutsatt at tekniske, miljømessige og bankfaglige krav er oppfylt.⁴

Norske studentsamskipnader er ifølge Samskipnadsrådets nettside «ideelle private aktører som sørger for at studentene får et helhetlig tjenestetilbud spesielt tilpasset studiesituasjonen. Studentboliger er det største tjenesteområdet til landets studentsamskipnader»⁵. Det er 14 studentsamskipnader i Norge, og Samskipnadsrådet er samarbeidsorganet for disse. Hver enkelt studentsamskipnad har en konsernledelse, men studenter har flertallet i styrene, og styreleder er en student.

Det varierer mellom studentsamskipnader hvor mange studentboliger de tilbyr. I Studentboligundersøkelsen 2022⁶ (Norsk studentorganisasjon, 2022) beskrives antall hybelenheter ved hvert studiested og hvilken prosentvis dekningsgrad det utgjør i forhold til studentpopulasjonen. For eksempel har Bergen 4838,75 hybelenheter og en dekningsgrad på 12,80 prosent, og Oslo har 9151,75 hybelenheter og en dekningsgrad på 12,58 prosent. Studentsamskipnaden *Sammen* i Bergen vurderer dekningsgraden som middels, *SiO* i Oslo vurderer derimot dekningsgraden som svak. Studentorganisasjonen vektlegger nettopp hvordan behovet for studentboliger varierer mellom studentskipnadene, ettersom tilbudet og presset i det private markedet varierer mye mellom studiestedene.

Om hvorfor vi skal ha studentboliger, skriver Studentorganisasjonen:

Studentboliger er et viktig utdanningspolitisk tiltak for å sikre lik tilgang til høyere utdanning i Norge, uavhengig av studentenes geografiske, økonomiske og sosiale forhold. Alle studenter skal ha et trygt, godt og rimelig sted å bo under studieløpet, noe studentboliger skal bidra til. Studentboliger skal bidra til en mer forutsigbar og rimeligere bosituasjon for studenter. I tråd med dette er studentboliger et godt boligpolitisk virkemiddel, da studentene flyttes bort fra det private boligmarkedet og det demper presset og prisene i leiemarkedet. Dette gagnar ikke bare studentene, men også andre i samfunnet som er avhengig av å leie bolig i en lengre periode. (NSO, 2022, s. 12)

Det er flest blant de yngste studentene som leier bolig hos studentsamskipnadene. 28 prosent er 18–20 år, og prosentandelen går nedover med økt alder. Blant studenter som er 29–35 år, leier 10 prosent av studentsamskipnad (Sivertsen & Johansen, 2022). I studentboligundersøkelsen (2022) hevdes det at med dagens antall studenter mangler det 15 000 studentboliger. Dette er basert på et mål om at 1 av 5 studenter skal ha mulighet til å bo utenfor det private leiemarkedet.

4 Se Husbankens nettsider <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/studentboliger/>

5 [Samskipnadsrådet \(samskipnader.no\)](https://www.samskipnadsraadet.no/)

6 https://student.no/images/Studentboligunders%C3%B8kelsen_2022_1.pdf

Brattbakk og Medby (2004) undersøkte behovet for studentboliger i 2003. De konkluderte da med at studentboligene jevnt over sikret høyere kvalitet på boligene enn det som finnes i det private leiemarkedet, og at bygging av studentboliger sikret at det ble bygget en type boliger som i liten grad tilbys i det private markedet. De argumenterte også for at boliger med fellesløsninger kunne bidra til å senke leiekostnadene for studenter. I tillegg mente de at studentboliger kunne bidra til å dempe svingninger i det private markedet knyttet til økonomiske konjunkturer og derfor bidra til å stabilisere det generelle leieprisnivået, samt virke normerende på standard og leievilkår i det private markedet. Videre hadde de en antakelse om at studenter, med studentboliger, i mindre grad enn ellers foretrekker andre og mer vanskeligstilte grupper fra leiemarkedet.

Kommunalt disponerte utleieboliger

Vi har i dette prosjektet hovedsakelig hatt oppmerksomhet på mulighetene i det private leiemarkedet, men omtaler også de kommunalt disponerte boligene kort fordi dette er et alternativ for personer som er vanskeligstilte i boligmarkedet, slik samskipnadenes utleieboliger er det for studenter.

De fleste kommuner i Norge har et antall kommunalt disponerte boliger til utleie, ifølge SSBs kommune-stat-rapportering (KOSTRA) er det i snitt 20 kommunale boliger per 1000 innbyggere.⁷ Den kommunale utleiesektoren er beskrevet som marginal og kjennetegnet av sterk behovsprøving, korte kontrakter og markedsbasert husleie (Osnes & Sørvoll, 2023). Svak økonomi er i de fleste kommuner ikke tilstrekkelig til å tildeles en kommunal bolig, det kreves ofte en tilleggsutfordring som rus- eller psykisk helse-problematikk. I flere kommuner er det barnefamilie som trekkes fram som en gruppe det er vanskelig å finne gode boliger til. Kommunene mangler enheter som er store nok til å sikre gode boforhold for store barnefamilier, i tillegg kan bomiljøene være uegnet som konsekvens av mange beboere med rus- og psykisk helse-problematikk (Osnes & Sørvoll, 2023). Benedictow (2023) finner i sin studie av fornøydhet i leiemarkedet at det er leiere i kommunale boliger som er minst fornøyd med sitt leieforhold.

Med økt tilstrømming av flyktninger fra 2022 har presset på den kommunale utleiesektoren økt, samtidig som det har blitt vanskeligere å opprette leieforhold hos private utleiere (Osnes & Sørvoll, 2023). Fra tidligere studier (Søholt et al., 2020) vet vi at kommuner forstår boligen som et viktig ledd i integrering av flyktninger, det er en plattform for deltakelse i både sosialt liv og arbeidsliv. Samtidig utfordres dette av at det kommunale botilbudet er knapt, og det private markedet er preget av konkurranse og høye priser (Svendsen & Berg, 2018).

Kunnskapen vi har om leiemarkedet, og studenter og vanskeligstilte husholdningers muligheter her, gir en bakgrunn for den studien vi har gjennomført i dette prosjektet. Leiemarkedet er forholdsvis lite, det er mange småskalautleiere, kontrakter er kortvarige, og mange leiere opplever utfordringer i leiemarkedet.

7 https://www.ssb.no/statbank/list/kombolig_kostr

Lavinntektshusholdninger og personer med innvandringsbakgrunn har spesielt store utfordringer med å opprette et leieforhold i en egnet bolig. Studenter har mulighet til å leie bolig gjennom studentsamskipnad, og tilsvarende har vanskeligstilte husholdninger mulighet til å leie gjennom kommunen. Felles for disse tilbudene er at de bare er tilgjengelig for en liten andel av studenter og vanskeligstilte, begge gruppene er derfor aktører i det private leiemarkedet.

Før vi går videre til å se på hvordan vår egen studie supplerer den allerede eksisterende kunnskapen om leiemarkedet og aktørene der, skal vi i neste kapittel gjøre rede for datamaterialet og metoden i den foreliggende studien.

3 Problemstilling, data og metode

Formålet med denne studien er å undersøke studenters betydning for leiemarkedet generelt og for leiemarkedet for vanskeligstilte grupper spesielt. Studien har spesiell oppmerksomhet på leiemarkedet i store byer, men også andre byer/tettsteder med mange studieplasser i forhold til innbyggertall. Hovedproblemstillingen som belyses i prosjektet, er:

Hvilken betydning har studenter for andre grupper i leiemarkedet?

Innenfor «andre grupper i leiemarkedet» avgrensers vi til såkalt vanskeligstilte husholdninger og har spesiell oppmerksomhet på barnefamilier. For å besvare hovedproblemstillingen har vi benyttet både kvalitative og kvantitative metoder. Analyser av allerede eksisterende kvantitative data har gitt grunnlag for en systematisk oversikt over leiemarkedet i kommuner med mange studenter. Gjennom intervjuer med aktører i leiemarkedet som representerer utleiere (kommunale, private og studentorganisasjoner) og leieboere (studenter og vanskeligstilte husholdninger), har vi oppnådd bedre innsikt i sammenhengen mellom leiemarkedet generelt, studenters benyttelse av leiemarkedet og hvordan og i hvilken grad studenter konkurrerer med vanskeligstilte husholdninger på leiemarkedet. Datamateriale og metode beskrives nærmere i teksten under. Behandling av personopplysninger i studien er vurdert av SIKT – kunnskapssektorens tjenesteleverandør.

Kvantitativt materiale

Et sentralt formål med prosjektet er å oppnå oversikt over lokale leiemarkeder, herunder hvordan disse preges av større eller mindre andeler av studenter og vanskeligstilte. Til tross for at det foreligger en definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet, og at antallet denne populasjonen utgjør, tallfestes, er det ikke enighet om hvordan vanskeligstilthet skal operasjonaliseres (Monkerud et al., 2018; Thorsen, 2017). Generelt forstår vi vanskeligstilthet på boligmarkedet ikke som egenskap ved husstanden selv, men snarere som et misforhold mellom de mulighetene som faktisk finnes på det lokale boligmarkedet, og husstandens ressurser (Nordvik, 2005). Tidligere forsøk på å analysere vanskeligstilthet har vært begrenset av tre forhold: Valg av lavinntektsbegrep har ikke tatt høyde for regionale levekostnader på tilfredsstillende måte (regionale forskjeller i leiemarkedet), mangel på leiemarkedsdata har gjort det vanskelig å fange opp leietakeres reelle boutgiftsbelastning (se bl.a. Simson & Umblijs, 2019), og vanskeligstilthet har vært operasjonalisert som et dikotomt begrep heller enn gradsbegrep. Nye leieprisdata gjennom BOVEL, som beskrives under, gjør at vi kan ta for oss alle disse utfordringene på en mer hensiktsmessig måte og dermed

gi mer presise og dekkende analyser av det boligsosiale utfordringsbildet i kommuner med mange studenter.

For å beskrive leiemarkedet i kommuner med mange studenter har vi benyttet Statistisk sentralbyrås (SSB) boforholdsregister koblet med andre datakilder. Boforholdsregisteret inneholder opplysninger om den enkelte husholdning (kommune, boligkarakteristika, husholdningsstørrelse, disposisjonsform mv.) koblet til husstandens samlede inntekt og er også offentlig tilgjengelig gjennom SSBs microdata.no. Data fra boforholdsregisteret er tidligere benyttet til å identifisere vanskeligstilte i en rekke studier som prosjektgruppen tidligere har gjennomført (se Monkerud et al., 2018; Monkerud & Astrup, 2022; Astrup & Monkerud, 2021; Monkerud & Astrup, 2020). Opplysninger i boforholdsregisteret, sammen med opplysninger om lokale leiepriser, kan benyttes til å fange opp omfanget (og graden) av vanskeligstilthet i enkeltkommuner (med og uten mange studenter). I nevnte tidligere studier har prosjektgruppen benyttet seg av Husbankens bostøtterregister for å anslå lokale leiepriser. I dette prosjektet har vi primært benyttet ny leieprisindeks, utviklet av Frischsenteret og gjort tilgjengelig gjennom BOVEL, for å analysere leieprisutviklingen i den enkelte kommune. Indeksen gjør det mulig å estimere leiepriser i mindre og mellomstore kommuner mer presist.

Data om vanskeligstilte leietakere, som beskrevet ovenfor, kan kobles til data om antallet registrerte studenter per kommune (SSB) samt til data fra Husbankens studentboligoversikt⁸ som lister opp bygg til studenter i relevante kommuner per samskipnad over tid.⁹ I utgangspunktet kan slike koblede data legge til rette for ulike (kommune)panelanalyser der antall studenter, satsing på utbygging av studentboliger og leieforhold hos vanskeligstilte spesielt kan følges dynamisk. Slike analyser kan si noe om hvilken betydning satsing på studentboliger *i den enkelte kommunen* har for leieforhold blant ulike grupper, det vil si vanskeligstilte i ulike typer kommuner.¹⁰ Med andre ord kan en si noe om leieforhold (over tid) i kommuner med mange studenter («studiestedskommuner»), med og uten betydelig satsing på studentboliger, og en kan eksempelvis sammenligne leieforhold på små og store studiesteder («studentbyer» vs. «studiesteder», med og uten studentboligsatsing) og også sammenligne leieforholdene (leieprisene)

8 <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojNzBhNWRiZjEtZjkzYi00NjQ0LTk3YmYtMmZjM2NiNTdlZmVhliwidCI6Ijc3ZTZQ3MTU4LTIIZmQtNDRkMi1hMTVhLTU5MTc5ZDYxNmU4NCIsImMiOjI9> (med data for perioden 2019–2022). Prosjektet vil også på dette punktet be Husbanken om tilrettelegging av (offentlige) data. Se også Kunnskapsdepartementets rapport om tilskuddsordningen for studentboliger: <https://www.regjeringen.no/contentassets/6662bf3f103e40f2af8e8fff5652a673/rapport-gjennomgang-av-tilskuddsordningen-for-studentboliger.pdf>.

9 Norsk studentorganisasjon kartlegger også selv årlig antall boliger og bosituasjonen for studenter, se https://student.no/images/Studentboligunders%C3%B8kelsen_2022_1.pdf.

10 Slike analyser, med faste effekter for enkeltkommuner, tar hensyn til ulike (faste) kapasitetsforskjeller mellom kommuner, for eksempel at studenter i enkelte kommuner lettere kan bo hjemme.

der med mønstre i kommuner uten større studentpopulasjoner. Det er midlertid viktig å understreke at dette først og fremst er en mulighet for framtidige analyser, siden det fordrer at en også har data om leieforhold (pris) over tid: I vårt prosjekt, der vi kun kan benytte (mer presise estimater for) lokale leiepriser på ett tidspunkt (Frischsenterets leieprisindeks), er slike dynamiske analyser ikke mulige. I stedet har vi i kapittel 4 benyttet regresjonsanalyse av tverrsnittsdata for å analysere i hvilken grad boligsosiale hensyn blir tillagt vekt ved dimensjoneringen av studentboligmassen i de ulike studentkommunene.

Kvalitativt materiale

Et annet viktig formål med prosjektet er å oppnå innsikt i hvilke sammenhenger det er mellom leiemarkedet generelt, studenters benyttelse av leiemarkedet og hvordan og i hvilken grad studenter konkurrerer med vanskeligstilte husholdninger i leiemarkedet. Sentrale forskningsspørsmål i den kvalitative delen er:

- Hvilke kanaler, for eksempel sosialt nettverk, Finn.no o.l., benytter vanskeligstilte for å finne leiebølig?
- Prioriterer utleiere studenter framfor andre grupper?
- Hvordan fastsettes husleien for studenter i forhold til andre grupper? Finnes det en tendens til at studenter oppnår en lavere leiepris enn bostøttemottakere, personer som mottar Nav-garanti for husleie, og andre vanskeligstilte?
- Hvordan vurderer utleiere flyktninger, fra for eksempel Ukraina, i forhold til studenter?
- I hvilken grad tilbyr større profesjonelle utleiere boliger til studenter?
- Påvirker studentene tilbudet med hensyn til boligtyper og boligkvalitet, og kan det bidra til økt «hyblifisering»?
- Hvordan vurderer kommuner med mange studenter behovet for utleiebøliger i framtiden?
- Hvilke muligheter er det for utnyttelse av boligmassen til andre formål ved spesielle situasjoner (for eksempel tilstrømming av flyktninger)?

Fordi sammenhengen mellom boliger til studenter og vanskeligstilte husholdninger er lite studert i Norge, har vi valgt kvalitative forskningsintervjuer som en sentral kunnskapskilde i prosjektet. Kvalitative intervjuer er egnet til å få innsikt i hvordan en intervjuperson forstår en situasjon eller tematikk, og hvordan verden ser ut fra deres perspektiv (Kvale et al., 2015). For å oppnå innsikt i den praksisen forskningsspørsmålene retter seg mot, har vi innhentet data gjennom intervjuer som skal belyse situasjonen både fra utleieres (kommune og privat) og leieres (studenter og vanskeligstilte på boligmarkedet) ståsted.

Det er gjennomført 18 kvalitative intervjuer i prosjektet. Det ble opprettet kontakt med informanter gjennom telefonsamtale eller e-post, og alle informanter har mottatt informasjonsskriv om prosjektet. Intervjuene tar utgangspunkt i en intervjuguide som ble utviklet med bakgrunn i forskningsspørsmål og eksisterende kunnskap om leiemarkedet. Intervjuene har varighet på 1–1,5 time og er gjennomført ved fysisk tilstedeværelse eller digitalt (Zoom eller Teams) i perioden september–november 2023. Alle intervjuer er tatt opp og senere transkribert. Deltakere har signert samtykkeskjema for deltakelse.

De 18 informantene representerer utleiery og leiere som beskrevet over. Intervjumaterialet består av

- seks intervjuer med representanter for **studentorganisasjoner**, herunder fem studentsamskipnader. Samskipnadenes rolle er dobbel, de er utleiery til studenter, men representerer også studentenes interesser mer generelt;
- intervjuer med representanter for fem **kommuner**, som har lignende dobbel rolle som samskipnadene, de er selv utleiery av kommunale boliger, men plikter også å gi støtte til personer som trenger hjelp i det private markedet. Representantene for kommunene er ansatt i Nav kommune eller boligkontor;
- tre intervjuer med **profesjonelle utleiery** som forvalter mer enn 500 boliger til utleiery;
- tre intervjuer med personer som på ulike måter er **representanter for mindre utleiery**, herunder en utleiemegler. En utleiemegler representerer både utleiers og leiers interesser.

Materialet fra de kvalitative intervjuene er analysert tematisk med utgangspunkt i forskningsspørsmålene som skal besvares i studien. Sentrale temaer er aktører i leiemarkedet, herunder både leiere og utleiery, utleierypraksiser og utfordringer i leiemarkedet. Fordi vi har lite kunnskap om praksiser i leiemarkedet i Norge generelt, og spesielt når det gjelder utleiery til studenter, er det beholdt mange sitater i teksten. Dette er for å gi et rikt innblikk i vurderinger informantene i studien gjør, og opplevelser de beskriver, og gi leseren mulighet til å selv fortolke utsagnene. Dette er i tråd med et ideal i kvalitativ forskning om tykke beskrivelser (Tracy, 2010). For å samtidig bevare anonymiteten til informantene oppgis det kun hvilken gruppering en informant tilhører (studentorganisasjon, kommune, privat utleiery eller annen), ikke navn på enhet innenfor denne grupperingen.

I de to kommende kapitlene skal vi først se på resultatene av den kvantitative tilnærmingen til feltet, og deretter presenterer vi det kvalitative materialet. Utvalget av kommuner som er inkludert i undersøkelsen, gjennom både kvantitative og kvalitative metoder, er gjort på bakgrunn av antall studenter sett opp mot den generelle befolkningen. Vi har inkludert kommuner der det bor et stort antall studenter, samtidig som mange husholdninger opplever å være vanskeligstilt i

boligmarkedet. Videre er også mindre kommuner med høyt antall studenter inkludert i studien. Kommunene er valgt med bakgrunn i

- antall studenter
- tilgjengelige boliger til studenter gjennom studentsamskipnad
- antall innbyggere i kommunen
- antall vanskeligstilte barnefamilier (Husbankens boligsosiale monitor) per 1000 innbyggere
- bostøttemottakere per 1000 innbyggere

4 Leiemarkedet i studentkommuner

I dette kapittelet undersøkes trekk ved leiemarkedet i kommuner med mange studenter sammenlignet med andre kommuner, basert på tilgjengelige registerdata. Hvilke typer utfordringer synes å gjelde for studentkommuner spesielt? For det første karakteriserer vi potensielle boligsosiale utfordringer i studentkommuner (for antatt vanskeligstilte grupper). Spesielt ser vi på variasjonen i *lokale leiepriser*, der vi benytter nye anslag fra Frischsenteret.¹¹ Høye leiepriser i seg selv er allikevel ikke nødvendigvis et boligsosialt problem: Slike må ses opp mot (lokale) *disponible inntekter*. Her benytter vi registeropplysninger fra Statistisk sentralbyrå (SSB; gjennom microdata.no), det vil si data som fanger opp (lokale) trekk ved den enkelte husholdningen (inntekter, antall husstandsmedlemmer mv.).

I gjennomgangen ser vi først på variasjonen i lokale leiepriser sammen med en beskrivelse av tilgjengelige data (dvs. Frischsenterets leieprisindeks). Deretter ser vi på samvariasjonen mellom (anslag for) lokale leiepriser og ulike indikatorer for lavinntekt (fra SSB, microdata.no): Spørsmålet her er hvorvidt studentkommuner,¹² sammenlignet med andre kommuner, i stort er «presskommuner», der høye leiepriser sammenfaller med spesielt lave lokale inntekter, eller ikke.¹³ I forlengelsen av dette diskuterer vi nærmere om tilstedeværelsen av studenter i leiemarkedet har noen *boligsosiale konsekvenser*. Er det for eksempel slik at økende leiepriser i det private markedet og/eller større andeler av utsatte grupper også har betydning for dimensjoneringen av studentboligmassen? I praksis ser vi på tilbøyeligheten til å tilby studenthybler (fra samskipnadene) som avhengig av lokale leiepriser og lokal «vanskeligstilthet». Men med kun tverrsnittsdata, og uten mulighet til å identifisere studenter eller deres reelle bosted, er det uansett vanskelig å anslå nærmere (dynamiske) «årsakssammenhenger» i dette spørsmålet.

11 Vi vil presisere at utviklingen av leieprisindeksen er en del av et pågående arbeid på Frischsenteret. Det må derfor tas forbehold om at indeksen kan bli gjenstand for visse justeringer og endringer, som i sin tur potensielt kan påvirke estimeringsresultatene i denne rapporten.

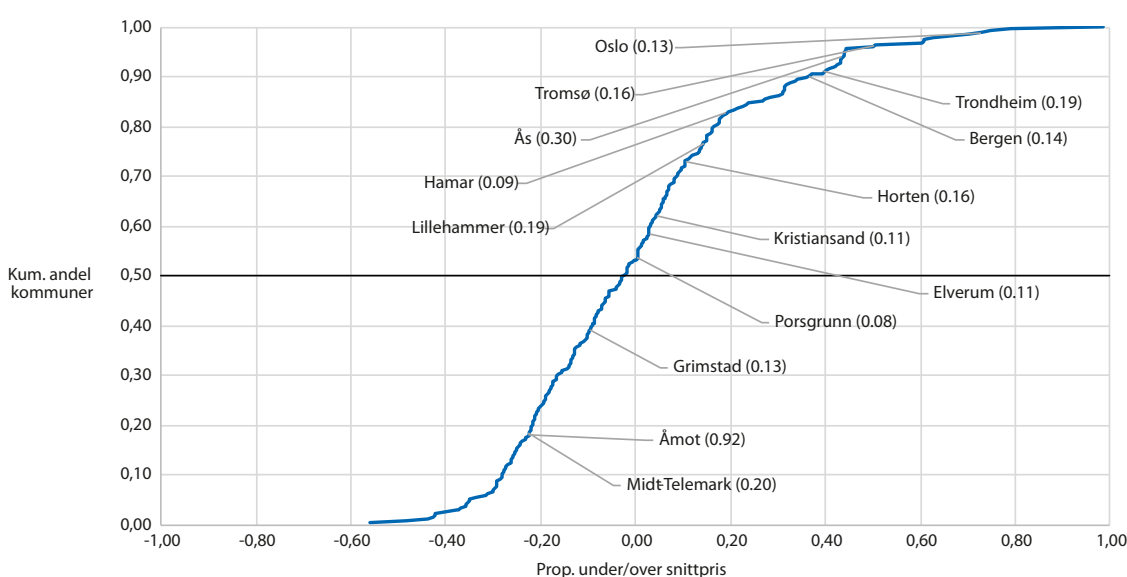
12 I dataene som benyttes her, er det ikke mulig å identifisere studenter i seg selv: Det er for eksempel vanlig å utelate studenthusholdninger i gjengse oversikter over «vanskeligstilte», der slike blir sett som husholdninger der hovedinntekten kommer fra en person som ikke har inntekt eller trygd, og som mottar lån eller stipend fra Statens lånekasse (der opplysninger om sistnevnte forhold kun var tilgjengelig på microdata.no til desember 2020).

13 En slik forståelse av «vanskeligstilthet» sett som «press» (i en kommune) kan forstås på flere måter, bl.a. med hensyn til gruppene en ser på (for eksempel barnefamilier vs. enslige), og med hensyn til «graden» av vanskeligstilthet (for eksempel grupper med ekstrem vs. moderat lavinntekt). Vi kommer tilbake til disse poengene i analysen nedenfor.

Lokale leiepriser i studentkommuner og andre kommuner

Først ser vi nærmere på den nye leieprisindeksen utarbeidet av Frischsenteret (2023). Indeksen baserer seg på opplysninger i annonser fra Finn.no¹⁴ og gir anslag for leiepriser gitt ulike trekk ved boligen og boligens omegn samt kommunen boligen ligger i. Det estimeres en (logget) snittpris for en gitt boligtype (i en gitt omegn) *per* kommune, slik at forskjellene mellom kommuner enkelt kan framstilles ved å sammenligne den enkelte kommunes prisnivå med et gjennomsnitt (over kommuner).¹⁵ En slik sammenstilling gis i figur 1, der kommunene avmerkes kumulativt fra laveste til høyeste prisnivå, sett som et proposjonsmessig avvik fra et snittnivå (= 0).

Figur 4.1 Leiepriser i norske kommuner (N = 283)



Note: Antall registrerte studenter som andel av befolkning i parentes (SSB, 2022).

Kilde: Leiepriser er estimater fra Frischsenterets leieprisindeks (2022).

Vi ser at variasjonen i prisnivåer er betydelig. Laveste estimerte prisnivå ligger 56 prosent under snittet, mens høyeste ligger 100 prosent over. Med andre ord er høyeste prisnivå om lag 4,5 ganger høyere enn det laveste.¹⁶ Vi ser også at de store studentkommunene har et prisnivå over median- og snittnivået (for kommunene), mens studiestedene Grimstad, Midt-Telemark og Åmot (Rena) har

14 Datagrunnlaget er ca. 25 000 annonser, der det kan gis anslag for prisnivået blant 283 av landets 356 kommuner samt strøk i de større byene. For sistnevnte benytter vi her snittet for anslag over de ulike strøkene.

15 Estimeringsteknikken som Frischsenteret legger til grunn, «rensker ut» betydningen av strukturelle forskjeller i boligtypemasse (gitt ved antall rom, størrelse, beliggenhet mv.) mellom kommuner. En ulempe er allikevel at forskjeller i pris mellom boligtyper må være *den samme* for alle kommuner. Se for eksempel Monkerud et al. (2018) og Monkerud og Astrup (2022) for eksempler på estimering av lokale «boligtype-elastisiteter».

16 Ser en på variasjonsbredden for de midterste 95 prosentene, er faktoren (dvs. høyest/lavest pris) 2,4.

et lavere prisnivå, sistnevnte med et antall studenter omtrent på størrelse med lokalbefolkningen ellers.¹⁷ I seg selv sier dette noe om én type «press» som (kan) gjøre seg gjeldende i typiske (store) studentkommuner: Leieprisene er gjerne høyere i «studentkommuner» enn ellers.

Ulike boligsosiale utfordringer: leiepriser og lavinntekt

I et neste steg ser vi på bokostnader (leiepriser) i sammenheng med disponible inntekter. Generelt forstås vanskeligstilthet på boligmarkedet ikke som egenskap ved husstanden selv, men heller som et misforhold mellom de mulighetene som faktisk finnes på det lokale boligmarkedet, og husstandens økonomiske ressurser. Tidligere forsøk på å analysere vanskeligstilthet har vært begrenset av to forhold: valg av lavinntektsbegrep som ikke tar høyde for levekostnader som følge av regionale forskjeller i leiemarkedet (Ekhaugen et al., 2017; Nordvik, 2010; Vrålstad, 2014; Thorsen, 2017)¹⁸, og mangel på leiemarkedsdata som har gjort det vanskelig å fange opp leietakeres reelle boligutgiftsbelastning (se bl.a. Simson & Umblijs, 2019). I tillegg er tidligere analyser av vanskeligstilthet operasjonalisert som et dikotomt begrep heller enn et gradsbegrep.

En ulempe med denne tilnærmingen er at den ikke fanger opp i hvilken grad, eller med hvilken «intensitet», en husstand er vanskeligstilt.¹⁹ For vårt formål, der vi ikke mer presist skal anslå andeler av vanskeligstilte i enkeltkommuner, men der vi skal si noe om hvilket boligsosialt «press» enkeltkommuner opplever mer enn andre, benytter vi varianter av «EU-standard», det vil si andeler under EU60-grensen for lavinntekt,²⁰ sett i sammenheng med lokale leiepriser (som beskrevet ovenfor). Vi ser altså på «presset» kommuner (herunder studentkommuner)

17 Dette understreker det som tidligere er sagt om «studentkommuner» (se note 2), dvs. at antallet registrerte studenter (på et lærested) i en kommune ikke er det samme som antallet studenter som er bosatt i samme kommune.

18 Det er særlig mangelen på data som kan gi presise anslag for lokale bokostnader (for en gitt type bolig), herunder leiepriser, som har vært en ulempe i tidligere studier av «vanskeligstilthet». Tidligere har blant annet leiemarkedsundersøkelsen (LMU, SSB; se for eksempel Thorsen (2017), en utvalgsundersøkelse med N = 10 724 personer i 2021) og Husbankens bostøtteregister (se for eksempel Monkerud et al. (2018, s. 90) og Astrup og Monkerud (2022), N = 45 594 årlige husstandsobservasjoner i 2017) blitt brukt. Sistnevnte kilde er i praksis ikke lenger anvendelig, i og med at Husbanken ikke lenger samler opplysninger om boligtype (antall kvadratmeter eller antall rom) det søkes støtte for i tilgjengelige registre.

19 Dette diskuteres i Oslo Economics (2023), der en uansett ikke beregner graden av vanskeligstilthet på bakgrunn av individers (eller husholdningers) *absolutte* inntekter slik som i Monkerud et al. (2018) eller Monkerud og Astrup (2022). Spørsmålet om «intensitet» i vanskeligstilthet er selvsagt viktig for å avgjøre et rimelig omfang på eventuell korrigerende politikk.

20 EU60 regnes som 60 prosent av medianinntekten etter skatt. Vi legger til grunn en ekvivalensinntekt *per capita* som fordeler husholdningsinntekt etter skatt på en nevner der første voksen er uvektet, resterende voksne vektet med 0,5 og barn med 0,3. Vi benytter oss også av en variant som kan fange opp «intensiteten» i relativ lavinntekt.

opplever som følge av lokale leiepriser sett i forhold til levekårsutfordringer ellers (inntekter), der sistnevnte kan være mer eller mindre «intense».

I figur 2 vises kommunenes leieprisnivåer (slik som i figur 1) opp mot andeler av kommunebefolkningen som har en disponibel inntekt under lavinntektsgrensen EU60 (H) (panel a), samt et mål som også fanger opp «intensiteten» i en slik lavinntekt (H_j) (panel b): Sistnevnte er en variant av den såkalte Foster–Greer–Thorbecke-indeksen,²¹ slik den justerer H ned (mot 0) ettersom inntekten hos flere (alle) under lavinntektsgrensen ligger nærmere (akkurat på) lavinntektsgrensen.²² I tillegg til informasjonen som kommer fram i figur 1 (som her leses av langs førsteaksen), ser en at de fleste av de store studentkommunene (deriblant Oslo, Trondheim, Bergen og Tromsø) også preges av høye andeler av lavinntekt.²³ I andre studentkommuner, som Grimstad, Åmot og Midt-Telemark, er situasjonen en annen: Her er andelene med relativ lavinntekt (gitt ved H) høyere enn snittet, men lokale leiepriser er også lavere, slik at *omfanget* av de boligsosiale utfordringene nok også er relativt mindre enn i de store studentkommunene. En fordel med vårt opplegg er at nevnte kommuner kan ses som spesielt sårbare for *økte leiepriser* (isolert sett). Den motsatte situasjonen, der en finner relativt høye leiepriser, men lave andeler med lavinntekt (kvadranten nederst til høyre i figuren), synes ikke å være noe som karakteriserer typiske studentkommuner.²⁴ Det nevnte mønsteret er til stede i både øvre (a) og nedre panel (b) av figuren.²⁵ Enkelte forskjeller skal allikevel påpekes: Det kan synes som at det er større spredning, særlig blant studentkommunene, når det gjelder målet som justerer for lavinntektsintensitet (H_j), og spesielt Ås ser ut til å peke seg ut som en kommune som har mer «intense» lavinntektsproblemer enn andre.²⁶ I korte trekk ser det ut til at de typiske studentkommunene relativt sett opplever større boligsosiale utfordringer enn andre kommuner når et mer intuitivt mål som H_j legges til grunn.

21 Se Foster et al. (1984).

22 Formelt er $H_j = H \cdot (1 - M_j / EU60)$, der M_j er snittinntekten for individer under lavinntektsgrensen (her: EU60). For begge målenes (H og H_j) del er variasjonen (gitt ved minimums- og maksimumsverdier, snitt og standardavvik) i praksis den samme for alle kommuner ($N = 356$) som for utvalget der det kan beregnes leiepriser ($N = 283$, dvs. 79,5 prosent av alle kommunene). Utvalget ($N = 283$) kan altså ses som representativt for hele Kommune-Norge.

23 Dette betyr *ikke* at slike andeler er «vanskeligstilte» (dvs. *ikke* kan dekke rimelige bo- og levekostnader i absolutt forstand, jf. diskusjonen over). I vår sammenheng betyr dette mønsteret kun at nevnte kommuner *relativt sett* kan oppleve større (bolig)sosiale utfordringer.

24 Se Oslo Economics (2023) for en samleindeks som tar tak i disse to faktorene *under ett* (og som dermed mister av syne hvilken av de to som er mest framtrødende).

25 Det er generelt høyt samsvar mellom målet som fanger opp rene lavinntektsandeler (H), og målet (H_j) som justerer for «intensitet»: Korrelasjonen mellom de to (over de $N = 283$ kommunene) er 0,84 (se tabell A1 i appendikset).

26 Forklaringen er trolig at Ås har relativt mange bosatte studenter (som også har relativt lav inntekt). Som nevnt kan vi med foreliggende data ikke identifisere (eller utelate) studenter fra oversikten her (se note 2).

Figur 4.2 Leiepriser og lavinntekt i norske kommuner (N = 283)



Note: H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen; H_j er $H \cdot (1 - M_j / EU60)$ der M_j er snittinntekt for individer under EU60-grensen. Horisontale linjer angir snitt (midtre linje) samt to standardavviks avstand fra snittet (øvre og nedre linje). Alle mål er beregnet ved hjelp av husholdningsinntekt og antall voksne og barn i husholdningen (SSB, microdata.no per 31.12.2021). Nasjonal medianinntekt per 31.12.2021 var om lag NOK 421 000. Beregningene legger til grunn $N = 5\,425\,274$ individer.

Kilde: Leiepriser er estimerer fra Frischsenterets leieprisindeks (2022).

I senere tid har sterkere søkelys vært rettet mot de boligsosiale utfordringene for barnefamilier spesielt.²⁷ I tråd med dette kan det være på sin plass å undersøke nærmere hvilket «press» barnefamilier opplever i norske kommuner, herunder

typiske studentkommuner. I den forbindelse vises i figur 3 tilsvarende sammenstillinger for barnefamilier som for hele befolkningen (figur 2).

En ser for det første at snittene for både H - og H_j -målene er noe lavere enn for befolkningen som helhet (jf. figur 2). Dette er i tråd med tidligere funn der par uten barn og spesielt enslige i større grad opplever vanskeligstilthet (Monkerud et al., 2018). Mønsteret som gjaldt hele befolkningen (figur 2, panel a), ses også her: Når det enkle H -målet legges til grunn (panel a), ser det ut til at de typiske studentkommunene relativt sett opplever større boligsosiale utfordringer for barnefamilier enn andre kommuner, men ikke i like ekstrem grad som for befolkningen som helhet.²⁸ Bildet er noe annerledes når det justerte H_j -målet legges til grunn: Her er det svært få av studentkommunene som peker seg ut – kun Midt-Telemark og Oslo har lavinntektsmål som ligger *oppunder* to standardavvik over snittet. Dette er en indikasjon på at vanskeligstilthet blant barnefamilier er mindre «intens» enn hos resten av befolkningen – i studentkommuner som i andre kommuner.

For det andre ser en at omfanget av vanskeligstilthet blant barnefamilier er annerledes enn for befolkningen ellers. Sammenholder en mønstrene i figur 2 og 3, ser en for eksempel at Trondheim har et *høyere* H_j -mål for befolkningen sett under ett enn Oslo (figur 2), men et betydelig *lavere* mål enn Oslo når det gjelder barnefamilier (figur 3). Dette er en indikasjon på at Oslo mer enn Trondheim står overfor relativt større boligsosiale utfordringer blant barnefamilier, mens Trondheim mer enn Oslo står overfor utfordringer blant andre typer husholdninger. Og det er rimelig å anta at ulike kommuner, med ulike boligsosiale utfordringer, vil velge eller prioritere ulikt med hensyn til hvilke virkemidler som tas i bruk, for eksempel når det gjelder hvordan det støttes opp om bygging av ulike typer boliger (som ulike typer husholdninger har behov for).²⁹

28 En merker seg allikevel at Ås ikke peker seg ut her, noe som støtter opp om tolkningen ovenfor (se note 18): Medlemmer av barnefamilier er ikke *typisk* studenter.

29 Hvorvidt tilbudet til studenter spesielt og typisk vil ha noe å si for utfordringene som møter barnefamilier spesielt, er et annet spørsmål (som vi kommer tilbake i siste del av kapittelet). Det er rimelig å anta at tilgjengeligheten for ulike typer boliger også reflekteres i leiepris, og at tilgjengelighets- og prisforskjeller mellom boligtyper også vil variere mellom kommuner. Det er som nevnt (se note 6) uheldig at en med foreliggende data ikke kan spore slike forskjeller mellom kommuner. Virkemidler må uansett settes inn *i den grad* vanskeligstilthet er av et *visst omfang*: Det skal igjen understrekes at indikatorene her *ikke* kan si noe om vanskeligstilthet i absolutt forstand, men kun er ment å illustrere relative forskjeller mellom kommuner (se note 15).

Figur 4.3 Leiepriser og lavinntekt blant barnefamilier i norske kommuner (N = 283)



Note: H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen; H_j er $H \cdot (1 - M/EU60)$, der M_j er snittinntekt for individer under EU60-grensen. Horisontale linjer angir snitt (midtre linje) samt to standardavviks avstand fra snittet (øvre og nedre linje). Alle mål er beregnet ved hjelp av husholdningsinntekt og antall voksne og barn i husholdningen (SSB, microdata.no per 31.12.2021). Nasjonal medianinntekt per 31.12.2021 var om lag NOK 421 000. Beregningene legger til grunn $N = 2\,362\,407$ individer.

Kilde: Leiepriser er estimater fra Frischsenterets leieprisindeks (2022).

Oppsummeringsvis kan det knippet av «typiske» studentkommuner vi har hatt i fokus, karakteriseres i tabell 1 nedenfor. Når kommunene rangeres etter (estimert) leiepris, ser en ikke videre sammenheng mellom denne og andre forhold (representert ved H - og H_j -indeksene). Imidlertid (se tabell A1 i appendikset) finner

vi en svak negativ samvariasjon mellom lavinntektsmål (H og H_j) for barnefamilier og leiepris. Trolig betyr dette at det foregår en viss seleksjon eller sortering der lavinntektsfamilier søker seg til kommuner med lave leiepriser. Samtidig ser en en viss samvariasjon mellom H - og H_j -målene, for både kommunebefolkningen sett under ett og for barnefamilier. Utover dette synes det ikke å være særlig samsvar mellom mål for befolkningen sett under ett og mål for barnefamilier.³⁰

Tabell 1 Kjennetegn ved typiske studentsteder

	Antall stud.	Leiepris	H (alle)	H _j (alle)	H (b.fam.)	H _j (b.fam.)
Oslo	87699	0,73	0,18	0,06	0,13	0,033
Tromsø	12048	0,50	0,14	0,05	0,07	0,017
Ås	6157	0,44	0,20	0,09	0,09	0,021
Trondheim	39714	0,40	0,19	0,07	0,08	0,016
Bergen	40559	0,37	0,17	0,06	0,10	0,022
Hamar	2972	0,19	0,14	0,04	0,12	0,022
Lillehammer	5345	0,14	0,16	0,06	0,09	0,020
Horten	4326	0,10	0,15	0,04	0,12	0,022
Kristiansand	12208	0,04	0,16	0,05	0,12	0,024
Elverum	2267	0,03	0,14	0,04	0,13	0,028
Porsgrunn	2760	0,00	0,13	0,03	0,12	0,026
Grimstad	3237	-0,10	0,16	0,05	0,11	0,023
Midt-telemark	2145	-0,22	0,21	0,07	0,17	0,036
Åmot	3846	-0,22	0,20	0,07	0,10	0,017

Under snittet  over snittet

Note: H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen; H_j er $H \cdot (1 - M_j / EU60)$, der M_j er snittinntekt for individer under EU60-grensen.

Kilde: Frischsenterets leieprisindeks (2022), Boforholdsregisteret (SSB), Lærested for studenter (SSB)

Hovedinntrykket er uansett at studentkommunene vi her ser på, har (1) relativt høye leiepriser (en overvekt av «røde» kommuner), (2) en klar tendens til at større andeler av *kommunebefolkningen sett under ett* opplever relativ lavinntekt (en klar overvekt av svært «røde» kommuner), og (3) en mindre klar tendens til at store andeler av *barnefamilier* opplever relativ lavinntekt (både svakt «røde» og svakt «grønne» kommuner).

Tilbudet av studenthybler og boligsosiale utfordringer

Til slutt i kapittelet spør vi om ikke ulike aktører – samskipnader som tilbyr studentboliger (hybler), og kommuner som legger til rette – tar aktive grep avhengig av den (bolig)sosiale situasjonen i den enkelte kommunen. For det første er det

30 Korrelasjonene mellom de ulike målene innenfor de to gruppene er $r = 0,82$ – $0,84$, mens korrelasjonene mellom mål for ulike grupper er $r = 0,43$ – $0,71$ (se tabell A1 i appendikset).

rimelig å anta at kommuner med flere studenter tilbyr flere hybelenheter. For det andre er det ikke urimelig å tenke seg at tilbudet som samskipnadene gir, avhenger av leieprisen i markedet: Dersom leieprisen er høy, noe som studentene selv vil merke, bør en forvente at samskipnadene (med kommunene som tilretteleggere) tilbyr flere studentboliger (til det en får anta er en rimeligere pris enn det som ellers ville vært tilfelle). På denne måten, når altså studentene «tas ut» av det private markedet, dempes også etterspørselen etter boliger (som spesielt etterspørres av studenter). Dette siste kommer også befolkningen ellers til gode, men uten at det trenger å være en utpreget fordel for spesielt vanskeligstilte grupper. For det tredje er det derfor et spørsmål om ikke tilbudet av studentboliger også avhenger av den (bolig)sosiale situasjonen: En kan altså spørre om ikke samskipnadene, og kanskje spesielt kommunene som tilretteleggere, alt annet likt, tilbyr flere studentboliger når kommunen opplever høyere andeler med lavinntekt (her: i form av målene H og H_j). Analysen videre ser på de 42 kommunene som både har registrerte studenter og et antall tilbudte hybelenheter.³¹ Deskriptiv statistikk vises i tabell 2.

Tabell 2 Kjennetegn ved kommuner med registrerte studenter og studenthybler (N = 42)

	Minimum	Gjennomsnitt	Maksimum	Standardavvik
Studenthybelenheter	20	1034	10505	1953
Registrerte studenter	4	7015	87699	15358
Leiepris (snittpris=1)	0,775	1,104	1,729	0,213
H (alle)	0,085	0,137	0,208	0,034
H_j (alle)	0,019	0,042	0,091	0,018
H (barnefamilier)	0,059	0,100	0,166	0,025
H_j (barnefamilier)	0,011	0,021	0,036	0,006

Note: H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen; H_j er $H \cdot (1 - M_j / EU60)$, der M_j er snittinntekt for individer under EU60-grensen.

Kilde: Frischsenterets leieprisindeks (2022), Boforholdsregisteret (SSB), Lærested for studenter (SSB), Husbankens studentboligoversikt

I tabell 3 vises estimeringsresultater for modeller der faktorene som diskutert ovenfor suksessivt legges til.³² En ser i alle modellene at antakelsene omkring

31 I analysen her må vi basere oss på data om studenter registrert ved et lærested i kommunen (SSB). Som nevnt (se note 2) kan vi ikke identifisere studenter eller deres bosted med foreliggende data. Antall hybelenheter hentes fra underlagsmaterialet til Husbankens studentboligoversikt (se <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiNzBhNW RiZjEtZjkzYi00NjQ0LTk3YmYtMmZjM2NiNTdIZmVhIiwidCI6Ijc3ZTQ3MTU4LTlIZmQ0NDNRkMi1hMTVhLTU5MTc5ZDYxNmU4NCIsImMiOjI9>). En forutsetning i analysene er at hovedtyngden av tilbudte hybler kommer i den aktuelle kommunen (med registrerte studenter), og at tilbudet ellers (i omkringliggende kommuner) ikke varierer stort mellom aktuelle kommuner.

32 En skal merke seg at siden modellene inneholder termer for antall studenter, så kan de «sosiale» målene (H og H_j) lettere ses som gjeldende for grupper *utenom* studenter (som altså ikke kan identifiseres i data; se note 2 og 24).

virkingen av antall studenter og leiepris finner støtte: Tilbudet av studenthybelenheter øker signifikant som følge av økende antall studenter og økende leiepris. I modell III legges også lavinntektsmålet H (for befolkningen generelt) til, noe som gir en bedre tilpasning samtidig som denne «sosiale» indikatoren har signifikant effekt. I modell IV byttes nevnte indikator ut med H_j (for befolkningen generelt), som altså også, mer rimelig, fanger opp en «intensitet» i lavinntekten. Dette gir en enda bedre tilpasning, og H_j selv har en klart signifikant effekt.

Tabell 3 Studentboliger og leiemarkedet i studentkommuner (N = 42)

	I	II	III	IV	V
Ant. reg. stud. (log)	0,69*** (0,17)	0,60*** (0,16)	0,41** (0,15)	0,38*** (0,13)	0,37*** (0,13)
Leiepris (log)		1,80* (0,98)	2,71*** (0,87)	2,59*** (0,79)	2,67*** (0,85)
H (log)			1,72** (0,68)		
H_j (log)				1,25*** (0,39)	1,18*** (0,42)
H_j (b.fam.) (log)					0,31 (0,48)
R^2	0,70	0,75	0,80	0,82	0,82
Just. R^2	0,69	0,73	0,78	0,81	0,80
AIC	97,36	91,58	83,70	79,15	80,47
BIC	100,83	96,80	90,65	86,10	89,16

Note: Avhengig variabel er $\log(\text{ant. hybelenheter})$. *** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,10$. Robuste standardfeil i parentes. H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen; H_j er $H \cdot (1 - M_j / EU60)$, der M_j er snittinntekt for individer under EU60-grensen.

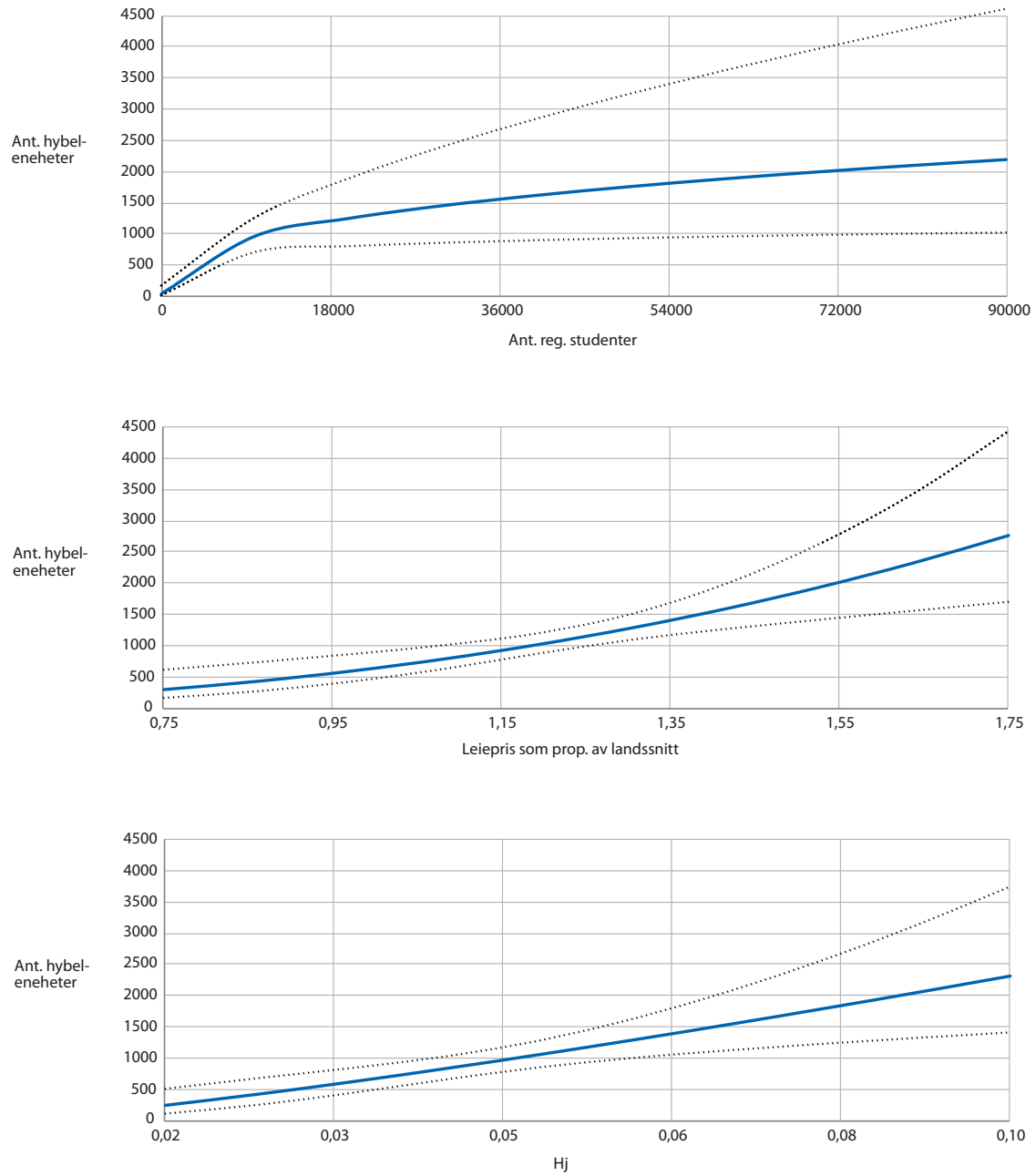
Kilde: Frischsenterets leieprisindeks (2022), Boforholdsregisteret (SSB), Lærested for studenter (SSB)

I modell V legges også H_j -målet for barnefamilier spesielt til i modellen. Dette gir en dårligere tilpasning, og målet i seg selv har ingen signifikant effekt.³³ Dette kan bety at studenter *ikke* nødvendigvis kan ses som «konkurrenter» til barnefamilier i jakten på den typen boliger begge grupper etterspør.³⁴ Resultatene gir en klar indikasjon på at tilbudet av (øremerkede) studenthybler ikke bare styres av enkle forståelser av etterspørsel (antall studenter) og (leie)pris, men også av «boligsosiale» hensyn. I substansielle termer, og med utgangspunkt i foretrukken modell IV, kan resultatene fra estimeringene framstilles som i figur 4.

33 Se tabell A2 i appendikset der det vises at modell IV (blant modeller som utvider modell II) gir den beste tilpasningen til data gitt ved gjengse mål (justert R^2 , AIC, BIC).

34 En kan rimeligvis tenke seg at studenter, med en større hang enn andre til å forme bokollektiver, etterspør boligtyper som familier også etterspør.

Figur 4.4 Predikert antall hybelenheter. Etter antall registrerte studenter, leiepris i markedet og andeler med lavinntekt (N = 42)



Note: Basert på estimater i modell IV (tabell 3) med snittverdier på andre variabler (jf. tabell 2). Stiplede linjer angir 90 % konfidensintervaller. Prediksjoner og konfidensgrenser er justert med faktoren H_j er $H \cdot (1 - M_i / EU60)$, der H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen, M_i er snittinntekt for individer under EU60-grensen.

For snitnivåer av leiepriser og lavinntekt (H_j) estimeres at en kommune som øker antall studenter fra nær null til rundt 90 000 (Oslos antall studenter), vil øke antall tilbudte hybler fra noe nær null til rundt 2000. Effekten av leiepris er svært tydelig: Dersom en «snittkommune» opplever at leieprisen øker fra 75 prosent til 175 prosent av nasjonal snittpris, forventes det at antallet hybler øker fra rundt 300 til rundt 2800. Ikke minst, dersom «snittkommunen» opplever at (et rimelig mål for) lavinntekt øker fra et nasjonalt minimum til et maksimum, øker antallet tilbudte hybler fra noe over 200 til 2300.

Samlet viser kapittelet hvordan leieprisnivåene i kommuner med mange studenter varierer. Laveste estimerte leieprisnivå ligger 56 prosent under snittet, mens høyeste ligger 100 prosent over, hvilket vil si at høyeste prisnivå ligger om lag 4,5 ganger høyere enn det laveste. Vi finner at de store studentkommunene alle har et prisnivå over median- og snitnivået (for kommunene), mens studiestedene Grimstad, Midt-Telemark og Åmot (Rena) har et lavere prisnivå, sistnevnte med et antall studenter omtrent på størrelse med lokalbefolkningen ellers. Leieprisene er gjerne høyere i «studentkommuner» enn ellers. Høye leieprisnivåer vil, alt annet likt, bidra til å forsterke de boligsosiale utfordringene i en kommune; *omfanget* av de boligsosiale utfordringene er altså større i de store studentkommunene. Vi finner at dimensjoneringen av studentboliger ikke bare styres av antall studenter og leieprisnivået, men også av hensyn til behov for utleieboliger til vanskeligstilte. At slike hensyn tas, må ses på bakgrunn av kommunenes rolle som tilretteleggere ved bygging av nye studentboliger. Vi finner i tillegg at studenter *ikke* nødvendigvis trenger å ses som «konkurrenter» til barnefamilier i jakten på den typen boliger begge grupper etterspør.

5 Det private leiemarkedet

Når vi nå skal presentere det kvalitative materialet fra undersøkelsen, starter vi med forhold generelt i det private leiemarkedet. Dette er de forholdene som møter både studenter og vanskeligstilte, og for å diskutere deres stilling i leiemarkedet, er det viktig at dette er tydeliggjort. Deretter går vi videre til den delen av materialet hvor vi får innsikt i hvordan det private markedet retter seg spesielt mot studenter.

Det private leiemarkedet

Det private leiemarkedets struktur varierer med størrelse på kommune. Et generelt trekk synes å være at store profesjonelle utleieryere er vanligst å finne i kommuner med mange innbyggere, og at kommuner med færre innbyggere preges av mindre småskalautleieryere og privatpersoner som leier ut enhet i egen bolig.

Representantene for store utleieryere som vi har intervjuet i dette prosjektet, forteller om hvordan de jobber for å posisjonere seg i leiemarkedet. De har prosjekter der de har bygget nye boliger, men ofte handler det om å kjøpe opp allerede eksisterende bygninger. En informant forteller at de jobber etter det han beskriver som en kjent modell i det private markedet: «buy, refurbish, rent, repeat». De kjøper opp eiendom som trenger noe oppussing; dette kan de gjøre fordi de har «PE-backing», altså støtte fra investorer eller finansielle ressurser som gir tilgang til kapital. De kjøper gjerne bygninger som er teknisk gode, og gjør dem mer attraktive ved enkle grep som maling og generell opprusting.

De store utleieryerne i vårt materiale eier stort sett hele gårder. Det beskrives som mest gunstig fordi de da har full kontroll, og det er enklere å drifte/forvalte. Driften inkluderer det fysiske vedlikeholdet av bygningen, for eksempel kan det handle om å ha en egen vaktmester som holder oversikt over behov for vedlikehold og sørger for at det er god orden i bygningen. Drift inkluderer også å ivareta utleieryeprosessen, som beskrives slik av en stor utleieryer: «Vi har hele utleieryeprosessen fra leiligheten kjølnes og blir ledig, og til kontrakten skrives, og gjennom hele leieforholdet og helt til da et vedkommende flytter ut og har utflytt.»

Som beskrevet tidligere domineres leiemarkedet av småskalautleieryere, dette gjelder både i store byer og på mindre småsteder. Begrepet «småskalautleieryer» i vårt materiale inkluderer alt fra privatpersoner som leier ut en enhet i egen bolig, til privatpersoner som har kjøpt opp flere boliger i en kommune og har utleierye som en inntekt i tillegg til annet arbeid. Denne siste varianten av småskalautleierye er kjent i alle de mindre kommunene vi har gjort intervjuer i, for eksempel beskrives det i en kystkommune som en typisk aktivitet for en nordsjøarbeider å drive slik utleierye.

Småskalautleieryere velger som regel å ta ansvar for prosessen rundt utleierye selv, men det er også et alternativ å benytte utleieryemegler. En utleieryemegler har rolle som «mellommann» som skal sikre interessene til både utleieryer og leier. Han sjekker at

boligen som skal leies ut, er godkjent og holder tilfredsstillende standard som utleieobjekt, og ivaretar hele utleieprosessen slik den er beskrevet av en storskalautleier over. Den typiske utleier som benytter tjenester fra en utleiemegler, er ifølge en informant i denne studien en mann på rundt 50 år med ganske god inntekt, som gjerne eier én til to utleieenheter.

En utleieenhet har ofte en klar «mottaker». Alle vi har snakket med som er involvert i utleie, enten det er utleiende selv, utleiemegler eller kommunen som framskaffer leiligheter til tjenestemottakere, gir uttrykk for å ha en klar idé om hvilke utleieenheter som passer for hvilke målgrupper. Slike vurderinger gjøres ut fra størrelse, tilgjengelighet og i noen grad når på året enheten blir ledig. Noen utleieenheter er «typiske studentboliger», noen passer til barnefamilier, andre til små husholdninger med én–to voksne. Dette kan de som kjenner leiemarkedet, «se» med en gang en enhet skal leies ut:

Vi ser at her passer det for studenter, og når vi legger den ut i markedet, så vet vi at her kommer det til å være et studentkollektiv som blir målgruppen. Vi retter den ikke spesifikt i tekst eller noe, men har du høye etasjer i Oslo med flere soverom uten heis, så vet du at det er, hvis du lanserer den nå i oktober, for eksempel en fire- eller femroms i høye etasjer uten heis nå, så er det vanskelig å leie den ut. Det tar tid. Det er fordi det ikke er noen studenter som ikke har funnet seg steder å bo. De aller fleste er nå innkvartert, et eller annet vis. Da bruker vi ofte lengre tid på å leie ut en enhet nå i dagens marked. Men er det heis, så er det mer tilgjengelig for en barnefamilie eller par som også vil ha mye plass.

Det er også en oppfatning blant dem som representerer private utleiende, at studenter kan være villige til å leie boliger med litt andre kvaliteter, for eksempel en stor leilighet som er delt opp i mange rom, mens en barnefamilie derimot ønsker fellesområde, som en stor stue eller kjøkken.

Leiemarkedet beskrives som varierende gjennom året. Det er mye pågang om sommeren og litt utover høsten, så roer det seg gjerne i september. Studenter som skal ha et sted å bo, oppgis som å forklare en stor del av denne sesongvariasjonen, men den får like stor betydning for alle som er aktører i leiemarkedet.

Utleiepraksiser i det private leiemarkedet

Husleiefastsettelse

Store utleiende beskriver husleiefastsettelse som en manuell jobb, en prosess der de ser på markedsprisene, men gjør individuelle vurderinger for hver enkelt eiendom. Det handler om hvilke kvaliteter en enhet har, inkludert størrelse og beliggenhet. Sitatet under beskriver noen av forholdene som tas i betraktning:

Det er jo en markedsprising, og vi ser på hva konkurrentene våre tar. Hva er det som ligger i det området. Så ser vi på etasje, vi ser på utsikt, vi ser på heis. Har du balkong? Det er masse forskjellige parameter som tikker inn i hvordan vi setter den prisen.

Husleiefastsettelse blant mindre utleierye synes å skje på lignende måte, her er portaler som Finn.no og Hybel.no viktige for å orientere seg i markedspriser. For dem som benytter utleiemegler, ligger det inne rutiner for årlig indeksregulering av husleien. Representanten for en utleiemegler vi har intervjuet, forteller imidlertid at denne årlige reguleringen av husleie gjøres etter dialog med huseier, og det er eksempler der huseier ikke ønsker å sette opp husleien, for å sikre at leieboerne blir boende.

Store utleierye som har leiligheter rettet mot studenter, beskriver en litt annen praksis rundt husleiefastsettelse. Her måler de husleiefastesettelse mot markedet og søker å ligge litt under fordi studenter anses å ha en litt annen økonomi. Samtidig legger de seg litt over studentsamskipnadens leiepriser; begrunnelsen for det er at de har mer nyoppussede leiligheter eller kan tilby «noe mer». Hva dette «noe mer» kan være, får vi beskrivelser av senere i teksten.

Annonsering og nettverk

Felles for både store profesjonelle utleierye og mindre småskalautleierye er at *utleieenheter gjøres tilgjengelige* på to måter, enten gjennom åpne annonser eller gjennom nettverk. Nettverk er en viktig kanal også i vårt materiale, både store utleierye, småskalautleierye og utleiemegler forteller at enheter ofte leies ut gjennom nettverk og uformell kontakt. Det vanligste stedet å annonsere en utleiebolig er på Finn.no, men det nyere Hybel.no er også brukt av flere informanter. De to store annonseplassene Finn.no og Hybel.no har litt ulike innretninger. Finn.no er en formidler av informasjon, og deretter går resten av prosessen direkte med utleier eller utleiemegler. Hybel.no har flere tjenester innbakt i annonseringen og beskrives av en informant som både en markeds plass og et verktøy for forvaltning av utleieboliger. I tillegg har de store utleierne og utleiemegleren vi har intervjuet, sine egne nettsider der de viser fram tilgjengelige utleieboliger. De «ønsker trafikk opp mot egen site», som en av informantene beskrev det.

Kreditsjekk

Kreditsjekk er en praksis som framstår som utbredt basert på intervjuene i prosjektet. Kreditsjekk er en undersøkelse av om personen som vil leie, har tidligere betalingsanmerkninger. Det er ikke lov å pålegge en slik sjekk,³⁵ men utleier kan be om at en interessert leier samtykker til at det gjennomføres en slik sjekk. Flere private selskaper tilbyr slike tjenester, og hvis du annonserer en utleieenhet gjennom Hybel.no, ligger tilbudet om kreditsjekk inkludert i tjenesten. Denne tjenesten inngår også som del av det utleiemeglere tilbyr. Flere av de store utleierne forteller at hvis en prospektiv leietaker ikke ønsker å gjøre en kreditsjekk,

35 <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/kredittvurdering/>

eller en kredittsjekk viser at en person har betalingsanmerkninger, er det lite sannsynlig at den personen får leie hos dem. Kredittsjekken omtales som viktig, og flere ganger daglig avviser de interesserte leietakere med betalingsanmerkninger. Men alle de store utleierne trekker også fram at de i noen tilfeller kan leie ut hvis tidligere betalingsanmerkninger ikke er alvorlige:

Det er en av de første tingene vi gjør. Vi opplyser dem om at vi gjør en kredittsjekk, og så gjennomfører vi den. Da er det jo noen allerede der som trekker seg. Da kan du bare la være. Det kommer ikke til å gå. Da takker vi for interessen. Så sier noen kanskje at det kommer til å dukke opp en ting. Det var for to år siden, og så har de en forklaring. Da er det noen ganger vi tar det som en betraktning inn i det og aksepterer.

Blant mindre småskalautleiere som forvalter utleieprosessen selv, synes ikke kredittsjekk å være vanlig praksis. Derimot er det en del av rutinene hvis det benyttes utleiemegler. Her gjøres det kredittsjekk av alle potensielle leiere.

Enten du bes om å gjennomføre kredittsjekk eller ikke, er *visning* av leilighet vanlig praksis, men også her er praksisen ulik. De profesjonelle utleierne vi har snakket med, samt representanter for mindre småskalautleiere, praktiserer individuelle visninger og det de kaller et «førstemann til mølla»-prinsipp. Interesserte leiere tar kontakt, og den som henvender seg først, får mulighet til å vurdere boligen. Utleiemegleren vi har snakket med, praktiserer åpne visninger, der alle interesserte kan komme og vise interesse, og så velges leietaker i etterkant. Andre utleiere i vårt materiale praktiserer individuelle visninger etter avtale. Dette kan gjøres ved personlig oppmøte av leier og utleier. Noen har også muligheter for digital visning. Henvendelser kommer gjennom mange kanaler, som gjennom annonse på Finn.no, på telefon eller på e-post. «Førstemann til mølla»-prinsippet synes å være gjeldende også når det gjelder tildelingen, det er ingen av informantene som opererer med ventelister.

Depositum

Når leilighet tildeles, er det vanlig at det bes om å stille et *depositum*, eventuelt en *depositumsgaranti*. Det tradisjonelle depositumet er fortsatt mye brukt, der bes leier om å sette tre måneders husleie inn på en konto som forvaltes av en bank, en profesjonell utleier sier også at de nå har satt dette opp til fire måneder. En annen variant som alle de profesjonelle utleierne tilbyr, inkludert utleiemegleren, er depositumsgaranti. Dette er en tjeneste som tilbys av forsikringselskaper, der du betaler inn en prosentandel av depositumsbeløpet som et engangsbeløp. Et eksempel på selskaper som tilbyr dette, i samarbeid med Hybel.no, er Tryg forsikring.³⁶ Et annet er selskapet Keyhole.³⁷ Det fortelles at mange leiere velger denne siste varianten, for da slipper de å komme med hele beløpet på én gang. Hvilken depositumsform som er tilgjengelig, henger også sammen med

36 <https://www.tryg.no/forsikringer/fordeler-hos-tryg/bruk-medlemsfordelene-dine/depositumsgaranti.html>

37 <https://no.usekeyhole.com/>

kredittsjekken. Om du har betalingsanmerkninger, men allikevel gis mulighet til å leie, må det stilles kontant depositum, forteller en utleier.

Husleiekontrakt

Husleiekontrakten er sentral i å styre forholdet mellom leier og utleier. Alle informanter som er eller representerer utleiere, forteller at de benytter husleiekontrakter i tråd med husleieloven, noen benytter også husleiekontrakt som den som er tilgjengelig gjennom Hybel.no. Der det er variasjon i praksis, er når en boenhet leies ut til flere, som i et kollektiv. Noen av de profesjonelle utleierne, og utleiemegleren, praktiserer individuelle husleiekontrakter med hver enkelt leier, som beskrevet i sitatet under:

Vi foretrekker å leie ut rom for rom, så man har individuelle kontrakter. Det er rett og slett fordi, skulle hovedleietaker ønske å flytte ut før de andre, så er det et helt sånt sirkus med depositumskontoen, og kontrakten må skrives ut på nytt igjen. Så det enkleste på alle parter er å ha individuelle kontrakter.

Representanten for en utleiemegler vektlegger også at individuelle kontrakter bidrar til ansvarliggjøring av alle leierne, samt at om det skulle blir aktuelt med utkastelse, kan det kun gjøres dersom den det gjelder, har signert husleiekontrakt. En annen utleier vektlegger andre forhold og tenker på leiekontrakten som å gjelde boenheten som leies ut:

Vi er veldig opptatt av struktur og sikkerhet i våre gårder. Fordi vi vil at leietakere skal ha det godt og bra når de bor hos oss. Slik at det står gjerne én eller to på kontrakten. Fordi vi leier jo ut én enhet, et bolignummer, er det vi leier ut. Og da er det gjerne én eller to som står på kontrakten. Og så snakker vi jo da med den hovedleietakeren eller den som leier av oss, at hvis du leier ut de andre rommene, så er det anbefalt, sterkt fra vårt side, og ønsket, sterkt ønsket, at de lager kontrakter som står i stil med den kontrakten de har med oss. I forhold til betingelser og oppsigelsestid og varighet på kontrakten, ikke minst.

Overtakelse av leiebolig

Når kontrakt er skrevet og depositum betalt, kan *overtakelse av leiebolig skje*. Her er det flere av de store utleierne, og utleiemegleren, som praktiserer bruk av innflyttingsprotokoll, der det beskrives hvilken stand boligen er i, og eventuelt om det medfølger inventar. Blant de store utleierne er det også noen som har digitalisert overtakelsesprosessen slik at det ikke er nødvendig med et fysisk møte mellom utleier og leier, slik det beskrives i sitatet under:

Vi bruker primært digitale låssystemer, så da vil du få tilsendt en link på telefonen når du nærmer deg innflytning. Her kan du laste appen, sånn kommer du deg inn på bygget. Som regel er det noen fra vår side som møter leietaker, med mindre leietaker selv har sagt at det ikke er nødvendig.

Digitaliseringen av prosesser som i dag er manuelle, er det også planer om å videreutvikle i framtiden. Under beskriver en representant for en stor profesjonell utleier hvordan de ønsker en mer automatisert prosess i framtiden:

Hvor du melder deg på visningen digitalt og *onborder* deg til digitalt og gjør kredittsjekk og alt på egen hånd. Så at ikke vi som utleier sitter og gjør dette papirarbeidet sammen med deg. Du gjør det selv, og når du er *onbordet*, så kan du melde deg på visning. Vi går mot den retningen hvor vi ønsker å gjøre prosessen mer digital og så anonym som mulig innledningsvis. Hvor de følgende kriterier som vi krever, er at du passerer kredittsjekk, at du ikke har noen betalingsanmerkninger, og at du har en disponibel inntekt som er i samsvar med husleie. Da gjør vi en vurdering ut fra en terskel.

En digitalisert prosess som beskrevet over er tenkt som et verktøy som gjør utleieprosessen mindre skjønnsbasert og det å opprette et leieforhold mer likt uavhengig av kjennetegn ved den som skal leie. Dette kommer vi tilbake til senere og i diskusjonen.

Avslutning av leieforholdet

Avslutning av et leieforhold kan skje enten ved at leietaker selv sier opp, ved at utleier varsler om at leieforholdet opphører, eller ved en utkastelse. Representanten for en utleiemegler i vårt materiale er tydelig på at en viktig del av deres oppgave er å sikre at alle oppsigelser skjer i henhold til husleielov, og at interessene til den parten som leier, ivaretas i like stor grad som utleiers.

Så langt har teksten omhandlet leiemarkedet generelt. I den neste delen skal vi se nærmere på hvordan det private leiemarkedet er rigget spesielt for studenter.

Det private leiemarkedet for studenter

Før vi går videre med det empiriske materialet som gir innsikt i det private leiemarkedet for studenter, vil vi avklare hva vi forstår med begrepene «studenthusholdning» og «studentbolig». Antall registrerte studenter er ikke nødvendigvis det samme som antall *studenthusholdninger* som benytter leiemarkedet. Her er det flere forhold som spiller inn. For eksempel kan deltidsstudenter pendle til studiestedet og ha sin bolig et annet sted, gjerne sammen med familie eller andre. Studenter kan også allerede bo nært studiestedet og derfor fortsette å bo i den boligen de hadde før studieoppstart. I de fleste tilfeller vet vi heller ikke hvor mange studenter som deler et kollektiv. Som vi har sett over, er det vanlig praksis blant noen utleiere å bare skrive kontrakt med én av leierne, men det kan gjerne bo fire–fem personer i enheten. Tall hos samskipnaden viser faktiske studenthusholdninger, men bare ca. 14 prosent av studentene bor her.

Når vi snakker om *studentboliger*, går tankene fort til studentsamskipnadenes botilbud til studentene. Men begrepet «studentbolig» rommer i dag langt mer enn studentsamskipnadenes utleieboliger. Flere private utleiere retter seg også mot

denne gruppen. Et eksempel er BO Coliving, som ifølge sine nettsider «arbeider mot å bli den foretrukne landsdekkende tilbyder av coliving spaces for studenter og young professionals». ³⁸ BO Coliving tilbyr boliger, i all hovedsak rom i kollektiv, i flere av Norges byer med stor andel studenter, som Bergen, Trondheim, Molde og Fredrikstad. Ifølge nettsidene bor det omkring 1500 studenter og unge voksne i deres utleieenheter i dag. Et annet eksempel er Studentbolig, som også «har som mål å bli den foretrukne tilbyder av boliger for studenter og unge ambisiøse», men denne tilbyderen vil bli det i Innlandet. ³⁹ Studentbolig har 500 boliger fordelt på Gjøvik, Hamar, Lillehammer, Elverum og Oslo. De tilbyr forskjellige typer utleieenheter, fra hybler til eneboliger. En tredje stor profesjonell utleier som retter seg mot studenter, er Campus Living, som tilbyr 1250 boliger til studenter i Trondheim, Oslo og Gjøvik. ⁴⁰ Felles for disse tre er at de tilbyr møblerte boliger, ofte med tilgang til fellesareal. Et annet fellestrekk er at de er etablert nylig: Studentbolig i 2021, BO Coliving i 2020 og Campus Living i 2021. En annen stor aktør som har eksistert lenge, er Anker studentbolig, som til sammen tilbyr 1733 boliger til studenter i Oslo. Anker studentbolig har eksistert siden 1995, men har utvidet tilbudet etter 2009. ⁴¹

En informant som representerer en utleier som spesialiserer seg på utleie til studenter, beskriver det på denne måten:

[...] hadde tjent litt penger på privat bolig og satt det i en sekundærbolig som mange gjør. Fikk så med seg noen bekjente på laget og så at her var det et marked. Etter hvert innså han at det ikke var noen som hadde tatt rollen som en dyktig privat utleier til studentmarkedet i Norge. Det finnes veldig mange mindre utleiere, som driver litt med studentbolig og litt med annet, det er en del av en stor portefølje. Men her var det ingen som hadde en posisjon annen enn samskipnaden.

Utleierne som er beskrevet over, retter seg i all hovedsak mot studenter, i noen grad også andre unge. Videre finner vi også andre store utleiere som har definert deler av sin boligmasse som kun tilgjengelig for studenter. Eksempler her er Thon Eiendom, som i samarbeid med HAV eiendom ⁴² har 308 leiligheter til leie for studenter i prosjektet Diagonale Studentboliger, Bjørvika. ⁴³ Dette bygget sto klart i 2018, her tilbys ikke fellesareal, men en felles takterrasse. Heimstaden tilbyr studentboliger i Nydalen, Oslo, der heter konseptet Campus G12. Her har de 266 «toppmoderne studentboliger klare til utleie» i tillegg til restaurant, kafé/bar og et

38 <https://bocoliving.no/om-oss/> , besøkt 31.10.2023

39 <https://studentbolig.net/oslo> , besøkt 31.10.2023

40 <https://www.campus-living.no/> , besøkt 31.10.2023

41 <https://ankerstudentbolig.no/> , besøkt 31.10.2023

42 HAV eiendom er et selskap under Oslo Havn kommunale foretak, <https://haveiendom.no/portefolje/diagonale-2/>

43 <https://thoneiendom.no/bolig-til-leie/diagonale-studentboliger/>, besøkt 31.10.2023

lokale som kan bookes av studentene som bor der.⁴⁴ Under beskriver en av utleierne hvordan de endrer eldre bygg til attraktive studentboliger:

Vi kan gjøre bygninger som teknisk er veldig gode, til enda mer attraktive. Nye møbler, nye farger, nye fellesområder. Få inn litt ting som vi vet at studenter etterspør. For eksempel felles lesesal, treningsrom og sånne ting. Så får vi likevel leid ut, fordi vi ser at her gir vi en merverdi. Skulle ikke vi gjort det, så ville disse leilighetene blitt solgt enkeltvis og forsvunnet fra utleiemarkedet. Det ville jo satt til enda høyere prispress i den byen.

Å tilby tilgang til fellesrom er et generelt trekk ved aktørene som retter seg mot studenter i leiemarkedet. Fra intervjuene kjenner vi til fellesvaskeri, treningsrom, lesesal, multirom, spiserom, biljardrom. Prioritering av fellesrom begrunnes med at studenter liker det, det gjør det lettere å bli kjent med andre, men også med at tomme rom, som kjellere som tidligere har vært bodplass, både er dårlig økonomi og områder som tiltrekker seg rot. «Hva som helst som gjør at vi kan utnytte den plassen. Det verste er at den står død. Da blir den fylt opp med bare søppel og tull. Så får vi et problem med det. Det er mye bedre at de gjør det til et felles gode som ivaretas av alle», sier en informant.

Å dele bad er studenter generelt mindre interessert i. Dette er det gjennomgående inntrykket som formidles fra alle som leier ut til studenter, både studentsamskipnader og private utleiere. Sitatet under illustrerer denne felles oppfatningen blant utleiere:

Det har de vokst fra. Du kan si at den ungdommen, milleniungdommen, de som er rundt 20 nå, eller si, ja, de som er født fra midt på 90-tallet oppover, ville jeg nok helst kalle det, kanskje. De vil nok ha litt mer komfort og eget bad enn andre, enn tidligere studenter.

Unntaket er hvis boligene har en spesielt god beliggenhet, da kan deling av bad være aktuelt, det samme gjelder hvis det er flere som allerede kjenner hverandre og vil bo sammen i kollektiv. Samskipnadene tilbyr ikke slike kollektiv for utleie, men flere av de private utleierne gjør det.

En informant som representerer en stor utleier, sier at de er inspirert av hvordan leiemarkedet rettet mot studenter utvikles i andre land:

Ser vi på UK eller tysk marked, eller spansk for den del, så ser vi at de som drifter profesjonelt med studentbolig i de landene, de har store team som lager arrangementer, som skaper litt liv, og som bygger en sammen- eller fellesskapsfølelse. Vi er ikke der helt ennå, men tror at det kommer til å være en større og viktigere del av arbeidet om noen få år.

Tilpasning av utleiepraksiser til studenter

Beskrivelsene av hvordan husleie settes, og hvordan utleieenheter gjøres tilgjengelig for leiere, synes å være likt for utleie til studenter og andre. Som

44 <https://heimstaden.com/no/student/>

beskrevet over sier flere av utleierne at de tilstreber å ligge litt under markedspris der utleieboligene er forbeholdt studenter, og ledige enheter annonseres gjennom Finn.no, Hybel.no eller leies ut gjennom nettverk. Bruken av kredittsjekk synes også å være vanlig overfor studenter blant de utleierne som praktiserer kredittsjekk. At tilbud om kredittsjekk ligger innbakt i portalen Hybel.no, som i utgangspunktet var en utleieportal for studenter, støtter det inntrykket. Samtidig åpnes det for å gjøre andre vurderinger når en potensiell leier er student. For eksempel stilles det ikke krav til studenter om inntekt annet enn studielån, og det teller positivt hvis foreldre formidler skriftlig at de vil bistå økonomisk ved behov. Studenter mangler også gjerne referanser fra tidligere leieforhold, det kan erstattes med referanser fra for eksempel jobb. Hos alle store utleiere vi har snakket med, settes også depositumssummen lavere for studenter enn for andre leiere. Generelt gir utleierne inntrykk av å være opptatt av fleksibilitet og av å ivareta leiers interesser når det er en student.

Alle tilbyderne av studentbolig som er beskrevet over, skriver på sine nettsider at de krever studentbevis når noen skal leie hos dem, men det stilles ikke krav til at du er fulltidsstudent. I sitatet under beskrives denne praksisen, og den kobles sammen med hvilke typer kontrakter som praktiseres ved utleie til studenter:

Vi åpner for deltidsstudenter og har kun gyldig studentbevis som kriterium. Og vi krever heller ikke nødvendigvis gyldig studiebevis for hele treårsperioden. Så vi har sånn sett ingen kontroll på at du studerer i et halvt år eller i ett år, og så har du to år hvor du bor hos oss uten å være student. Det legger vi oss heller ikke opp i. Det blir regulativt veldig komplisert for oss. Så vi har treårskontrakter. Det er den eneste eiendommen hvor vi nå opererer med treårskontrakter, resten av eiendommene våre har tidsutbestemte kontrakter. Men på grunn av denne klausulen om å være student så begrenser vi det da til tre år. Og så kan du selvfølgelig fornye, men da må du på nytt vise gyldig studiebevis. Men er du typen som evig student, så tillater vi at du leier hos oss.

At de generelle barrierene for å etablere seg i leiemarkedet gjerne er tilpasset når det gjelder studenter, illustrerer at studenter er attraktive leiere. Beskrivelsene over viser hvordan store aktører i leiemarkedet ser det som hensiktsmessig å rette seg spesifikt mot studenter. Men også i de delene av leiemarkedet som i utgangspunktet er tilgjengelig for alle, synes studenter å være en attraktiv gruppe. Blant alle informantene i dette prosjektet er det en tydelig oppfatning om at studenter foretrekkes som leiere. Det er flere forklaringer på dette. Et forhold som trekkes fram, er stabilitet. Mange studenter skal være ved samme studiested i tre til fem år, å leie ut til samme person over så lang tid er i norsk sammenheng et svært stabilt leieforhold. At studentene vurderes som sikre betalere, trekkes fram, og dette handler delvis om at de forventes å ha foreldre i bakgrunnen som kan støtte ved behov. Noen informanter vektlegger også hvordan det å leie ut til flere i kollektiv gir bedre inntekt enn ved å leie ut til for eksempel en barnefamilie. Dette siste er det flest beskrivelser av i store byer, der utleiere har bygget om store leiligheter til

å bestå av smårom egnet for kollektiv. Dette kommer vi tilbake til når vi går over til vanskeligstiltes muligheter i leiemarkedet.

I dette kapitlet har vi sett at praksisene i det private leiemarkedet varierer mellom store aktører og småskalautleiere. Der de store utleierne beskriver en utleieprosess som er profesjonalisert og forholdsvis «mekanisert» gjennom innføring av nye digitale verktøy, synes det som småskalautleiere i all hovedsak praktiserer utleie gjennom mer kjente, «tradisjonelle» metoder som annonsering på Finn.no, visning, depositum og husleiekontrakt. Videre ser vi at utleie rettet mot studenter synes å ha utviklet seg på 2000-tallet. Det er nå flere profesjonelle aktører som retter seg hovedsakelig mot studenter, og andre store utleiere har egne bygg kun for studenter. I dette segmentet av leiemarkedet finner vi flere kollektive løsninger, fellesrom og gjerne også aktivitetsrom som kan deles av flere. Det som kanskje for andre husholdninger er verdifull bod- eller kjellerplass for lagring, endres til rom som tilrettelegger for daglig bruk. Utleiepraksisene blant profesjonelle utleiere gjennomføres også overfor studenter, men her kan det gjøres unntak, blant annet kan bekreftelse på økonomisk støtte fra foreldre erstatte generelle krav til inntekt. Det samlede inntrykket er at studentene er attraktive som leiere.

I det neste kapitlet går vi over til å se på studentsamskipnadenes boligtilbud.

6 Studentsamskipnadenes studentboliger

Studenter har også et boligtilbud som kun er forbeholdt studenter: studentsamskipnadenes studentboliger. I dette kapitlet skal vi over i den delen av datamaterialet som gir innsikt i studentsamskipnadenes praksis. Som beskrevet i bakgrunnskapitlet er samskipnadene organisasjoner av og for studentene selv, og de mottar tilskudd fra staten til bygging av studentboliger. Samskipnadenes organisasjon og formål beskrives godt i dette sitatet fra en ansatt i en samskipnad:

Vi er jo for studentene, og er også av studentene. Så styrelederen vår er en student, og flertallet i styret er studenter. Så vårt hovedfokus på generelt grunnlag, i alle tjenestene vi har, er studenter og å fremme studentvelferd.

I studentsamskipnadenes modell inngår bolig som del av en større studentvelferd. De skiller seg fra andre tilbydere av studentboliger ved å ikke være et eiendomsselskap, og inntekter fra utleie går ikke inn i en kapital som muliggjør kjøp av flere boliger:

Vi sitter ikke her og skal sko oss på noe. For det er ingen her som tar ut noe bonus etter jul. Vi skal på en måte ... De pengene som vi tjener på husleie, de går på en måte tilbake inn til studentene i form av bedre boliger og et velferdstilbud.

Hvor mange og hvilken type studentbolig som tilbys, varierer fra samskipnad til samskipnad og mellom campuser som tilhører samme samskipnad. Dette kan det være ulike årsaker til, som tilgjengelighet til tomter for nybygg og alder og standard på allerede eksisterende bygg. En årsak er at noen campuser har flere studenter som bor i samme region og allerede er etablerte når de begynner å studere. Dette kan ofte gjelde for det en informant omtaler som «melk-og-brød-studier», altså studier som tilbys ved mange studiesteder rundt i landet. Motsatt vil de campusene som har spesielle studier, som bare tilbys ved et fåtall studiesteder, ha behov for boliger til studenter som må flytte for å gjennomføre studiet.

Som beskrevet tidligere har Studentorganisasjonen et mål om at samskipnadene skal tilby boliger til 20 prosent av studentene. Representanter for studentsamskipnadene vi har snakket med, vurderer behovet for flere studentboliger litt ulikt. Det henger mye sammen med situasjonen ved den enkelte studentsamskipnad. Men det generelle målet om 20 prosent synes generelt å støttes, som sitatet under er et eksempel på:

Men en 20 prosent synes jeg vi skal tørre å strekke oss mot, og mener at det er i første omgang et godt mål. Det bør vi ha. Ikke bare på økonomi, men på kvalitet og ryddighet, så er vi nok med på å påvirke og regulere litt i markedet hvordan det bør være.

Samskipnadene bygger i all hovedsak nye studentboliger. Dette henger sammen med Husbankens tilskuddsordning som retter seg mot oppføring av studentboliger. Samskipnadene samarbeider tett og godt med kommunen der de har studentcampus, om hvor de kan kjøpe tomter. «Og hvor det kanskje er litt politisk bestemt også, at samskipnadene skal få tilbud om gode tomter», sier en av informantene.

Beliggenhet er viktig for bygging av studentboliger, de kan ikke bygge hvor som helst, men heller ikke hva som helst. Både beliggenhet, pris og kvalitet må være på plass når samskipnadene skal bygge, dette har mange årsaker, som beskrevet av en informant i sitatet under:

Det er ikke noe vits i å kjøpe noe som ligger ute i periferien. Nei, ikke i det hele tatt. Og så må det jo også være prosjekter hvor vi ser at her greier vi å holde husleien på et levelig nivå. Vi vet at studentene har utbetalt 9500 kr i måneden. Vi vet at ikke alle studier lar seg kombinere med jobb. Noen studier er nok tøffere enn andre studier. Og noen studenter er nødt til å bruke all tiden sin på studiet for å greie å henge med. Så det er viktig at vi har boliger til de også.

Samskipnadene ønsker at det skal bli enklere å søke midler til oppgradering, og mener at dette er et viktig bidrag til å øke studentboligmassen (se for eksempel Studentboligundersøkelsen 2022, NSO). Dette kommer også fram i intervjuene, for eksempel beskriver en informant det som «krevende at det politiske Norge ikke verdsetter vedlikehold». At tilskuddet favoriserer nybygging, trekkes også fram som en forklaring på hvorfor private selskaper kan tjene penger på å tilby studentboliger:

I samskipnaden så eier vi boligmassen vår over mange år, men vi får ingen tilskudd til å pusse opp eldre boligmasse, vi får kun tilskudd og finansieringsordninger for å bygge nytt. Det er en kjempeknipe, for det bærekraftige er jo å beholde gamle boliger, bygge dem om og vedlikeholde. Men som samskipnad, i motsetning til [privat utleier], som bruker alt sitt overskudd i teorien til å holde boligmassen sin fin, det kan jo ikke vi, for vi må jo betale for psykologer og ... Det der er en kjempeutfordring.

At samskipnadene har en generell velferdsrolle overfor studentene, gjenspeiles også i hvordan de tenker rundt studentenes boforhold. For eksempel beskrives det som svært viktig i alle samskipnadene vi har snakket med, at studentene har tilgang til gode fellesarealer, og at dette prioriteres høyt i nybygg. I sitatet under beskrives det hvordan en ansatt i en studentsamskipnad tenker rundt fellesarealer:

Vi satser på fellesoner som er fleksible, som rommer veldig mange. Og det er viktig at man kan få inn i boligprosjektene, at man kan få bygd hybler, samtidig som man tar vare på fellesarealer, fordi de er kjempeviktige for samholdet mellom studentene, og for den måten som de både er sosiale der, og hvordan de studerer sammen der.

Behovet for fellesrom beskrives som å ha økt de senere årene. En forklaring er «koronagenerasjonen», som ble vant til å gå på skole digitalt og lese for seg selv, de trenger nå tilrettelegging for å delta sosialt. Framtidige boligprosjekter som beskrives, legger til rette for mange sosiale rom i ulike størrelser slik at de kan tjene ulike formål og være møtesteder for både små og store grupper. Sitatet under illustrerer noen argumenter for hvorfor disse fellesrommene er viktige:

Vi må bygge så de kan klare seg på egen hånd i sin egen enhet, men fellesarealer er kjempeviktige. At du ikke skal ha sjanse til å låse deg inn i din egen hybel, og at ingen ser deg noen gang. Vi prøver å planlegge sånn at når du kommer inn i byggene, så skal du opp i gangene, så må du forbi noen fellesarealer for å se folk og hilse på folk.

Tilretteleggingen for sosiale rom gjelder også utendørs. Det legges til rette for ulike aktiviteter i tilknytning til boligene, som tufteparker, paddelbaner, beachvolleyball, grønne lunger eller områder hvor studentene kan henge. Hvordan samskipnadene er opptatt av helheten i botilbudet til studentene, kan illustreres med dette sitatet:

Studentboligen skal være et hjem. Det har vi fokus på både utearealer, hvordan vi innreder leiligheter, fargevalg. For vi vet hvor viktig det er med å trives hjemme. Det er studier som viser at det å ha en god bosituasjon henger sammen med resultater på studiene. At studentboligene skal være et trygt og godt og et fint hjem, er jo veldig viktig for oss.

Noen bekymringer knyttet til framtidige studentboliger som samskipnadene synes å dele, gjelder økte kostnader for å kunne skape et tilbud som tilfredsstillende studentenes behov. Det er bekymring for at behovet for sosiale rom og soner i nybygg øker kostnadene ved nye prosjekter. I tillegg er flere av samskipnadene, og spesielt samskipnadene som er knyttet til studiesteder i store byer, bekymret for at det er vanskelig å få tilgang til egnede tomter å bygge på. Disse to bekymringene henger sammen, noe som illustreres i sitatet under:

Hvis vi har attraktive tomter, med attraktiv beliggenhet, og bygger det studentene vil ha, som er eget bad og kjøkken, så kan de bo ganske kompakt effektivt. Og samtidig bo tett på byen og studielivet. Så beliggenhet er veldig høyt oppe på dagsordenen vår når vi er i møte med kommune, fylke og så videre for å tenke planlegging av eventuelt videre vekst på studentboligsiden. Vi kan ikke bygge hvor som helst. Det er en risiko vi ikke vil ta. Det må være strategisk plasserte tomter som har en attraktivitet i forhold til studielivet.

Som det også kommer fram i sitatet over, deler representantene for samskipnader så vel som andre informanter som er i kontakt med studenter i boligmarkedet, en oppfatning om at de fleste studenter i dag har høye krav til stedet de skal bo. Dagens studenter vil ha eget kjøkken og bad, og aller helst vil de ha god beliggenhet. Flere av representantene for samskipnadene forteller at de har solgt ut studentboliger med lite sentral beliggenhet, der vil ikke studentene bo. I utleieenheter med sentral beliggenhet godtar studentene i større grad å dele fasiliteter som

kjøkken og bad. Men kan de velge, vil de fleste ha eget bad, og det er i bostedene med eget bad at studentene blir boende lengst. At det har skjedd en slik endring i studentenes krav, forklares med hvilke erfaringer de har med seg hjemmefra, at mange har vokst opp i store boliger med god standard, gjerne med vaskehjelp. I tillegg trekkes foreldrenes involvering fram, foreldre er ofte veldig aktive i valg av bolig og i innflyttingsprosessene, og informantene forteller om foreldre som stiller høyere krav til boligen enn det studenten selv gjør.

Studentboliger som del av et større velferdstilbud

Å leie bolig hos en studentsamskipnad gir deg ikke bare tilgang til et sted å bo. Som leietaker i en av samskipnadenes hybler kommer du også tett på andre tjenester og gis tilgang til sosiale rom som beskrevet over. Dette gjenspeiles blant annet i hvordan studentboliger forstås som en del av den mer generelle vektleggingen av studentvelferd i flere av studentsamskipnadene. En informant beskriver dette i sitatet under:

Jeg tror veldig mange av studentene ikke egentlig forstår rekkevidden av alt det de faktisk tar del i, for vi har jo masse programmer som følger dem opp. Jeg kan forstå at de ikke skjønner, for det finnes ingenting til sammenligning i Norge. Det nærmeste du kommer, er en kommune. Jeg pleier ofte, når jeg skal prøve å få nyansatte til å forstå hva en samskipnad er, å si at det ligner på en kommune på mange måter, for vi har alle de elementene. Men vi får ikke bevilgninger, for vi er så små at vi må tjene alle pengene våre selv. Så vi er nødt til å være privat næringsliv og drive det riktig økonomisk.

Alle samskipnadene forteller at det også er tilbud om sosiale arrangementer i tilknytning til studentboligene, som kinokveld, disko, spillkveld, vaffelsteking, grilling og turgrupper. Ved de fleste studentboliger er det en tillitsvalgt eller en boligvert. Denne personen får midler fra samskipnadene til slike arrangementer. Den tillitsvalgte, eller boligverten, er gjerne også koblet opp mot studentsamskipnadens helsetilbud, og en av begrunnelsene for slike arrangementer er forebygging av ensomhet. En informant fra samskipnaden beskriver det slik: «Alt vi gjør, er jo for å, det vi kaller å ruste studenten, som egentlig er ren studentvelferd.»

At samskipnadene tilbyr noe mer enn bare en bolig, kan også påvirke hvilke studenter som søker seg inn hos studentsamskipnadene. En av informantene forteller om at de fleste studentene som flytter inn hos dem, er uten et stort nettverk, men at de fleste får det forholdsvis fort. Det kan igjen føre til at de flytter ut av samskipnadens studentboliger og over i kollektivløsninger i det private markedet.

Som i det private leiemarkedet finnes det også i studentsamskipnadene standarder for hvordan leieforholdet opprettes og reguleres. Vi går over til å vise hvordan disse praksisene beskrives av informantene i studien.

Opprettelse og regulering av leieforhold i studentsamskipnadene

For å kunne søke bolig hos en studentsamskipnad må du være student. I utgangspunktet er det krav om at du er fulltidsstudent og betaler semesteravgift, og kontrollen av dette gjøres ved at semesteravgift er betalt. Om det undersøkes i hvilken grad du har studieprogresjon, synes litt ulikt mellom samskipnadene.

Husleiefastsettelse beskrives også litt ulikt mellom studentsamskipnadene. I all hovedsak handler det om å befinne seg et sted som gjenspeiler kostnader, med et samtidig blikk mot markedsleie og vekt på å ha et godt og rimelig tilbud. At driften av studentboliger er en del av det øvrige velferdstilbudet, spiller også inn her og kan i noen tilfeller skape utfordringer med å holde prisene nede, slik vi var inne på i sitatet over. Det er styret, som består av studenter, som vedtar husleienivået. Sitatet under illustrerer også hvordan det er nødvendig å tenke langsiktig i en studentsamskipnad:

Vårt mål er jo at vi skal drive bærekraftig økonomisk. Vi kan ikke bare tenke på studentene her og nå, SIO skal jo også serve studentene om 50, 100 og 200 år, forhåpentligvis.

Forutsigbarhet i leieforholdet framheves også som svært viktig, studentene skal ikke få plutselige økonomiske overraskelser. Strøm er derfor inkludert i leieforhold, det samme er internett. Husleien kan økes årlig og da i sammenheng med forlengelse av husleiekontrakt, men da aldri med mer enn KPI.

Fordi studentbolig gjennom studentsamskipnad er et knapt gode, har samskipnadene tydelige føringer for hvem som prioriteres. *Tildelingsreglementet* er laget av studentene i samskipnadene, førsteårsstudenter prioriteres ved alle samskipnadene vi har snakket med, i tillegg holdes det av en viss andel studentboliger til internasjonale studenter. Alle som tilbys bolig, kan bo der gjennom hele studieløpet, da tilbys de forlengelse hvert år. En generell regel er at du ikke kan bo lenger enn fem år, lengden på et masterstudium, men her kan det gjøres individuelle unntak og avtaler.

Hvis du søker om studentbolig, men det ikke er boliger tilgjengelig, kan du bli stående på en *venteliste*. Etterspørselen etter samskipnadens studentboliger varierer naturlig nok med studieåret. Spesielt gjelder dette i byene, der andre leietakere, for eksempel de som starter i ny jobb etter sommeren, også er i konkurranse med studentene i det øvrige leiemarkedet. Studenter oppfordres til å registrere seg som interesserte tidlig, gjerne i starten av kalenderåret, og så tilbys de bolig fortløpende gjennom vår, sommer og tidlig høst. Unntaket er internasjonale studenter, som gjerne har oppstart midt i studieåret.

Alle samskipnadene har ventelister til studentboligene de tilbyr, noe som vi også kan lese om hver sommer i avisoppslag over hele landet. Imidlertid synes det som flere av samskipnadene løser mye av ventelisteproblematikken gjennom sommeren, som beskrevet i sitatet under:

Vi ser jo at når vi begynner å tildele utover i juni–juli etter hvert som studenter flytter ut og ting blir ledige, så avtar også ventelisten kraftig, for det er privatmarkedet som plukker opp dette. Så når vi kommer ut i august, så har vi jo 150 studenter pluss minus på venteliste.

De som tilbys en bolig, inngår en *husleiekontrakt*. Her beskriver studentsamskipnadene at de bruker kontrakter som er nøye gjennomgått av jurister og er tilgjengelige på samskipnadenes nettsider. Samskipnadene inngår individuelle kontrakter i alle sine leieforhold. Kontrakt signeres for et år av gangen, men forlenges som beskrevet over.

Når du leier hos samskipnadene, betales det ikke *depositum*. Noen av samskipnadene har praktisert depositum inntil nylig, men dette ble avsluttet fordi det ikke var mulig å gjennomføre det på lovlig vis (avviklet i 2022). Ingen av samskipnadene vi har snakket med, har opplevd noen økning i mislighold som konsekvens.

Oppsigelser og utkastelser forekommer også hos studentsamskipnadene, men beskrives av alle informanter som å skje i et lite omfang. Som boligutleier er de opptatt av tett oppfølging av studenten, der de jobber med å finne løsninger sammen med studenten før det går til inkasso og utkastelse. En representant for en samskipnad framstiller det på denne måten:

Jeg velger å tro at vi har en noe mer human framgangsmåte på slike forhold enn det for eksempel en privat aktør har, som kun ser på tall. Vi gjør vurderinger av bakgrunnen. Hvis det er noe som har skjedd i personens liv, så gjør vi vurderinger av om det er i orden, så får man noen nye tidsfrister å forholde seg til. Du snakker ikke med oss, og så står namsmannen på døra. Sånne vurderinger gjør jo vi, vil jeg tro, i større grad enn private aktører.

Fordi studentsamskipnadene tilbyr andre tjenester i tillegg til bolig, kommer de også i kontakt med studenter som opplever utfordringer i det private leiemarkedet. I den siste delen av teksten, som bygger på empiri fra studentorganisasjoner, viser vi fram noen av de utfordringene.

Studenters utfordringer i det private markedet

Samskipnadene tilbyr blant annet juridisk rådgivning til studenter som trenger det, og studenter henvender seg til juridiske rådgivere når de møter utfordringer i det private leiemarkedet. Studentenes største utfordringer i privatmarkedet beskrives som å handle om leiepris, kontrakter, depositum og boligkvalitet. Spesielt er disse utfordringene til stede i de mest travle månedene rundt sommeren, som illustrert i sitatet under:

For det er litt sånn, du kommer til en ny by, du har to uker å finne en bolig. Det er jo en viss desperasjon der, og da er man kanskje villig til å både si ja til

leiligheter som egentlig ikke burde være på utleiemarkedet, men også ta til takke med dårlige kontrakter, rett og slett for at man er desperat.

Det fortelles også om studenter som har opplevd budrunder i slike perioder, der leiligheten går til den som vil betale mest, til tross for at det er oppgitt en pris i annonsen.

Forståelse av kontrakter beskrives også som en utfordring for studenter. Studenter er gjerne nye på leiemarkedet, og det kan være krevende å forstå innholdet i begreper som «oppsigelsestid» og «bindingstid». I et presset boligmarked er det også eksempler på at studenter må ta til takke med den kontrakten de får, at det ikke er mye rom for forhandlinger. Det er også tilfeller der utleier opererer med måter å ta depositum på som ikke er i henhold til loven, for eksempel ved å kreve at depositum settes inn på privat konto. Utfordringer med depositum oppleves også av studenter som bor sammen i kollektiv. Som beskrevet over er det ikke uvanlig at alle som bor i et kollektiv, betaler inn til en og samme depositumskonto, noe som kan skape vanskeligheter når personen skal flytte ut igjen. Dette er en problemstilling som ikke rammer mange andre enn studenter, og husleieloven sier ikke noe om kollektiv.

En refleksjon som gjøres av en informant, er at studenter i et vanskelig leieforhold faktisk kan komme seg ut. De har ofte foreldre som kan stille opp, eller venner de kan bo hos i en kortere periode. Voksne husholdninger i leiemarkedet, noen ganger med ansvar for barn, har i mindre grad den muligheten. For dem representerer leiemarkedet den eneste boligløsningen.

Kapittelet viser hvordan samskipnadenes studentboliger er del av et større velferdstilbud. Samskipnadene er opptatt av beliggenhet, deres studentboliger må ligge i nærhet av campus, men aller viktigst er det at de ligger sentralt til. Det studentsamskipnadene tjener på utleie, brukes til studentenes velferdstjenester. De har lite midler til oppussing av boligmasse, og dette beskrives som en knipe. God beliggenhet, prioritering av fellesrom samt at de fleste studenter ønsker eget bad, gjør finansiering av studentboliger vanskelig. Mange studenter kjenner ikke mange andre når de kommer til studiestedet, men etter hvert endrer det seg. Vi har også noe innsikt i hvilke utfordringer studenter møter i det private leiemarkedet, det handler om budrunder, forståelse av kontrakter og depositum som ikke er på depositumskonto som er tilgjengelig for begge parter.

I det neste kapittelet skal vi se på forholdene for vanskeligstilte i leiemarkedet som er i kontakt med kommunale tjenester.

7 Vanskeligstilte husholdninger i leiemarkedet

Her i kapittel 7 ser vi på kommunenes praksis og erfaringer med å sikre utleieboliger til sine vanskeligstilte innbyggere. Husholdninger som ikke selv kan skaffe seg bolig, kan ta kontakt med kommunen og motta bistand der. Alle kommuner i Norge disponerer et antall kommunale utleieboliger, i dette prosjektet har vi imidlertid oppmerksomheten rettet mot hva kommuner gjør for å bistå personer inn i det private leiemarkedet, og hvilke erfaringer de har med dette. Vi går gjennom de samme forholdene som over og viser fram empiri om hvordan vanskeligstilte finner boliger i leiemarkedet, og hvilke barrierer de møter i denne prosessen. Vi ser også på hvilken rolle ansatte i kommunen tar opp mot private utleiery, og beskriver spesifikt hvordan kommunenes forpliktelser til å bosette flyktinger fra Ukraina forstås som å påvirke tilgangen til utleieboliger.

Barrierer i det private markedet

Kommunene beskriver to strategier for hvordan de kan støtte vanskeligstilte husholdninger med å skaffe bolig i det private leiemarkedet: enten gjennom støtte til husholdningen slik at de selv skaffer bolig, eller ved at kommunen har kontakt med utleiery og formidler bolig gjennom slikt samarbeid.

Kontakt mellom utleier og kommune kan etableres på initiativ fra begge kanter. Kommunene forteller at det hender utleiery tar kontakt med dem. Da er det gjerne mindre småskalautleiery. Det kan også være kommunen som tar kontakt. Denne praksisen beskrives som preget av mye én-til-én-kontakt og tett oppfølging, og den oppstår gjerne litt tilfeldig. Motsatt forteller også de store private utleieryne vi har snakket med, at kommunen tar kontakt med dem, og at de inngår samarbeid om utleie til personer som har støtte fra Nav. Et eksempel på slikt samarbeid er hvordan en utleier som spesialisere seg på utleie til studenter, også i noen tilfeller har leid ut til unge personer som formidles gjennom Nav, som ikke tilfredsstillere kravene for å kategoriseres som student, men allikevel kan passe godt inn i et ungt bomiljø.

Til tross for at det eksisterer samarbeid mellom kommune og utleier, og at kommunen noen ganger tar kontakt på vegne av sine brukere, er de kommunalt ansatte i vår studie tydelige på at de helst vil at brukere skal henvende seg i det private markedet selv. Dette begrunnes blant annet med at hvis det er Nav som oppretter kontakt, kan det gi personen dårligere muligheter. Utleiery generelt er ikke positive til personer som er i kontakt med Nav. I tillegg er de kommunalt ansatte i vår studie opptatt av å ansvarliggjøre personen som skal inngå i leieforholdet, fordi det leieforholdet som inngås, er mellom utleier og leier.

Det gis støtte i prosessen med å finne fram i leiemarkedet, eksempler er informasjon om kanaler for utleie og kurs i å skrive bolig-cv. Under er et eksempel hvor en kommunalt ansatt beskriver en typisk prosess der en person søker bolig i leiemarkedet:

Nei, de prøver seg vel fram, sender en mail. Mange har jo utfordring med språk, så de ønsker jo ikke å ringe. Kanskje jeg bistår med å ringe, for eksempel. Kanskje noen har utfordring med å gå på visning og selge seg. Det er tøft marked, og så står det kanskje en utleier som leier ut mange boliger, hvis det er en profesjonell utleier. Og kanskje det er ti andre på visningen der, og så skal du skinne på den, og du skal kanskje legge igjen en bolig-cv og kanskje en referanse. De trenger den leiligheten og ønsker den virkelig, men de kommer ikke igjennom. I hvert fall ikke hvis de ikke har inntekt. Eller en referanse, da kommer du ganske fort bort fra det vanlige markedet.

Sitatet viser hvordan de kommunalt ansatte er svært klar over at det kan være utfordrende å selv finne fram og lykkes i det private markedet. Mange av personene som er i kontakt med kommunen, mangler nettverk som kan skape kontakter i leiemarkedet, slik at formidlingskanaler som Finn.no og Hybel.no er mest aktuelle steder å lete. Allerede i annonsen søkes det ofte etter kategorier av leiere, for eksempel studenter eller leiere som er i fast jobb. De kommunalt ansatte møter personer som har forsøkt å ta kontakt i leiemarkedet mange ganger. Ofte opplever de å ikke engang bli ringt tilbake hvis de legger igjen beskjed eller sender sms. Hvis de får svar, blir de gjerne bedt om å oppgi inntekt. Allerede i denne prosessen med å komme i kontakt oppleves to barrierer. Den ene, som beskrives fra alle kommuner, er å snakke et annet språk og å komme fra enn annen kultur enn den norske: «selv om det er det ingen som sier høyt», som en av disse informantene sier. Sitatet under er fra en kommunalt ansatt som beskriver en vanlig situasjon:

De fleste som har fem–seks barn, er fra utlandet. Og da blir det sånn ... å det kommer til å lukte, og matlaging ..., de har ikke styr på noen ting. De hiver sykler på utsida, og ja ... Du kan si hva du vil, men det er mange utenlandske borgere som opplever at folk er så rasistiske, de trenger hjelp på grunn av det. De forteller at når de sender en melding, så vil de ikke ha noe med dem å gjøre for at de har så vanskelig navn.

Den andre barrieren er lav eller manglende inntekt fra arbeid. I en kommune trekkes det også fram at en gruppe som har det vanskelig i leiemarkedet, er fattige med norsk bakgrunn, som vist i sitatet under:

Er det noen som blir presset bakerst i køen, så er det etniske nordmenn som er under kategorien fattige. Det er faktisk de som er lavest på rangstigen i forhold til utleiemarkedet [...]. De har heller ikke anledning til å kjøpe noe. De blir oppfordret til å søke startlån, men de har på ingen måte økonomi til å søke startlån. Det finnes heller ikke noen boliger som de kan kjøpe. Vi har heller ingen kommunale boliger som er tilrettelagt for den gruppa.

Personer som er i kontakt med Nav, møter også en rekke terskler for å komme inn i leiemarkedet som det snakkes høyt om, terskler som er etablerte i leiemarkedets struktur. Kredittsjekk, depositum og husleiekontrakt er tre sentrale elementer her. Bruken av *kredittsjekk* for å sikre at potensiell leier ikke har betalingsanmerkning, har noen kommuner erfaring med, andre ikke. I en av storbykommunene, og i den mindre kystkommunen, møter de ofte krav om kredittsjekk. Mange av personene de er i kontakt med, har tidligere betalingsanmerkninger, og hvis du ikke godtar en slik sjekk, havner du bakerst i køen og er kanskje ikke aktuell for en utleier i det hele tatt. En stor utleier beskriver det slik:

I enkelte tilfeller aksepterer vi en kunde som har betalingsanmerkninger, men som har stønad fra Nav og med en garanti fra Nav. Men samtidig er det jo sånn at i det markedet som er nå, så når ikke de opp i den konkurransen. For det er jo en konkurranse på markedet. Nå som markedet har lite tilgjengelighet og utleie går veldig raskt, så faller de ofte litt igjennom.

Depositum er et stort tema når personer må ha støtte fra Nav til å etablere seg i leiemarkedet. Dette er kjent fra både utleiers side og fra kommunene. Få av disse personene har penger til å stille et depositum og må ha hjelp til dette fra Nav, som kan gi garanti for depositum eller økonomisk støtte til depositum på en sperret depositumskonto. Mange utleiere ønsker ikke Nav-garanti, det gjelder både små- og storskalautleiere. Begrunnelsen for det er litt ulik, for eksempel sier en stor utleier at når det er Nav-garanti inne i bildet, går prosessen veldig sakte, og den tregheten gjør at andre interesserte leiere heller velges.

Fra kommunenes ståsted er erfaringene litt ulike. Noen utleiere synes Nav-garanti er ok, andre ikke. Et generelt problem er at Nav-garanti sier noe om personen som skal leie, at personen er tilknyttet Nav. Ikke alle ønsker at den informasjonen skal komme fram. I slike tilfeller kan kommunen stille en depositumssum som lån. Dette et imidlertid ikke noe Nav vil gjøre ofte. Det begrunnes med at å gi lån til en person som allerede er økonomisk vanskeligstilt, kan bidra til en enda vanskeligere økonomisk situasjon om depositumet må brukes.

Det er altså en kombinasjon av flere forhold som gjør det vanskelig for mange som er i kontakt med Nav, å komme inn på leiemarkedet. En kommunalt ansatt oppsummerer på denne måten:

De fleste har ikke penger til depositum. Det er ofte det de stopper først. De fleste har ikke god referanse. Da stiller de ganske svakt. Det blir de ofte spurt om. Mange har ikke fast inntekt. De går på sosialhjelp, eller de har arbeidsavklaringspenger. Det kommer jo hver fjortende dag. De får ikke nok penger til å betale husleie en gang. De må dele husleien opp i to. Allerede der begynner huseier å bli sånn ... Veldig mange har ikke en fast jobb å gå til. Det opplever jeg utleier ser litt som ... De vil ikke at folk bare skal sitte og slite ned leiligheten. Folk som har noen fast aktivitet, er litt bedre enn de som ikke har. Det er de vanligste problemene.

Alle de kommunalt ansatte vi har intervjuet, jobber i kommuner med mange studenter, og vi har spurt spesielt om hvordan de oppfatter studentenes muligheter i leiemarkedet. Alle deler oppfatningen om at studentene er foretrukket som leiere, de beskrives som prioritert nummer én hos utleiery. Dette begrunnes med mange forhold, de er unge, de har midler, og de har i de fleste tilfeller også tilgang til midler fra foreldrene. I flere av kommunene beskrives det hvordan det er en fordel at studentene flytter ut om våren, da kan turister bo i disse enhetene i sommermånedene.

Nav-ansatte forteller at de gjerne kjenner til hvilke utleiery som er positive til personer med stønad fra Nav. I slike tilfeller er det ok at henvendelsen kan komme fra dem. Det er også utleiery som henvender seg til Nav og sier de har enheter til leie. Noe handler også om tidligere erfaringer, som en Nav-ansatt beskriver under:

Men det er jo de andre som har hatt med meg å gjøre før, eller kjenner noen andre som har det, og vet at det er ordnet opp, eller at jeg er lett å få tak i, og ... Ja. Jeg er til å stole på, rett og slett. Hvis jeg sier at det er lite rus, eller at de er veldig introvert og holder seg mye for seg selv, så stemmer det. Så jeg har mine jeg kan ringe til, som jeg bruker jevnlig.

For dem som overkommer alle tersklene og gis tilbud om en utleiebolig, skal det skrives husleiekontrakt og betales husleie. Alle utleiery vi har snakket med i dette prosjektet, både de som representerer store og små utleiery, er tydelige på at det er husleiekontrakt i henhold til husleielov som er standard. De kommunalt ansatte har derimot andre erfaringer og forteller om at de har sett veldig mange eksempler på hva en kontrakt kan være. Her er et eksempel på hvordan det beskrives av en informant:

Det finnes så mange varianter av kontrakter. Det er alt fra innholdsrike kontrakter som er mange sider, til både stor og liten skrift, til kontrakter der det er så mange regler at du blir helt svimmelt, til kontrakter som er bare på en halv side, som er nesten bare håndskrevet. Så mange varianter av kontrakter ...

Under forteller en kommunalt ansatt om tilfeller der de anbefaler folk å ikke inngå en kontrakt:

Hvis noen søker om å få dekket husleie, så må de også legge ved en husleiekontrakt. Så viser de hva de har tenkt å undertegne. Vi ber dem om å ikke undertegne kontrakten før vi har sett kontrakten. Og da er det av og til vi sier at denne kontrakten er jeg usikker på om jeg ville ha undertegnet, det er min anbefaling å ikke skrive under på den. Her binder du deg kanskje til noe som du ikke bør binde deg til. Det kan være en mangelfull kontrakt eller en utydelig kontrakt.

Kommunalt ansatte drar også i noen tilfeller på hjemmebesøk og følger opp personer som er i kontakt med dem. En informant forteller at hen flere ganger har opplevd å komme til utleieboliger som ikke har akseptabel standard, men at det

ikke alltid anbefales å flytte derfra fordi det er vanskelig å framskaffe gode alternativer. Oppsigelser uten gyldig grunn har også de kommunalt ansatte erfaringer med, slik det for eksempel illustreres i et sitat fra en kommunalt ansatt:

Nå har jeg hatt denne jobben i noen år. Og jeg opplever at utleiery, spesielt hvis de leier ut til litt sårbare, vanskeligstilte brukere, så følger de ikke noen formkrav i forhold til lovverket, verken ved oppsigelse eller når de setter opp husleier [...]. Det opplever jeg ganske ofte, at oppsigelsen blir sendt på sms, og usaklige oppsigelser. Det er litt vanskelig å vite hva man skal gjøre da.

Profesjonelle versus småskalautleiery

Informantene har ulike erfaringer med profesjonelle utleiery og småskalautleiery. En kommunalt ansatt mener det kan være lettere å få innpass hos mindre, private utleiery og gjerne utleiery som har flyttet til Norge i voksen alder. Han beskriver det som at de kan være «mer positivt villige til å se litt igjennom fortiden din, de tar deg for den du er der og da i møte med dem, og er rausere til å gi tilbud, opplever jeg». En lignende erfaring finner vi hos en Nav-ansatt som sier at hen ser etter en spesifikk type annonsetekst der hen «ser etter litt småfeil i annonsen, er det noen skrivefeil, er det noe i annonsen som tilsier at en er litt mer åpen, hjertelig, overfor den som kommer».

En ansatt i en annen kommune har motsatt erfaring og mener det er enklere å forholde seg til store utleiery. Hen sier: «De som driver profesjonelt, har jo en litt annen holdning til det. Hvis jeg sier at det ikke er problematisk, så stoler de på det. De som har leilighet i kjellerne, har et eget hus. De har en mye større usikkerhet.» Dette støttes også av andre som sier at større utleiery ikke legger så mye personlig og følelsesmessig i utleieforholdet, det er mer business for dem enn for småskalautleiery som, slik en informant uttrykker det, «trykker den boligen hardt til sitt hjerte».

Hvilken betydning har tilstrømming av ukrainske flyktninger?

Fordi vi er inne i en tid hvor norske kommuner tar imot flyktninger fra Ukraina og har forpliktet seg til å ta imot et spesifikt antall, har spørsmål om boliger til denne gruppen inngått i de kvalitative undersøkelsene i prosjektet.

Store, profesjonelle utleiery, samt representanten for en utleiemegler, sier at de har merket lite til tilstrømmingen av flyktninger i sin boligmasse foreløpig, men at det merkes som en generell knapphet på utleieboliger i markedet. Det samme beskrives fra en studentsamskipnad. Det merkes for studentene at kommunen har leid noen av de store enhetene som vanligvis brukes som kollektiv. I tillegg er det en av de store utleiery som forteller at i de tilfellene de har inngått avtaler med kommunene om bosetting av flyktninger, skaper det noen utfordringer, som beskrevet i sitatet under:

Så der har vi bosatt, og der møter du en annen utfordring, og det er rett og slett at du kan ikke følge den samme kontraktsmalen, fordi du kjenner ikke hvem personene er før de faktisk kommer til Oslo og skal flytte inn i leiligheten samme dag. Da møter du på en rekke utfordringer i forhold til det der. For det første må de ha et D-nummer, det har for så vidt alle fått, for det får du på mottak. Men du har ikke et kontonummer, vi må signere samme dag som de ankommer til Oslo, så det er ganske mange ..., og hvordan stiller de depositum, det er mange utfordringer. Så det har tatt ganske mye ekstra tid.

Kommuneinformanter i prosjektet har merket tilstrømmingen av flyktninger svært godt, og dette har hatt flere konsekvenser for deres arbeidsoppgaver. Informantene i dette prosjektet sier alle sammen at deres arbeidsoppgaver nå i stor grad består i å sikre boliger til flyktninger, der de tidligere hadde mer generell oppmerksomhet på vanskeligstilte i boligmarkedet. I tillegg har mange kommuner prioritert tildeling av kommunale boliger til flyktninger, så ventelister for kommunale boliger er lengre enn vanlig. Men mange flyktninger er også bosatt i det private markedet. En kommune sier de har mottatt flest mødre med barn, og at de fleste av dem er bosatt i det private markedet. Problematikken knyttet til at utleiery er kritiske til Nav-garanti som depositum, viser seg også med bosetting av flyktninger. Det beskrives som det største hinderet for bosetting. I en kommune forteller informanten at de har laget en annen type garanti, som ikke går gjennom Nav, men kommunen for øvrig, som kun brukes til flyktninger.

Kapittelet viser at kommunen kan bistå vanskeligstilte husholdninger med å opprette et leieforhold i det private markedet på flere ulike måter. Kommunen kan enten ta direkte kontakt med utleier eller gi husholdningen støtte i prosessen. Slik støtte kan for eksempel være informasjon om kanaler for utleie og hjelp til å ta kontakt med utleier eller skrive bolig-cv. Personer som er i kontakt med Nav, møter mange utfordringer i prosessen med å skaffe leiebolig. Utfordringene kan være knyttet til språk, kultur, manglende inntekt fra arbeid, tidligere betalingsanmerkninger og ikke tilstrekkelig økonomi til å stille depositum. I de tilfellene noen har lykket med å få tilslag på en leieenhet, er det ikke uvanlig at det benyttes leiekontrakter som ikke er i tråd med husleielov, eller at boligen som leies ut, ikke holder en akseptabel standard. Det er også varierende erfaringer i de tilfellene Nav (kommune) tar kontakt med utleier. Noen utleiery er positive til samarbeid med Nav, andre ønsker ikke slikt samarbeid, og en forklaring som kommer fram, er at prosesser i Nav går for sakte.

Dagens kontekst er i tillegg preget av at kommuner har forpliktet seg til å bosette flyktninger fra Ukraina. Dette merkes ved at det er færre tilgjengelige leieboliger både kommunalt og privat, samt at de kommunalt ansatte som tidligere hadde som oppgave å gi støtte til alle som trenger assistanse for å få innpass i leiemarkedet, nå er bedt om å prioritere flyktninger. Flere av de kommunalt ansatte vi har snakket med, stiller også spørsmål om de selv er med på å drive leieprisene oppover fordi de er pålagt å bosette et antall personer.

8 Oppsummering, diskusjon og konklusjon

Utgangspunktet for dette prosjektet er en problemstilling der vi spør: Hvilken betydning har studenter for andre grupper i leiemarkedet, med særlig oppmerksomhet på såkalt vanskeligstilte husholdninger? Denne problemstillingen har vi belyst gjennom en tilnærming der vi kombinerer kvantitative og kvalitative metoder. Et utvalg kommuner med stor studentpopulasjon er inkludert i både det kvalitative og det kvantitative materialet, i tillegg er det gjort kvalitative intervjuer med andre relevante aktører slik det beskrives i metodekapittelet. Funnene fra undersøkelsen er presentert i de foregående kapitlene og gjengis nå kort under.

I kapittel 4 viser vi samvariasjonen mellom lokale leiepriser og ulike indikatorer for lavinntekt. Generelt er det en betydelig leieprisvariasjon i norske kommuner, der høyeste prisnivå ligger om lag 4,5 ganger høyere enn det laveste. Variasjonen i leieprisnivået er viktig for å forstå det samlede levekostnadsnivået. Stor variasjon i levekostnadene medfører at kjøpekraften til lavinntektsgrupper vil variere tilsvarende. De store studentkommunene, som Oslo, Trondheim, Bergen og Tromsø, har alle et prisnivå over median- og snittnivået (for kommunene), mens mindre studiesteder, som Grimstad, Midt-Telemark og Åmot (Rena), har et lavere prisnivå, sistnevnte med et antall studenter omtrent på størrelse med lokalbefolkningen ellers. Leieprisene er gjerne høyere i typiske «studentkommuner» enn ellers. Lavinntektshusholdningers utfordringer med å finne egnet bolig i leiemarkedet i en kommune ses i lys av lokale leiepriser. Selv om boligrelaterte levekårsutfordringer typisk vil være multidimensjonale, vil det å få innpass i leiemarkedet gjerne korrelere med graden av lavinntekt. De fleste av de store studentkommunene preges av høye andeler husholdninger med relativ lavinntekt i tillegg til høye leiepriser. I andre studentkommuner, slike som Grimstad, Åmot og Midt-Telemark, er imidlertid situasjonen en annen: Her er andelene med relativ lavinntekt høyere enn snittet, men lokale leiepriser er også lavere, slik at omfanget av utfordringer for lavinntektshusholdninger i leiemarkedet er mindre enn i de store studentkommunene. Vi har også sett spesielt på hvilket press barnefamilier opplever i typiske studentkommuner og i norske kommuner generelt. Det ser ut til at barnefamilier har større utfordringer med å etablere seg i egnet utleiebolig i de typiske studentkommunene, men ikke i like stor grad som befolkningen som helhet. Det synes altså som vanskeligstilthet i leiemarkedet er mindre «intens» for barnefamilier enn for befolkningen – i studentkommuner som i andre kommuner.

I kapittel 5 får vi bedre innsikt hvilke praksiser som benyttes av utleiery. Både store, profesjonelle utleiery og småskalautleiery annonserer sine utleieenheter på Finn.no, noen bruker også Hybel.no eller egne nettsider. Videre varierer praksisene i det private leiemarkedet mellom store aktøry og småskalautleiery. For å komme i betraktning for et leieforhold gjennomføry mange store utleiery, og mindre utleiery som leier ut gjennom utleiemegler eller Hybel.no, en kredittsjekk der du sjekkes for tidligere betalingsanmerkninger og økonomi. For studenter gjøryes det

unntak, for eksempel regnes du som å ha økonomi til å betale husleie hvis du er registrert som student. Om du ikke er student, og ikke ønsker å gjøre kredittsjekk, eller det viser seg at du har betalingsanmerkninger, er du lite aktuell som leietaker. Dette gjelder for mange som er i kontakt med Nav. Videre skal det stilles depositum. Profesjonelle utleieryrker tilbyr en type depositumsgaranti hvor leiere som «består» kredittsjekk, ikke trenger å stille tre måneders leie. En profesjonell utleier som retter seg mot studenter, har redusert depositumskravet til én måned. Om du ikke går gjennom kredittsjekk eller ikke er student, må du stille depositum, i noen tilfeller for så mye som fire måneder. Hos småskalautleieryrker synes depositum fortsatt å være den vanlige metoden. Alle informantene forteller at depositumsgaranti fra Nav i de aller fleste tilfeller er lite ønsket.

Utleie rettet mot studenter synes å ha utviklet seg på 2000-tallet. Det er nå flere profesjonelle aktører som retter seg hovedsakelig mot studenter, og andre store utleieryrker har egne bygg kun for studenter. I dette segmentet av leiemarkedet finner vi flere kollektive løsninger, fellesrom og gjerne også aktivitetsrom som kan deles av flere. Det som kanskje for andre husholdninger er verdifull bod- eller kjellerplass for lagring, endres til rom som tilrettelegger for daglig bruk. Utleiepraksisene blant profesjonelle utleieryrker gjennomføres også overfor studenter, men her kan det gjøres unntak, blant annet kan bekreftelse på økonomisk støtte fra foreldre erstatte generelle krav til inntekt. Det samlede inntrykket er at studentene er attraktive som leiere.

I kapittel 6 ser vi på studentsamskipnadenes utleie av studentboliger. Studentsamskipnadene finansierer studentboliger gjennom lån og tilskudd fra Husbanken og tilbyr studentboliger som del av et større velferdstilbud. Samskipnadenes leiepriser gjenspeiler kostnader ved bygging, men også at inntektene fra utleie finansierer det øvrige velferdstilbudet. Det studentsamskipnadene tjener på utleie, brukes til studentenes velferdstjenester. De har lite midler til oppussing av boligmasse, og dette beskrives som en knipe. At studenter ønsker god beliggenhet, eget bad, samt prioriteringen av fellesrom, gjør finansiering av studentboliger vanskelig. Ifølge informanter i dette prosjektet ligger utleieprisene omtrent som i markedet for øvrig hvis en hybelenhet har god beliggenhet, og langt lavere hvis en student vil bo mindre sentralt. Vi gis også noe innsikt i hvilke utfordringer studenter møter i det private leiemarkedet, det handler blant annet om budrunder, forståelse av kontrakter og depositum som ikke er på depositumskonto som er tilgjengelig for begge parter.

I kapittel 7 får vi innsikt i kommunenes praksis med å bistå husholdninger med å etablere seg i det private leiemarkedet. Kommunenes representanter i dette prosjektet beskriver store utfordringer med å sikre gode boforhold i leiemarkedet for dem som henvender seg til kommunene for hjelp. Utfordringene handler om at det er lite tilgjengelige utleieboliger, og at mange utleieryrker ikke ønsker leiere som har betalingsanmerkninger og stiller med Nav-garanti som depositum. De kommunalt ansatte opplever også diskriminering knyttet til kultur og språk slik vi kjenner det fra tidligere studier. I de tilfellene noen lykkes med å få tilslag på en

leieenhet, er det ikke uvanlig at det benyttes leiekontrakter som ikke er i tråd med husleielov, eller at boligen som leies ut, ikke holder akseptabel standard. Det er også varierende erfaringer i de tilfellene Nav (kommune) tar kontakt med utleier. Noen utleiere er positive til samarbeid med Nav, andre ønsker ikke slikt samarbeid. En forklaring som kommer fram, er at prosesser i Nav går for sakte.

Dagens kontekst er i tillegg preget av at kommuner har forpliktet seg til å bosette flyktninger fra Ukraina. Dette merkes ved at det er færre tilgjengelige leieboliger både kommunalt og privat, samt at de kommunalt ansatte som tidligere hadde som oppgave å gi støtte til alle som trenger assistanse for å få innpass i leiemarkedet, nå er bedt om å prioritere flyktninger. Flere av de kommunalt ansatte vi har snakket med, stiller også spørsmål om de selv er med på å drive leieprisene oppover, fordi de er pålagt å bosette et antall personer.

Med utgangspunkt i dette materialet kan vi samlet si noe om studenters betydning for leiemarkedet, og hvordan deres tilstedeværelse påvirker mulighetene for vanskeligstilte husholdninger. I diskusjonen under drøfter vi disse funnene.

Diskusjon: studentenes betydning for leiemarkedet

Økonomiske utfordringer i leiemarkedet varierer med leieprisnivå. Analysene av leiepriser i denne studien indikerer en betydelig variasjon i leiepriser, der spesielt storbyene har høye leieprisnivåer. Problemene i storbyene skyldes derfor ikke primært forekomsten av husstander med lavinntekt, men at de økonomiske utfordringene blir forsterket av særlig høye leieprisnivåer, og at konsekvensen av å ha lav inntekt blir tilsvarende større. Men selv om de økonomiske mulighetene lavinntektsgrupper har på leiemarkedet utenfor de store byene, er større, må disse allikevel forstås i lys av begrensninger og utfordringer i de lokale leiemarkedene. Leieboliger er generelt enn knapp ressurs, og i kommuner med et relativt stort innslag av studenter vil vanskeligstilte husstander kunne oppleve en krevende konkurranse med studenter om denne ressursen. Som vi har sett, er det kun rundt 14 prosent av studentene som leier bolig gjennom studentskipnad, slik at majoriteten av studenter finner boliger gjennom det private leiemarkedet.

Vi har også sett, i den kvalitative undersøkelsen, at studenter oppfattes som attraktive for utleiere. Studenter vurderes generelt som sikre betalere, de representerer liten slitasje på boligene og gir utsikter til et stabilt leieforhold i en tre–fem-årsperiode, som er relativt lenge i norsk sammenheng. Både små og store utleiere tilpasser seg studenters ønsker og behov, ved alle studiesteder beskrives det stor villighet til studentutleie, og flere beskriver hvordan store leiligheter bygges om for å passe til studentkollektiv. Leiemarkedet beveger seg i takt med studieåret, det er stor pågang før studiestart, og så dabbet det av utover høsten. En treroms med heis, som kunne passe godt for en barnefamilie, vil i august mest sannsynlig leies ut til studenter, men kanskje være tilgjengelig for en barnefamilie i oktober. I noen byer og tettsteder kan studentene i seg selv være en grunn til at det finnes et leiemarked. En informant fortalte for eksempel at det i hans kommune ble sagt

at en enten måtte ha «gris eller student» for å sikre inntekten. Flere store, profesjonelle utleierytter retter seg spesifikt mot studenter, og de tilpasser leiegårdene sine til å inkludere felles- og aktivitetsrom som studenter ønsker. Noen av de profesjonelle utleierne sier også at de tilstreber å ligge litt lavere i utleiepris i gårder som er forbeholdt studenter.

Boligmassens struktur har også betydning for tilgjengelighet og pris. Hvis boligmassen som er tilgjengelig for utleie, endres som følge av å legge til rette for studenter, og blir bestående av flere små rom heller enn leiligheter beregnet på familier, kan det bli et hinder for barnefamiliers muligheter i leiemarkedet. Hyblifisering som følge av stor studentpopulasjon er kjent fra tidligere studier, samtidig som vi i den foreliggende studien ser at studenter gjerne også leier store enheter som kollektiv. Videre peker materialet i vår studie mot at utfordringene på leiemarkedet er vel så store for vanskeligstilte husholdninger uten barn. Dette er husholdninger som nettopp etterspør små enheter. Regresjonsanalysene gir også grunnlag for å hevde at studenter ikke nødvendigvis trenger å ses som «konkurrenter» til barnefamilier i jakten på den typen boliger begge grupper etterspør.

En annen type strukturering av leiemarkedet er gjennom praksiser for utleie. Profesjonaliseringen av utleie som skjer gjennom nye, ofte digitale, løsninger, er ment å gjøre utleie mindre skjønnsbasert og dermed mindre preget av for eksempel diskriminering, slik mange tidligere studier har vist at preger leiemarkedet. Imidlertid kan det se ut som denne digitaliseringen har uforutsette konsekvenser og skaper like store eller større barrierer i leiemarkedet for personer som ikke er studenter, eller som har en historie med dårlig økonomistyring bak seg. Barrierene er knyttet til blant annet kredittsjekk og depositumsbetaling som kan oppleves som særlig krevende for vanskeligstilte grupper. Depositumsgaranti fra Nav er i de aller fleste tilfeller også lite ønsket blant utleierytter. På den annen side sier flere utleierytter at de reduserer depositumskravet for studenter og dessuten har mer lempelige rutiner med hensyn til kredittsjekk av studenter.

At leiemarkedet i stor grad er tilpasset studenter, kan ha både positive og negative følger for andre grupper. Vi kan anta at studenters benyttelse av leiemarkedet bidrar til å øke antall utleieboliger, noe som også kan virke positivt for andre leiere. Vi ser også eksempler i materialet fra kommuner der samskipnaden har bygget nye studentboliger og har skapt tilgjengelige leieboliger for andre husholdninger. En slik antakelse tilsvarehvordan Bergen kommune beskriver planlegging for studentboliger på sine nettsider. De skriver: «En økning i dekningsgrad for studentboliger er også viktig for å redusere press på boligmarkedet og frigjøre boliger for øvrige målgrupper.»⁴⁵ Regresjonsanalysene i denne studien finner også en nokså klar indikasjon på at tilbudet av studentboliger gjennom studentsamskipnad ikke bare styres av enkle forståelser av etterspørsel (antall studenter) og (leie)

45 <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/planer-i-kommunen/informasjon-om-den-enkelte-plan/byradsavd-for-barnevern-sosiale-tjenester-og-mangfold/plan-for-boliger-til-studenter>

pris, men også av hensyn til andre gruppers behov for leiebolig. Studentboligpolitikk synes på denne måten å være relevant for mer generelle leiemarkedsutfordringer, men også kommunal bolig- og arealpolitikk. Samtidig opplever kommuner, ifølge et notat om mulighetene for å definere studentboliger som eget arealformål, ofte at de tomtene de stiller til rådighet for bygging av studentboliger, ikke er attraktive for samskipnadene, og motsatt, der samskipnaden vil bygge, vil kommunen gjerne disponere tomten selv (Asphjell, 2022).

Hvorvidt bygging av studentboliger faktisk resulterer i et bedret leietilbud til vanskeligstilte grupper, er imidlertid også mer usikkert. Som vi tidligere har sett, preges det norske leiemarkedet av et stort innslag av småskalautleiere som leier ut en sokkelbolig eller ekstrabolig. Dette leietilbudet utgjør om lag 70 prosent av det samlede tilbudet og kjennetegnes ved at de forholdsvis enkelt kan trekkes inn eller ut av leiemarkedet på kort sikt (Sandlie & Sørvoll, 2017). Særlig ved utleie av sokkelbolig vil småskalautleierne også ha en fysisk nærhet til utleieboligen og gjerne et personlig og uformelt forhold til leietaker, som kan medføre at utleiere er særlig selektive med hensyn til hvem de leier ut til. Dette segmentet av leiemarkedet kan generelt være krevende å få tilgang til for husstander med ulike former for sosiale utfordringer, og det er dermed ikke gitt at dersom noen av disse frigjøres gjennom flere studentboliger, vil det komme vanskeligstilte til gode. For noen utleiere av sokkelboliger kan det bety at de i stedet velger å ta i bruk boligen selv. For andre utleiere kan turistutleie være et alternativ.

En annen faktor er at skillet mellom faktiske og potensielle hushold kompliserer sammenhengen mellom hvordan økning av antall studentboliger øker muligheter for andre i leiemarkedet. Selv om en økning i antall studentboliger reduserer leieprisene på det private markedet, kan det medføre at flere studenter velger å flytte hjemmefra eller ønsker å bo for seg selv i stedet for i kollektiv. Så selv om tilbudet av studentboliger øker, kan det paradoksalt nok medføre at studenters etterspørsel i det private leiemarkedet også øker. Det henger altså sammen med at en ikke uten videre kan sette likhetstegn mellom student og studenthusholdninger, og at endringer i leiepriser kan påvirke hvordan studenter fordeler seg på boligmassen i det lokale boligmarkedet. Ifølge SHOT bor 50 prosent av studentmassen i kollektiv, slik at mekanismer rundt husholdningsformasjon blant studentene bør tas i betraktning i prisendringene. Våre kvalitative funn tilsier allikevel at slike husholdningsvirkninger vil kunne være nokså moderate. Selv om informanter som representerer studentsamskipnadene, snakker om endringer av studenters preferanser i retning av større ønske om eget bad og kjøkken og et generelt høyere nivå av komfort enn tidligere studenter, er det mye i datamaterialet som tyder på at studentene fortsatt har preferanser for kollektivlignende løsninger med felles oppholdsrom. Dette gjenspeiles også i hvordan profesjonelle aktører som retter seg særskilt mot studenter, utformer deres boligtilbud. Dette kan tolkes som at for mange studenter har det å bo i kollektiv en egenverdi, slik at muligheter for leie av hybel som følge av en reduksjon i leiepriser (ved en økning av antall studentboliger) ikke nødvendigvis vil resultere i færre kollektiver.

Konklusjon

Gjennom denne studien kommer det tydelig fram at studenter har stor betydning for leiemarkedet. Leiemarkedet er viktig for å sikre vanskeligstilte husholdninger gode, trygge hjem, og studentenes bruk av leiemarkedet påvirker disse mulighetene. Her er det imidlertid flere forhold som spiller inn. Utfordringen med å finne leiebolig for vanskeligstilte synes å være størst i storbyene, der det også er flest studenter og høyest priser. Utfordringene er også størst for barnefamiliene her, men mindre enn for andre vanskeligstilte husholdninger uten barn. Antallet kommunalt disponerte boliger i en kommune har selvfølgelig også betydning. I en kommune med mange studenter, høye leiepriser og få kommunale utleieboliger har vanskeligstilte i boligmarkedet få, hvis noen, valgmuligheter. Om de har tilstrekkelig økonomi til å betale husleie, risikerer de å bli nedprioritert gjennom andre mekanismer, som tidligere betalingsanmerkninger, lite nettverk, eller annen kulturell bakgrunn enn norsk.

Tilbudet av studentboliger ligger forholdsvis likt over hele landet, det er ikke en faktor som har veldig stor betydning. Men en generell styrking av studentboligpolitikken gjennom tilførsel av flere studentboliger vil bidra til å redusere knappheten på leieboliger og dermed indirekte lette situasjonen for vanskeligstilte husstander på leiemarkedet. Dette er den samme konklusjonen som vi finner hos Brattbakk og Medby i 2004. Den gang var dekningsgraden 15,9 prosent, i dag er den redusert til 14,6 prosent.

Samtidig er det uten videre gitt at flere studentboliger alltid vil bidra til å redusere de boligsosiale utfordringene i studentkommunene. Dette henger sammen med at det norske leiemarkedet har en betydelig andel småskalautleiere som leier ut en sokkelbolig eller ekstrabolig. Ved utleie av sokkelbolig vil småskalautleierne også ha en fysisk nærhet til utleieboligen og gjerne et personlig og uformelt forhold til leietaker, som kan medføre at utleiere er særlig selektive med hensyn til hvem de leier ut til. Dette kan dermed være et leiesegment det kan være krevende å få tilgang til for husstander med ulike former for sosiale utfordringer. Flere studentboliger betyr ikke automatisk at det blir frigjort flere boliger til denne gruppen, og utleiere av sokkelboliger kan ta i bruk boligen selv. Det kan bety at det kan være særlig viktig i studentkommuner med en tilstrekkelig dimensjonert kommunal utleiesektor. Samtidig må leiemarkedsutfordringer som vanskeligstilte grupper opplever i studentkommuner utenfor de store byene, ses lys av ikke bare lavere leiepriser, men også lavere boligpriser generelt. Det kan bety et større mulighetsrom til å løse leiemarkedsutfordringer gjennom overganger til eie, for eksempel gjennom startlånsordningen.

De nye digitale verktøyene som utvikles i det profesjonelle leiemarkedet, er utviklet for å redusere betydningen av skjønn og dermed for eksempel forskjellbehandling med bakgrunn i variabler som land- og kulturbakgrunn. På den annen side kan verktøyene utestenge personer som har tidligere betalingsanmerkninger eller mangler tilstrekkelig inntekt. Dette gjelder for mange husholdninger som er i kontakt med Nav for å få hjelp til å etablere et leieforhold. Betydningen dette har

for vanskeligstilte, bør gis oppmerksomhet i nasjonal og lokal sosial- og boligpolitikk. Alternativt må det satses mer på kommunale boliger i Norge, slik at personer som utelukkes fra det private leiemarkedet, kan ivaretas der.

Gjennom kontakten med kommunene har vi intervjuet personer som tidligere hadde et generelt ansvar for vanskeligstilte i boligmarkedet, men som nå har hele sin arbeidstid knyttet til bosetting av flyktninger, i all hovedsak fra Ukraina. Hvis dette er et generelt trekk i norske kommuner, er det grunn til bekymring for andre vanskeligstiltes situasjon i boligmarkedet. Alle informanter i prosjektet mener det generelt er et stort behov for leieboliger i kommunene de kjenner til. I konkurransen med flyktninger som skal bosettes, er det andre vanskeligstilte med behov fra støtte fra kommunen som utkonkurreres.

Samlet har studien gitt ny og viktig innsikt om leiemarkedet. Samtidig er det flere forhold det ikke har vært mulig å dekke gjennom dette forholdsvis begrensede prosjektet. Vi har fokusert på vanskeligstiltes muligheter i leiemarkedet, men det ville også være relevant å undersøke muligheter i leiemarkedet for personer med såkalte nøkkelyrker (politi, sykepleier o.l.). Videre er datamaterialet i studien hentet fra registre eller gjennom intervjuer med representanter for en gruppe. Leiemarkedet slik det oppleves av leieren, mener vi fortsatt det er behov for mer kunnskap om. Dette kunne for eksempel gitt bedre innsikt i vanskeligstiltes møter med digitale verktøy i utleieprosessen og hvilke boforhold vanskeligstilte husholdninger faktisk har mulighet til å oppnå i det private leiemarkedet.

Summary

This report presents the main results from the project “The importance of students for the rental market in cities and study centres for access to housing for different groups”. The project was commissioned by the Norwegian State Housing Bank. The purpose of the project has been to take a closer look at the importance of students for the rental market in general, as well as the rental market for disadvantaged groups in particular.

The study is based on a combination of quantitative and qualitative methods. The data material in the quantitative part of the project consists of Statistics Norway’s housing conditions register, a rental price index developed by the Frisch Centre and data indicating the number of students and student housing built by the Student Welfare Organisations. In the qualitative part of the project, we conducted individual interviews with 18 representatives of landlords and tenants.

In the analysis of rental prices, we find that rental price levels in municipalities with many students vary. The lowest estimated rental price level is 56 per cent below the average, while the highest is 100 per cent above, which means that the highest price level is about 4.5 times higher than the lowest. We find that the municipalities with the most students all have a price level above the median and average level (for the municipalities), while the campuses Grimstad, Midt-Telemark and Åmot (Rena) have a lower price level, the latter with a number of students about the size of the local population. Rents are typically higher in “student municipalities” than would otherwise be the case. High rental price levels will contribute to amplifying challenges in a municipality to secure safe rental housing for all, and the scope of the challenges is thus greater in the large student municipalities. It would appear that the dimensioning of student housing is governed not only by the number of students and the level of rental prices, but also by the need for rental housing for the disadvantaged. This is probably due to the municipalities’ role as facilitators in the construction of new student housing. We also find that students *do not* necessarily need to be seen as “competitors” to families with children in the search for the type of housing both groups require.

The qualitative data provides insight into how practices in the private rental market vary between large and small-scale landlords. While the large landlords describe a rental process that is professionalised and relatively “mechanised” through the introduction of new digital tools, it appears that small-scale landlords mainly practice letting through more familiar, “traditional” methods such as advertising on Finn.no, display, deposit and rental contract. Rentals to students seems to have developed in the 2000s, there are now several professional operators that mainly target students, and other large landlords have their own buildings only for students. In this segment of the rental market, we find several collective solutions, common rooms and often also activity rooms that can be shared by more people.

The student welfare organisations, Studentsamskipnadene, finance student housing through loans and grants from the Norwegian State Housing Bank and offer student housing as part of a larger welfare service. Like the private landlords, Samskipnadene is concerned that there should be good common rooms in their buildings. Another concern is location – their student housing should be located close to campus, but most importantly, they must be centrally located. What the student welfare organisations earn from rental is used for the students' welfare services – they have little funds for refurbishment of housing stock; this is described as a predicament. Good locations, prioritisation of common rooms and the fact that most students want a private bathroom make financing student housing difficult. We also have some insight into the challenges students face in the private rental market, concerning bidding rounds, understanding contracts and deposits that are not in a proper deposit account available to both parties.

The project also examines the municipalities' practice for assisting disadvantaged households to establish a tenancy in the private market. The municipality, through the Norwegian Labour and Welfare Administration (Nav) or the housing office, can either contact the landlord directly or provide the household with support in the process. Such support may, for example, be information about channels for rental, help to contact the landlord, or write a housing CV. People who are in contact with Nav encounter many challenges in the process of obtaining rental housing; the challenges may be related to language, culture, lack of income from work, previous payment notes, or insufficient finances to provide a deposit. In cases where someone has succeeded in obtaining a lease unit, it is not uncommon to have rental contracts that are not in accordance with the Rent Act, or for the rental unit not to be of an acceptable standard. There are also varying experiences in cases where Nav (municipality) contacts the landlord. Some landlords view cooperation with Nav in a positive way, while others do not want such cooperation. One explanation that emerges is that processes in Nav are too slow.

The current situation context is also marked by the fact that municipalities have committed to resettling refugees from Ukraine. This is noticeable by the fact that there is less available rental housing, either municipal or private, and that the municipal employees who were previously tasked with providing support to everyone who needs assistance to gain entry into the rental market are now asked to prioritise refugees.

Referanser

- Akaike, H. (1974). A new look at the statistical model identification. *IEEE Transactions on Automatic Control*, 19(6), 716–723.
- Albertsen, D. & Keute, A.-L. (2020). *Studiebyer i Norden. En sammenligning av studenters bolig- og levekår, økonomi og tilfredshet med studiene i nordiske studiebyer* (Rapport 2020/28). Statistisk sentralbyrå.
- Astrup, K. C. & Monkerud, L. (2021). *Den økonomiske fordelingen av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander* (NIBR-rapport 2021:5). By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet.
- Beatty, T. K., & Sommervoll, D. E. (2012). Discrimination in rental markets: Evidence from Norway. *Journal of Housing Economics*, 21(2), 121-130.
- Benedictow, A., Iversen, A. & Norberg-Schulz, M. (2023). *Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger* (Rapport 13/2023). Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- Borgeraas, E. (2016). *Minimumsbudsjett for forbruksutgifter: Et forbruksbasert fattigdomsmål* (SIFO-rapport 14/2016). SIFO, Høgskolen i Oslo og Akershus.
- Borgeraas, E. (2017). *Forbruksbasert fattigdomsmål – forbrukstilnærming til barnefattigdom* (Prosjektnotat nr. 7–2017). SIFO, Høgskolen i Oslo og Akershus.
- Brattbakk, I. & Medby, P. (2004). *Studentboliger - behovsanalyse: en studie av studenters boligsituasjon og behovet for studentboliger ved de norske studiestedene - 2003* (Byggforsknotat 64). Norges byggforskningsinstitutt.
- Bø, L. A., Høyland, K., Skaar, M., Wågø, S. I., Rokseth, L. S., Baer, D., ... & Giske, M. A. (2023). Barn i byen. Gode oppvekstmiljøer for barn i sentrale bydeler i Trondheim. *SINTEF Fag*.
- Ekhaugen, T., Rasmussen, I., Skjeflo, S. W. & Westberg, N. B. (2017). *Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens boligsosiale virkemidler* (Rapport 2017/20). Vista Analyse.
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig* (Rapport 2021/03).
- Foster, J., Greer, J. & Thorbecke, E. (1984). A Class of Decomposable Poverty Measures. *Econometrica*, 52(3), 761–766.

- Kirkeberg, M. I. (2023, 5. juli). *Høyeste antall flyktninger noensinne*. Statistisk sentralbyrå. <https://www.ssb.no/befolkning/innvandrere/statistikk/innvandrere-etter-innvandringsgrunn/artikler/hoyeste-antall-flyktninger-noensinne>
- Kvale, S., Brinkmann, S., Anderssen, T. M. & Rygge, J. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. utg.). Gyldendal akademisk.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021) *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)*. Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon.
- Lervåg, M.-L., Engvik, M. & Dalen, H. B. (2022). *Studenters levekår 2021: En levekårsundersøkelse blant studenter i høyere utdanning* (Rapport 2022/34). Statistisk sentralbyrå.
- Monkerud, L. C., Astrup, K. C. & Nordvik, V. (2018): *Omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet* (NIBR-rapport 2018/19). NIBR, Høgskolen i Oslo og Akershus.
- Monkerud, L. C. & Astrup, K. (2022). Kan vanskeligstilte på boligmarkedet eie egen bolig? En analyse av mulighetsrommet i startlånsordningen. *Tidsskrift for boligforskning*, 5(1), 19–37.
- Nilsen, T. L. (2016). *Å leie et hjem? – En kvalitativ undersøkelse av leietakere i Trondheim sine erfaringer med å leie bolig* [Masteroppgave]. NTNU.
- Norsk studentorganisasjon. (2022). *Studentboligundersøkelsen 2022*. [https://student.no/images/Studentboligundersøkelsen_2022_1.pdf](https://student.no/images/Studentboligunders%C3%B8kelsen_2022_1.pdf)
- Osnes, S. M. & Sørvoll, J. (2023). *Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner* (BOVEL-notat 2/23). NOVA, OsloMet.
- Oslo Economics. (2021). *Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere* (Rapport 2021/11).
- Oslo Economics. (2022). *Bør studentboliger defineres som et eget arealformål i plan- og bygningsloven?* (Rapport 2022/31).
- Oslo Economics. (2023): *Evaluering av tilskudd til utleieboliger* (Rapport 2023/43).
- Poppe, C., & Kempson, E. (2023). Dyrtid 4: Det er ikke over ennå. *Husholdenes økonomiske trygghet i august*. SIFO-rapport 11-2023.
- Revolv, M. K., & Sandvik, L. (2018). Bolig og boforhold-for befolkningen og utsatte grupper. (Rapport 2018/13). Statistisk sentralbyrå.

- Revol, MK og Mari L. With (2022) Leietakere mindre fornøyd med livet. SSB analyse 2022/3. <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/artikler/leietakere-mindre-fornoyd-med-livet>
- Sandlie, H.C. og Grødem, A. (2013) Bolig og levekår i Norge 2013. NOVA.
- Røed Larsen, E., & Sommervoll, D. E. (2011). Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt. *Utrykt vedlegg for NOU*, 15.
- Sandlie, H. C. & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20(1), 45–59. <https://doi.org/10.18261/issn.2464-3076-2017-01-03>
- Schwarz, G. (1978). Estimating the Dimension of a Model. *The Annals of Statistics*, 6(2), 461–464.
- Sivertsen, B. & Johansen, M. S. (2022). *Studentenes helse- og trivselsundersøkelse 2022* (Rapport). Styringsgruppen for Studentenes helse- og trivselsundersøkelse ved Studentsamskipnaden SiO.
- Svendsen, S. & Berg, B. (2018). *Kunnskapsoppsummering om bosetting av flyktninger*. NTNU Samfunnsforskning. Mangfold og inkludering.
- Søholt, S., Astrup, K., Holm, A. & Skrede, J. (2020). *Bosetting av flyktninger i storbyene: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand* (NIBR-rapport 2020:2). NIBR, OsloMet.
- Sørvoll, Jardar ; Nordvik, Viggo; Magnusson Turner, Lena (2020). Bostedssegregasjon og politiske strategier. Erfaringer fra Norge og Oslo. *Samfunnsøkonomen*. Vol. 38.
- Thorsen, L. R. (2017). *Vanskeligstilte på boligmarkedet: Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet?* (SSB-rapport 2017/6). Statistisk sentralbyrå.
- Sørvoll, J. & Astrup, K. C. (2023). *Botrygghet på leiemarkedet i dyrtida. En diskusjon av virkemidler som kan redusere boutgiftsbelastningen til leieboere med lave inntekter*. BOVEL-notat 5/2023
- Tracy, S. J. (2010). Qualitative Quality: Eight “Big-Tent” Criteria for Excellent Qualitative Research. *Qualitative inquiry*, 16(10), 837–851. <https://doi.org/10.1177/1077800410383121>
- Turner, L. M. & Aarland, K. (2023). *I skuggan av ägarlinjen – boendekarriärer på lejemarknaden* (BOVEL-notat 3/23). NOVA, OsloMet.
- von Simson, K. & Umblijs, J. (2019). Vanskeligstilte på boligmarkedet – dynamikk og tilstandsavhengighet. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(2), 84–111.

Vrålstad, S. (2014, 9. desember): *Vanskeligstilte på boligmarkedet. Barnefamilier særlig utsatt på boligmarkedet*. Statistisk sentralbyrå.
<https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/barnefamilier-sarlig-utsatt-pa-boligmarkedet>.

Appendiks 1

Tabell A1 Korrelasjoner mellom analysevariabler i ulike utvalg

	Reg. stud.	Leiepris	H (alle)	H _j (alle)	H (b.fam.)
(a) alle kommuner (N=283):					
Leiepris (snittpris=1)					
H (alle)		0,003			
H _j (alle)		0,153	0,840		
H (barnefamilier)		-0,168	0,706	0,349	
H _j (barnefamilier)		-0,083	0,621	0,437	0,823
(b) studentkommuner (N=42):					
Leiepris (snittpris=1)	0,614				
H (alle)	0,378	-0,027			
H _j (alle)	0,392	0,082	0,945		
H (barnefamilier)	0,125	-0,240	0,553	0,285	
H _j (barnefamilier)	0,247	-0,102	0,541	0,327	0,943

Note: Pearsons r . H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen; H_j er $H \cdot (1 - M_j / EU60)$, der M_j er snittinntekt for individer under EU60-grensen og $EU60$ er EU60-grensen.

Tabell A2 Tilpasningsmål i ulike modeller (N = 42)

Mål for b.fam.:		Justert R^2			AIC			BIC		
		-	H	H_j	-	H	H_j	-	H	H_j
	-	0,734	0,732	0,745	91,6	92,8	90,7	96,8	99,7	97,7
Mål for alle	H	0,784	0,783	0,778	83,7	84,8	85,7	90,7	93,5	94,4
	H_j	0,806	0,801	0,804	79,1	81,1	80,5	86,1	89,8	89,2

Note: H er andel med ekvivalensinntekt under EU60-grensen; H_j er $H \cdot (1 - M_j / EU60)$, der M_j er snittinntekt for individer under EU60-grensen og $EU60$ er EU60-grensen. Alle modeller estimerer $\log(\text{ant. hybelenheter})$ og inneholder koeffisientestimerer for $\log(\text{ant. reg. studenter})$ og $\log(\text{leiepris})$.