

VELFERDSFORSKNINGSINSTITUTTET NOVA

# Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer

JARDAR SØRVOLL (RED.), LARS GULBRANDSEN, VIGGO NORDVIK,  
MARIT EKNE RUUD, HANS CHRISTIAN SANDLIE, RAGNHILD SKOGHEIM  
OG GURI METTE VESTBY

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY  
STORBYUNIVERSITETET



# **Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer**

Jardar Sørvoll (RED.)

Lars Gulbrandsen

Viggo Nordvik

Marit Ekne Ruud

Hans Christian Sandlie

Ragnhild Skogheim

Guri Mette Vestby

Velferdsforskningsinstituttet NOVA er et institutt på Senter for velferds- og arbeidslivsforskning 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 2020

ISBN (trykt utgave) 978-82-7894-730-2  
ISBN (elektronisk utgave) 978-82-7894-731-9

ISSN 0808-5013 (trykt)  
ISSN 1893-9503 (online)

Illustrasjonsfoto: © colourbox.no  
Desktop: Hussein Monfared  
Trykk: Byråservice

**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](http://www.oslomet.no/om/nova)

## Forord

---

Denne rapporten om eldre og mobilitet på boligmarkedet er skrevet på oppdrag fra Husbanken. Forskningsprosjektet som er grunnlaget for rapporten er gjennomført som et samarbeidsprosjekt mellom forskere på NOVA og NIBR (OsloMet – storbyuniversitetet). Prosjektteamet har bestått av Jardar Sørvoll (prosjektleder), Lars Gulbrandsen, Viggo Nordvik, Marit Ekne Ruud, Hans Christian Sandlie, Ragnhild Skogheim og Guri Mette Vestby. Alle prosjektdeltakerne er kreditert for sine respektive kapitler i rapporten.

Prosjektleder ønsker å benytte anledningen til å takke alle prosjektdeltakerne for god innsats og et trivelig samarbeid. Kristin Aarland, forsker ved NOVA (OsloMet – storbyuniversitetet) har kvalitetssikret rapporten. Vi takker Kristin for gode kommentarer som har løftet rapporten.

Våre kontaktpersoner i Husbanken, Øyvind Ustad, takkes også for en hyggelig og konstruktiv dialog. Den samme takken gis også Torstein Syvertsen fra Husbanken som også har fulgt prosjektet tett underveis.

Vi vil også takke alle respondenter som har svart på internettsurvey, og alle informanter som har stilt opp i kvalitative intervjuer og fokusgruppesamtaler. Til sist vil prosjektleder benytte anledningen til å takke Adelheid Kristiansen, nåværende rådmann i Meløy kommune, for assistanse og råd i gjennomføringen av flere prosjekter knyttet til eldre og boligmarked.

Stensberggaten 26, Oslo, 1. mars 2020  
Jardar Sørvoll (prosjektleder)



# Innhold

---

<b>Sammendrag</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer</b> .....	<b>9</b>
Bakgrunn .....	9
Problemstillinger .....	10
Empirisk grunnlag.....	12
Kunnskapshull? Forskningslitteratur og andre undersøkelser .....	13
Disposisjon .....	15
<b>2 Valgmuligheter på boligmarkedet: Variasjon mellom by og bygd?</b> .....	<b>17</b>
Boligvalg .....	18
Livsløp og boligtilpasning .....	19
Tilpasning av nåværende bolig eller boligbytte? .....	20
Funksjonsevne og boligsituasjon .....	21
Boligegenskaper.....	26
Fellesarealer.....	29
Nabolag og nærmiljø .....	31
Oppsummering .....	33
<b>3 Eldre personers faktiske flytting og boligtilpasning</b> .....	<b>35</b>
Innledning .....	35
Aldersgruppen 60-75 i dag.....	36
Problemet – Boliger som det ikke er greit å bli gammel i .....	38
En mulig løsning: å flytte til en annen og bedre egnet bolig.....	41
Flytting etter 60 år.....	42
Hva løser et velfungerende boligmarked? .....	45
Hva løses ikke av et velfungerende boligmarked? Problemer på landsbygda .....	48
Oppfatninger om en god bolig og et godt nabolag – I hvilken grad bidrar sen flytting til å skape større kongruens mellom ønsker og tilstander.....	58
Oppsummering .....	61
<b>4 Tilpasning av eksisterende bolig</b> .....	<b>63</b>
Vedlikehold av bolig.....	64
Tilpasning av bolig for å bedre tilgjengelighet.....	66
Utbedringer i forbindelse med vedlikehold.....	71
Bosituasjon etter tilpasningstiltak .....	72
Kontakt med kommunen .....	73
Oppsummering .....	77
<b>5 Målgruppens egne vurderinger og handlinger</b> .....	<b>79</b>
Tettsted i Innlandet fylke .....	80
Kystkommune i Rogaland fylke.....	86

Kommune i Osloregionen i Viken fylke .....	90
Hovedfunn fra de tre casene .....	93
<b>6 Samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak for eldre .....</b>	<b>96</b>
Problemavgrensning.....	96
Ulike typer av tiltak .....	98
Litt om begrepet.....	99
En stilisert ramme for samfunnsøkonomiske analyser .....	103
Tiltak og analyser .....	107
Stimulere bygging av boliger som egner seg for eldre i distriktskommuner.....	108
Tilskudd til å gjøre boliger mer egnet.....	110
Avrundende kommentarer.....	112
<b>7 Konklusjoner og politikk anbefalinger .....</b>	<b>115</b>
Hovedkonklusjoner .....	115
Politikk anbefalinger .....	121
Avslutning: veien videre for forskningen på eldre og bolig .....	125
<b>Summary .....</b>	<b>127</b>
<b>Referanser .....</b>	<b>129</b>

## Sammendrag

---

Denne rapporten om eldre og mobilitet på boligmarkedet er skrevet på oppdrag fra Husbanken. På bakgrunn av en representativ surveyundersøkelse, flyttedata fra SSB og kvalitative intervjuer, analyserer vi hvordan og i hvilken grad eldre og seniorer tilpasset sitt boligkonsum ved å utbedre sin nåværende bolig og/eller flytte til en mer egnet leilighet. Dette er et forskningstema som er svært aktuelt i en situasjon hvor vi blir stadig flere eldre i by og bygd.

En sentral konklusjon i rapporten er at ulike datakilder indikerer at det har blitt mer vanlig å flytte i aldersintervallet 60 til 75 år de siste tjue årene. Våre egne ferske surveydata fra 2019 (Kantar TNS) viser videre at denne gruppen i stor grad flytter fra enebolig til presumtvis mer tilgjengelige blokkleiligheter. Vi viser også at de som flytter relativt sent i livet, i større grad velger bolig med tanke på tilpasning til alderdommen enn andre. Personer som flyttet inn i nåværende bolig etter at de fylte 60 år, bor også i mer tilgjengelige og alderstilpassede boliger enn personer som flyttet inn da de var i 50-årene eller tidligere. Kort fortalt konkluderer vi med at framtidens eldre foretar strategiske (bevisste) boligtilpasninger gjennom flytting – og at slik flytteaktivitet i denne aldersgruppen etter mye å dømme har økt i løpet av de siste tjue årene.

En annen hovedkonklusjon i rapporten er at ganske mange eldre gjennomfører vedlikehold av egen bolig. Relativt få respondenter i vår internettsurvey oppgir imidlertid at de har gjennomført strategiske tilpasninger av boligen for å øke tilgjengeligheten i forbindelse med vedlikeholdsarbeid. I tillegg er det slik at eldre som besvarte surveyen primært tilpasser boligen når behovet melder seg – altså enten fordi et husholdningsmedlem opplever alderssvækkelser i dag eller forventer å oppleve det i relativt nær framtid. Generelt er det få eldre som foretar ulike tilpasninger av egen bolig. Dette funnet er i samsvar med resultatene fra tidligere undersøkelser. Utbedringsaktiviteten har slik sett vært stabilt lav de siste femten årene. Det kan i stor grad forklares ved at surveyundersøkelsene som er gjennomført de siste årene har vært rettet mot yngre eldre, dvs. en gruppe hvor mange er funksjonsfriske og ikke opplever behovet for utbedringer med tanke på funksjonsnedsettelse som presserende.

I rapporten viser vi også at drivere og barrierer for utbedring- og flytteaktivitet blant eldre finnes både på individuelt og samfunnsmessig (institusjonelt) nivå. Personlig økonomi, helsetilstand og emosjonell stedstilknytning er gode eksempler på individuelle faktorer som kan fungere både som drivere og barrierer for boligtilpasning i eldre år. For eksempel indikerer internettsurveyen at mange mellom 60 og 75 år opplever få alvorlige selvopplevde begrensninger på boligmarkedet knyttet til økonomi. Like fullt er det et betydelig mindretall som rapporterer at de ikke har råd eller ikke ønsker å prioritere flytting av økonomiske årsaker. Langt flere av respondentene – ca. halvparten – rapporterer at markedsprisene på boliger er for høy i akkurat deres kommune. Dermed er personlig økonomi en



barriere for flytting for en god del, og en faktor som i det minste bidrar til å påvirke eldre personers muligheter til å bytte til en mer egnet bolig i området der de bor.

Blant barrierer og drivere på samfunnsnivå viser surveyresultatene at egenskaper ved lokale boligmarkeder har stor betydning. Det er i sentrum av storbyene – der tilbudet av tilgjengelige boliger er størst – at personer mellom 60 og 75 år flytter mest. Samtidig er det i spredtbygde strøk – hvor tilbudet av tilgjengelige boliger er minst – flyttingen i denne aldersgruppen relativt sett er minst utbredt. I spredtbygde strøk skaper ikke minst lave boligverdier og prisdifferanser mellom utkant og sentrum barrierer for flytting. Det er i det hele tatt stor forskjell mellom vilkårene til eldre på boligmarkedet i distriktskommunene (og mer generelt spredtbygde strøk), og eldre som nyter godt av mer velfungerende boligmarkeder i mer sentrale strøk. I distriktene er det færre egnede alternativer for eldre på boligmarkedet, og vi argumenterer derfor for å prioritere utviklingen av eldreboligpolitikk i distriktene.

I rapportens siste kapittel oppsummerer vi rapportens hovedkonklusjoner i langt større detalj. Videre bidrar vi her med politikkrelevante innspill basert på de samfunnsøkonomiske resonnementene presentert i kapittel 6, tidligere forskning og prosjektets datagrunnlag. Politikk anbefalingene er ment som bidrag til arbeidet med å stimulere eldre til å ta ansvar for egen boligsituasjon. Anbefalingene kan sammenfattes ved hjelp av følgende overskrifter:

- Samfunnsøkonomiske anbefalinger om eldreboligvirkemidlers generelle utforming
- Økt satsing på boligrådgivning og informasjon om utbedringsmuligheter
- Prioriter politikkutvikling i og for distriktskommuner
- Prioriter politikkutvikling med tanke på eldre med svak økonomi
- Tenk helhetlig: se bolig- og stedsutvikling i sammenheng
- Offentlige boligsatsinger: mer informasjons- og erfaringsspredning

# 1 Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer

---

*Jardar Sørvoll og Hans Christian Sandlie*

I denne rapporten analyserer vi hvordan og i hvilken grad eldre tilpasser sitt boligkonsum ved å utbedre nåværende bolig eller flytte til en mer egnet boenhet. Vi drøfter også hvorvidt denne aldersgruppens atferd på boligmarkedet har endret seg over tid, og formulerer endelig politikkanbefalinger på feltet «eldre og bolig» på bakgrunn av rapportens empiriske grunnlag og samfunnsøkonomisk teori. Hovedformålet med prosjektet er å bidra med kunnskap som er relevant i arbeidet med å stimulere eldre til å bo lenger i eget hjem.

Rapporten bygger på tidligere studier og et rikt kvantitativt og kvalitativt data-materiale. En surveyundersøkelse besvart av et landsdekkende og representativt utvalg personer mellom 60 og 75 år er rapportens viktigste empiriske forankring. Undersøkelsens utvalg består av 2500 personer i denne aldersgruppen. Størrelsen og sammensetningen av utvalget gir oss et godt utgangspunkt for å beskrive individuell og geografisk variasjon i Eldres tilpasning av egen boligsituasjon med tanke på nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse. De kvalitative dataene benyttet i rapporten supplerer og utdyper tolkningene av surveyundersøkelsen.

I dette kapitlet presenterer vi rapportens forsknings- og samfunnsmessige bakgrunn, problemstillinger og datagrunnlag. Til sist i kapitlet gjør vi rede for rapportens disposisjon, samt sentrale deler av de syv rapportkapitlenes innhold.

## Bakgrunn

Denne rapporten er et bidrag til forskningen om eldre og seniorers preferanser og atferd på boligmarkedet. Dette er et forskningstema som aktualiseres av sentrale trekk ved samfunnsutviklingen. Vi har allerede beveget oss inn i en periode hvor andelen eldre i by og bygd ekspanderer. Selv om Norge generelt sett ikke er et spesielt aldrende samfunn i et komparativt perspektiv, preges allerede noen distriktskommuner av en høy andel personer over 65 år også sammenlignet med regioner i andre land (Rogne og Syse, 2017). Fram mot 2040 vil antallet og andelen eldre i den norske befolkningen fortsette å øke. Ifølge beregninger foretatt av forskere ved SSB vil andelen personer over 65 år øke til 22,4 prosent og andelen personer over 75 år øke til 11,7 prosent i 2040. Det utgjør en økning på henholdsvis 5,8 og 4,7 prosentpoeng fra 2017-nivå (Rogne og Syse, 2017: 19). Veksten i andelen eldre vil imidlertid fordele seg meget ujevnt mellom norske kommuner. I distriktskommuner i innlandet og nordlige deler av Norge vil andelen eldre øke spesielt mye de neste tjue årene. På den annen side vil selvsagt *antallet* eldre øke mye også i de største byene i årene som kommer (Rogne og Syse, 2017).

I lys av disse demografiske prognosene er boligmarkedsatferden til både dagens og morgendagens eldre av stor samfunnsmessig betydning. Hvis husholdninger foretar strategiske tilpasninger med tanke på en framtidig alderdom med funksjonsnedsettelse – for eksempel ved å utbedre eksisterende bolig eller flytte til en mer tilgjengelig leilighet – kan dette bidra til at de kan bo lenger i eget hjem. Det kan være positivt for den enkeltes følelse av trygghet og autonomi og ha en gunstig samfunnsøkonomisk effekt i form av redusert ressursbruk på sykehjem, hjemmetjenester og/eller heldøgnsomsorgsboliger. Selv om bolig i Norge per definisjon er husholdningenes eget personlige ansvar, har dermed stat og kommune en interesse av å stimulere framtidens eldre til å tilpasse sin boligsituasjon med tanke på aldring ved hjelp av ulike politiske virkemidler (Jf. Sørvoll mfl. 2016; Sørvoll mfl. 2018). I denne rapporten belyser vi nettopp hvordan og i hvilken grad seniorer og eldre tilpasser sitt boligkonsum gjennom utbedring eller flytting.

Det kan argumenteres godt for at kunnskap om hvordan denne aldersgruppen (eldre og framtidige eldre) tenker og handler i boligsektoren, er essensiell for offentlige myndigheter. Siden minst begynnelsen av 1980-tallet har det vært en uttalt målsetting i offentlige utredninger, stortingsmeldinger og kommunale handlingsplaner å vri fokuset fra institusjoner til hjemmetjenester i brukernes eget hjem i helse- og omsorgssektoren (Sørvoll mfl. 2014; Westberg mfl. 2019).<sup>1</sup> Kunnskap om hvilke eldre som sliter med å realisere en mer egnet boligsituasjon på boligmarkedet, er en nødvendig forutsetning for å kunne utvikle en politikk som treffer dem som har behov for en hjelpende hånd fra det offentlige for å kunne bo i egen bolig over tid. Selvstendighet og trygghet i egen bolig verdsettes generelt av eldre (Munkejord mfl. 2018; se også kapittel 2), og harmonerer også med regjeringens målsetting om å skape et aldersvennlig samfunn. Den norske regjeringen har vedtatt strategien «Flere år – flere muligheter» for et mer aldersvennlig samfunn (Departementene 2016). Til grunn for idéen om aldersvennlig samfunn ligger et ønske om å forlenge perioden av livet som selvhjulpen eller delvis selvhjulpen (aktiv aldring), samt legge til rette for at overganger i livets seinere faser blir mykere (Meld.St.15 2017-2018). Målet er at de eldre selv skal ha en aktiv rolle i planlegging av egen alderdom (f.eks. tilpasning av egen bosituasjon, investere i venner og sosialt nettverk og opprettholde best mulig funksjonsevne gjennom et aktivt liv).

## Problemstillinger

Rapporten bygger på eksisterende forskning om bolig og eldre (se for eksempel: Brevik og Schmidt, 2005; Schmidt mfl. 2013; Ruud mfl. 2013; Ruud mfl. 2014;

---

<sup>1</sup>Det bør nevnes at dette ikke er en ukontroversiell målsetting (spesielt ikke i eldreomsorgen). I praksis har det vært stor politisk uenighet – både på nasjonalt og lokalt nivå – om hvor langt man skal gå i prioriteringen av hjemmetjenester framfor sykehjem og/eller omsorgsboliger med heldøgnsomsorgstjenester i eldreomsorgen. Omsorg 2020 – regjeringens nåværende plan for omsorgsfeltet – er for eksempel ikke veldig klar på dette punktet. Det reflekterer at sykehjemmet fortsatt står sterkt i norsk eldreomsorg – store deler av ressursene i sektoren brukes fortsatt på sykehjem i Norge (Westberg mfl. 2019, kapittel 4).

Sørvoll mfl. 2014; Sørvoll mfl. 2016; Sørvoll mfl. 2018 Oxford research 2017; Munkejord mfl. 2018; Ekhaugen mfl. 2018; Bjerkmann mfl. 2019), men vi presenterer også nye kvantitative og kvalitative data som dokumenterer og bidrar til å forklare eldre personers aktivitet på boligmarkedet. I det som følger er vi spesielt opptatt av i hvilken grad eldre selv aktivt tilpasser sitt eget boligkonsum ved å utbedre egen bolig eller flytte til en mer lettstelt leilighet. Vi diskuterer også hvorvidt denne utbedrings- og flytteaktiviteten har endret seg over tid. Endelig antyder vi mulige endringer i virkemiddelapparatet som kan stimulere eldre til å ta ansvar for egen boligsituasjon gjennom flytting eller utbedring. Disse politikk-relevante innspillene er basert på rapportens datagrunnlag og samfunnsøkonomisk teori.

Oppdragsgiver Husbanken beskriver selv hovedpunktene i forskningsoppdraget på denne måten:

1. Oppdraget skal redegjøre for de valgalternativene eldre står overfor i valg av bosituasjon. Oppdraget skal gi svar på om det finnes geografiske, økonomiske og eventuelt andre årsaker som kan påvirke valgalternativer – og i så fall hvilke.
2. Oppdraget skal gi innsikt i eldre sin faktiske flytting og utbedring og hvordan slik aktivitet på boligmarkedet [...] har endret seg.
3. Videre skal oppdraget gi svar på hva som er drivere eller barrierer for flytting eller utbedring av bolig og om det er geografiske forskjeller i slike. Utfordringene i distriktskommuner med en forventet stor økning i antall eldre vil bl.a. være en viktig problemstilling.
4. Basert på en samfunnsøkonomisk analyse skal utredningen foreslå endringer i eksisterende eller eventuelt nye virkemidler, som stimulerer til at eldre i økende grad tar ansvar for egen boligsituasjon gjennom eksempelvis flytting til egnet bolig eller ved tilpasning av egen bolig

Sagt på en annen måte skal vi i denne rapporten dokumentere og forklare valgalternativene og atferden til forskjellige grupper eldre i ulike lokale boligmarkeder. Vi vil spesielt rette oppmerksomheten mot distriktskommuner med såkalte svake eller tynne boligmarkeder. Dette er kommuner hvor boligmarkedet kjennetegnes av «beskjeden omsetningsaktivitet («lav sirkulasjon»), begrenset eller fraværende boligbygging, og ensidig (ene)boligtilbud» (Sørvoll og Løset 2017: 8). I slike boligmarkeder kan det være få flyttealternativer for eldre som ønsker å tilpasse sin egen boligsituasjon. Lave priser på gamle boliger i distriktene kan også gjøre det vanskeligere for eldre å finansiere en ny og mer lettstelt leilighet hvis slike (mot formodning) skulle være tilgjengelig på markedet. Det offentlige bør derfor være spesielt interessert i vilkårene, ønskene og atferden til dagens og framtidens eldre i distriktskommuner med svake boligmarkeder. Kunnskap om dette kan bidra til å identifisere noen velbegrunnede politiske strategier for å understøtte eldre personers boligtilpasning i distriktene – noe vi kommer tilbake til flere steder i rapporten.

## Empirisk grunnlag

Rapportens empiriske grunnlag består av datakilder, både kvalitative og kvantitative, som på hver sine måter belyser våre problemstillinger.

**Kvantitative data.** For å kartlegge og analysere den eldre befolkningens tilpasning av egen boligsituasjon har vi gjennomført en representativ surveyundersøkelse i samarbeid med Kantar TNS (tidligere Norsk Gallup). Denne internettbaserte undersøkelsen er rapportens mest sentrale datagrunnlag; de kvalitative dataene samlet inn i NOVA/NIBR-prosjektet benyttes for å supplere og utdype tolkningene av denne datakilden. Hovedhensikten med surveyundersøkelsen var å fremskaffe kunnskap om eldre menneskes tilpasning av egen boligsituasjon – enten gjennom flytting eller utbedring av nåværende bolig – med tanke på en alderdom med potensielt nedsatt funksjonsevne. Målgruppen for undersøkelsen var den norske befolkning i alderen 60 til 75 år.

Undersøkelsen ble gjennomført ved bruk av nettbasert skjema. Det er en praktisk og kostnadseffektiv løsning, men det *har* betydning for alderssammensetningen av respondentene. Ved bruk av nettbaserte skjema er det viktig at respondentene har nettilgang og er relativt fortrolige med bruk av internett. Andelen som har nettilgang har økt de siste årene, og i 2019 benyttet omkring 94 prosent av befolkningen i alderen 16 til 79 år internett daglig eller nesten daglig (jf. TNS Kantar 2019). De eldste, særlig kvinner, er imidlertid i mindre utstrekning på nett enn yngre. I aldersgruppen 65 til 74 år bruker for eksempel 86 prosent av mennene og 76 prosent av kvinnene internett daglig eller nesten daglig (TNS Kantar 2019). Ved å sette en øvre aldersgrense på 75 år, betyr det at deler av vår målgruppe ikke er tilgjengelig på nett og dermed heller ikke mulig å få kontakt med. Basert på tidligere erfaringer med slike nettundersøkelser (Sørvoll mfl. 2016), mener vi at utvalget likevel gir et godt grunnlag for en generell oversikt over planlagt og gjennomført boligtilpasning med tanke på alderdom blant snart-eldre og eldre husholdninger.

Datainnsamlingen ble gjennomført i perioden november-desember 2019. Undersøkelsen ble sendt ut til 5 175 personer, og den ble totalt sett åpnet av 2 893 respondenter (56 %). Av disse har 107 ikke returnert fullstendig besvarelse, men ingen har åpnet skjemaet uten å fylle det ut. De 2 786 respondentene som har besvart nettskjemaet utgjør 96 % av dem som har åpnet undersøkelsen, og 54 % av alle utsendte invitasjoner. Utvalgsstørrelsen er imidlertid 2500 respondenter. Denne er satt med utgangspunkt i budsjettammene for prosjektet, og betyr at de sist ankomne respondentene ikke fikk anledning til å delta. Responsen kan derfor være underestimert i forhold til totalt antall utsendte skjemaer.

Utvalget følger befolkningens regionale fordeling. Menn og i aldersgruppen 70 til 75 år er litt overrepresentert, mens menn under 65 år er tilsvarende underrepresentert (omkring 2-5 prosentpoeng). Endelig utvalg er imidlertid veiet etter kjønn, alder og bosted. Spørreskjemaet består av omkring 60 spørsmål, der enkelte spørsmål er integrert i spørsmålsbatterier (se vedlagt spørreskjema og kapittel 2 til 4). I tillegg inneholder panelet til TNS Kantar en rekke typer bakgrunnsinformasjon om respondentene, som også er inkludert i datamaterialet. Samlet sett

gir størrelsen på utvalget og sammensetningen av spørsmål oss et godt utgangspunkt for å beskrive individuell og geografisk variasjon i Eldres tilpasning av egen boligsituasjon.

I tillegg til surveyundersøkelsen har vi også benyttet registerbasert flyttestatistikk fra Statistisk sentralbyrås nettsider (<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/flytting>). Statistikken viser blant annet hvor mange som flytter innen og mellom norske kommuner. Dersom en person flytter flere ganger i løpet av ett år, regnes han eller hun med tilsvarende antall ganger. Flyttestatistikken gir oss mulighet til å beskrive flyttemønsteret blant eldre, både omfang og andel, og hvordan dette mønsteret eventuelt har endret seg over tid.

**Kvalitative data.** Vi har gjennomført tre fokusgruppeintervjuer med eldre på tre ulike steder i Norge: et tettsted i Innlandet fylke, en kommune utenfor en større by i Rogaland og en småbykommune i Viken fylke. Fokusgruppeintervjuene er gjennomført for å få utdypende kunnskap om hva eldre selv mener om sine vilkår og handlingsalternativer på ulike lokale boligmarkeder (se kapittel 5 for mer om den metodiske gjennomføringen av fokusgruppeintervjuene). De supplerer både surveyundersøkelsens faste svaralternativer og bidrar med perspektiver som beriker tolkningene av denne spørreundersøkelsen. Et annet siktemål med fokusgruppeintervjuene var å skaffe mer kunnskap om eldre personers situasjon utenfor storbyene. I de lokale boligmarkedene utenfor storbyene er det gjerne færre velegnede alternativer for eldre på markedet – og det kan derfor argumenteres for at slike boligmarkeder er av spesiell interesse for både boligforskningen og offentlige myndigheter. Et formål ved denne rapporten er i alle tilfelle å formulere politikkrelevante råd om hvordan offentlige myndigheter skal kunne stimulere eldre i distriktskommuner til å tilpasse sin egen boligsituasjon til alderdommens krav.

I rapporten trekker vi også veksler på seks intervjuer med representanter for henholdsvis offentlige myndigheter og kommuner. Fem av disse intervjuene ble gjennomført på telefon; det siste intervjuet ble gjennomført på ordinært vis i Oslo. Vi har intervjuet ansatte med relevant erfaring og kunnskap om boligsektoren fra to distriktskommuner, en storbykommune og tre statlige virksomheter. I likhet med fokusgruppesamtalene ble disse seks intervjuene dels gjennomført for å supplere og utdype surveyundersøkelsen med tanke på situasjonen for eldre på boligmarkedene utenfor de største byene. Intervjuene frambrakte imidlertid også viktig kunnskap og perspektiver på eldre personers valgmuligheter i de største byene. Til sist bidro intervjuene med mange viktige innspill til policyrådene formulert i kapittel 7. En viktig problemstilling viet mye oppmerksomhet i intervjuene var nettopp hvordan det offentlige (eventuelt) skal kunne stimulere eldre til å ta mer ansvar for egen boligsituasjon gjennom flytting eller tilpasning av egen bolig.

## Kunnskapshull? Forskningslitteratur og andre undersøkelser

I tillegg til data prosjektgruppen har samlet inn og analysert selv, bygger vi også på andre forskeres utredninger, data og analyser (Jf. Brevik & Schmidt, 2005;

Schmid mfl. 2013; Oxford research 2017; Munkejord, Eggebø & Schönfelder 2018; Ekhaugen mfl. 2018; Bjerkmann, Holden & Kristiansen 2019). Vi viser blant annet til en fersk boligpreferanseundersøkelse gjennomført av Bergen kommune. En av de mest sentrale problemstillingene som lå til grunn for denne undersøkelsen, var hva «som skal til for at eldre skal frigi sine eneboliger» (Bergen kommune 2020: 4). Undersøkelsen ble besvart av 3482 personer i alt (ibid.).

Medlemmer av prosjektgruppen har også gjennomført flere studier tidligere med stor relevans for temaene som behandles i denne rapporten (Jf. Ruud mfl. 2014; Sørvoll mfl. 2016; Sørvoll mfl. 2018; Sørvoll & Løset 2017). Vi gjennomført ikke minst en internettbasert survey av Eldres boligtilpasninger i 2016, som minner om undersøkelsen vi bygger på i denne rapporten (Sørvoll mfl. 2016). Politikkanbefalingene og de samfunnsøkonomiske resonnementene vi presenterer i denne rapporten, trekker også veksler på forskning og publikasjoner produsert av prosjektgruppens medlemmer. Det gjelder for eksempel den teoretiske artikkelen *En egen boligpolitikk for eldre? En normativ analyse* (Nordvik 2018), en analyse av boligmarkedene og boligpolitikken i ti norske distriktskommuner (Sørvoll & Løset, 2017), en casestudie av boligmarked, bomiljø og boligpreferanser i distriktskommuner bla. med fokus på eldre (Ruud mfl. 2014), samt en surveyundersøkelse av kommunene og private boligprodusenters holdninger og virksomhet knyttet til eldre på boligmarkedet (Sørvoll mfl. 2018).

Ved å bygge på tidligere studier – som for eksempel de nevnt ovenfor – kan vi i denne rapporten identifisere og bidra til å dekke kunnskapshull. Det gjelder ikke minst hull i den kollektive kunnskapen om hva som er drivere og barrierer for boligutbedring i eldre år, omfanget av flytting blant seniorer og eldre over tid, samt barrierer, drivere og geografisk variasjon blant eldre personers flytteeaktivitet.

**Boligtilpasning gjennom utbedring.** Eldre kan tilpasse egen bosituasjon gjennom utbedring av eksisterende bolig eller flytting. Utbedring av eksisterende bolig kan skje ved bruk av hjelpemidler eller ombygging. Flere studier peker på at slike tiltak kan gi store gevinster i form av økt livskvalitet for den enkelte og redusert ressursbruk av pleie- og omsorgstjenestene (Ekhaugen mfl. 2018; Bjerkmann, Holden & Kristiansen 2019; Oxford research 2017). Det er likevel få som faktisk har gjennomført eller planlegger utbedringer av eksisterende bolig, og svært mange oppgir at de ikke vurderer slike tiltak i fremtiden (Sørvoll mfl. 2016). Vi har lite kunnskap om hvilke faktorer som fungerer som barrierer eller drivere for beslutninger om å utbedre eksisterende bolig. Dette kan være individuelle faktorer som holdninger og økonomiske ressurser hos den enkelte, men det kan også være strukturelle faktorer som tilgang på informasjon og økonomisk støtte i den enkeltes bostedskommune. Boligrådgivningstjenestene er for eksempel mangelfulle i mange kommuner (Sørvoll mfl. 2018).

**Omfanget av flytting over tid.** Selv om eldre tradisjonelt har vært mindre mobile på boligmarkedet enn yngre husholdninger, er det tegn som tyder på at Eldres mobilitet har økt de seneste årene (Sørvoll mfl. 2016). Vi vet imidlertid lite presist om dette temaet. Det er imidlertid interessant å merke seg at Ekne Ruud og

kollegaer (2014) argumenterer for at det har skjedd en mentalitetsendring blant eldre, der flere ønsker å flytte til en mer lettstelt leilighet nærmere sentrum.

### **Geografisk variasjon, drivere og barrierer i eldre personers flytteaktivitet.**

Andelen eldre kommunene vil få i årene fremover vil variere (Rogne og Syse 2017), slik at mulige løsninger på framtidens boformer for eldre må ses i sammenheng med ulike kommunestørrelser og bosettingsmønstre. Vi har imidlertid lite kunnskap om geografisk variasjon i eldres flytting og boligforhold, samt hvilke faktorer som fungerer som drivere og barrierer for eldres flytting. I denne rapporten er ambisjonen å fylle dette kunnskapshullet.

## **Disposisjon**

I *kapittel 2* gjør vi rede for eldre personers valgmuligheter på boligmarkedet i ulike deler av landet. Vi trekker i den sammenheng veksler på teoretiske perspektiver og empirisk kunnskap om eldres boligvalg i et livsløpsperspektiv. I det teoretiske rammeverket gjort rede for i kapitlet skiller vi mellom individuelle (økonomi, kunnskap og sosialt nettverk etc.) og strukturelle faktorer (egenskaper ved lokale boligmarkeder etc.) som bidrar til å forme eldre personers valgmuligheter på boligmarkedet. Sentrale problemstillinger i kapitlet er for eksempel: 1. Hva kjennetegner eldre personers valgalternativer på ulike boligmarkeder? 2. Hvilke faktorer kan påvirke eldres vurderinger av sine egne handlingsmuligheter? 3. I hvilken grad varierer valgalternativer og påvirkningsfaktorer mellom ulike lokale boligmarkeder?

I *kapittel 3* presenterer og drøfter vi sentrale funn fra surveyundersøkelsen om aldersgruppen 60 til 75 sin faktiske tilpasning av boligkonsumet gjennom flytting med tanke på nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse. Her baserer vi oss også på flyttedata fra SSB og tidligere surveyundersøkelser med relevans for temaet eldre og flytting. En sentral konklusjon i kapitlet er at surveydata indikerer at det har blitt mer vanlig å flytte i aldersintervallet 60 til 75 år. Våre egne ferske surveydata fra 2020 (Kantar TNS) viser videre at denne gruppen i stor grad flytter fra enebolig til blokk. I kapittel 3 viser vi også at de som flytter relativt sent i livet i større grad velger bolig med tanke på en tilpasning til alderdommen enn andre. Personer som flyttet inn i nåværende bolig etter at de fylte 60 bor også i mer tilgjengelige og alderstilpassede boliger, enn personer som flyttet inn når de var i 50-årene eller tidligere. Kort fortalt viser kapittel 3 at framtidens eldre foretar strategiske (bevisste) boligtilpasninger gjennom flytting – og at slik flytteaktivitet i denne aldersgruppen etter mye å dømme har økt i løpet av de siste tjue årene.

I *kapittel 4* gjør vi rede for internettsurveyens resultater om seniorer og eldres tilpasning av egen bolig til nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse. Kapitlet bidrar med flere konklusjoner det er verdt å merke seg. Surveyen viser at mange eldre gjennomfører vedlikehold av egen bolig. Vedlikehold skjer ikke bare etter lang botid i en bolig, men også i høy grad like etter innflytting. Relativt få respondenter i undersøkelsen oppgir imidlertid at de har gjennomført strategiske



tilpasninger av boligen for å øke tilgjengeligheten i forbindelse med vedlikeholdsarbeid. Unntaket fra dette hovedbilde er (i noen grad) respondenter som har gjennomført vedlikehold av bad/WC. En annen viktig konklusjon fra kapittel 4 er at personer i den aktuelle aldersgruppen primært tilpasser boligen når behovet melder seg – altså enten fordi et husholdningsmedlem opplever alderssvekkelse i dag eller forventer å oppleve det i relativt nær framtid.

*Kapittel 5* er viet til fokusgruppeintervjuer gjennomført i tre kommuner. En sentral innsikt fra kapittel 5 er at de eldre som deltok i fokusgruppeintervjuene i liten grad skiller mellom sine boligers fysiske egenskaper og stedskvalitetene som omgir deres boliger. Gjennom sine egne subjektive meningsdannelser skaper de et «hjem» som består av både fysiske strukturer og boligens omkringliggende stedsegenskaper. Kapitlets konklusjoner illustrerer dermed at en boligs egnethet for eldre ikke kan betraktes isolert fra stedskvaliteter som transportmuligheter. For eldre som ikke lenger har mulighet eller ønsker å kjøre bil kan et velfungerende offentlig transporttilbud – eller eventuelt frivillige sjåførere som kjører fra dør til dør – være avgjørende for en tilfredsstillende boligsituasjon. Som følge av et slikt transporttilbud kan det være mulig å opprettholde et selvstendig liv også på steder i Utkant-Norge hvor det offentlige og private servicetilbudet er tynt eller fraværende.

I *Kapittel 6 – Samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak for eldre* – drøfter vi barrierer og betingelser for realiseringen av samfunnsøkonomisk optimale strategier for å stimulere eldre til å utbedre eksisterende bolig og/eller flytte til en mer egnet bolig. Vi presenterer her et stilisert teoretisk rammeverk for samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak rettet mot eldre. Kapitlet konkluderer med at det er god grunn til å utvikle politikk som stimulerer til produksjon (både nybygging og ombygging) av private boliger egnet for eldre i sentrum av distriktskommuner. Det pekes i den sammenheng på at det er (en del) distriktskommuner som kommer til å oppleve den kraftigste økningen i andelen eldre de nærmeste årene; samtidig er dette ofte kommuner med svak utvikling i boligetterpørselen, desentralisert bosettingsmønster og lang reisetid i hjemmetjenestene. I lys av dette er det gode samfunnsøkonomiske argumenter for å legge til rette for flere valgalternativer for eldre (og framtidens eldre) på boligmarkedet i slike kommuner konsentrert til kommunesentrum (eventuelt flere småsentra).

De samfunnsøkonomiske resonnementene presentert i kapittel 6 ligger sammen med rapportens datagrunnlag til grunn for politikkanbefalingene presentert i *kapittel 7*. I det siste og syvende kapitlet presenteres også konklusjonene på rapportens viktigste problemstillinger med referanse til det teoretiske rammeverket for eldre personers boligvalg presentert i kapittel 2 (se også rapportens sammenheng for en oversikt over rapportens funn og konklusjoner).

## 2 Valgmuligheter på boligmarkedet: Variasjon mellom by og bygd?

---

*Hans Christian Sandlie*

Eldres beslutning om hvor og hvordan de vil bo i alderdommen, har stor betydning for de eldre selv og for bolig- og velferdspolitikken. Boforholdene blant eldre påvirker både den enkeltes livskvalitet og ressursbruken i helse- og omsorgssektoren. Politisk har det vært en målsetting å legge til rette for et mer aldersvennlige samfunn, der perioden av livet som selvhjulpen eller delvis selvhjulpen forlenges og overganger i livets seinere faser blir mykere (Meld. St. 15 2017-2018). Det legges stor vekt på den enkeltes personlige ansvar for å legge til rette for egen alderdom. Målsettingen synes å ha god forankring i eldre egne ønsker om å være mest mulig selvhjulpne og autonome (Hansen og Daatland 2016; Munkejord mfl. 2018).

Formålet med dette prosjektet er å frembringe kunnskap om hva som kan bidra til at eldre kan bo hjemme lenger, enten ved å flytte til mer egnede boliger eller utbedre eksisterende bolig. Dette er kunnskap som er viktig med tanke på å utvikle løsninger som kan fremme eldre ansvar for å planlegge og tilpasse egen bosituasjon. Et sentralt spørsmål er med andre ord; *hvordan kan det legges til rette for at eldre tar eller kan ta større ansvar for planlegging og tilpasning av egen bosituasjon?* Dette dreier seg på den ene siden om hvordan kommunene og staten kan stimulere eldre til å utbedre nåværende bolig eller flytte til en mer egnet bolig for en alderdom med nedsatt funksjonsevne, men på den annen side dreier dette seg også om at noen av løsningene kan overlates til eldre selv og et velfungerende boligmarked. Vi antar at potensielle løsninger vil variere ut fra lokale forhold i ulike kommuner, slik at det er spesielt viktig å utrede geografiske variasjoner i hvilke faktorer som påvirker eldre boligtilpasning.

Å bli boende i egen bolig lengst mulig har tradisjonelt vært forbundet med lav mobilitet. I internasjonal litteratur støter vi ofte på begrepet «aging in place» (Ahn 2017). Det har imidlertid vært en utfordring at eldre bostabilitet ofte gjør det nødvendig med relativt kostbare ombygginger og boligtilpasninger (Martens 2018). Slik sett kan det være viktig å stimulere til større mobilitet blant eldre, og de finnes noen empirisk spor som peker mot at middelaldrende og eldre i de senere årene har utgjort en stadig økende andel av boligmarkedets kjøpergruppe (Sørvoll mfl. 2016). I økende grad har det å bo i egen bolig i eldre år blitt mer ensbetydende med «aging in another place». Middelaldrende og eldre med verdifulle og nedbetalte boliger, selger disse og flytter inn i nye boliger med god tilgjengelighet og mindre vedlikeholdsbehov. Som oftest vil de eldre kunne fortsette å bo i denne boligen flere år lenger enn om de hadde fortsatt med å bo i den boligen de flytter fra, selv om denne hadde gjennomgått omfattende og dyre tilpasninger.

I dette kapitlet vil vi gi en nærmere redegjørelse for hva som kjennetegner valgalternativene eldre står overfor i valg av bosituasjon og tilpasning av bolig med tanke på en alderdom med nedsatt bevegelighet. Sentrale problemstillinger i kapitlet er; hva kjennetegner valgalternativer eldre står overfor i valg av bosituasjon? Hvilke faktorer kan påvirke de eldres vurdering av disse alternativene? I hvilken grad varierer valgalternativer og påvirkningsfaktorer med geografisk bosted?

## Boligvalg

Bolig er et viktig aspekt i folks liv, og spiller en sentral rolle i hvordan de oppfatter seg selv, hvordan de presenterer seg selv for andre og hvordan de organiserer hverdagslivet. Bolig er derfor både en grunnleggende og integrert del av folks livskvalitet. Dette ligger også til grunn for våre boligvalg – selv om vi foretar disse valgene med ulike utgangspunkt (Clough mfl. 2005). For noen vil dette valget kunne fremstå som en rasjonell beslutning ved at de tar utgangspunkt i en systematisk og strukturert tilnærming på grunnlag av grundige undersøkelser, langsiktig planlegging og kalkulasjoner av hvorvidt alternativene tilfredsstillende sett av ønskede kriterier. For andre kan valget derimot følge et annet mønster, ved at de for eksempel tar utgangspunkt i hvordan de betrakter seg selv, sine følelser og intuisjon for å fatte en beslutning. Uansett hvilken tilnærming den enkelte har til sitt boligvalg med tanke på alderdommen, kan det se ut til at viktige verdier i dette valget er selvhjelpenhet og autonomi (Hansen og Daatland 2016; Munkejord mfl. 2018). Clough med kolleger (2005) har satt dette på spissen ved å argumentere for at eldre forsøker å tenke gjennom og utnytte den levetiden de har igjen på en best mulig måte. I denne vurderingen tar de høyde for at reduserte funksjoner og lavere energinivå betyr at daglige aktiviteter tar lenger tid, slik at tiden til rekreasjon og fornøyelse blir mindre. For enkelte innebærer dette at det å flytte til en spesielt tilpasset bolig (institusjon eller ordinær bolig) er en tilsiktet strategi for å frigjøre tid og energi til fornøyelse.

Felles for folk flest er at de forsøker å gjøre vurderinger av risiko og gevinster knyttet til ulike valg, og de forsøker å optimalisere egen boligsituasjon ut fra de rammene egne ressurser setter. Slike ressurser kan både gi og begrense ulike handlingsmuligheter. Dersom vi tar utgangspunkt i Bourdieus (1995) klassifisering av ulike kapitalformer for å beskrive handlingsressurser, kan vi si at tilgang på økonomisk, kulturell og sosial kapital vil legge føringer på de eldres valg av boligløsninger for alderdommen. Økonomisk kapital vil i så fall kunne beskrive deres økonomiske situasjon, og denne kommer primært til uttrykk gjennom deres inntekter og formue. Denne kapitalen vil definere hvilke muligheter og begrensninger eldre har med hensyn til kostnader knyttet til å utbedre eksisterende bolig eller eventuelt bytte bolig. Den kulturelle kapitalen beskriver den enkeltes ressurser i form av kunnskap. Dette kan være generelt utdanningsnivå, men mer spesifikt i denne sammenheng vil være kunnskap om hvilke løsninger og støtteordninger som finnes med hensyn til boligtilpasning for en alderdom med redusert funksjonsnivå. Sosial kapital beskriver i denne sammenheng den enkeltes sosiale nettverk

i form av familie og venner. Slike nettverk vil kunne påvirke Eldres boligvalg på ulike måter. Tilgang på familie og venner kan være avgjørende med hensyn til Eldres muligheter for å mestre hverdagen og være mest mulig selvhjulpne, men behov for nærhet til dette nettverket vil også kunne fungere som en begrensning med hensyn til hvor man kan tenke seg å bo.

For å forstå boligvalg blant eldre, er det nødvendig å forstå hvordan det strukturelle har betydning for deres hverdagsliv, for eksempel nabolag og nærhet til service-tilbud, transportsystem, tilgjengelighet og lokalisering av ordinære og øremerkede boliger, samt den enkeltes personlige omstendigheter med hensyn til helse og behov for hjelp av andre. Det er med andre ord ikke bare boligen, men også nærmiljøet som inngår i den enkeltes bosituasjon. Valget av bosituasjon er et resultat av ønsket om å bo i en bestemt type bolig og ønsket om nærhet til sosiale nettverk og ulike servicefunksjoner. Tilgangen på ulike typer boliger varierer imidlertid mellom ulike typer nabolag og i ulike kommuner, slik at boligvalget vil være en avveining mellom det som er ønsket og det som er mulig innenfor den lokale konteksten.

Vår idealmodell for Eldres boligvalg går med andre ord ut fra at dette valget påvirkes av forhold på både individuelt (mikro) og institusjonelt (makro) nivå. På mikronivå handler dette om muligheter og begrensninger i husholdets ressurser og variasjoner i individuelle preferanser, mens det på makronivå handler om muligheter og begrensninger i form av tilgang på boliger, boligenes beliggenhet og priser. Blant mulighetene og begrensningene på institusjonelt nivå (samfunnsnivå) finner vi også tilgang på bistand knyttet til ulike boligløsninger, herunder tilgangen i kommunen på veiledning, økonomiske støtteordninger og tjenester fra helse- og omsorgssektoren.

## Livsløp og boligtilpasning

Det klassiske perspektivet på boligtilpasning og boligvalg peker på at det skjer en tilpasning av bosituasjonen når det skjer forandringer i husholdet eller dets omgivelser, som ut fra husholdets preferanser og behov skaper en misnøye med den aktuelle boligsituasjonen (Rossi 1955). Boligvalg og boligtilpasning vil med andre ord være nært knyttet til den enkeltes livsløp. Behov og ønsker endres gjennom livet; slik at boligpreferansene vil preges av hvilken fase en befinner seg i livet. Vår forståelse av Eldres vurdering og valg av boligløsninger for alderdommen har derfor tatt utgangspunkt i et livsløpsperspektiv der aldring er en prosess og funksjonsnedsettelse kommer gradvis eller som «sjokk». Her er det viktig å understreke at aldring ikke bare er en biologisk prosess (Hansen og Daatland 2016). Aldring kan også knyttes til subjektive (egne vurderinger av helse og livskvalitet), kulturelle (andres vurdering av helse og livskvalitet) og strukturelle (materielle betingelser for utfoldelse) prosesser, som vil legge føringer på hvilke muligheter og barrierer den enkelte opplever i sitt liv.

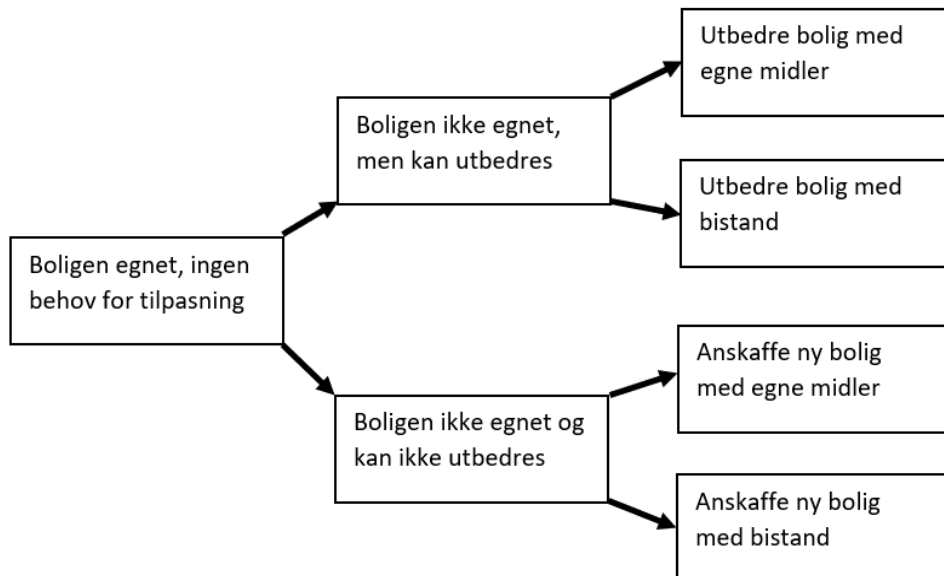
Livsløpsperspektivet innebærer at vi betrakter Eldres nåværende boligsituasjon som et resultat av forhold og valg tidligere i livsløpet. Videre betyr det at boligtilpasning,

samt forhold som påvirker og konsekvenser av boligtilpasningen, varierer ut fra tid og sted. Perspektivet inkluderer et begrep om «linked lives» eller sammenkoblede liv (Giele og Elder 1998). Det vil si at utvikling og valg i den enkeltes liv er påvirket og påvirker valg og utvikling i andre menneskers liv. Dette gjelder spesielt familiemedlemmer, men dette kan også gjelde andre mennesker vi har nære og sterke bånd til. Livsløpstilnærmingen til boligvalg og boligtilpasninger innebærer også at overganger i livet vies spesiell oppmerksomhet; for eksempel når barna flytter ut av hjemmet, pensjonering, tap av ektefelle, redusert inntekt eller sviktende helse og funksjonsnivå. Livsløp dreier seg om utvikling over tid og utfall i form av ulike bosituasjoner kan betraktes som et resultat av en prosess. Fordeler og ulemper akkumuleres over tid, og dette kan bety at valg foretatt tidligere i boligkarrieren kan bidra til sosial ulikhet i boligsituasjoner senere i livsløpet.

### Tilpasning av nåværende bolig eller boligbytte?

Med utgangspunkt i livsløpsperspektivet kan de Eldres boligvalg og tilpasning av egen bosituasjon illustreres ved hjelp av en enkel tankemodell, der vi tenker oss at det gradvis vil utvikle seg eller akutt forekomme en diskrepans mellom beboernes livssituasjon og boligsituasjon (se figur 2.1). Så lenge denne diskrepansen ikke blir for stor, vil boligen bli vurdert som egnet og beboeren vil ikke foreta noen endringer i bosituasjonen. Når boligen derimot blir vurdert som ikke egnet, må beboeren vurdere om eksisterende bolig kan utbedres eller om det er nødvendig å flytte.

**Figur 2.1: Modell over Eldres valgalternativer med hensyn til boligtilpasning**



Vi ser altså for oss at eldre primært har to valgalternativer; bli boende i nåværende bolig og tilpasse denne til endret livssituasjon eller flytte til en ny og mer egnet bolig. (I tillegg kan det tenkes at det – i hvert fall en stund – er et alternativ å bli

boende uten å foreta seg noe i det hele tatt). Hvilke valgmuligheter de eldre har i praksis vil som nevnt avhenge av egne ressurser (økonomi, kunnskap og sosialt nettverk), samt hvilke muligheter som finnes på det lokale boligmarkedet der de bor. På mindre steder og i spredtbygde kommuner kan det være et begrenset tilbud av nye og tilpassede boliger, slik at tilpasning av nåværende bolig er det eneste reelle alternativet. Ved siden av tilbudet på det lokale boligmarkedet antar vi at Eldres valg av boligløsning for alderdommen vil være påvirket av tilgang på offentlig bistand i form av rådgivning og støtteordninger.

## Funksjonsevne og boligsituasjon

Blant de mer sentrale livshendelsene som kan påvirke eldre personers livssituasjon og behovet for å endre boligsituasjonen, er endringer i helse og nedsatt funksjonsevne. Slike livshendelser kan både komme plutselig og gi en brå overgang i livssituasjonen, men de kan også komme langsomt og gi den enkelte mulighet til gradvis tilpasning. Uansett øker faren for redusert helse og funksjonssvikt med alder. Dette vil påvirke den praktiske kompetansen eldre har i dagliglivet, blant annet deres evne til selvhjelpenhet og autonomi, men denne kompetansen er også betinget av omgivelsenes krav og i hvilken grad omgivelsene er tilpasset endringer i den praktiske kompetansen (Hansen og Daatland 2016). I hvilken grad de eldre mestrer hverdagen vil med andre ord avhenge av god balanse mellom de to, og denne balansen vil være sentral for om eldre opplever gode boforhold og høy trivsel i egen bolig (jf. Munkejord mfl. 2018).

Internetturveyen vår inneholder spørsmål om det bor personer med funksjonsnedsettelse i husholdet og om boligen de bor i er spesielt tilrettelagt for disse funksjonsnedsettelsene. De som oppgir at det bor personer med funksjonsnedsettelse i husholdningen og at boligen ikke er spesielt tilrettelagt for dette, blir også spurt om de mener det er behov for spesiell tilrettelegging. Tabell 2.1 viser svarfordelingen på disse spørsmålene. I vårt utvalg oppgir 17 prosent at det bor personer med minst én funksjonsnedsettelse i husholdet. Det er ingen statistisk signifikant aldersvariasjon omkring dette gjennomsnittet. Dette betyr at utvalget vårt består av forholdsvis funksjonsfriske hushold. Vi har for eksempel tidligere sett på tilsvarende spørsmål i EU-SILC/levetårundersøkelsen fra 2015 (Sørvoll mfl. 2016). Der var alderssammensetningen bredere sammensatt, og vi fant en klar sammenheng mellom andel husholdninger med personer med nedsatt funksjonsevne og alder. Blant personer i alderen 50 til 66 år oppga 19 prosent at bodde personer med varig nedsatt funksjonsevne i husholdningen, mens tilsvarende tall for aldersgruppene 67 til 79 år og 80 år eller eldre var henholdsvis 27 og 47 prosent. Andelen hushold med personer som opplever varige funksjonsnedsettelse stiger med andre ord med alder, og økningen er forholdsvis sterk etter fylte 80 år.

Selv om en betydelig andel av eldre opplever varig funksjonssvikt i bevegelighet, sansning eller forståelse, vil svikten for en god del av disse ha liten praktisk betydning (jf. Hansen og Daatland 2016). For noen vil funksjonssvikten være av en slik karakter at den ikke påvirker hverdagslivet i nevneverdig grad, for andre vil

hjelpemidler eller funksjonsvennlige omgivelser bidra til at funksjonsnedsettelsene ikke begrenser selvhjulpenhet. Av de som oppgir at de har personer med funksjonsnedsettelse i husholdningen, oppgir 27 prosent at boligen også er spesielt tilrettelagt for disse funksjonsnedsettelsene (tabell 2.1). Dette betyr at hver fjerde person som oppgir at de har en eller flere personer med funksjonsnedsettelse i husholdet bor i en bolig som er tilrettelagt for dette. Blant de som ikke bor i tilrettelagte boliger, oppgir de fleste at de heller ikke har behov for en slik tilrettelegging. 15 prosent har svart at de mener det er behov for spesiell tilrettelegging i forhold til funksjonsnedsettelsene personer i husholdningen har.

Til tross for at mange ikke opplever behov for tilrettelegging av bolig i forbindelse med varige funksjonsnedsettelse, innebærer våre tall likevel at nærmere hver sjette husholdning med en person i alderen 60 til 75 år lever med et udekket behov for spesiell tilrettelegging av bolig som følge av varige funksjonsnedsettelse.

**Tabell 2.1: Andel personer som oppgir at minst ett familiemedlem har én eller flere varige funksjonsnedsettelse, andel av disse personene som oppgir at de bor i en bolig spesielt tilrettelagt for disse funksjonsnedsettelsen og andel av personene som oppgir at det er behov for spesiell tilrettelegging av bolig (blant de som ikke bor i en spesielt tilrettelagt bolig. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Alle	N=
Personer med funksjonsnedsettelse i husholdningen	17	(477)
Boligen spesielt tilrettelagt i forhold til funksjonsnedsettelsen	27	(127)
Det er behov for spesiell tilrettelegging i forhold til funksjonsnedsettelsen	15	(52)

Varige funksjonsnedsettelse kan knytte seg til et vidt spekter av funksjoner. Vi har derfor inkludert et spørsmål om hvilken type funksjonsnedsettelse der er snakk om, som har blitt stilt til respondenter som har oppgitt at det er minst én person med varig funksjonsnedsettelse i husholdningen (tabell 2.2). Det er særlig funksjonsnedsettelse knyttet til bevegelse (60 prosent), hørsel (21 prosent) og astma/allergi (29 prosent) som oppgis. Selv om dette er funksjonsnedsettelse som krever ulike former for tilrettelegging, finner vi ingen statistisk signifikant variasjon i andel som lever med et udekket behov for tilrettelegging ut fra type funksjonsnedsettelse.

**Tabell 2.2: Andel som oppgir ulike former for funksjonsnedsettelse blant de som har oppgitt at minst én person har varig nedsatt funksjonsevne i husholdningen. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Prosent	N=
Bevegelsesvansker	60	(284)
Synsvansker	9	(44)
Hørselsvansker	21	(98)
Astma/allergi	29	(137)
Annet	18	(85)
Vet ikke/ønsker ikke svare	3	(14)

Risikoen for funksjonssvikt øker med alderen, slik at eldre som ikke har funksjonsnedsettelse eller ikke opplever praktiske utfordringer knyttet til dagens funksjonsnedsettelse sannsynligvis vil møte større utfordringer når de blir eldre. I hvilken grad eldre er bevisste på kommende funksjonssvikt vil også påvirke i hvilken grad de tilpasser boligsituasjonen til denne funksjonssvikten. Mange eldre har imidlertid sterk tro på at helsesituasjonen vil forbli uendret, i alle fall i nær fremtid. Tabell 2.3 viser svarfordelingen på spørsmål om hvordan den enkelte vurderer egen funksjonsevne om fem år etter alder. Blant de yngste eldre, personer i alderen 60 til 64 år, ser vi at nærmere tre av fire forventer at funksjonsevnen i stor grad vil forbli uendret og 1 av 4 forventer at funksjonsevnen bare vil bli litt redusert. Forventningene om funksjonssvikt øker imidlertid med alder. I aldersgruppen 65 til 69 år forventer 64 prosent at funksjonsevnen om fem år vil være stort sett som nå, mens 30 prosent forventer en mindre reduksjon i funksjonsevnen. Blant eldre i alderen 70 til 75 år forventer derimot nærmere halvparten (46 prosent) at funksjonsevnen vil bli litt redusert, og 45 prosent forventer at den vil forbli mer eller mindre som i dag. Kun et lite fåtall i alle aldersgruppene forventer at funksjonsevnen vil bli svært redusert. Bare 1 prosent forventer dette i de to yngste aldersgruppene, mens 3 prosent forventer svært redusert funksjonsevne om fem år i den eldste aldersgruppen.

Det at så få eldre forventer at funksjonsevnen vil bli redusert i nær fremtid må ses i sammenheng med at utvalget vårt består av forholdsvis unge eldre, slik at forventningene ikke nødvendigvis er så langt fra realitetene.

**Tabell 2.3: Vurdering av egen funksjonsevne om fem år etter alder. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	60-64 år	65-69 år	70-75 år	Alle
Stort sett som nå	73	64	45	61
Litt redusert	21	30	46	32
Svært redusert	1	1	3	2
Ikke svart/vet ikke	5	5	6	5
<b>N=</b>	<b>(969)</b>	<b>(873)</b>	<b>(944)</b>	<b>(2786)</b>

Parallelt med at risikoen for funksjonssvikt øker med alder, vil også sannsynligheten for at man får behov for en tilpasset bolig øke med alder. Tabell 2.4 viser



hvordan våre respondenter vurderer om dagens bolig er tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming etter alder. Bare omkring 1 av 10 mener at boligen er svært bra tilpasset slike behov, og omkring én tredjedel mener boligens tilpasning til slike behov er bra. Flertallet mener boligen er dårlig tilpasset behovene til en person med bevegelseshemming. 37 prosent mener boligen er dårlig tilpasset og 14 prosent mener boligen er svært dårlig tilpasset slike behov. Noe overraskende finner vi kun en mindre aldersvariasjon i disse vurderingen. De eldste synes i noen større grad enn de yngre eldre å bo i en bolig tilpasset behovene til en person med bevegelseshemming.

**Tabell 2.4: Vurdering av i hvilken grad boligen er tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming etter alder. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	60-64 år	65-69 år	70-75 år	Alle
Svært bra	10	12	13	11
Bra	33	33	37	34
Dårlig	37	37	37	37
Svært dårlig	17	15	10	14
Ikke svart/vet ikke	3	4	4	4
<b>N=</b>	<b>(970)</b>	<b>(871)</b>	<b>(944)</b>	<b>(2785)</b>

I tabell 2.5 kan vi se i hvilken grad det er noen sammenheng mellom hvordan de eldre vurderer at dagens bolig er tilpasset en person med bevegelseshemninger og forventningene de har til egne funksjonsevner om fem år. Her kunne vi muligens ventet at de som forventer at funksjonsevnene skal bli svært redusert i større grad enn andre bor i en tilpasset bolig. Dette er bare delvis situasjonen. Blant de som forventer at egne funksjonsevner vil bli svært redusert, oppgir over halvparten at boligen er bra (40 prosent) eller svært bra (14 prosent) tilpasset en person med bevegelseshemming. Dette er flere enn blant de som ikke forventer noen særlige endringer i egne funksjonsevner eller forventer at de bare vil bli litt redusert, men forskjellen er kun henholdsvis åtte og ni prosentpoeng. Her er imidlertid tallgrunnlaget vårt lite, så vi skal være forsiktige med å trekke konklusjoner på dette området.

**Tabell 2.5: Vurdering av i hvilken grad boligen er tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming etter vurdering av egen funksjonsevne om fem år. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Stort sett som nå	Litt redusert	Svært redusert
Svært bra	12	10	14
Bra	34	35	40
Dårlig	37	39	30
Svært dårlig	14	14	14
Ikke svart/vet ikke	4	2	2
<b>N=</b>	<b>(1697)</b>	<b>(891)</b>	<b>(50)</b>

Det er stor geografisk variasjon med hensyn til om de eldre bor i en tilpasset bolig. I tabell 2.6 har vi presentert våre respondenters vurdering av i hvilken grad dagens bolig er tilpasset en person med bevegelseshemming utfra bosted. Folk som bor i sentrum av en storby bor i større grad i en bolig tilpasset personer med bevegelseshemming enn de som bor andre steder i landet. Dette har sannsynligvis sammenheng med hvordan boligmassen ser ut i storbyene, sammenlignet med boligmassen andre steder i landet (se tabell 2.7).

**Tabell 2.6: Vurdering av i hvilken grad boligen er tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming ut fra bosted. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Sentrum i storby	Forstad til storby	Småby	Tettsted i landkommune	Spredtbygd
Svært bra	21	11	12	11	6
Bra	31	35	34	35	33
Dårlig	26	36	36	40	43
Svært dårlig	16	16	16	9	14
Ikke svart/ vet ikke	5	2	2	4	3
<b>N=</b>	<b>(276)</b>	<b>(717)</b>	<b>(657)</b>	<b>(612)</b>	<b>(503)</b>

Blokkleiligheter er mer utbredt i sentrum av storbyer enn andre steder, og slike boliger ser ut til å være bedre tilpasset personer med bevegelseshemming enn andre boligtyper. Dette kommer tydelig frem av tabell 2.7, som viser våre respondenters vurdering av i hvilken grad dagens bolig er tilpasset behovene ut fra hvilken boligtype de bor i. Frittliggende eneboliger, rekke- eller kjedehus og to-, tre- eller firemannsbolig ser ut til å være dårligst tilpasset personer med bevegelseshemming, der henholdsvis 56, 63 og 55 prosent vurderer boligen som dårlig tilpasset slike behov.

**Tabell 2.7: Vurdering av i hvilken grad boligen er tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming etter boligtype. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Frittliggende enebolig	Rekke- eller kjedehus	To-, tre- eller firemannsbolig	Stort hus med mange boliger (f.eks. blokk)	Annet
Svært bra	5	7	11	29	21
Bra	35	28	31	39	30
Dårlig	44	40	36	18	25
Svært dårlig	12	23	19	11	19
Ikke svart/ vet ikke	4	2	3	3	6
<b>N=</b>	<b>(1544)</b>	<b>(323)</b>	<b>(218)</b>	<b>(586)</b>	<b>(105)</b>

Hvilken type bolig eldre bor i, vil altså ha stor betydning med hensyn til om den er godt eller mindre godt egnet til en alderdom med redusert bevegelse. Ettersom

boligmassen varierer mellom kommuner, betyr dette også at stedet eldre bor vil legge føringer på hvilke muligheter de har til å finne en tilpasset bolig på det lokale boligmarkedet. Dette innebærer at eldre som bor i spredtbygde kommuner med en boligmasse primært bestående av frittliggende eneboliger, sannsynligvis må gjennomføre utbedringer på sin nåværende bolig dersom de skal tilpasse boligsituasjonen til en alderdom med redusert bevegelighet.

## Boligegenskaper

Hjemmet er for de fleste av oss en sosial arena og en sentral markør for identitet, trygghet og tilhørighet. Boligen er med andre ord ikke bare et fysisk sted vi bor, men som hjem er det også et fortettet symbol for mye av det som er viktig for oss (Gullestad 1989). For eldre ser det også ut til at boligen rangeres som et viktigere livsområde enn hva som er tilfellet blant yngre (Hansen og Daatland 2016). Når vi blir eldre, skjer det en forskyvning av engasjement fra fjernere og mer formelle arenaer til nærmere og mer uformelle arenaer. Vi tilbringer mer tid i boligen og dens omgivelser. Da vil boligen også være viktig med tanke på opplevelsen av autonomi og mulighet til å være selvhjulpen. I den grad boligen underbygger slike verdier, vil den være en ressurs og en viktig komponent for Eldres velvære. Hindrer eller motvirker boligen disse verdiene, kan den derimot være en kilde til bekymring og utrygghet (Munkejord mfl. 2018).

I internettsurveyen vår har vi stilt spørsmål om hvor viktige eller uviktige ulike boligegenskaper er, når respondentene ser fremover de neste årene. Svarfordelingen på dette spørsmålet er presentert i tabell 2.8. En boligegenskap som vektlegges som viktig av de aller fleste, er at boligen er slik at man kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp. Hele 90 prosent i vårt utvalg oppgir dette som en viktig boligegenskap. Behovet for å være selvhjulpen er med andre ord en sentral verdi for de eldre i vårt utvalg, noe som også samsvarer godt med funn i andre undersøkelser (Munkejord mfl. 2018). En annen boligegenskap som vektlegges av mange eldre er at boligen er enkel å vedlikeholde (82 prosent). Dette kan være et uttrykk for at mange muligens tar høyde for reduserte funksjoner og lavere energinivå, slik at de ikke ønsker å binde opp tid og krefter på vedlikeholdsaktiviteter.

Bilen er et sentralt hjelpemiddel for mange eldre, et hjelpemiddel som kan bidra til større grad av autonomi og selvhjulpenhet i hverdagen. Dette kommer til uttrykk ved at 78 prosent oppgir gode parkeringsmuligheter som en viktig egenskap ved boligen. Her er det imidlertid store geografiske forskjeller blant respondentene. Eldre som bor i spredtbygde kommuner (81 prosent) vektlegger denne egenskapen i større grad enn eldre som bor i sentrum av storbyer (68 prosent). For eldre i spredtbygde kommuner kan bilen være det eneste mulige transportmiddelet for å komme seg fra ett sted til ett annet, mens eldre i storbyene i har et mye større offentlig kommunikasjonsstilbud.

Mange eldre er også opptatt av boligegenskaper som ofte forbindes med tilgjengelighet, som at boligen er på ett plan, at den er utformet med tanke på

funksjonsnedsettelse og at den har heis. Totalt oppgir henholdsvis 67, 55 og 36 prosent dette som viktige egenskaper ved en fremtidig bolig, men den geografiske variasjonen er stor. Eldre bosatt i sentrum av storbyer er vesentlig mer opptatt av slike egenskaper enn eldre bosatt i spredtbygde kommuner. Variasjonen ser ut til å følge befolkningstettheten på bosteder, der de som bor i spredtbygde kommuner er minst opptatt av tilgjengelighet, og de som bor i tettest befolkede kommuner er mest opptatt av det. Vi tror dette kan tolkes som et uttrykk for at de eldres boligpreferanser formes av boligtilbudet som eksisterer der de bor. Blokkleiligheter er ofte mer tilgjengelige for personer med bevegelseshemninger enn eneboliger, og disse er mer utbredt i storbyer og forsteder til storbyer enn i spredtbygde strøk.

Sammenlignet med andre aldersgrupper har eldre en forholdsvis lav inntekt, men lave boutgifter gjør at de fleste eldre har en rimelig god økonomi (Hansen og Daatland 2016). Med utgangspunkt i dette er det ikke overraskende at mange eldre vektlegger boutgiftene som en viktig egenskap ved boforholdene. Totalt sett oppgir 58 prosent at dette er en viktig boligeenskap. Selv om det er noen færre blant eldre bosatt i sentrum av storbyene som oppgir dette som viktig en eldre bosatt andre steder, er variasjonen ikke stor. Boutgifter er med andre ord noe eldre er opptatt av uansett hvor de bor. Dette på tross av at mange eldre har relativt store formuer sammenlignet med det typiske i andre aldersgrupper (Jf. Sørvoll mfl. 2016).

**Tabell 2.8: Andel som oppgir at følgende egenskaper ved boligen er viktig etter bosted. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Sentrum i storby	Forstad til storby	Småby	Tettsted i landkommune	Spredtbyggd	Totalt
At boligen er på ett plan	74	71	69	65	58	67
At boligen har heis	64	47	36	29	12	36
At boligen er utformet med tanke på funksjonsnedsettelse	58	56	57	56	49	55
At boligen er enkel å vedlikeholde	85	83	84	81	78	82
At boligen er slik at man kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp	91	91	91	89	88	90
At det finnes gode parkeringsmuligheter	68	80	80	79	81	78
Min følelsesmessige tilknytning til boligen	32	29	28	31	43	32
Boutgiftene	53	59	59	61	58	58

Sammenlignet med 40-åringene, synes omkring dobbelt så mange 70-åringene at boligen er svært viktig for dem (Hansen og Daatland 2015). Lang botid i samme bolig kan bidra til at eldre får en sterkere emosjonell tilknytning til boligen enn yngre. I vår survey oppgir omkring én tredjedel av de spurte at de vurderer deres

følelsesmessige tilknytning til boligen som en viktig egenskap ved en fremtidig bolig (32 prosent). En slik følelsesmessig tilknytning til boligen kan være en barriere med tanke på å flytte fra boligen. Det kan videre se ut til at eldre bosatt i spredtbygde strøk har en sterkere følelsesmessig tilknytning til boligen enn hva som er tilfelle blant eldre bosatt andre steder. Blant eldre i spredtbygde kommuner oppgir 43 prosent at deres følelsesmessige tilknytning til boligen er en viktig egenskap ved boligen.

Det kan se ut til at dagens boligsituasjon har stor betydning for hvilke egenskaper ved boligen eldre anser som viktige. Dette fremgår av tabell 2.9, som viser hvilke boligegenskaper som vurderes som viktige ut fra hvilken type bolig respondentene bor i. Den følelsesmessige tilknytningen til boligen er for eksempel sterkest blant eldre som bor i enebolig, og svakest blant eldre i blokkleilighet. Videre ser vi at det er flere av de som bor i blokkleilighet enn de som bor i enebolig som fremhever det at boligen er enkel å vedlikeholde som en sentral boligegenskap. Det samme mønsteret finner vi også for boligegenskaper som forbindes med tilgjengelige boliger. Mange vektlegger med andre ord boligegenskaper som forbindes med den boligtypen de selv har valgt.

Det er også verdt å merke seg at det at det finnes gode parkeringsmuligheter ikke varierer så mye mellom ulike boligtyper, sammenlignet med variasjonen ut fra bosted. Dette betyr sannsynligvis at det først og fremst er geografiske avstander og manglende offentlig kommunikasjon som ligger til grunn for denne boligpreferansen.

**Tabell 2.9: Andel som oppgir at følgende egenskaper ved boligen er viktig etter boligtype. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Frittliggende enebolig	Rekke- og kjedehus	2-, 3- eller 4-mannsbolig	Stort hus med mange boliger (f.eks. blokk)	Annet
At boligen er på ett plan	60	63	72	86	63
At boligen har heis	21	35	34	74	43
At boligen er utformet med tanke på funksjonsnedsettelse	51	55	58	66	51
At boligen er enkel å vedlikeholde	79	84	83	91	73
At boligen er slik at man kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp	89	88	91	95	85
At det finnes gode parkeringsmuligheter	80	76	81	75	71
Min følelsesmessige tilknytning til boligen	38	30	31	21	30
Boutgiftene	58	64	65	55	57

Tidligere studier har pekt på at markedssituasjonen eller såkalte tynne boligmarkeder kan innebære at eldre i spredtbygde kommuner mangler alternativer til en frittliggende enebolig, dersom de ønsker å flytte til en bolig tilpasset en alderdom med nedsatte funksjonsevner (Brevik og Schmidt 2005; Sørvoll mfl 2016; 2018). I den grad slike alternativer eksisterer, vil de ofte være kostbare i forhold til hva de kan forvente å få for boligen de eventuelt kan selge på det lokale boligmarkedet.

Vi spurte også respondentene i hvilken grad de opplever at de ikke har råd til å flytte. Svarfordelingen på dette spørsmålet presenteres i tabell 2.10. Omkring en av seks oppgir at dette er en viktig begrunnelse for å bli boende i nåværende bolig, men andelen varierer ut fra bosted. Blant eldre bosatt i sentrum av en storby oppgir en av ti at de ikke har råd til å flytte som en viktig begrunnelse for å bli boende i nåværende bolig, mens tilsvarende andel blant de som bor i spredtbygde strøk er en av fire. Vi tror dette gjenspeiler den lokale markedssituasjonen respondentene lever med. Det er en større mismatch mellom prisen for en ny bolig og salgpris for eksisterende bolig i mindre tettsteder og spredtbygde kommuner enn hva som er tilfelle i byer og forsteder til disse byene. Dette vil være en sentral barriere med hensyn til hvilke alternativer de eldre opplever de har for å kunne tilpasse bolig-situasjonen til en alderdom med nedsatte funksjoner.

**Tabell 2.10: Andel som oppgir at de ikke har råd til å flytte som 'viktig' og 'svært viktig' for vurderingen om å bli boende i nåværende bolig etter bosted. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Sentrum i storby	Forstad til storby	Småby	Tettsted i landkommune	Spredtbyggd	Totalt
Jeg har ikke råd til å flytte	10	16	14	19	25	17
<b>N=</b>	<b>137</b>	<b>245</b>	<b>254</b>	<b>244</b>	<b>167</b>	<b>1047</b>

## Fellesarealer

Et boalternativ som gjerne nevnes i forbindelse med boliger tilpasset eldre, er såkalte bofelleskap eller boliger med fellesarealer (Brevik og Schmidt 2005; Schmidt mfl. 2013). Dette er boliger som ofte er forbeholdt seniorer og eldre, og boligløsningene har gjerne ulike samlebetegnelser ut fra hvem som er målgruppen og hvilke tjenester som tilbys i tilknytning til boligen (Schmidt 2015). *Bolig+* betegner for eksempel boliger med tilgang til felles lokaler og eventuelle service-tilbud, mens *bofelleskap* betegner en gruppe selvstendige private boliger med felles stue, kjøkken, trimrom, gjesterom med mer i tilknytning til boligene. Videre er *seniorfelleskap* bofelleskap forbeholdt seniorer, og serviceboliger er boliger med felleslokaler og ansatt personal.

Brevik og Schmidt (2005) har pekt på at det er stor interesse for bofelleskap, felleslokaler og boservice blant eldre. Med utgangspunkt i en undersøkelse av boligpreferanser blant eldre, fant de at fire av ti seniorer hadde planer, hadde

vurdert eller kunne ønske å etablere bofellesskap med venner. Med utgangspunkt i denne brede interessen for bofellesskap og felleslokaler, argumenterte Brevik og Schmidt for at det er et misforhold mellom etterspørselen blant eldre og hva boligmarkedet tilbyr. Det finnes resultater fra andre undersøkelser som gir støtte til denne antagelsen. Sørvoll og kollegaer (2018) har for eksempel gjennomført en undersøkelse blant boligbyggere for å kartlegge i hvilken grad de tenker på eldre i sine byggeprosjekter. I denne undersøkelsen inkluderte de også spørsmål om fellesarealer ble inkludert i byggeplanene. Undersøkelsen avdekket at boligbyggerne i liten grad gjennomførte prosjekter med fellesarealer. På spørsmål om hvorfor de ikke bygget flere boliger med fellesareal, svarte boligbyggerne at fellesarealer går på bekostning av antall boliger i prosjektene. Det innebærer at høye tomtepriser skal deles på færre boliger, slik at fellesarealer blir kostbart. I tillegg er det også knyttet høye administrative kostnader til disse arealene. Samlet sett betyr det at boliger med fellesarealer har en høy salgspris, slik at etterspørselen etter denne typen boliger blir vurdert som begrenset og først og fremst forbeholdt eldre med god økonomi. Dette kan bety at Brevik og Schmidt overvurderer interessen for fellesarealer blant eldre, slik at elders holdninger til fellesarealer er mer positive enn deres betalingsvilje og -evne. Ytrehus og Fyhn (2006) har argumentert for dette. Med utgangspunkt i samme datamaterialet som Brevik og Schmidt benyttet, konkluderte de med at kollektive boligløsning har liten støtte blant eldre og at få vil gå sammen med andre for å løse sine boligutfordringer i eldre år.

I vår egen internettsurvey har vi inkludert spørsmål om de eldre kunne tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer (eks. Trimrom, café etc.) sammen med andre seniorer og eldre. Våre funn samsvarer i stor grad med det Brevik og Schmidt fant for 15 år siden (se tabell 2.11). I overkant av hver femte person (22 prosent) oppgir at de kunne tenke seg bo en leilighet med tilknyttede fellesarealer sammen med andre eldre. Dette er en betydelig andel, spesielt med tanke på at slike boliger er lite utbredt i dagens boligmarked. Samtidig er det viktig å understreke at dette spørsmålet er uforpliktende og det er stilt uten å opplyse om kostnadene som kan være forbundet med slike boliger. Vi har imidlertid data fra tidligere undersøkelser, som viser at i overkant av hver fjerde person i alderen 50 til 71 år oppgir at de er villige til å betale for felleslokaler knyttet til hobbyrom/snekkerbod/verksted, svømmebasseng og kaffebar/kafeteria (Sørvoll mfl. 2018). Det er imidlertid størst oppgitt betalingsvilje for felleslokaler knyttet til felles oppholdsrom, vaskerom og trimrom, som omkring 4 av 10 oppgir at de er villige til å betale for. Dataene sier imidlertid ikke noe om hvor mye folk er villige til å betale for ulike typer felleslokaler. Vi tror likevel det er rimelig å konkludere med at interessen blant eldre for felleslokaler sannsynligvis er større enn tilbudet av slike boligløsninger på dagens boligmarked. Når det er sagt tyder mye på at Eldres etterspørsel etter boliger med fellesarealer er svært prissensitiv.

Eldres holdninger til felleslokaler varierer ut fra hvor de bor. Tabell 2.11 viser andel eldre i alderen 60 til 75 år som oppgir at de kunne tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer sammen med andre seniorer og eldre etter bosted. Svarfordelingen viser ingen stor variasjon. De som skiller seg ut er eldre bosatt på

spredtbygde steder, ved at de i mindre grad enn eldre bosatt andre steder kunne tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer. Dette kan muligens ses i sammenheng med at deres preferanser er preget av dagens boligsituasjon med frittliggende enebolig og gjerne stor avstand til naboer.

**Tabell 2.11: Andel som oppgir at de kunne tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer (eks. Trimrom, café) sammen med andre seniorer og eldre etter bosted. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Sentrum i storby	Forstad til storby	Småby	Tettsted i landkommune	Spredtbyggd	Totalt
Ja	24	24	22	24	17	22
Nei	21	20	22	22	26	22
Ikke nå, men kanskje på lenger sikt	51	52	51	50	53	51
Vet ikke	4	3	5	5	4	4
<b>N=</b>	<b>(275)</b>	<b>(717)</b>	<b>(657)</b>	<b>(612)</b>	<b>(503)</b>	<b>(2788)</b>

Det er en klar sammenheng mellom dagens boligsituasjon og holdninger til å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer (se tabell 2.12). Eldre som bor i blokk/bygård er mer positive til slike boligløsninger enn eldre som bor i rekkehus eller flermannsbolig. Minst positive er eldre bosatt i frittliggende eneboliger, der 19 prosent oppgir at de kunne tenke seg en slik boligløsning. Til sammenligning oppgir 29 prosent av de som bor i blokk eller bygård at de er positive til dette. Samtidig illustrerer tabell 2.12 at det er mange som oppgir at de kan tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer på sikt.

**Tabell 2.12: Andel som oppgir at de kunne tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer (eks. Trimrom, café) sammen med andre seniorer og eldre etter boligtype. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Frittliggende enebolig	Rekke- og kjedehus	2-, 3- eller 4-mannsbolig	Stort hus med mange boliger (f.eks. blokk)
Ja	19	23	24	29
Nei	23	20	24	20
Ikke nå, men kanskje på lenger sikt	54	52	48	47
Vet ikke	4	4	4	4
<b>N=</b>	<b>(1542)</b>	<b>(323)</b>	<b>(217)</b>	<b>(584)</b>

## Nabolag og nærmiljø

For å forstå Eldres boligvalg og deres tilpasning av bosituasjonen er det nødvendig å forstå hvilken betydning nærmiljøet har for deres hverdagsliv. Mange eldre gir uttrykk for at lokalmiljøet har stor betydning for deres livskvalitet (Hansen og Daatland 2016). Nærmiljøet består av uformelle former for fellesskap, men det



består i tillegg av formelle institusjoner, offentlige tjenestetilbud, private service-tjenester og rekreasjonsmuligheter. Boligkvalitet er med andre ord stedskvaliteter. Boligens beliggenhet kan også få stor betydning for Eldres mulighet til å bli boende hjemme i egen bolig så lenge som mulig (Schmidt 2015). Nærhet til familie og venner, til offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger, tjenestetilbud og fri-områder er viktige aspekter ved boligkvalitet som kan være viktig for å være selvhjulpen og trives i hverdagen.

I kapittel 5 presenterer vi resultater fra kvalitative intervjuer vi har gjennomført blant eldre i tre ulike kommuner. Intervjuene avdekker at bolig- og stedskvaliteter kan være vanskelig å skille fra hverandre. Boligens beliggenhet er et helt sentralt aspekt når eldre vurderer boligens kvaliteter. Våre informanter fremhever særlig stedskvaliteter som natur og utsikt, nærhet til offentlig kommunikasjon og nærhet til ulike servicefunksjoner, når de skal peke på egenskaper ved nærmiljøet som fremmer trivsel og velvære.

Vi har også stilt spørsmål om hvilke egenskaper ved nabolaget som vurderes som viktige i vår internettsurvey. I tabell 2.13 presenteres svarfordelingen på dette spørsmålet ut fra respondentens bosted. Svarfordelingen er i stor grad sammenfallende med funnene i de kvalitative intervjuene. Blant de egenskapene som flest vurderer som viktig finner vi at boligen er i nærheten av én eller flere dagligvareforretninger (73 prosent), at boligen er i nærheten av offentlig kommunikasjon (68 prosent), at boligen er i et område med nærhet til servicetilbud knyttet til helse (56 prosent) og at boligen er nær skog og mark (53 prosent). I tillegg oppgir over halvparten av de spurte at boligen er i et område der de har et godt nettverk (59 prosent) og at boligen er i nærheten av familie som viktige egenskaper ved nabolaget. Det er med andre ord ikke bare praktiske funksjoner og tjenestetilbud som er viktig for eldre i et nabolag, det er også viktig med nettverk og sosial tilknytning.

Når det gjelder egenskaper som at boligen ligger i sentrum av kommunen og at den ligger i et område med stort kulturtilbud, så synes dette mindre viktig for eldre totalt sett. Omkring én fjerdedel av de spurte vurderer disse egenskapene som viktig ved et nabolag. Samtidig ser vi at i hvilken grad de ulike egenskapene ved nabolaget vektlegges som viktig, varierer utfra bostedstype. Eldre på spredtbygde steder har en større tilbøyelighet til å vektlegge nærhet til skog og mark som viktige egenskaper ved et nabolag enn eldre bosatt andre steder. Blant eldre i spredtbygde strøk oppgir to av tre dette som viktige egenskaper, mens til sammenligning omkring en av tre oppgir dette blant eldre i sentrum av storby. Om vi derimot ser på egenskaper som nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger og ulike servicefunksjoner knyttet til helse er situasjonen motsatt. Dette er egenskaper eldre bosatt i spredtbygde kommuner har lavere tilbøyelighet til å vurdere som viktige, sammenlignet med eldre bosatt andre steder. Egenskapene synes spesielt viktige for eldre bosatt i storbyer og forsteder til storbyer. Det samme gjelder egenskaper som at boligen ligger i sentrum av kommunen og i et område med stort kulturtilbud.

**Tabell 2.13: Andel som oppgir at følgende egenskaper ved nabolaget er viktig etter urbaniseringsgrad. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Sentrum i storby	Forstad til storby	Småby	Tettsted i landkommune	Spredtbygd	Totalt
At boligen er i nærheten av offentlig kommunikasjon	83	82	67	64	48	68
At boligen er i et område der du har et godt nettverk	62	58	60	63	55	59
At boligen er i nærheten av familie	51	57	51	54	48	53
At boligen er nær skog og mark	31	55	50	54	66	53
At boligen er i nærheten av én eller flere dagligvareforretninger	87	83	74	75	49	73
At boligen er i et område med nærhet til servicetilbud knyttet til helse	56	58	57	65	42	56
At boligen ligger i sentrum av kommunen	56	14	34	27	12	25
At boligen ligger i et område med stort kulturtilbud	51	24	31	22	14	26
At boligen ligger nær arbeidsplassen din	15	11	12	13	10	12
At boligen ligger i nærheten av sosiale møteplasser	50	31	38	33	21	33

I likhet med de eldres vurdering av viktige boligegenskaper, ser det ut til at de eldres vurdering av viktige egenskaper ved nabolaget formes av deres bosted og nåværende livssituasjon. De foretrekker egenskaper ved nabolag som de sannsynligvis har tilgang på i dagens bosituasjon. Dette kan være et uttrykk for ulike livsstiler blant eldre, som noe forenklet kan karakteriseres som mer eller mindre urbane og rurale livsstiler, og disse livsstilene vil legge føringer på de eldres valg av bolig og nabolag i alderdommen.

## Oppsummering

I dette kapitlet har vi gitt en beskrivelse av hva som kjennetegner valgalternativene eldre mennesker står overfor når de skal tilpasse egen boligsituasjon med tanke på alderdommen. Til grunn for denne boligtilpasningen ligger et ønske om å opprettholde autonomi og selvhjelpenhet. Denne tilpasningen vil videre skje

med utgangspunkt i vurderinger av hva som er viktig egenskaper ved bosituasjonen, og hva som er mulig innenfor rammene av egne ressurser og det lokale boligtilbudet der man ønsker å bo.

Boligen er både en grunnleggende og integrert del av folks livskvalitet. Sentrale egenskaper ved boforholdet for eldre vil med andre ord også uttrykke funksjoner og verdier som er viktig for Eldres livssituasjon. Våre resultater viser at de de eldre vektlegger boligeenskaper som bidrar til at de kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp og at boligen er lettstelt. Eldre ser ut til å ønske å optimalisere boligsituasjonen med tanke på nedsatte funksjoner og lavere energinivå. Dette handler ikke bare om livet i boligen, men også hensynet til et aktivt liv utenfor boligen. Muligheten til å kunne være mobil er viktig eldre. For eldre bosatt i byer vil dette i stor grad kunne tilfredsstilles med nærhet til offentlig kommunikasjon, men for eldre bosatt i distriktskommuner vil egen bil være det klart mest praktiske alternativet. Tilgang til gode parkeringsmuligheter er derfor en viktig boligegenskap for dem.

Bokvalitet handler ikke bare om bolig, men også om stedskvaliteter. For mange eldre vil nærhet til familie og venner, dagligvareforretninger, tjenestetilbud og friområder være viktig betingelser for mulighetene til å være selvhjulpen og ha livskvalitet i hverdagen. Hvordan disse egenskapene ved nærmiljøet vektlegges, varierer imidlertid med bosted, og det kan se ut til at eldre foretrekker å opprettholde tilgang til tilbud de sannsynligvis har tilgang til i dagens bosituasjon. Eldre bosatt på spredtbygde steder vektlegger for eksempel tilgang på skog og mark som en viktig egenskap ved nærmiljøet, mens eldre i storbyene i større grad vektlegger tilgang på tilbud som offentlig kommunikasjon, kulturtilbud, nærhet til dagligvareforretninger og sosiale møteplasser. Dette kan være uttrykk for ulike livsstiler blant eldre bosatt i byer og distriktskommuner; livsstilforskjeller som sannsynligvis vil prege deres boligpreferanser og boligvalg.

Eldres boligpreferanser og boligtilpasning vil påvirkes av forhold på både mikro- og makronivå. På mikronivå handler dette om individuelle muligheter og begrensninger innenfor rammen av husholdets ressurser. Dette kan være husholdets inntekt og formue, men det kan også være tilgang på hjelp fra familie og venner. På makronivå dreier dette seg om muligheter og begrensninger som ligger i tilbudet av ulike boligløsninger på deres lokale boligmarked, prisen på dette tilbudet og tilgang på kommunale tjenester og støtteordninger.

## 3 Eldre personers faktiske flytting og boligtilpasning

---

*Lars Gulbrandsen*

### Innledning

Et av de viktigste spørsmålene vi skal belyse, er i hvilken grad og hvordan folk tilpasser og endrer sitt fysiske boligkonsum sent i livsløpet. Det kan enten skje ved tilpasning og endring av den bolig man bor i eller ved flytting til en annen og en mer adekvat bolig. I en sen livsfase vil folk stor sett ha mindre plassbehov enn tidligere ettersom barna har flyttet ut, samtidig som alder normalt vil skape behov for en bolig som er bedre tilrettelagt for en svekket funksjonsevne som alle før eller siden vil måtte leve med.

I dette kapitlet vil vi først gi en beskrivelse av aldersgruppen 60-75 i dagens Norge. Selv om dette en gruppe der nok flertallet ikke oppfatter seg som eldre, er det så avgjort framtidens eldre vi står ovenfor. Om ti år vil de som fortsatt lever være mellom 70 og 85, og om tjue år mellom 80 og 95. Selv om mange faller fra underveis, vil samtidig et stort antall leve med den reduserte funksjonsevne som normalt følger med økt alder. Skal det være mulig å møte slike problemer uten institusjonalisering, må de bo i en bolig som det er lett å komme inn i, lett å bevege seg rundt i og som også er utformet og har en beliggenhet som gjør det enkelt for den kommunale hjemmetjeneste å yte hjelp når dette blir helt avgjørende for at en person fortsatt skal kunne bo hjemme.

Det er derfor viktig å vite hvordan denne gruppen av framtidige eldre er rustet for årene og problemene som nødvendigvis før eller siden vil komme. Hvor mange bor allerede i en bolig som er velegnet ut fra behov som vanligvis følger med økt alder? Kan vi allerede nå, ved å studere ulike tverrsnitt av aldersgruppen 60-75, se spor av at folk selv har forsøkt å løse problemet? Og problemet vil kunne løses på to måter. Enten kan folk flytte til en mer egnet bolig, eller så kan de også tilrettelegge og endre den boligen de bor i. Det er også selvsagt mulig å gjøre begge deler, som for eksempel først å flytte og deretter gjøre de nødvendige tilpasninger.

Flytteaktiviteten i aldersgruppen 60 til 75 år beskrives i dette kapitlet. I neste kapittel vil vi beskrive i hvilken grad og hvordan folk har gjort endringer i boligene de allerede bor i. Vi foregriper ikke historien ved å hevde at flytting i det ordinære boligmarkedet kan løse mange av de problemer eldre står overfor; «løse» i betydningen å forlenge perioden uten hjelpebehov eller ved å bidra til å redusere behovet for hjelp og assistanse. I så måte vil velfungerende og varierte boligmarkeder med et stort innslag av alderstilpassede boliger gi et viktig bidrag til å løse en av de viktigste problemer man står overfor med en aldrende befolkning. Men det vil også være problemer som boligmarkedet ikke kan løse. Særlig er dette

tilfelle i spredtbygde strøk der det ofte rett og slett ikke finnes et velfungerende boligmarked. Markedet er rett og slett fraværende eller i beste fall det man kaller tynt. Utkantstrøk der de eldre bor spredt i lite tilgjengelige boliger, som vil ha en markedspris som ligger klart lavere enn produksjonskostnadene for nye boliger, gjør at markedet her i mindre grad kan bidra med løsninger.

Vi har også forsøkt å kartlegge hva de middelaldrende og eldre har av oppfatninger om hva som er en god bolig og et godt nabolag (Dette temaet analyseres også i kapittel 2, men i en annen kontekst). Vi spør i hvilken grad flytting i denne livsfasen bidrar til å skape større kongruens mellom ønsker og faktiske tilstander.

## Aldersgruppen 60-75 i dag

Dette er mennesker som er født i tidsrommet fra 1944 til 1959. I utgangspunktet var den eldste gruppen, de som i 2019 er mellom 71 og 75 år, mest tallrik. I årene 1944 til 1948 ble det i gjennomsnitt født 65 605 mennesker hvert år med 1946 som det absolutte toppåret med 70 727 fødsler. I den neste femårsperiode, fra 1949 til 1953, ble det i gjennomsnitt født 62 166 personer årlig, mens det på resten av femtitallet i gjennomsnitt ble født 63 252 årlig. I 2019 var det bosatt 241 902 personer mellom 71 og 75 år (74 prosent av antall fødte), 269 227 personer mellom 66 og 70 år (87 prosent av antall fødte) og 360 889 personer mellom 60 og 65 år (95 prosent av antall fødte).

Ifølge vår surveyundersøkelse er flertallet i aldersgruppen (54 prosent) alderspensjonister, mens 10 prosent har en annen type trygd. Andelen i inntektsgivende arbeid er 32 prosent (26 prosent på heltid og seks prosent på deltid). Tre prosent er selvstendig næringsdrivende. Blant dem mellom 60 og 67 er 58 prosent i inntektsgivende arbeid.

71 prosent er enten gift (63 prosent) eller samboende (8 prosent). 15 prosent er skilt eller separert, sju prosent enke eller enkemann og seks prosent er ugift. Bare to prosent bor sammen med sine barn.

Bare 5 prosent har ikke bil. 55 prosent har en bil, mens 40 prosent har to eller flere.

Spørsmålene om inntekt, bankinnskudd og gjeld har dessverre en relativt stor andel ubesvart, og dermed er surveyen av antatt dårligere kvalitet på det private økonomiske området (tabell 3.1). Med dette forbehold ser vi at medianinntekten er 760 000 kr, 130 000 kr høyere blant de yngste sammenliknet med de eldste. Median bankinnskudd er 500 000 kroner, mens tilsvarende beløp for gjeld er 100 000 kr. 10 prosent oppgir at de har gjeld på to millioner eller mer.

**Tabell 3.1: Fordelingen av brutto årsinntekt, bankinnskudd og gjeld i 1000 kr.**  
**Kilde: TNS Kantar 2019.**

	<b>Brutto årsinntekt</b>			
	<b>Alle</b>	<b>60-67</b>	<b>68-75</b>	<b>Bankinnskudd</b>
1. desil	350	400	350	30
1. kvartil	500	600	450	150
Median	760	800	670	500
3. kvartil	1000	1100	850	1300
9. desil	1400	1500	1100	2500
<b>N:</b>	<b>(2059)</b>	<b>(1112)</b>	<b>(947)</b>	<b>(1727)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>74 %</b>	<b>75 %</b>	<b>72 %</b>	<b>62 %</b>

Vi har sammenliknet våre tall fra surveyen med tall fra inntekts- og formues undersøkelsene fra SSB. Problemet da var at vi må sammenlikne vår aldersgruppe med aldersgruppen 67-79. Ifølge tallene for 2018 var medianverdien for samlet inntekt i den siste aldersgruppen 541 500 kr. Dette er lavere enn våre tall, men samtidig skal inntekten i aldersgruppen 67-79 være klart lavere enn i aldersgruppen 60-75. Vi har også brukt våre økonomiske spørsmål om antatt markedsverdi av bolig, bankinnskudd og gjeld til å beregne samlet nettoformue. Ved dette sammensatte målet blir andelen ubesvart høyere enn andel ubesvart på hvert enkeltmål som inngår. Vi får på den måten opplysninger om formue fra 52 prosent av våre respondenter. Vi finner da en medianverdi på 4 millioner kroner. Gjennomsnittlig beregnet nettoformue aldersgruppen 67-79 år var ifølge SSB's totalstatistikk i 2018 kr 4 633 000.

Den faktiske helsetilstand er viktig ut fra aldersgruppens boligbehov (tabell 3.2). Sytten prosent i aldersgruppen svarer bekreftende på spørsmålet om de selv eller noen i husholdningen har varig nedsatt funksjonsevne i form av bevegelsesvansker, syns- eller hørselsproblemer, astma eller andre ting som begrenser daglige aktiviteter. Ti prosent av alle oppgir bevegelsesvansker. På spørsmål om hvordan man ser for seg funksjonsevnen om fem år, svarer 61 prosent stort sett som nå, 32 prosent svarer litt redusert, to prosent svært redusert, mens fem prosent svarer vet ikke. Man skulle tro at svarfordelingen på disse tre spørsmålene var aldersbetinget. Det er imidlertid bare i noen grad tilfelle. Som vi ser av tabell 3.2 er forekomsten av faktisk funksjonsnedsettelse den samme uansett alder. Oppfatningen om hva som vil skje i de neste fem årene er imidlertid avhengig av alder. Andelen som tro på litt redusert funksjonsevne øker fra 21 prosent blant de yngste til 46 prosent blant de eldste. Men selv i den siste aldersgruppen er det bare tre prosent (ikke vist i tabell) som frykter at funksjonsevnen vil bli svært redusert.

**Tabell 3.2: Forekomst av nedsatt funksjonsevne og forventet funksjonsevne neste fem år etter alder. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	<b>60-64</b>	<b>65-69</b>	<b>70-75</b>
Andel med funksjonsnedsettelse	17 %	16 %	18 %
Andel med bevegelseshemming	11 %	9 %	10 %
Andel med samme funksjonsevne om fem år	73 %	64 %	45 %
Andel med litt redusert funksjonsevne om fem år	21 %	30 %	46 %
<b>N:</b>	<b>(969)</b>	<b>(873)</b>	<b>(945)</b>

## Problemet – Boliger som det ikke er greit å bli gammel i

Man kan tilnærme seg spørsmålet om hvorvidt en bolig er egnet for eldre med allerede nedsatt, eller med en forventet framtidig nedsatt funksjonsevne, på to måter. Man kan for det første foreta en objektiv og lik vurdering av alle boligene som bebos. Viktige indikatorer som man da må kartlegge, er graden av tilgjengelighet til og fra boligen, og graden av tilgjengelighet inne i boligen. I surveyen har vi tatt med fire spørsmål som måler graden av tilgjengelighet, både i nåværende og i forrige bolig:

1. Om boligen har bad, kjøkken, stue og minst ett soverom på inngangsplanet. Ut fra hva beboerne har svart, er det 66 prosent av boligene som oppfyller dette kravet.
2. Om bad, kjøkken, stue og minst ett soverom er tilgjengelig for rullestolbrukere. Dette er ett av de kravene som vanligvis stilles til universell utforming, og setter krav både om størrelse av de enkelte rom og om fravær av dørstokker og terskler. 34 prosent av boligene oppfyller dette kravet.
3. Om boligen har trappefri adkomst fra terreng/parkering til inngangsparti. I alt 42 prosent av boligene oppfyller dette kravet.
4. Om det finnes heis. Dette er vel først og fremst aktuelt ved blokkbebyggelse, og har tradisjonelt bare vært noe man har funnet i blokker med mer enn fire etasjer. Av alle bebodde boliger i vår undersøkelse er det 16 prosent som har heis.

Det første spørsmålet er rett og slett et mål på om det er mulig å bo i en bolig uten å måtte forsere trapper når man skal foreta helt nødvendige gjøremål. Når man kombinerer tilgjengelighetskravene i punktene 1. og 2., blir andelen boliger med intern tilgjengelighet nærmest halvert. Vi vil i utgangspunktet se bort fra kravet i spørsmål 2, vel vitende om at vi da ikke stiller krav som vil være helt nødvendige for en person som er avhengig av rullestol. Gjennom spørsmål 3 etterspør vi muligheten til å komme inn i boligen uten å måtte forsere trapper. Vi kunne ha brukt spørsmål 4 som et nødvendig tilleggskriterium, men dette kravet er i stor grad bygningsspesifikt. Samtidig vil kravene i spørsmål 3, også dekke de som kommer seg inn boligen via heis, så fremt det ikke er hindringer på veien fra

terreng til heisen. Vi har derfor valgt å lage et forholdsvis enkelt mål for tilgjengelighet ved å stille som krav at både spørsmål 1 og spørsmål 3 skal være besvart med ja. I vårt datamateriale er det 29 prosent av boligene som er tilgjengelige ut fra disse to kravene.

Mens dette er en vurdering som gjøres av oss, er det ikke sikkert at beboerne selv vurderer en bolig som egnet selv om vi har vurdert den som tilgjengelig, samtidig som en beboer av ulike grunner kan vurdere en bolig som velegnet selv om den ikke er tilgjengelig ut fra vår definisjon. Vi vil bruke et annet av spørsmålene for å måle den subjektive vurderingen, nemlig spørsmålet om hvordan boligen din er tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming. Elleve prosent har svart svært bra, 34 prosent bra, 37 prosent dårlig og 14 prosent svært dårlig. Fire prosent har ikke besvart spørsmålet. 46 prosent er altså av den oppfatning at boligen de nå bor i er bra tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming.

La oss se på sammenhengen mellom vårt objektive mål for tilgjengelighet og beboernes subjektive oppfatning av om bolig er egnet for en person med funksjonsnedsettelse og dermed også for en kommende alderdom. Tabell 3.3 viser sammenhengen mellom det vi kan kalle objektiv og subjektiv egnethet. To av rutene i tabellen må kommenteres nærmere. Hele 23 prosent mener boligen er egnet for personer med bevegelseshemming, selv om vi ikke har klassifisert den som tilgjengelig. Her kan den enkelte ha gjort en helhetsvurdering som gir et annet resultat enn vår relativt enkle måling av tilgjengelighet. For eksempel vil en leilighet kunne bli vurdert som svært bra egnet for den som bor der, men ikke vurdert som tilgjengelig av oss dersom for eksempel et par trappetrinn må forseres for å komme til inngangsdøren. På samme måte er seks prosent av boligene klassifisert som tilgjengelige av oss, men ikke vurdert som egnet for bevegelseshemmede. Dette kan skyldes at vårt tilgjengelighetsmål ikke tar høyde for bruk av rullestol. Det viser seg da også at 73 prosent av boligene som faller i denne ruten ikke har tilgjengelighet for rullestolbrukere til de nødvendige rom.

**Tabell 3.3: Sammenhengen mellom vår og beboers oppfatning av boligens egnethet (prosentuert ut fra grand total). Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Ikke egnet for bevegelseshemmede	Egnet for bevegelseshemmede	
Ikke tilgjengelig	48 %	23 %	(1983)
Tilgjengelig	6 %	23 %	(804)
<b>N</b>	<b>(1516)</b>	<b>(1271)</b>	<b>(2787)</b>

Vi lager en ny variabel hvor vi gir verdi 0 til alle som bor i en bolig som ikke er egnet for bevegelseshemmede, uansett om vi har målt den som tilgjengelig eller ikke (tabell 3.4). Dette utgjør litt over halvparten av respondentene (1516). Vi gir verdien 1 til de som mener boligen er egnet, selv om vi ikke har, eller kanskje ikke klart å måle den som egnet ved vårt enkle tilgjengelighetsmål. Vi gir verdien 2 til den siste knappe fjerdedelen, nemlig der respondentene og forskerne er enige: de



bor i en tilgjengelig bolig og oppfatter denne som velegnet for bevegelseshemmede. Vi kan dermed si at drøyt halvparten av vår aldersgruppe bor i boliger som ikke vil være egnet til å bli gammel i. Mellom en fjerdedel og en femtedel bor i en bolig som de subjektivt oppfatter som egnet, mens en tilsvarende andel bor i en bolig som de selv anser som egnet og som samtidig er det ut fra vår vurdering. Det vi kan definere som problemet som før eller siden vil inntreffe, gjelder altså drøyt halvparten i vår aldersgruppe. Litt under halvparten bor nå på en slik måte at problemer med å bo i boligen, under ellers like vilkår, først vil inntreffe senere i livet.

Dersom vi ser den nye problemvariabelen i sammenheng med alder, får vi nærmest ingen sammenheng. At andelen som bor i en bolig som både objektivt og subjektivt sett er egnet, øker fra 21 prosent blant de yngste til 26 prosent blant de eldste, må karakteriseres som heller marginalt.

**Tabell 3.4: Fordeling av boliger som objektivt og subjektivt oppfattes som uegnet eller egnet for alderdom og funksjonsnedsettelse etter alder. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	60–64	65–69	70–75
0 (uegnet)	57 %	56 %	50 %
1 (subjektivt egnet)	22 %	22 %	24 %
2 (subjektivt og objektivt egnet)	21 %	22 %	26 %
<b>N:</b>	<b>(971)</b>	<b>(872)</b>	<b>(946)</b>

Dersom problemene kan la seg beskrive på denne måten, finner vi imidlertid en klar sammenheng mellom boligens grad av problematisk utforming og bostedets urbaniseringsgrad. Tabell 3.5 viser her et klart mønster. Problemene er minst utbredt blant dem som bor sentralt i en storby og mest utbredt blant dem som bor i spredtbygde strøk. Forskjellen kommer også klart fram dersom vi bare ser på andel som har svart at boligen er svært bra tilpasset personer med bevegelsehemming. Dette svarer 21 prosent som bor sentralt i en storby, og bare seks prosent som bor i spredtbygde strøk (andelene er ikke vist i tabell 3.5).

**Tabell 3.5: Tre indikatorer på boligens egnethet etter urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Sentrum storby	Forstad til storby	Småby	Tettsted i landkommune	Spredtbygd
% utilgjengelige boliger	64 %	71 %	70 %	72 %	76 %
% i bolig som er bra for personer med bevegelsehemming	52 %	46 %	46 %	46 %	39 %
% dårlig egnet for folk med funksjonshemming	48 %	54 %	54 %	54 %	61 %
<b>N</b>	<b>(275)</b>	<b>(716)</b>	<b>(658)</b>	<b>(611)</b>	<b>(502)</b>

## En mulig løsning: å flytte til en annen og bedre egnet bolig

Fravær av de tre indikatorene fra tabell 3.5 er meget sterkt korrelert med om man relativt nylig har flyttet. Vi vil først se nærmere på hvordan flytting sent i livsløpet fører til at folk bor i en bolig som er egnet til å møte problemer som antagelig vil oppstå med økende alder.

Nedre aldersgrense for å inngå i den aldersgruppen vi undersøker er 60 år. Samtidig velger vi å se spesielt på dem som har flyttet inn i nåværende bolig etter at de passerte 60-årsdagen. Det er selvsagt fullt mulig å tenke på en alderdom tidligere i livet enn ved fylte 60 år. Med 60 år som grense mister vi noen av dem som har planlagt det uunngåelige i god tid. Vi har et spørsmål om man har valgt nåværende bolig med tanke på alderdom eller funksjonsnedsettelse. Som vist i tabell 3.6 øker forekomsten av slik flytting med økende alder ved innflytting. Blant dem som flyttet inn før 50-årsdagen, var det svært få som i dag sier at dette var en viktig grunn for boligvalget. Blant dem som flyttet inn mens de var i 50-åra, er det en betydelig høyere andel som i dag vurderer og begrunner boligvalget på denne måten. Blant dem som har flyttet inn etter 67 år, har 68 prosent valgt bolig ut fra dette kriteriet.

**Tabell 3.6: Andel som har valgt nåværende bolig med tanke på alderdom eller funksjonsnedsettelse etter alder ved innflytting i nåværende bolig. Kilde: TNS Kantar 2019.**

Før 50	50–59	60–67	68–75
12 %	34 %	56 %	68 %
(1557)	(569)	(463)	(164)

På samme vis viser tabell 3.7 betydningen av flytting sent i livet. Blant dem som flyttet inn i boligen før de fylte 50 år, er det en tredjedel som bor i en bolig som oppfattes som egnet for en person med nedsatt funksjonsevne. De fleste nådde nok toppen av boligkarrieren før de nådde 50 år. For 72 prosent var dette en enebolig, og for 69 prosent en bolig med minst fem rom. Bare åtte prosent av disse bor nå i blokk. De som ikke helt klarte å henge med i denne boligkarriereklattringen, og som er blitt beskrevet av lyrikeren Ernst Orvil i diktet «Han bodde i rekkehus. Han rakk ikke mer», utgjorde 11 prosent. Men toppen av boligkarrieren med rekkehus like under toppen, er opplagt ikke et godt sted å være når alderdommen kommer. Som vi ser av tabell 3.7, mener 77 prosent av dem som flyttet i aldersspennet 68-75 at de har funnet en bolig som er «bra» eller «svært bra» egnet.

**Tabell 3.7: Boligens egnethet for bevegelseshemmede etter alder for innflytting. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Før-50	50-59	60-67	68-75
Svært bra	4 %	14 %	26 %	33 %
Bra	30 %	36 %	44 %	44 %
Dårlig	47 %	30 %	20 %	15 %
Svært dårlig	15 %	17 %	8 %	6 %
Vet ikke, ubesvart	4 %	4 %	2 %	2 %
<b>N:</b>	<b>(1557)</b>	<b>(569)</b>	<b>(463)</b>	<b>(164)</b>

Tabell 3.8 viser det samme som foregående tabell. Nordmenns boligkarriere har i liten grad tatt hensyn til alderdom. Bare hver femte som flyttet inn i boligen før de fylte 50 år bor i en bolig som er tilgjengelig ut fra vår definisjon, mot over halvparten blant dem som har skiftet bolig etter fylte 68 år.

**Tabell 3.8: Boligens tilgjengelighet etter alder for innflytting. Kilde: TNS Kantar 2019.**

Før 50	50-59	60-67	68-75
19 %	35 %	49 %	54 %
(1557)	(569)	(463)	(164)

Tabell 3.9 viser resultatet når vi kombinerer de to målene som er brukt i de to foregående tabellene. Andelen i en uegnet bolig faller fra 67 til 23 prosent med økende alder for flytting, mens andelen i en bolig som både objektivt og subjektivt er egnet, øker fra 12 til 50 prosent.

**Tabell 3.9: Fordeling av boliger som objektivt og subjektivt oppfattes som uegnet for alderdom og funksjonsnedsettelse etter alder for innflytting i nåværende bolig. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Før 50	50-59	60-67	68-75
0(uegnet)	67 %	50 %	30 %	23 %
1 (subjektivt egnet)	22 %	21 %	27 %	27 %
2 (subjektivt og objektivt egnet)	12 %	29 %	44 %	50 %
	<b>(1558)</b>	<b>(569)</b>	<b>(463)</b>	<b>(164)</b>

Det er altså klart at flytting er en nærliggende og høyst aktuell strategi for å skape en boligsituasjon som bedre dekker de behov som måtte oppstå ved økt alder. Vi skal derfor se nærmere på flytting i aldersgruppen 60 til 75 år.

## Flytting etter 60 år

Det er minst to ulike måter å kartlegge flytting i sent i livsløpet. Vi kan gjennom surveyundersøkelser spørre når folk flyttet inn i sin nåværende bolig. Dersom man for eksempel undersøker aldersgruppen 60-75, kan man gjennom opplysninger

om alder og innflyttingsår finne andelen som har flyttet etter en bestemt alder. Svakheten med denne tilnærmingen er at man går inn på et tidspunkt i en prosess som ennå ikke er fullført. Selv om man kan spørre om flytteplaner, får man ikke gode data om dem som ennå ikke har flyttet. Skulle man studere flytting i livsfasen 60 til 69 år på den måten, burde man bare spørre de som er 70 år eller eldre. Det er bare dem som har sluttført 60-åra i sitt livsløp.

Den andre måten er å bruke SSB's flyttestatistikk. Den gir for ethvert tenkelig tidspunkt antall årlige flyttinger i ulike aldersgrupper, samtidig som aldersspesifikke flytterater lar seg beregne. Et problem er at statistikken er personbasert og ikke husholdningsbasert. Et ektepar som flytter gir to flyttinger, mens en enslig gir én.

La oss først se på surveytilnærmingen. Tabell 3.10 viser hvordan alder ved innflytting i nåværende bolig er fordelt ut fra desiler. Av dagens befolkning mellom 60 og 75 år, har 10 prosent bodd i boligen helt siden de var 27 år. Halvparten har bodd der siden de var 45 år. Dette uttrykker en boligkarriere som nok var det vanlige tidligere. Man fikk anskaffet seg en bolig relativt tidlig i livsløpet som man fortsatte å bo i selv om behovet for en såpass stor bolig ikke lenger var der. Nettopp det å kunne bo så lenge man ønsket, var nettopp en av de tryggheter som en eid bolig ga. Fødselskohorten 1946-1949 hadde i perioden 1969 til 1981 økt sin eierandel fra 13 til 74 prosent (Bysveen og Knutsen 1984). I vårt materiale har denne kohorten rukket å bli mellom 70 og 73 år. Boforholdsundersøkelsen fra 1981 avdekket også en meget stor stabilitet blant selveiere. Av selveiere med husbanklån som hadde flyttet inn i en ny bolig på 50-tallet, bodde 65 prosent fortsatt i den samme boligen. Tilsvarende andel blant borettslavere var nesten like høy, 48 prosent. Men mens andelen stabile økte jo nyere boligen var, fant vi en stikk motsatt tendens blant borettslavere. Vi hadde fått en kooperativ gjennomtrekk, der en borettslagsbolig ikke lenger var endestasjon i en boligkarriere (Gulbrandsen 1984).

**Tabell 3.10: Alder ved innflytting i nåværende bolig for aldersgruppen 60–75 år. Grenseverdi for hver desil. Kilde: TNS Kantar 2019.**

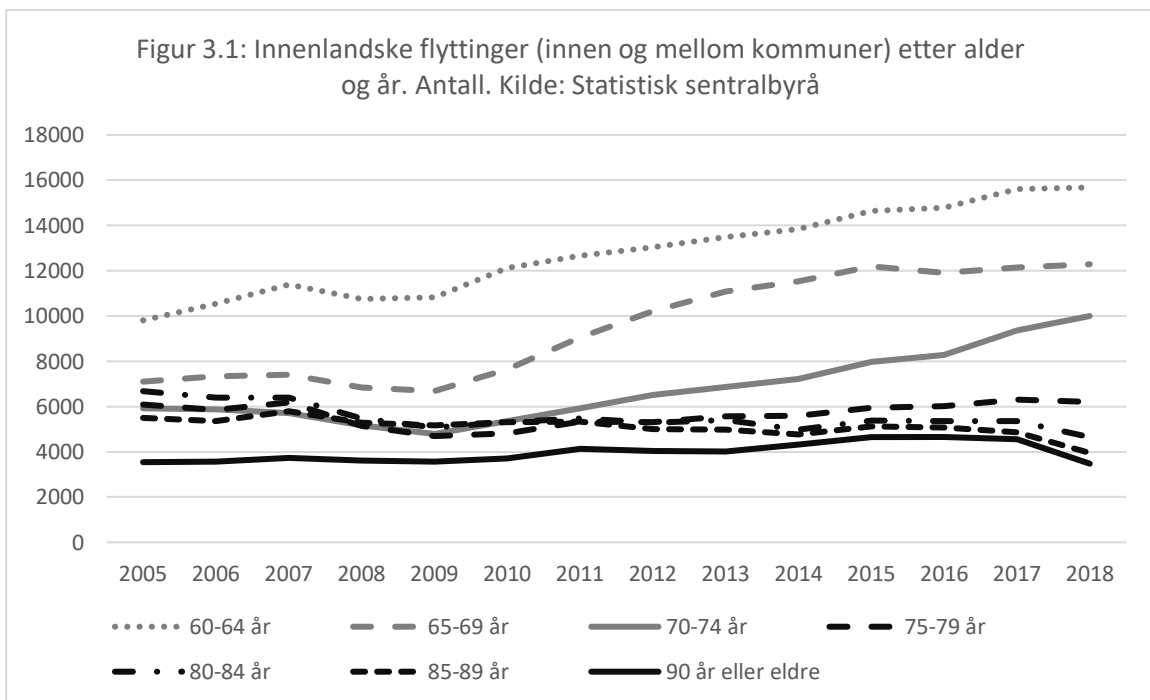
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
27	31	34	39	45	51	56	61	65

Tabell 3.11 tar tak i den senere livsfasen og viser hvor stor andel som har flyttet inn i nåværende bolig etter henholdsvis fylte 50 og fylte 60 år. Dette er en andel som naturlig vil øke over livsløpet. Andel i aldersgruppen 60-69 som hadde flyttet inn etter de fylte 50 år, var ifølge levekårsundersøkelsen 2007 29 prosent (Ytrehus og Gulbrandsen 2012). Tilsvarende andel i tabell 3.11 er noe høyere. Surveydata fra 2001 viste at 12 prosent i aldersgruppen 60-67 og 22 prosent i aldersgruppen 68-75 hadde flytte inn etter de hadde passert 60 år (Gulbrandsen og Langsether, 2001). Også dette viser at slik flytting er blitt mer vanlig. Surveydata indikerer altså at det i løpet av de siste 20 åra er blitt mer vanlig at folk flytter i aldersspennet 60-75 år.

**Tabell 3.11: Andel i aldersgruppen 60–75 år som flyttet inn i nåværende bolig etter henholdsvis 50 og 60 år etter alder på surveytidspunktet. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	60-64	65-69	70-75
Andel flyttet inn etter 50 år	35 %	44 %	49 %
Andel flyttet inn etter 60 år	7 %	27 %	32 %
	(960)	(863)	(930)

SSB's flyttetall viser en betydelig vekst i flyttinger i aldersgruppene mellom 60 og 74 år. Som vist i figur 3.1 finner vi en økning av antall flyttinger fra 2009 og framover. Ser vi hele aldersgruppen under ett, ble det i 2008 registrert 22 768 flyttinger i denne aldersgruppen. Fem år senere var antallet økt til 31 436. I 2018 ble 37 967 flyttinger registrert i denne aldersgruppen, en økning på 67 prosent siden 2008. At middelaldrende og eldre utgjør en tallmessig sterk voksende kjøpergruppe på boligmarkedet skulle dermed være godt dokumentert.



Men hva med flytteratene? Selv om babyboomen påvirket de yngste i aldersgruppen 60-74 i 2008, ble de eldste født i 1934, og i 1930-åra var fødselstallene lave. Er den økningen vi har påvist bare et resultat av at denne aldersgruppen har vokst, eller er det også atferdsendring på gang? Hva blir de aldersspesifikke flytteratene dersom vi kontrollerer flyttetallene i hver aldersgruppe med antall personer i hver aldergruppe?

Da viser tabell 3.12 at det også har skjedd en økning av flytteratene, fra 3,7 prosent i 2008 til 4,6 prosent i 2018. Det kan ved første øyekast synes å være en beskjeden endring, men størrelsen blir betydelig når den samles opp over tid.

**Tabell 3.12: Samlet antall flyttinger og flytterater i aldergruppen 60–74 år 2008–2018. Kilde: Befolkningsstatistikk SSB. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	2008	2013	2018
Antall personer som flyttet	22 768	31 436	37 967
Flytterater	3,7 %	4,3 %	4,6 %

## Hva løser et velfungerende boligmarked?

I dette kapitlet skal vi se nærmere på effekter av flytting. Vi vil sammenlikne tre variabler. Det er boligforholdene i dag for dem som ikke har flyttet etter de passerte 60 år, samt boligsituasjonen før og etter flytting blant flytterne.

Vi starter med hustype. Tabell 3.13 viser en meget klar dreining fra enebolig til blokk blant flytterne. Samtidig var eneboligandelen blant flytterne lavere enn eneboligandelen blant dem som ikke har flyttet etter at de kom i 60-åra. Vi finner altså en sterk tendens til flytting fra enebolig til blokk. Blant flytterne er eneboligandelen er blitt halvert etter flytting.

**Tabell 3.13: Hustype blant stabile og flyttere (forrige og nåværende bolig). Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år
		Forrige bolig
Enebolig	64 %	55 %
Andre småhus	19 %	22 %
Blokk	14 %	18 %
Annet	3 %	5 %
<b>N:</b>	<b>(2126)</b>	<b>(627)</b>

Samtidig viser tabell 13.4 en ganske sterk dreining mot mindre boliger. Vi har ikke splittet opp gruppen med tre rom eller mindre siden et stort flertall blant disse (81 prosent) disponerer akkurat tre rom. Igjen ser vi at flytterne i utgangspunktet hadde litt mindre boliger enn de stabile. Men denne forskjellen er helt ubetydelig sammenliknet med situasjonen før og etter flytting blant de som har skiftet bolig. Andelen med 5 rom eller mer er redusert fra 52 prosent før til 23 prosent etter flytting. Vi står altså ovenfor en betydelig reduksjon av fysisk boligkonsum.

**Tabell 3.14: Antall rom blant stabile og flyttere (forrige og nåværende bolig). Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år
		Forrige bolig
Inntil 3	18 %	25 %
4	20 %	23 %
5	21 %	18 %
6 eller mer	40 %	34 %
<b>N:</b>	<b>(2126)</b>	<b>(627)</b>

Vi har i tidligere publikasjoner hevdet at 95 prosent av alle nordmenn før eller senere i livsløpet får et eierforhold til sin bolig (Sandlie og Gulbrandsen 2017). Dette bekreftes av denne undersøkelsen. I aldersgruppen 60-75 svarer 96 prosent at de på ett eller annet vis eier den boligen de bor i. Vi har ikke spurt flytterne om eierforhold til forrige bolig. Vi må derfor begrense oss til å sammenlikne de som har flyttet, med de som ikke har flyttet. Slik eierforhold er fordelt, ser vi ingen grunn til at flytterne før flyttingen skulle avvike fra eierforholdene blant dem som ikke har flyttet. Men også her er det en interessant forskjell mellom de stabile og de som har flyttet sent i livsløpet. Blant flytterne er det langt mindre vanlig å være individuell selveier enn blant dem som ikke har flyttet. Blant flytterne er det en sterk økning av (overgang til) de kollektive eierformer, eie av seksjon i sameier eller andel i borettslag. Flytting representerer dermed en overgang fra individuelle til mer kollektive eierformer. Det er naturlig all den tid kollektive eierformer er enerådende i blokkbebyggelse – en boligform mange av flytterne velger.

**Tabell 3.15: Eierform til boligen blant de som ikke har flyttet etter 59 år og de som har flyttet. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Stabile	Flyttet etter 59 år	Alle
Selveier	79 %	49 %	72%
Eier seksjon i sameie	6 %	24 %	10 %
Andelseier i borettslag	12 %	18 %	14 %
Leier privat	2 %	7 %	3 %
Leier av kommunen	0,3 %	1 %	1 %
Annet	1 %	1 %	1 %
<b>N:</b>	<b>(2126)</b>	<b>(627)</b>	<b>(2787)</b>

Vi har ikke spurt om når boligene ble bygget. Men vi antar at det er et betydelig innslag av nyproduksjon i den tilflyttede boligmassen. Av den grunn er økonomi vesentlig. Hvordan vil markedet verdsette den boligen som flyttes fra og den boligen som det flyttes til? De som eier boligen, er blitt spurt om hva de regner med å få for boligen dersom den skulle selges. Det er lavere responsrate på de økonomiske spørsmålene enn på de øvrige. Når det gjelder antatt markedsverdi, har 73 prosent av eierne svart på spørsmålet. Svarprosenten er litt lavere blant de stabile (72 prosent) enn blant flytterne (77 prosent). Denne forskjellen er som ventet siden det i den siste gruppen er flere som har ferskere erfaring fra markedet. I tabell 3.16 har vi sammenliknet fordelingen av antatt markedsverdi innenfor disse to gruppene. Vi ser en svak tendens til at de som har flyttet etter 60 år anser sin bolig mer verdifull enn de som så langt ikke har flyttet. Selv om folk flytter til mindre boliger, er ikke de nye boligene nevneverdig mindre verdt.

**Tabell 3.16: Antatt markeds verdi i 1000 kr blant stabile og flyttere etter 59 år. (grenseverdier for utvalgte deciler og kvartiler). Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Stabile	Flyttet etter 59 år	Alle
1. decil	2000	2000	2000
1. kvartil	2800	3000	2800
Median	3800	4300	4000
3. kvartil	5000	6000	5500
9. decil	8000	9000	8000
<b>N:</b>	<b>(1482)</b>	<b>(440)</b>	<b>(1932)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>72 %</b>	<b>77 %</b>	<b>73 %</b>

Spørsmålet om flytteplaner er særlig aktuelt for dem som ennå ikke har flyttet på seg. Som vi ser av tabell 3.17 er det relativt få som har umiddelbare flytteplaner, og selv om vi går så langt som 10 år fram i tid, får vi ikke med oss mer enn 15 prosent av de spurte. Ser vi på den andre enden av fordelingen, finner vi at rundt 30 prosent av dem som flyttet inn i boligen før de ble 60 år, regner med å bli boende. Det har her ingen betydning om innflytting hadde skjedd før 50-årsdagen. De som flyttet inn etter 60-årsdagen regner stort sett med å bli boende, eller utelukker ikke å flytte i framtida. Det siste er vel et forbehold alle burde ta, slik at man vel kan si at 85 prosent av de sene flytterne synes å ha funnet en bolig å bli gammel i.

**Tabell 3.17: Flytteplaner etter flyttehistorie. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Alle	Flyttet inn før 50	Flyttet inn før 60	Flyttet inn etter 59	Flyttet inn etter 66
Konkrete flytteplaner før 5 år	8	9	8	5	3
Konkrete flytteplaner 5-10 år	7	8	8	3	1
Regner med å flytte etter 10 år	10	13	12	5	4
Utelukker ikke å flytte i framtida	33	37	35	24	19
Regner ikke med å flytte	38	29	31	61	69
Vet ikke	4	4	5	3	3
<b>N:</b>	<b>(2767)</b>	<b>(1557)</b>	<b>(2126)</b>	<b>(627)</b>	<b>(212)</b>



På samme vis ser vi av tabell 3.18 at de som har fått seg en bolig som både subjektivt og objektivt vurderes som velegnet, regner med at dette blir en endestasjon.

**Tabell 3.18: Flytteplaner etter boligens subjektive og objektive egnethet. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Ikke egnet	Subjektivt egnet	Subjektivt og objektivt egnet
Har konkrete flytteplaner og vil flytte før det er gått fem år	11	5	5
Har konkrete flytteplaner og vil flytte i løpet av de neste 5-10 årene	9	4	5
Regner med å flytte en gang, men først etter de neste 10 år	13	9	4
Utelukker ikke å flytte i framtida	37	30	24
Regner ikke med å flytte fra nåværende bolig	25	48	60
Vet ikke	5	4	3
	(1516)	(633)	(639)

## Hva løses ikke av et velfungerende boligmarked? Problemer på landsbygda

Vi har tidligere, i tabell 3.5, vist at forekomsten av uegnede boliger var størst blant dem som bodde i spredtbygde strøk. De problemer som måtte finnes i spredtbygde strøk, kan ikke løses av et velfungerende boligmarked, rett og slett fordi et slikt marked ikke finnes. Vi har da også vist at flytting etter 60 år er mest utbredt blant de som nå bor i sentrum av storby og minst utbredt blant de som bor i spredtbygde strøk.

**Tabell 3.19: Andel av befolkningen i aldergruppen 60-75 år som har flyttet inn i boligen etter de var 59 etter nåværende bosteds urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.**

Sentrum storby	Forstad til storby	småby	Tettbygd strøk i landkommune	Spredtbygd strøk
35 %	23 %	25 %	22 %	15 %
(272)	(711)	(649)	(604)	(495)

I det følgende ser vi på resultatene av flytting etter urbaniseringsgrad. La oss først se på hustype (tabell 3.20). Dersom vi ser på dem som ikke har flyttet, ser vi at

eneboligandelen i denne gruppen følger urbaniseringsgrad, noe denne andelen har gjort i Norge gjennom de siste hundre år. Den er 18 prosent i sentrum av storby, 42 prosent i forstad til storby, 64 prosent i småby, 82 prosent i tettsted i landkommune og 91 prosent i spredtbygde strøk som bor i enebolig.

Det er særlig to forskjeller som det er verdt å merke seg, forskjeller som bør generere nye hypoteser. For det første er det blant flytterne som nå bor i sentrum av storby en betydelig høyere andel som kommer fra enebolig, sammenliknet med de som ikke har flyttet (50 prosent mot 18 prosent). Dette gir grunnlag for i det minste en hypotese om at det er middelaldrene og eldre med mest ressurser som oftest flytter i de mest sentrale storbyområdene. En annen og ikke motstridende hypotese vil være at det nettopp er disse boligeierne med eneboliger som har eid boliger som det har vært størst etterspørsel etter, og av den grunn oftere har solgt fordi de får best pris. I de to neste urbanitetskategoriene er eneboligandelen blant de stabile og den tidligere egenboligandel blant flytterne identiske. I landkommunen, enten det er tett- eller spredtbygd, går forskjellen i motsatt retning. De som har flyttet, kommer klart mindre hyppig fra en enebolig enn de som ikke har flyttet. Dette gir grunnlag for å reise en hypotese om at det er de med mest ressurser som flytter i storbyene, og at det i landkommunene skjer det motsatte. Dette er ikke nødvendigvis ensbetydende med at det her er de minst ressurssterke som flytter oftest. Det kan også ha noe å gjøre med hvor de tilflyttede seniorenne kommer fra, noe vi skal komme tilbake til.

**Tabell 3.20: Hustype blant stabile og flyttere (forrige og nåværende bolig) etter bostedets urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.**

<b>Sentrum av storby</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	18 %	50 %	6 %
Andre småhus	26 %	24 %	7 %
Blokk	51 %	24 %	79 %
Annet	4 %	2 %	8 %
<b>N:</b>	<b>(177)</b>	<b>(95)</b>	<b>(95)</b>
<b>Forstad til storby</b>			
<b>Forstad til storby</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	42 %	44 %	12 %
Andre småhus	33 %	28 %	18 %
Blokk	23 %	23 %	62 %
Annet	2 %	5 %	7 %
<b>N:</b>	<b>(549)</b>	<b>(162)</b>	<b>(162)</b>
<b>Småby:</b>			
<b>Småby:</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	64 %	62 %	20 %
Andre småhus	22 %	21 %	27 %
Blokk	11 %	13 %	45 %
Annet	2 %	4 %	7 %
<b>N:</b>	<b>(488)</b>	<b>(161)</b>	<b>(161)</b>
<b>Tettsted i en landkommune</b>			
<b>Tettsted i en landkommune</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	82 %	64 %	34 %
Andre småhus	12 %	18 %	30 %
Blokk	5 %	16 %	30 %
Annet	1 %	2 %	7 %
<b>N:</b>	<b>(472)</b>	<b>(132)</b>	<b>(132)</b>
<b>Spredtbygd strøk</b>			
<b>Spredtbygd strøk</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	91 %	55 %	84 %
Andre småhus	3 %	18 %	6 %
Blokk	0.2 %	13 %	3 %
Annet	6 %	14 %	8 %
<b>N:</b>	<b>(421)</b>	<b>(74)</b>	<b>(74)</b>

Med ett viktig unntak er det slik at uansett urbaniseringsgrad er flytting ofte ensbetydende med flytting fra enebolig til blokk. Det ene unntaket er de som har flyttet sent i livet og nå bor i spredtbygd strøk. Her er det en nesten like sterk endring i stikk motsatt retning. Andelen i enebolig øker fra 55 til 84 prosent. Det siste er ganske nær eneboligandelen blant dem som ikke har flyttet på seg. Flytting representerer en klar overgang fra enebolig til blokk, men ikke i spredtbygde strøk. Dette kan enten skyldes at slike boliger ikke finnes i spredtbygde strøk, eller at det har vært tilflytting til spredtbygde strøk fra andre områder med høyere blokkandel.

Vi finner et tilsvarende mønster når vi sammenlikner antall rom før og etter flytting, fra en romslig til en mindre romslig bolig. Blant de stabile går andelen som bor i minst fem rom jevnt opp med synkende urbanisering, fra 36 prosent i sentrum av storby, via 52, 59, 70 og 77 prosent i spredtbygd strøk. Vi finner ikke noe tilsvarende mønster dersom vi ser på forrige bolig blant flytterne. Uansett urbaniseringsgrad kommer rundt halvparten fra en bolig med minst fem rom. Etter flytting er det uansett urbaniseringsgrad en nedgang i andel med minst fem rom, men mest i sentrum av storby (fra 58 til 11 prosent), og minst i tettsted i landkommune (fra 49 til 26 prosent). Igjen er det flytterne i spredtbygde strøk som skiller seg ut. Her øker andelen med minst fem rom fra 52 før til 62 prosent etter flytting

**Tabell 3.21: Antall rom blant stabile og flyttere (forrige og nåværende bolig) etter bostedets urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.**

<b>Sentrum storby</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Inntil 3	43 %	14 %	62 %
4	20 %	28 %	25 %
5	17%	25 %	8 %
6 eller mer	19 %	33 %	3 %
<b>N:</b>	<b>(177)</b>	<b>(95)</b>	<b>(95)</b>
<b>Forstad storby</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Inntil 3	24 %	27 %	49 %
4	25 %	22 %	36 %
5	19%	15 %	9 %
6 eller mer	33 %	36 %	7 %
<b>N:</b>	<b>(549)</b>	<b>(162)</b>	<b>(162)</b>
<b>Småby</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Inntil 3	15 %	24 %	52 %
4	25 %	23 %	29 %
5	23%	21 %	9 %
6 eller mer	36 %	32 %	9 %
<b>N:</b>	<b>(488)</b>	<b>(161)</b>	<b>(161)</b>
<b>Tettsted i landkommune</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Inntil 3	12 %	30 %	43 %
4	17 %	21 %	28 %
5	25 %	17 %	12 %
6 eller mer	45 %	32 %	14 %
<b>N:</b>	<b>(472)</b>	<b>(132)</b>	<b>(132)</b>
<b>Spredtbygd</b>	<b>Flyttet inn før 60 år</b>	<b>Flyttet inn etter 59 år</b>	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Inntil 3	9 %	28 %	20 %
4	13 %	20 %	19 %
5	20 %	15 %	30 %
6 eller mer	57 %	37 %	30 %
<b>N:</b>	<b>(421)</b>	<b>(74)</b>	<b>(74)</b>

Avviket i spredtbygde strøk sammenliknet med tendensene i materialet for øvrig, reiser spørsmålet om hvor folk har flyttet fra. Vi har nøyaktig samme variabel til å beskrive forrige boligs beliggenhet som nåværende bolig. I tabell 3.22 viser vi hvordan forrige boligs lokalisering var avhengig av hvor man nå bor, altså hvor flytterne kommer fra. Alt tyder på at de fleste av flytterne er kortreiste. De som bor i sentrum av en storby har enten kommet fra sentrum i eller en forstad til en storby, samtidig som bevegelsen fra en storbyforstad til noe mer sentralt i storbyene er ganske betydelig. Det er altså en viss tendens til å flytte fra forsteder til sentrum, men særlig blant innflyttere i storbyenes forsteder bodde en stor majoritet allerede i et slikt område. Det er relativt liten bevegelse motsatt vei. Blant dem som nå har flyttet inn i en bolig i en forstad bodde 2/3 av dem også i en tilsvarende forstad tidligere. Det er heller ingen stor bevegelse fra store til små byer. Nesten 2/3 av dem som nå har flyttet inn i en bolig i en småby, kom fra en bolig som også var lokalisert i en småby. Når vi kommer til landkommuner, øker tilflyttingen fra storbyene. Dette er mest tydelig i spredtbygde strøk der ca. hver fjerde seniorinnflytter kommer fra en storby. Hele 59 prosent av innflytterne i spredtbygde strøk kom flyttende fra et mer urbanisert område

**Tabell 3.22: Forrige boligs lokalisering etter hvor man nå bor. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Sentrum storby	Forstad til storby	Småby	Tettbygd strøk i landkommune	Spredtbygd strøk
Sentrum storby	43 %	10 %	3 %	5 %	10 %
Forstad til storby	42 %	69 %	6 %	16 %	16 %
Småby	6 %	7 %	62 %	9 %	14 %
Tettbygd strøk i landkommune	8 %	11 %	15 %	53 %	19 %
Spredtbygd strøk	1 %	3 %	13 %	16 %	41 %
<b>N:</b>	<b>895)</b>	<b>(162)</b>	<b>(161)</b>	<b>(132)</b>	<b>(74)</b>

I tabell 3.16 viste vi at det ikke var nevneverdig forskjell i verdivurderingene av antatt markedsverdi i 1000 kr for nåværende bolig blant de stabile og flytterne. I tabell 3.23 viser vi, ved hjelp av grenseverdier i hver fordeling, fordelingene av antatt markedsverdi i 1000 kr for nåværende bolig etter urbaniseringsgrad. Med noen få unntak, er verdianslagene de samme både blant de stabile og blant flytterne.

**Tabell 3.23: Fordelinger av antatt markedsverdi i 1000 kr for nåværende bolig etter urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.**

<b>Sentrum storby</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	3000	3000
1. kvartil	4000	4000
Median	6000	5500
3. kvartil	9000	7000
9. decil	13000	9000
<b>N:</b>	<b>(133)</b>	<b>(77)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>79 %</b>	<b>84 %</b>
<b>Forstad storby</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	2500	2500
1. kvartil	3200	3750
Median	4500	5000
3. kvartil	7000	7500
9. decil	10000	10000
<b>N:</b>	<b>(423)</b>	<b>(113)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>78 %</b>	<b>76 %</b>
<b>Småby</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	1800	1900
1. kvartil	2700	2 600
Median	3500	3400
3. kvartil	4500	4500
9. decil	6000	7400
<b>N:</b>	<b>(367)</b>	<b>(120)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>78 %</b>	<b>80 %</b>
<b>Tettsted landkommune</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	2000	1900
1. kvartil	2500	2500
Median	3500	3400
3. kvartil	4500	5000
9. decil	6000	6000
<b>N:</b>	<b>(326)</b>	<b>(89)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>71 %</b>	<b>77 %</b>

Spredtbygd	Stabile	Flyttet etter 59 år
1. decil	1200	1000
1. kvartil	2000	2000
Median	2900	3600
3. kvartil	4000	6000
9. decil	5600	13000
<b>N:</b>	<b>(226)</b>	<b>(38)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>58 %</b>	<b>65 %</b>

I tillegg til verdianslag for nåværende bolig har vi også spurt om husstandens brutto årsinntekt, husstandens samlede bankinnskudd og gjeld.

Det viktigste funnet i tabell 3.24 er at uansett urbaniseringsgrad har de stabile litt høyere inntekt enn de som har flyttet. Dersom vi gjør den lille datavasken som det er redegjort for i fotnoten<sup>2</sup>, gjelder dette også i spredtbygde strøk.

**Tabell 3.24: Fordelingen av brutto årsinntekt blant stabile og flyttere etter bostedets urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.**

Sentrum storby	Stabile	Flyttet etter 59 år
1. decil	350	400
1. kvartil	500	500
Median	800	750
3. kvartil	1200	1000
9. decil	1800	1400
<b>N:</b>	<b>(141)</b>	<b>(74)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>80 %</b>	<b>78 %</b>

<sup>2</sup> Når man ber respondenter oppgi beløp i hele 10 000, er det alltid noen som oppgir beløpet i kroner. Noen ganger er det klart hva som har skjedd, mens det andre ganger kan være usikkert om f.eks. svaret 20 000 er 20 millioner, eller rett og slett 20 000. På spørsmålet om inntekt er det 20 respondenter som har svart mer enn 20 mill. i brutto årsinntekt. Dette er 0,7 prosent av de spurte. Den mulige feilen er ikke stor, men kan slå ut dersom disse er overrepresentert i små undergrupper, som f. eks. blant flyttere som etter fylte 60 år har flyttet inn i spredtbygde strøk. Dersom vi f. eks. i spredtbygde strøk holder utenfor de som ut fra vårt mål oppgir å ha en årsinntekt på mer enn 10 millioner, påvirkes ikke fordelingen blant de stabile i de hele tatt. Blant flytterne derimot reduseres grenseverdien for niende desil fra 2 til en million. Da blir forskjellene mellom de to gruppene i spredtbygde strøk den samme som i de andre gruppene.



<b>Forstad storby</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	400	350
1. kvartil	550	480
Median	800	725
3. kvartil	1100	950
9. decil	1500	1300
<b>N:</b>	<b>(409)</b>	<b>(117)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>75 %</b>	<b>72 %</b>
<b>Småby</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	360	350
1. kvartil	550	430
Median	800	600
3. kvartil	1050	799
9. decil	1400	1000
<b>N:</b>	<b>(369)</b>	<b>(125)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>76 %</b>	<b>77 %</b>
<b>Tettsted landkommune</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	400	320
1. kvartil	500	400
Median	750	600
3. kvartil	1000	800
9. decil	1200	900
<b>N:</b>	<b>(348)</b>	<b>(97)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>74 %</b>	<b>73 %</b>
<b>Spredtbygd</b>	<b>Stabile</b>	<b>Flyttet etter 59 år</b>
1. decil	360	350
1. kvartil	500	450
Median	750	700
3. kvartil	1000	900
9. decil	1300	2000
<b>N:</b>	<b>(297)</b>	<b>(52)</b>
<b>Andel svart:</b>	<b>71 %</b>	<b>70 %</b>

Tabell 3.25 viser tilsvarende fordelinger av gjeld. Tabellen viser at når urbaniseringsgrad minker, øker forskjellen i gjeld mellom stabile og flyttere, i flytternes disfavør.

**Tabell 3.25: Fordelingen av gjeld blant stabile og flyttere etter bostedets urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.**

<b>Sentrum i storby</b>	<b>Flyttet inn før 60</b>	<b>Flyttet inn etter 60</b>
1. kvartil	0	0
Median	400	0
3. kvartil	1300	800
9. decil	2400	1400
<b>N:</b>	<b>(145)</b>	<b>(78)</b>
<b>Andel svar</b>	<b>82 %</b>	<b>82 %</b>
<b>Forstad til storby</b>	<b>Flyttet inn før 60</b>	<b>Flyttet inn etter 60</b>
1. kvartil	0	0
Median	200	130
3. kvartil	1100	1400
9. decil	2500	2400
<b>N:</b>	<b>(432)</b>	<b>(127)</b>
<b>Andel svar</b>	<b>79 %</b>	<b>79 %</b>
<b>Småby</b>	<b>Flyttet inn før 60</b>	<b>Flyttet inn etter 60</b>
1. kvartil	0	0
Median	100	110
3. kvartil	860	1000
9. decil	2000	1800
<b>N:</b>	<b>(400)</b>	<b>(131)</b>
<b>Andel svar</b>	<b>82 %</b>	<b>81 %</b>
<b>Tettsted i landkommune</b>	<b>Flyttet inn før 60</b>	<b>Flyttet inn etter 60</b>
1. kvartil	0	0
Median	70	140
3. kvartil	700	1100
9. decil	1400	2000
<b>N:</b>	<b>(391)</b>	<b>(111)</b>
<b>Andel svar</b>	<b>83 %</b>	<b>84 %</b>

Spredtbygd	Flyttet inn før 60	Flyttet inn etter 60
1. kvartil	0	0
Median	0	170
3. kvartil	650	1200
9. decil	1600	2500
<b>N:</b>	<b>(328)</b>	<b>(58)</b>
<b>Andel svar</b>	<b>78 %</b>	<b>78 %</b>

## Oppfatninger om en god bolig og et godt nabolag – I hvilken grad bidrar sen flytting til å skape større kongruens mellom ønsker og tilstander

I kapittel 2 har vi beskrevet hvordan personer i aldersgruppen 60-75 ser på hva som er viktige egenskaper ved bolig og nabolag. Her vil vi undersøke hvorvidt disse oppfatningene er betinget av nåværende boligs egnethet og flytteeaktivitet i denne livsfasen.

Tabell 3.26 viser hvorvidt nåværende boligs egnethet påvirker oppfatningene av hva som er ønskede boligegenskaper. Hva som er årsak og virkning kan her diskuteres, men det kommer likevel fram mønstre av interesse. For tre av indikatorene, alt på ett plan, heis og utforming med tanke på funksjonsnedsettelse, er det slik disse egenskapene i økende grad foretrekkes jo mer egnet bolig man bor i. For de fem andre indikatorene er det ikke noe tilsvarende mønster. At boligen skal være enkel å vedlikeholde, at den gjør det mulig å leve mest mulig uavhengig av andres hjelp og at det er gode parkeringsmuligheter, blir høyt verdsatt uansett hvordan man nå bor. Det er noen færre som legger vekt på boutgiftene, men heller ikke her spiller boligsituasjon noen rolle. Det er klart færre som oppgir følelsesmessig tilknytning til boligen, men heller ikke her spiller det noen rolle i hvilken grad boligen er egnet.

**Tabell 3.26: Viktigheten av ulike boligegenskaper for deg når du ser framover de neste årene. Andel som svarer viktig etter boligens grad av egnethet for bevegelseshemmede. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Ikke egnet	Subjektivt egnet	Subjektivt og objektivt egnet
At boligen er på ett plan	58	72	82
At boligen har heis	31	34	48
At boligen er utformet med tanke på funksjonsnedsettelse/skrøpeligheit	45	60	75
At boligen er enkel å vedlikeholde	78	84	89
At boligen er slik at du/dere kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp d	88	92	94
Gode parkeringsmuligheter nær boligen	77	79	83
Følelsesmessig tilknytning til boligen	33	34	28
Boutgiftene	60	57	56
	(1516)	(633)	(639)

Vi ser de samme forskjellene dersom vi sammenlikner de som har flyttet sent i livet med de som ikke har flyttet. Her bør vi merke oss at de som har flyttet i mindre grad enn de andre nevner følelsesmessig tilknytning til boligen. Fravær av slike følelser er nok en viktig forutsetning for flytting. At andelen likevel ikke er høyere enn 35 prosent blant dem som ikke har flyttet, gir klare signaler om slike følelser generelt sett ikke er noen sterk barriere mot flytting.

**Tabell 3.27: Viktigheten av ulike boligegenskaper for deg når du ser framover de neste årene. Andel som svarer viktig etter flytteaktivitet. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Ikke flyttet etter 60 år	Flyttet etter 60 år
At boligen er på ett plan	63 %	81 %
At boligen har heis	31 %	52 %
At boligen er utformet med tanke på funksjonsnedsettelse/skrøpeligheit	51 %	68 %
At boligen er enkel å vedlikeholde	81 %	85 %
At boligen er slik at du/dere kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp	89 %	92 %
Gode parkeringsmuligheter nær boligen	79 %	76 %
Følelsesmessig tilknytning til boligen	35 %	22 %
Boutgiftene	59 %	56 %
<b>N:</b>		

I motsetning til hva som er tilfelle med selve boligen, er det relativt små forskjeller mellom flytterne og de som ikke har flyttet, hva angår oppfatninger av bomiljøet.

**Tabell 3.28: Andel som svarer at følgende egenskaper ved bomiljøet er viktig etter flytteaktivitet. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Ikke flyttet etter 60 år	Flyttet etter 60 år
At boligen er i nærheten av offentlig kommunikasjon	66 %	76 %
At boligen er i et område der du har et godt nettverk	60 %	57 %
At boligen er i nærheten av familie	52 %	55 %
At boligen er nær skog og mark	54 %	49 %
At boligen er i nærheten av en eller flere dagligvareforretninger	71 %	79 %
At boligen er i et område med nærhet til servicetilbud knyttet til helse (f. eks. legesenter, apotek, fysioterapi m.v.)	55 %	61 %
At boligen ligger i sentrum av kommunen	24 %	31 %
At boligen ligger i et område med stort kulturtilbud	25 %	30 %
At boligen ligger nær arbeidsplassen din	14 %	7 %
At boligen ligger i nærheten av sosiale møteplasser i	32 %	36 %
<b>N:</b>	<b>(2160)</b>	<b>(627)</b>

Noen av oppfatningene om hva som er viktige egenskaper ved bomiljøet er imidlertid sterkt betinget av hva slags bomiljø man faktisk bor i. Forskjellen mellom de som bor i sentrum av en storby og de som bor i spredtbygde strøk er betydelige for seks av de ti indikatorene. Det er her også interessant å merke seg at vi finner nærmest identiske sammenheng blant dem som har flyttet som blant resten (tabell 3.30).

**Tabell 3.29: Hvor viktig eller uviktig er de følgende forhold ved bomiljøet for deg etter hvor man bor. Andel som svarer viktig. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Sentrum storby	Forstad til storby	By	tettsted	Spredtbygd
At boligen er i nærheten av offentlig kommunikasjon	83	82	67	64	48
At boligen er i et område der du har et godt nettverk	62	58	60	63	55
At boligen er i nærheten av familie	51	57	51	54	48
At boligen er nær skog og mark	31	55	50	54	66
At boligen er i nærheten av en eller flere dagligvareforretninger	87	83	74	75	49
At boligen er i et område med nærhet til servicetilbud knyttet til helse (f. eks. legesenter, apotek, fysioterapi m.v.)	56	58	57	65	42
At boligen ligger i sentrum av kommunen	56	14	34	27	12
At boligen ligger i et område med stort kulturtilbud	51	24	31	22	14
At boligen ligger nær arbeidsplassen din	15	11	12	13	10
At boligen ligger i nærheten av sosiale møteplasser i	50	31	38	33	21
<b>N:</b>	<b>(275)</b>	<b>(718)</b>	<b>(657)</b>	<b>(611)</b>	<b>(503)</b>

**Tabell 3.30: Hvor viktig eller uviktig er de følgende forhold ved bomiljøet for deg etter hvor man bor blant dem som har flyttet etter 60 år. Andel som svarer viktig. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Sentrum storby	Forstad til storby	By	tettsted	Spredtbygd
At boligen er i nærheten av offentlig kommunikasjon	88	88	76	61	54
At boligen er i et område der du har et godt nettverk	59	56	58	58	53
At boligen er i nærheten av familie	55	56	62	55	34
At boligen er nær skog og mark	33	54	46	49	68
At boligen er i nærheten av en eller flere dagligvareforretninger	90	85	81	77	47
At boligen er i et område med nærhet til servicetilbud knyttet til helse (f. eks. legesenter, apotek, fysioterapi m.v.)	68	62	62	66	42
At boligen ligger i sentrum av kommunen	66	13	38	33	8
At boligen ligger i et område med stort kulturtilbud	51	25	35	27	11
At boligen ligger nær arbeidsplassen din	8	6	8	6	6
At boligen ligger i nærheten av sosiale møteplasser i	46	28	44	39	19
<b>N:</b>	<b>(95)</b>	<b>(161)</b>	<b>(162)</b>	<b>(132)</b>	<b>(74)</b>

## Oppsummering

I dette kapittelet har vi beskrevet flytteaktiviteten blant eldre i alderen 60 til 75 år. Tall fra Statistisk sentralbyrås flyttestatistikk viser at antall flyttinger i denne aldersgruppen har hatt en betydelig økning i det siste tiåret, og denne økningen skyldes ikke bare at denne aldersgruppen har vokst. Vi finner også tegn til atferdsendringer i form av at tilbøyeligheten til å flytte har blitt større blant eldre personer.

Økt flytteaktivitet blant eldre *kan* forsterke inntrykket av at Eldres flytting i det ordinære boligmarkedet er den viktigste måten eldre tilpasser sin boligsituasjonen til en alderdom med funksjonsnedsettelse. Flytting til tilgjengelige boliger kan forlenge perioden som selvhjelpen eller bidra til at omfanget av bistand blir redusert. I så fall kan et velfungerende boligmarked med et godt tilbud av alders-tilpassede boliger gi et viktig bidrag til å løse en av de viktigste utfordringene samfunnet står overfor med hensyn til en aldrende befolkning. Samtidig er det noen utfordringer som markedet ikke kan løse alene. Dette gjelder særlig i spredtbygde strøk, der det lokale boligmarkedet ofte vil være for «tynt» til å være velfungerende i denne sammenheng.

I tett befolkede kommuner og storbyer vil flytting fra for eksempel enebolig til en mer tilgjengelig og lettstelt leilighet være en viktig løsning for Eldres boligtilpasning for alderdommen. Selv om nye boliger er dyre, vil det eldre i de fleste tilfellene bo i boliger de kan selge for en tilsvarende høy pris. Blant eldre i distriktskommuner der boligtilbudet primært består av frittliggende og spredtbygde eneboliger, vil situasjonen derimot være en annen. Her vil mange eldre bo i boliger med en markedspris som ligger klart lavere enn produksjonskostnadene for nye boliger. Dette gjør at det lokale boligmarkedet i mindre grad kan bidra med løsninger slik at behovet for offentlige løsninger og støtteordninger er større.

Andelen eldre i lite tilgjengelige eneboliger er i utgangspunktet større i spredtbygde steder enn andre steder. Vi finner også at flytteaktiviteten blant eldre bidrar til dette mønsteret. Blant eldre som har flyttet til en bolig på et spredtbygde sted, øker andelen med minst fem rom etter flytting, sammenlignet med hvordan de bodde før flytting. Den høye andelen med eldre boende i lite tilgjengelige og spredtbygde eneboliger, samt mangelen på et mer tilgjengelig boligtilbud, betyr at kostnadene knyttet til pleie- og omsorg kan bli høye for disse kommunene.

## 4 Tilpasning av eksisterende bolig

---

*Hans Christian Sandlie*

Et alternativ eldre har for å kunne tilpasse egen boligsituasjon til alderdommen er å gjøre tiltak og utbedre eksisterende bolig. Slike tiltak kan gjennomføres i stedet for eller i tillegg til å skifte bolig, og som oftest vil det dreie seg om mindre endringer som å installere sterkere belysning, montere gelender i trapp eller fjerne terskler. I enkelte tilfeller vil det være snakk om større ombygginger som å montere en rullestolrampe. For tiltak som skal tilpasse boligen til varig (over to år) og vesentlig nedsatt funksjonsevne på grunn av sykdom, skade eller lyte, kan det være aktuelt med stønad til tilpasning og hjelpemidler fra Folketrygden. Da kan både Husbanken og NAV hjelpemiddelsentralen gi bistand i form av råd, tekniske hjelpemidler og økonomiske støtteordninger.

Hjelp fra NAV hjelpemiddelsentralen er en lovbestemt rettighet, slik at kostnaden til slike hjelpemidler og tilpasninger vil være dekket av det offentlige. For å få slik hjelp må hjelpemidlet eller tilskuddet være nødvendig og hensiktsmessig for at mottakeren skal kunne bli mer selvhjulpen og får løst praktiske problemer i dagliglivet, kunne bli boende hjemme og kunne bli pleid i hjemmet<sup>3</sup>. I denne sammenhengen handler tilrettelegging av bolig om å fjerne eller gjøre det mulig å fjerne fysiske hindringer i egen bolig, som for eksempel døråpnere, ramper, trappeheiser og heve- og senkemekanisme til kjøkkeninnredning og bad. Folketrygden dekker ikke bygningsmessige endringer som grunnarbeider i forbindelse med utvendig heis, fjerning av terskler eller utvidelse av døråpninger.

Fysiske hindringer i boligen kan påvirke beboernes selvhjulpenhet og livskvalitet, og legge føringer på hvor lenge de kan bli boende i boligen. Hindringene vil også ha betydning for ressursbruken i helse- og omsorgssektoren. På den ene siden kan de påvirke behovet for hjemmetjenester og arbeidssituasjonen for de ansatte i hjemmetjenesten, men på den annen side kan hindringene også innebære at beboerne må flytte ut av boligen og inn på institusjon tidligere enn hva som hadde vært tilfelle med en tilpasset bolig. I en kartlegging av fysiske hindre i boligmassen og mulige tiltak, fant Vista Analyse at de mest sentrale hindrene var manglende tilrettelegging på badet og at sentrale funksjoner i boligen er fordelt på over flere plan (Ekhaugen mfl. 2018). Dette er hindringer det ofte vil være krevende og kostbart å utbedre, slik at mange vil kvie seg for å gjennomføre utbedringstiltak.

Det er tidligere gjennomført et par studier som har kartlagt i hvilken grad eldre husholdninger har foretatt utbedringer i egen bolig for å bedre tilgjengeligheten med tanke på funksjonsnedsettelse (Brevik og Schmidt 2005; Sørvoll mfl. 2016). Kartleggingene viste at kun et fåtall har gjennomført utbedringer i egen bolig, og det var ingen tegn til at omfanget i slike utbedringer hadde endret seg i perioden

---

<sup>3</sup><https://www.nav.no/no/person/hjelpemidler/hvor-trenger-du-hjelp/bolig>



mellom de to kartleggingene. Det er vanskelig å vurdere i hvilken grad omfanget av slike utbedringer svarer til behovet. I dag klarer fire av fem eldre seg i eget hjem uten hjelp fra kommunen, og én av fem eldre bor hjemme eller i omsorgsbolig og mottar kommunale omsorgstjenester (Ramm 2013). Det er heller ingen tegn til at andelen eldre som mottar hjemmetjenester fra kommunen har endret seg stort (Otnes 2010; Ramm 2013).

I denne studien har vi gjentatt spørsmålene brukt i de to foregående kartleggingene av eldre personers tilpasning av egen bolig. Formålet med kartleggingene som presenteres i dette kapittelet er å få en bedre forståelse av hva som kjennetegner de eldres utbedring av egen bolig. Hvilke faktorer fungerer som drivere eller barrierer for denne typen boligtilpasning? I hvilken grad er det geografisk variasjon i denne typen boligtilpasning og i faktorene som påvirker boligtilpasning? Vi antar at informasjon og rådgivning om mulighetene som finnes for tilpasning av bolig og tilknyttede støtteordninger, kan være sentrale faktorer som kan forklare i hvilken grad de eldre gjennomfører slike tiltak. Vi har derfor undersøkt i hvilken grad eldre tar kontakt med eller blir kontaktet av kommunen for å få vurdert behovet for boligtilpasning med tanke på bevegelsesvansker.

## Vedlikehold av bolig

Norske husholdninger har tradisjonelt brukt store beløp på oppussing og vedlikehold av bolig. Samtidig er dette en aktivitet som må ses i sammenheng med livsfase og boligkarriere. Nordvik (2004) har tidligere pekt på at unge oftere gjennomfører vedlikehold enn eldre husholdninger. Oppussing skjer gjerne i forbindelse med bytte av bolig, og eldre husholdninger kan være mindre motivert for å foreta store boliginvesteringer på grunn av kostnadene (emosjonelle og økonomiske) som er knyttet til slikt vedlikehold. De kan dermed være mer tilbøyelig til å konkludere med at nytten (økt livskvalitet) ikke forsvarer utbedringskostnadene. Vedlikeholdsbehov er likevel noe som øker med botid og bruksslitasje, så noe vedlikehold vil også gjennomføres blant eldre hushold. Et sentralt spørsmål i denne sammenheng er om eldre hushold tenker på å tilpasse boligen med tanke på funksjonsnedsettelse når de gjennomfører vedlikehold.

I vår internettsurvey har vi inkludert spørsmål om det er foretatt ulike typer vedlikehold i løpet av de siste fem årene. Spørsmålene er sammenlignbare med spørsmålene som ble stilt i levekårsundersøkelsen fra 2004, slik at det er mulig å se om det har skjedd endringer i omfanget av vedlikeholdsaktivitet blant eldre de siste femten årene. Tabell 4.1 nedenfor viser en oversikt over ulike typer vedlikehold og andelen personer i alderen 60 til 75 år som oppgir at de har foretatt vedlikehold siste fem år i 2004 og 2019. Vi kan ikke si noe konkret om hva de ulike typene vedlikehold innebærer av arbeid, men det ser ut til at omfanget av vedlikehold er forholdsvis stort blant eldre hushold. Omfanget har også økt i perioden fra 2004 til 2019. I 2019 oppgir omkring halvparten av de som er spurt at de har gjennomført vedlikehold på overflater, både innvendig og utvendig. Videre oppgir omkring én tredjedel at de har gjennomført vedlikehold på kjøkken, bad/wc og elektrisk anlegg.

**Tabell 4.1: Andel blant de i alderen 60 til og med 75 år som oppgir at de har gjennomført vedlikehold siste fem 5 år i 2004 og 2019. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004 og TNS Kantar 2019.**

	2004	2019
Kjøkken	16	35
Bad/WC	21	31
Elektrisk anlegg	9	39
Oppvarming	16	33
Isolasjon	10	14
Vinduer/dører	28	32
Overflate innvendig	12	46
Overflate utvendig	13	53
<b>N=</b>	<b>(463)</b>	<b>(2774)</b>

Både omfanget og typen vedlikehold varierer med boligtype (se tabell 4.2). De som bor i en frittliggende enebolig og rekke- eller kjedehus har i større grad gjennomført vedlikehold enn de som bor i blokkleilighet. Sistnevnte har lavest tilbøyelighet til å gjennomføre vedlikehold. Dette gjenspeiler på den ene siden at ansvaret for vedlikehold er mindre i leiligheter, spesielt med hensyn til vedlikehold av boligens utvendige overflater, vinduer/dører, oppvarming og elektrisk anlegg. Dette vil primært følges opp av borettslaget eller boligsameiet i blokker. Videre kan dette på den annen side være et uttrykk for at slike leiligheter muligens er av nyere dato, slik at vedlikeholdsbehovet ennå ikke har meldt seg.

**Tabell 4.2: Andel som har gjennomført ulike typer vedlikehold på bolig de siste 5 år etter boligtype. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Frittliggende enebolig	Rekke- eller kjedehus	To-, tre- eller firemannsbolig	Stort hus med mange boliger (f.eks. blokk)	Annet	Alle
Kjøkken	38	33	29	28	34	35
Bad/WC	35	34	23	22	29	31
Elektrisk anlegg	45	40	32	25	38	39
Oppvarming	42	30	27	14	27	33
Isolasjon	17	15	14	8	13	14
Vinduer/dører	38	37	26	18	23	32
Overflate innvendig	49	44	44	39	41	46
Overflate utvendig	65	59	51	23	33	53
<b>N=</b>	<b>(1543)</b>	<b>(323)</b>	<b>(217)</b>	<b>(585)</b>	<b>(106)</b>	<b>(2774)</b>

Vedlikeholdsaktiviteter er nært knyttet til husholdningens botid i boligen, men sammenhengen er ikke lineær. Over tid vil behovet for vedlikehold øke som følge av bruksslitasje og foreldelse, men vedlikeholdet kan skje ved innflytting i ny bolig

eller etter noen års botid i boligen. Dette fremgår av tabell 4.3 nedenfor. Noen typer vedlikehold er vanlig å gjennomføre i forbindelse med bytte av bolig. Dette gjelder for eksempel vedlikehold på overflater innvendig, elektrisk anlegg, kjøkken og bad. Samtidig ser vi at dette er vedlikehold som også er vanlig å gjennomføre etter en lengre botid i boligen, slik at sammenhengen mellom vedlikeholdsaktivitetene og botid følger en omvendt U-kurve. Andre typer vedlikehold er derimot først og fremst vanlig å ta etter noen års botid. Dette gjelder for eksempel vedlikehold av oppvarmingskilder, vinduer/dører og overflate utvendig.

**Tabell 4.3: Andel som har gjennomført ulike typer vedlikehold på bolig de siste 5 år etter botid. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	0-5 år	6-15 år	Mer enn 15 år
Kjøkken	33	24	39
Bad/WC	27	21	35
Elektrisk anlegg	34	26	45
Oppvarming	25	22	40
Isolasjon	14	12	15
Vinduer/dører	19	21	40
Overflate innvendig	41	35	51
Overflate utvendig	26	49	64
<b>N=</b>	<b>(536)</b>	<b>(576)</b>	<b>(1618)</b>

Det å gjennomføre ulike typer vedlikehold på boligen er vanlig blant norske husholdninger. Dette gjelder også blant de eldre personene som har besvart vår surveyundersøkelse. Et spørsmål som kan stilles i lys av dette, er om husholdene også tenker på tilpasning av boligen for å bedre tilgjengeligheten i forbindelse med dette vedlikeholdsarbeidet. Omfanget av vedlikehold blant eldre husholdninger innebærer i alle fall at potensiale for å se slike utbedringer i sammenheng er tilstede. Dette belyser vi nærmere i neste avsnitt.

## Tilpasning av bolig for å bedre tilgjengelighet

Både Brevik og Schmidt (2005) og Sørvoll med kollegaer (2016) har tidligere kartlagt i hvilken grad eldre husholdninger gjennomfører eller vurderer å gjennomføre utbedringer på egen bolig med tanke på en alderdom med nedsatt funksjons- evne. Disse kartleggingene visste at slike utbedringer ikke var veldig utbredt. Samtidig må dette også ses i sammenheng med at mange eldre er funksjonsfriske (Ramm 2013), slik at den enkelte sannsynligvis i liten grad ser behovet for slike utbedringer. Dette kan også forklare at de aller fleste, omkring 80 prosent, oppga at det ikke var aktuelt å gjøre slike utbedringer. De er i stor grad funksjonsfriske og vurderer dermed ikke tilpasninger av egen bosituasjon.

I vår undersøkelse har vi gjentatt spørsmålene fra tidligere studier av tilpasning av egen bolig med tanke på funksjonsnedsettelse, og rettet dem til et representativt utvalg personer mellom 60 og 75 år. Tabell 4.4 viser andelen som har gjennomført

ulike typer utbedringer, vurderer å gjøre det eller oppgir at det ikke er aktuelt å gjøre det. Mønsteret er mer eller mindre sammenfallende med det vi har funnet tidligere (se Sørvoll mfl 2016), men andelen som oppgir at de har gjennomført eller vurderer å gjennomføre tiltak er noe høyere. Dette kan ses i sammenheng med at vårt utvalg er eldre enn de som ble spurt i forrige undersøkelse (50 til 70 år), og slik sett kan behovet eller bevisstheten om at behovet kan melde seg være større i vårt utvalg.

**Tabell 4.4: Andel som har gjennomført eller vurderer å gjøre tilpasninger av egen bolig for å bedre tilgjengelighet. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Har gjort det	Vurderer å gjøre det	Ikke aktuelt å gjøre det
Fjernet terskler	10	10	69
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	7	4	80
Satt opp ekstra gelender i trapp	13	6	76
Satt inn bredere dører	7	4	81
Gjort tilpasninger på badet	10	9	73
Montert rullestolrampe	2	3	86
Installert ekstra belysning	13	10	69
Montert dørtelefon	16	5	70
Montert automatisk døråpner	7	3	80
Montert heis/løfteplattform	4	2	88

I hvilken grad husholdene har gjennomført tilpasning av boligen varierer med bostedskommune (tabell 4.5). Dette gjelder spesielt utbedringstiltak som «satt opp ekstra gelender» og «installert ekstra belysning», som er mest utbredt i tettsteder i landkommuner og spredtbygde kommuner, samt dørtelefon, automatisk døråpner og heis/løfteplattform som er mest utbredt i sentrum i storbyer og forsteder til storbyer. Den geografiske variasjonen må imidlertid forstås på bakgrunn av hva slags bygningsmasse som finnes i de ulike kommunetyperne (tabell 4.5).

**Tabell 4.5: Andel som har gjennomført ulike typer tilpasninger av egen bolig for å bedre tilgjengelighet etter bosted. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Sentrum i storby	Forstad til storby	Småby	Tettsted i landkommune	Spredtbyggd
Fjernet terskler	11	9	8	12	9
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	6	6	8	9	8
Satt opp ekstra gelender i trapp	10	11	10	18	18
Satt inn bredere dører	5	6	6	10	9
Gjort tilpasninger på badet	8	10	8	11	12
Montert rullestolrampe	2	2	1	2	3
Installert ekstra belysning	11	10	12	16	14
Montert dørtelefon	43	23	13	8	2
Montert automatisk døråpner	14	9	7	5	1
Montert heis/løfteplattform	7	4	4	3	-

Flere av de oppgitte tiltakene er mest aktuelle for bestemte boligtyper, mens andre er tiltak som kan gjennomføres i alle typer boliger. Det å sette opp ekstra gelender i trapp er for eksempel mest aktuelt i boliger med flere etasjer, og montering av dørtelefon, automatisk døråpner og heis/løfteplattform er mest aktuelt i leiligheter i hus med flere etasjer. Dette gjenspeiles også i tabell 4.6, som viser omfanget av ulike typer tiltak etter boligtype. Videre viser tabellen at det å gjennomføre tilpasninger av for eksempel kjøkken og bad, samt fjerning av terskler og montering av rullestolrampe ikke varierer med boligtype.

**Tabell 4.6: Andel som har gjennomført ulike typer tilpasninger av egen bolig for å bedre tilgjengelighet etter boligtype. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Frittliggende enebolig	Rekke- eller kjedehus	To-, tre- eller firemannsbolig	Stort hus med mange boliger (f.eks. blokk)	Annet
Fjernet terskler	10	9	7	12	11
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	8	6	7	7	6
Satt opp ekstra gelender i trapp	17	12	12	5	13
Satt inn bredere dører	8	4	4	8	7
Gjort tilpasninger på badet	11	8	8	10	10
Montert rullestolrampe	2	2	2	1	2
Installert ekstra belysning	15	9	14	9	11
Montert dørtelefon	2	3	9	59	25
Montert automatisk døråpner	1	3	6	23	15
Montert heis/løfteplattform	1	1	3	12	8
<b>N=</b>	<b>(1543)</b>	<b>(323)</b>	<b>(217)</b>	<b>(585)</b>	<b>(106)</b>

I likhet med omfanget av vedlikehold på boligen varierer også omfanget av ulike typer tilpasninger for å bedre tilgjengelighet med botid (tabell 4.7). Med unntak av det å sette opp ekstra gelender i trapp, der omfanget øker med botid, ser det imidlertid ut til at folk har størst tilbøyelighet til å gjennomføre tilpasninger for å bedre tilgjengeligheten ved innflytting i ny bolig eller i den første perioden etter innflytting. Omfanget av de fleste tiltakene synker med økende botid. Variasjonen er ikke stor, men noe overraskende innebærer dette at slike utbedringer ikke primært skjer i boliger der folk har bodd over lang tid. Det er vanskelig med utgangspunkt i våre data å forklare hva dette kommer av. En forklaring kan imidlertid være at tiltakene gjennomføres i sammenheng med vedlikehold eller oppussing som foretas ved innflytting til ny bolig.

**Tabell 4.7: Andel som har gjennomført ulike typer tilpasninger av egen bolig for å bedre tilgjengelighet etter botid. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	0-5 år	6-15 år	Mer enn 15 år
Fjernet terskler	15	10	8
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	10	6	7
Satt opp ekstra gelender i trapp	8	12	15
Satt inn bredere dører	9	8	6
Gjort tilpasninger på badet	12	10	9
Montert rullestolrampe	3	2	2
Installert ekstra belysning	15	11	13
Montert dørtelefon	28	25	8
Montert automatisk døråpner	12	12	3
Montert heis/løfteplattform	9	5	1
<b>N=</b>	<b>(536)</b>	<b>(576)</b>	<b>(1618)</b>

I kapittel 2 presenterte vi en tankemodell der vi antok at tilpasning av eksisterende bolig er et alternativ til å flytte. Omfanget av ulike typer tilpasningstiltak vil dermed være knyttet til husholdningens flytteplaner, og vi forventer at tilpasning av eksisterende bolig er mest omfattende blant dem som ikke regner med å flytte fra nåværende bolig. Våre resultater viser at dette i stor grad er tilfellet for de fleste av tilpasningstiltakene vi har spurt om (tabell 4.8). Unntakene er tiltak som å sette opp ekstra gelender i trapp og montering av rullestolrampe, som ikke viser et entydig mønster i sammenhengen mellom å gjennomføre tilpasninger for å bedre tilgjengelighet og flytteplaner. For de andre tiltakene er det imidlertid en klart større tilbøyelighet til å gjennomføre tilpasningstiltak blant dem som ikke regner med å flytte fra nåværende bolig, sammenlignet med de som har flytteplaner og de som ikke utelukker å flytte i framtida. Vi tolker dette som et uttrykk for at de eldre i stor grad anser tilpasninger av eksisterende bolig som et alternativ til å flytte.

**Tabell 4.8: Andel som har gjennomført ulike typer tilpasninger av egen bolig for å bedre tilgjengelighet etter flytteplaner. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Konkrete planer om å flytte i løpet av de neste 5 årene	Konkrete planer om å flytte i løpet av de neste 10 årene	Regner med å flytte, men først etter de neste 10 årene	Utelukker ikke å flytte i framtida	Regner ikke med å flytte fra nåværende bolig
Fjernet terskler	5	6	6	9	13
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	5	5	7	7	9
Satt opp ekstra gelender i trapp	12	13	16	15	12
Satt inn bredere dører	4	3	3	7	10
Gjort tilpasninger på badet	7	5	8	8	13
Montert rullestolrampe	1	2	-	2	2
Installert ekstra belysning	7	15	10	14	14
Montert dørtelefon	13	10	6	11	24
Montert automatisk døråpner	6	3	4	4	10
Montert heis/løfteplattform	1	1	-	2	6

I hvilken grad eldre gjennomfører utbedringer på boligen kan ses i sammenheng med hvordan de vurderer sin nåværende og fremtidige funksjonsevne. Tabell 4.9 viser andel som har gjennomført utbedringer på egen bolig ut fra intervju-personens vurdering av egen funksjonsevne om fem år. Selv om tallgrunlaget er lite, slik at vi bør være varsomme i våre tolkninger, finner vi en tendens til at omfanget av tilpasningstiltak er størst blant eldre som tror funksjonsevnen vil bli svært redusert i løpet av de nærmeste fem årene. Unntakene er tiltak som å sette opp ekstra gelender i trapp, der vi ikke finner noen signifikante sammenhenger mellom tilpasningstiltak og vurdering av egen funksjonsevne, samt installering av ekstra belysning og montering av dørtelefon, som heller ikke viser et entydig mønster i denne sammenhengen.

**Tabell 4.9: Andel som har gjennomført ulike typer tilpasninger av egen bolig for å bedre tilgjengelighet etter vurdering av egen funksjonsevne om fem år. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Stort sett som nå	Litt redusert	Svært redusert	Vet ikke/ubesvart
Fjernet terskler	8	11	22	15
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	6	8	16	9
Satt opp ekstra gelender i trapp*	13	14	18	15
Satt inn bredere dører*	7	7	10	9
Gjort tilpasninger på badet	8	12	24	14
Montert rullestolrampe	2	2	16	2
Installert ekstra belysning	12	14	10	14
Montert dørtelefon	15	17	16	17
Montert automatisk døråpner	6	7	18	9
Montert heis/løfteplattform	3	5	8	3
<b>N=</b>	<b>(1697)</b>	<b>(892)</b>	<b>(50)</b>	<b>(149)</b>

\*) ikke signifikant for  $p > 0,05$

Samlet sett kan det med andre ord se ut til at tilpasninger av egen bolig først og fremst gjennomføres når behovet er veldig konkret, eller når man forventer at behov for tilpasning vil melde seg i nær fremtid. Unntakene fra denne hovedregelen representeres av svarkategoriene «installert ekstra belysning», «montert dørtelefon» og «satt opp ekstra gelender i trapp».

## Utbedringer i forbindelse med vedlikehold

Enkelte tilpasninger for å bedre tilgjengeligheten i boligen kan være krevende og kostbare (jf. Ekhaugen mfl 2018). Samtidig finner vi at mange av de eldre husholdningene i vår undersøkelse har gjennomført vedlikehold på boligen som også kan være kostbart. Vi har derfor sett nærmere på i hvilken grad hushold som har foretatt vedlikehold på kjøkkenet og bad/wc, også har gjennomført tilpasninger i disse rommene med tanke på tilgjengelighet i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet. Våre resultater indikerer imidlertid at dette i liten grad er tilfellet. Unntakene er vedlikehold på kjøkkenet og bad/wc. Her finner vi at hushold som har gjennomført vedlikehold i løpet av de siste fem årene, også har større tilbøyelighet til å utføre tilpasninger med tanke på tilgjengelighet på disse rommene sammenlignet med de som ikke har gjennomført vedlikehold.

Tabell 4.10 viser andel som har gjort tilpasninger for å bedre tilgjengelighet i kjøkkenet blant dem som har utført vedlikehold på kjøkkenet i løpet av de siste fem årene. Blant dem som har gjennomført vedlikehold har 11 prosent også utført tilpasninger, mens tilsvarende andel blant de som ikke har foretatt vedlikehold er 5 prosent. Det er altså bare 1 av 10 som passer på å gjennomføre tilpasninger for å bedre tilgjengelighet når de utfører vedlikehold på kjøkkenet. En mulig grunn til



at ikke flere gjennomfører tilpasninger kan være at de ikke har et konkret behov for dette når de utfører vedlikeholdet, og at de heller ikke ser for seg å få behov i nær framtid.

**Tabell 4.10: Andel som har gjort tilpasninger for å bedre tilgjengelighet i kjøkkenet blant de som har utført vedlikehold på kjøkkenet i løpet av siste 5 år. Prosent.**

Kilde: TNS Kantar 2019

	Har utført vedlikehold	Har ikke utført vedlikehold
	11	5
<b>N=</b>	<b>(966)</b>	<b>(1822)</b>

Tabell 4.11 viser andel som har gjennomført tilpasninger for å bedre tilgjengeligheten på badet blant de som har utført vedlikehold på bad/wc i løpet av de siste fem årene. Vi finner også her en større tilbøyelighet til å ha gjennomført tilpasninger blant de som har utført vedlikehold. Blant de som har utført vedlikehold har 16 prosent også gjort tilpasninger for å bedre tilgjengelighet, mens 7 prosent har gjort dette blant de som ikke har utført vedlikehold. Dette betyr altså at hvert sjette hushold som har gjennomført vedlikehold på bad/wc i løpet av de siste fem årene også har tilpasset badet for å bedre tilgjengelighet i forbindelse med dette arbeidet.

**Tabell 4.11: Andel som har gjort tilpasninger for å bedre tilgjengelighet på badet blant de som har utført vedlikehold på bad/WC i løpet av siste 5 år. Prosent. Kilde:**

TNS Kantar 2019

	Har utført vedlikehold	Har ikke utført vedlikehold
	16	7
<b>N=</b>	<b>(852)</b>	<b>(1934)</b>

Det ser ut til at det er en sterk sammenheng mellom å utføre større vedlikeholdsarbeider og gjennomføre tilpasningstiltak for å bedre tilgjengelighet i boligen blant eldre hushold. Dette gjelder spesielt for vedlikeholdsarbeid og tilpasningstiltak på kjøkken og bad. Gitt en politikk der det er ønsket at eldre tar et større ansvar for å tilpasse egen bosituasjon gjennom utbedring av nåværende bolig, kan det med andre ord være hensiktsmessig å rette informasjon og rådgivning mot eldre hushold som går med planer om å gjennomføre større vedlikeholdsarbeid om hvilke muligheter og løsninger som finnes for å gjøre boligen mer tilgjengelig. Alternativt kan husholdene anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold, dersom de likevel må utføre tilpasningstiltak i boligen. Det offentlige kan også rette målrettet informasjon mot bolig- og byggenæringen om mulighetene større vedlikeholdsarbeid gir for samfunnsmessig gunstige boligtilpasninger.

## Bosituasjon etter tilpasningstiltak

Det kan som nevnt være krevende, både økonomisk og emosjonelt, å gjennomføre tiltak for å bedre tilgjengelighet i boligen. Både for myndighetene og dem som vurderer å utføre tilpasninger, kan det derfor være motiverende å vite at slike tiltak

gir stor positiv effekt. Tabell 4.12 viser sammenhengen mellom det å ha gjennomført ulike typer tilpasninger for å bedre tilgjengelighet i bolig og hvordan boligen vurderes med tanke på behovene for en person med bevegelseshemming. Blant dem som har utført tiltak som å fjerne terskler, sette inn bredere dører, tilpasninger i kjøkkenet og på badet, ser vi at en klar majoritet vurderer boligen som bra eller svært bra tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming. Hele 81 prosent av de som har fjernet terskler og 85 prosent av de som har satt inn bredere dører oppgir dette, men tilsvarende tall for de som har utført tilpasninger i kjøkkenet og badet er henholdsvis 71 og 75 prosent.

**Tabell 4.12: Andel som oppgir at boligen er tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming ut fra om de har gjennomført ulike typer tilpasninger på boligen for å bedre tilgjengelighet. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Fjernet terskler	Satt opp gelender i trapp	Satt inn bredere dører	Gjort tilpasninger i kjøkkenet	Gjort tilpasninger på badet	Totalt
Svært bra	33	9	35	29	26	11
Bra	48	36	50	42	49	34
Dårlig	14	42	11	21	22	37
Svært dårlig	3	10	4	7	4	14
Ikke svart/vet ikke	2	3	1	1	-	4
<b>N=</b>	<b>(271)</b>	<b>(373)</b>	<b>(200)</b>	<b>(204)</b>	<b>(274)</b>	<b>(2786)</b>

Ett av de oppgitte tiltakene ser imidlertid ikke ut til å ha noen effekt med hensyn til å tilpasse boligen til behovene for en person med bevegelseshemming. Dette gjelder det å sette opp ekstra gelender i trapp. Blant personer som har satt opp et slikt gelender vurderer fremdeles over halvparten (52 prosent) boligen som dårlig eller svært dårlig tilpasset en person med bevegelseshemninger. Dette kan sannsynligvis forklares ved at med eller uten gelender vil en trapp uansett være en barriere for å komme seg mellom etasjene for en person med bevegelsesutfordringer. Et gelender kan gjøre det tryggere å bevege seg mellom etasjene, men det fjerner i realitetene ikke selve hinderet som trappen innebærer. Videre kan noen gelender være plassert i trapper nettopp fordi trappene vurderes som særskilt bratte eller spesielt vanskelig å forsere av andre grunner. I slike tilfeller kan gelenderet vurderes som et kompensatorisk grep for å forebygge alvorlige fallskader, men ikke som et virkemiddel som gjør at en bolig vurderes som særskilt tilpasset bevegelseshemmede.

## Kontakt med kommunen

Både Husbanken og NAV hjelpemiddelsentralen kan gi bistand i form av rådgivning, økonomiske støtteordninger og tekniske hjelpemidler til tilpasning av bolig for å bedre tilgjengelighet. En forutsetning for denne bistanden er at kommunene kommer i kontakt med innbyggere som har eller kommer til å få behov for å få vurdert behov for å utføre tilpasningstiltak. Tidligere undersøkelser har imidlertid pekt på at kommunene mangler oversikt over behovet for tilrettelegging av bolig blant sine innbyggere; særskilt gjelder det innbyggere som ikke allerede har et

klart definert hjelpebehov (Sørvoll mfl. 2018). I den grad kommuner flest har oversikt over behovet for tilpasning for å bedre tilgjengelighet i boligen, handler dette om behovet blant personer som allerede er i kontakt med og mottar hjelp fra kommunen.

Den manglende oversikten er på den ene siden et uttrykk for at kommunene i liten grad kartlegger og planlegger for en aldrende befolkning (Daatland mfl. 2014; Helgesen og Herlofsen 2017). På den annen side er det også et uttrykk for at den eldre befolkningen selv i liten grad tar kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning. I undersøkelsen vår er det bare tre prosent som oppgir at de har tatt kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning av bolig (tabell 4.13). Videre finner vi at kommunene i liten grad er proaktive med hensyn til å få vurdert behovet for boligtilpasning blant innbyggerne, i alle fall blant befolkningen i alderen 60 til 75 år. Bare én prosent i vårt utvalg oppgir at kommunen har vært i kontakt med dem for å få vurdert tilpasning av bolig til bevegelsesvansker.

**Tabell 4.13: Andel som oppgir at de har vært i kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning av bolig til bevegelsesvansker. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

	Totalt
Ja, jeg/vi har tatt kontakt med kommunen	3
Ja, kommunen har tatt kontakt med meg/oss	1
Nei	96
Vet ikke	-
<b>N=</b>	<b>(2785)</b>

Det ser ut til at tilbøyeligheten til å ta kontakt med kommunen er større blant dem som har funksjonsnedsettelse og behov for tilpasning av boligen (tabell 4.14). Blant hushold som oppgir at en eller flere husholdningsmedlemmer har varig nedsatt funksjonsevne (f.eks. bevegelsesvansker, synsvansker, hørselsvansker og astma/allergi) har 13 prosent vært i kontrakt med kommunen for å få vurdert behovet for tilpasning. Videre viser tabell 14 at omkring hver fjerde husholdning (24 prosent) som oppgir at de har et udekket behov for tilrettelegging av boligen har tatt kontakt med kommunen for å få vurdert behovet for tilpasning. Dette betyr at omkring tre fjerdedeler lever med et udekket behov for tilpasning av egen bolig uten at de tar kontakt med kommunen for hjelp. Uten denne kontakten er det vanskelig for kommunene å få oversikt over behovet, og for den enkelte kan dette innebære at de ikke får råd og hjelp med vurdering og gjennomføring av nødvendige tiltak.

Blant dem som oppgir at de bor i en bolig som er spesielt tilrettelagt for funksjonsnedsettelse blant husholdningsmedlemmene, har 28 prosent vært i kontakt med kommunen for å få vurdert behovet for tilpasning. Dette kan bety at mange får hjelp til å tilrettelegge boligen for funksjonsnedsettelse etter å ha vært i kontakt med kommunen. Samtidig indikerer dette at de fleste løser slik tilrettelegging uten bistand fra kommunen.

**Tabell 4.14: Andel som oppgir at de har vært i kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning til bevegelsesvansker blant de som har oppgitt at noen i husholdningen har varig nedsatt funksjonsevne, boligen er spesielt tilrettelagt i forhold til funksjonsnedsettelse(e) og at det er behov for spesiell tilrettelegging i forhold til funksjonsnedsettelse. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019.**

	Husholdningsmedlemmer med varig nedsatt funksjonsevne	Boligen er spesielt tilrettelagt	Behov for tilrettelegging
Ja, jeg/vi har tatt kontakt med kommunen	13	28	24
<b>N=</b>	<b>(476)</b>	<b>(128)</b>	<b>(51)</b>

Vi har også sett på i hvilken grad personer som har utført ulike typer tilpasnings tiltak i boligen også har vært i kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning av boligen (tabell 4.15). Selv om dem som har utført tilpasningstiltak, oftere har vært i kontakt med kommunen enn gjennomsnittet i vårt utvalg, ser det ut til at de aller fleste gjennomfører slike tiltak uten bistand eller råd fra kommunene. De tiltakstypene som i størst grad øker sannsynligheten for at beboeren har vært i kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning, er tiltak utført på kjøkken og bad, samt montering av rullestolrampe, døråpner og heis/løfteplattform. Dette er tiltak som kan være krevende og kostbare, slik at tilbøyeligheten for å ta kontakt med kommunen for å få vurdert behov og eventuelt få bistand til gjennomføring er større.

**Tabell 4.15: Andel som har tatt kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning til bevegelsesvansker blant de som har gjennomført ulike tilpasninger i boligen for å bedre tilgjengeligheten. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019**

Terskler	Kjøkken	Gelender	Dører	Badet	Rullestol-rampe	Belysning	Dørtlif	Døråpner	Heis/løfteplattform
9	11	6	8	14	10	4	9	15	17
(271)	(204)	(374)	(201)	(274)	(89)	(355)	(432)	(187)	(98)

## Oppsummering

I dette kapittelet har vi sett på i hvilken grad eldre husholdninger gjennomfører vedlikehold på egen bolig, og i hvilken grad de også gjennomfører utbedringer av boligen med tanke på alderdom i forbindelse med dette vedlikeholdet. Våre resultater viser at det er mange eldre som gjennomfører vedlikehold på egen bolig. Det ser også ut til at vedlikehold av egen bolig har blitt mer vanlig blant eldre de siste par tiårene.

Det er størst omfang av vedlikeholdsaktiviteter blant dem som bor i enebolig, mens omfanget er minst blant dem som bor i blokkleiligheter. Dette gjenspeiler med andre ord forventningen om at leiligheter er mer lettstelte enn eneboliger. Vedlikehold skjer ikke bare etter lang botid i boligen, men det skjer også i forbindelse med innflytting i ny bolig.

Vi finner at relativt sett få av husholdningene tenker på og gjennomfører tilpasning av boligen for å bedre tilgjengelighet i forbindelse med vedlikeholdsarbeid. Unntaket er de som har gjennomført vedlikehold på kjøkken og bad/wc, der henholdsvis hver tiende og hver sjette person også oppgir at de har gjennomført tilpasninger med tanke på tilgjengelighet i disse rommene. Dette indikerer et potensiale for å få flere eldre til å se tilpasning av bolig med tanke på tilgjengelighet i sammenheng med nødvendig vedlikeholdsarbeid. Forutsetningen er at de får informasjon og rådgivning om hvilke muligheter, løsninger og støtteordninger som eventuelt kan benyttes for slik tilpasning. Det virker rimelig at det er kommunene som best bidrar med slik informasjon og/eller rådgivning. Kommunene står i direkte kontakt med sine innbyggere på mange måter, og kan eventuelt også informere den lokale bolig- og byggenæringen om hvilke muligheter større vedlikeholdsarbeider gir for alderstilpasninger.

Det er som forventet størst omfang av tilpasningstiltak blant dem som forventer å bli boende i boligen i overskuelig framtid. Videre ser det ut til at tilpasninger av boligen først skjer når behovet begynner å melde seg, enten fordi man opplever svekkede funksjonsevner eller at man forventer at slike svekkelser kan oppstå i nær fremtid.

Tilpasning av bolig med tanke på tilgjengelighet påvirker sterkt hvordan beboerne vurderer boligens egnethet for en person med bevegelseshemninger. De som har utført ulike tilpasningstiltak, vurderer i større grad boligen som bra eller svært bra tilpasset en person med bevegelseshemninger sammenlignet med gjennomsnittet i aldersgruppen. Vi kan ikke si noe sikkert om dette også betyr at eldre som har gjennomført tilpasninger, også kan bli lengre boende i egen bolig enn andre. Det er likevel rimelig å forvente at tilpasningsaktivitet har en reell positiv effekt også med tanke på eldre personers mulighet til å klare seg selv i eget hjem.

Det er få av dem som har svart på vår surveyundersøkelse som oppgir at de har vært i kontakt med eller blitt kontaktet av kommunen for å få vurdert behovet for tilpasning av bolig til bevegelsesvansker. Tilbøyeligheten for å ta kontakt med

kommunen øker imidlertid når et behov for tilrettelegging oppstår. Omkring hver fjerde person som oppgir at det er behov for tilrettelegging av boligen, oppgir at de har vært i kontakt med kommunen for å få vurdert en tilpasning av boligen til en situasjon med bevegelsesvansker. Dette betyr imidlertid at tre av fire ikke tar kontakt med kommunen, til tross for at de oppgir at de har et konkret behov for tilpasning av boligen. Vi vet ikke om dette skyldes at de får bistand fra andre, eller om det skyldes at de ikke vet at de kan ta kontakt med kommunen. Uansett kan det se ut til at det finnes et uutnyttet potensial for myndighetene til å informere innbyggere om muligheten for rådgivning og eventuelle tilskuddsordninger. Det er særlig personer som har fått utført tilpasningstiltak som kan være krevende og kostbare, som har vært i kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning av bolig med tanke på tilgjengelighet.

## 5 Målgruppens egne vurderinger og handlinger

---

### *Marit Ekne Ruud, Ragnhild Skogheim og Guri Mette Vestby*

I denne delen av prosjektet har vi vært ute etter å få nærmere kunnskap om hva målgruppen selv tenker rundt sin egen boligsituasjon. Vi er opptatt av i hvilken grad de har gjort eller har tenkt å gjøre noen strategiske valg knyttet til sin nåværende boligs utforming, om de har planer om å flytte eller har flyttet, og hvilke egenskaper og kriterier som er eller var viktige ved valg av ny bolig.

Kapitlet presenter erfaringer fra fokusgruppeintervjuer med seniorer som bor i tre forskjellige kommuner: En by i en innlandskommune på Østlandet (Innlandet fylke), en kystkommune utenfor en større by i Rogaland fylke og en kommune i Osloregionen i Viken fylke. Begrunnelsen for valget av disse tre kommunene var at de skulle representere små og mellomstore kommuner, og ikke storbyer. Dette fordi storbyene i stor grad har et annet boligmarked enn mindre kommuner: storbyene har et mer variert boligmarked med flere boligtilbud for eldre. Og vi har vært ute etter kunnskap om hvordan målgruppen som bor utenfor storbyene – og dermed (hvert fall i noen grad) har færre alternativer på boligmarkedet – tenker og handler rundt sin bosituasjon. Det har også vært et mål at kommunene vi valgte, skulle ha ulik geografisk beliggenhet; det har gjort det mulig for oss å se om det finnes relevante forskjeller mellom ulike deler av landet.

Det ble gjennomført ett fokusgruppeintervju på hvert sted, og fokusgruppene har bestått av mellom sju og ti personer (mer om informantene presenteres under hver case). Kommunene ble kontaktet av oss med forespørsel om de kunne rekruttere informanter til undersøkelsen. I én kommune kom vi i kontakt med en ansatt i et seniorsenter, i en annen kommune var det plansjefen som rekrutterte informanter og i den tredje kommunen var det folkehelsekoordinatoren. Informantene ble rekruttert gjennom seniorsentrene fordi sentrene har en fast ukeplan for aktiviteter som gjør det praktisk og enkelt å rekruttere til en samtale innenfor et fastsatt tidspunkt. Fokusgruppeintervjuene ble gjennomført i form av en samtale rundt bordet, der vi fulgte den samme intervjuguiden alle tre stedene. Informantene hadde fått utdelt et skriv med informasjon om undersøkelsen og prosjektets hovedspørsmål på forhånd.

Spørsmålene som ble stilt i fokusgruppene ble i stor grad formulert med referanse til spørsmålene og funnene i prosjektets survey (se kapittel 3 og 4):

- Hvilke vurderinger gjør dere eller har dere gjort knyttet til dagens boligsituasjon? Hva bør tilpasses i nåværende bolig for at det skal bli bra å bo der i alderdommen?
- Hva er de viktigste argumentene for å bli boende eller for å flytte?



- Er det kvaliteten ved selve boligen/eiendommen som er mest avgjørende? Er det beliggenheten i forhold til butikker, service, møteplasser, turområder o.a.? Er det nabolagets fysiske kvaliteter? Er nærhet til familie, venner og kjente avgjørende? Eller andre forhold?
- Hva tenker du generelt om boligtilbudet og muligheter på boligmarkedet for eldre i din kommune?

Kapitlet tar først for seg hver case, for deretter å oppsummere de mest sentrale funnene i den siste delen med vekt på forhold som er felles og hva som er interessante forskjeller som kommer fram i de tre fokusgruppene. Likheter og forskjeller kan knyttes både til egenskaper ved informantene og ved stedet vi har besøkt. Funnene i hver case er organisert i tre hovedbolker (i) vurderinger knyttet til kvaliteter ved boligen, (ii) vurderinger ved flytting og (iii) vurderinger av kvaliteter ved stedet / nabolaget. Vi vil også knytte funnene opp mot anbefalinger som det kan jobbes videre med på tema eldre og boliger.

## Tettsted i Innlandet fylke

### *Fakta om stedet*

Det bor til sammen 10992 personer i tettstedet i Innlandet fylke som vi har valgt som case pr 1.1.2020. Av disse har 21 prosent fylt 67 år. Innbyggertallet i tettstedet utgjør ca 26 prosent av innbyggertallet i hele kommunen. I kommunen totalt er ca. 20 prosent av innbyggerne over 65 år, og 4,8 prosent er over 80 år (Statistikkbanken SSB).

Ifølge kommunens økonomiplan 2020-2023 er det et sentralt mål at kommunen skal være en attraktiv bokommune for folk i alle aldersgrupper. Sentrumsområdene skal fortettes slik at de får et mer urbant preg og boligandelen i sentrum skal økes.<sup>4</sup>

Kommunen har ikke en egen boligplan, men den har over mange år utarbeidet et utbyggingsprogram for bolig- og næringsarealer som del av sitt handlingsprogram med økonomiplan. Kommunen har siden 2016 deltatt i Husbankens by- og tettstedsprogram som en oppfølging av boligsosialt utviklingsprogram som ble avsluttet i 2015.

Det totale antallet søkere til kommunal bolig og omsorgsbolig har gått opp fra 293 i 2017 til 346 i 2018. Det har imidlertid vært en nedgang i det totale antallet på venteliste fra 73 i 2017 til 36 i 2018. Det er særlig i nærområdet til tettstedet at behovet er størst, blant annet for flere tilrettelagte sentrumsnære leiligheter for seniorer.

---

<sup>4</sup>Følgende avsnitt er hentet fra kommunens Årsbudsjett 2020 og Handlingsprogram med økonomiplan 2020-2023.

Kommunen ønsker at det skal bygges et mangfold av ulike boliger for både eie og leie til ulike målgrupper. Siden 2015 har kommunen jobbet aktivt med å stimulere private aktører til å bygge flere utleieboliger med grunnlånsfinansiering fra Husbanken og tilvisningsavtale med kommunen. Etterspørselen etter nye utleieboliger er fortsatt stor, og det er ikke bare økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet som ønsker å leie. Også flere eldre som selger sin enebolig foretrekker å leie leilighet i stedet for å kjøpe.

I perioden 2014-2018 ble det til sammen gitt byggetillatelse for 1.487 nye boliger. De siste årene har det vært svært høye tall, mye som følge av at flere leilighetskompleks i tettstedet ble omsøkt parallelt. Pr. 1.10.2019 er det gitt 176 byggetillatelse. Byggeaktiviteten har i perioden vært klart størst i tettstedet.<sup>5</sup>

### *Hvem er informantene?*

Gruppen som deltok i intervjuet besto av sju pensjonister, tre kvinner og fire menn. Flere har verv innen frivillighet, foreninger og styrer. Gruppen kan karakteriseres som spreke og «ressurssterke» pensjonister.

Halvparten av de sju informantene har flyttet eller er i prosess med å flytte og tre har ingen umiddelbare flytteplaner. Enkelte hadde flyttet fra enebolig/gårdshus utenfor sentrum til leilighet i sentrum, andre hadde flyttet fra enebolig til nytt hus som de selv hadde vært med å utforme, litt nærmere sentrum. Et par informanter hadde bodd i samme bolig i flere tiår i bilavstand fra sentrum, og hadde ingen planer om å flytte. *Gruppen representerte følgelig ulik erfaringsbakgrunn og hadde ulike preferanser.*

### *Vurderinger og tilpasninger av nåværende bolig*

*I hvilken grad hadde informantene planer om å tilpasse eller oppgradere nåværende bolig for å kunne bo der som eldre? Informantene hadde ulike strategier for å tilpasse boligene:*

Av de som fortsatt bor i den boligen de flyttet til for flere tiår siden, har samtlige pusset opp badet ved å fjerne terskler inn til baderommet og gjort dusjarealet større med tanke på rullestol. En informant hadde satt inn skyvedør framfor vanlig dør for å få rommet mer funksjonelt med tanke på bevegelseshemming.

Andre strategier dreide seg om å fjerne terskler og få bredere døråpninger og inngangsparti med tanke på eventuell rullestol. Det er viktig å understreke at disse boligene ble bygget før de nye tekniske forskriftene og krav til universell utforming i boliger ble innført (TEK 10, TEK 17 etc.).

Det hører med til historien at samtlige av informantene som har bodd i den samme boligen i mange år, har alt boareal på en flate, dvs. at de ikke trenger å gå trapper i det daglige. Enkelte kjøpte tomt og bygget i et av utbyggingsfeltene som ble lagt ut på 1970- og 1980-tallet, og det var den gang den vanligste hustypen. Disse

---

<sup>5</sup>Når vi skriver om sentrum menes det sentrum i tettstedet.

husene er dermed godt egnet som livsløpsbolig. Et par av informantene hadde vært bevisst dette da de valgte bolig den gang.

En informant har bygget enebolig to ganger nært sentrum. Han understreket betydningen av å utbedre boligen man bor i for å kunne bo der lengst mulig.

### *Boligkvaliteter som er viktige*

For denne gruppen informanter er det å ha garasje eller biloppstillingsplass sett på som svært viktig. Alle er avhengig av å kunne bruke bil, også de som bor i gåavstand til sentrum, fordi det finnes få alternativer til å komme seg rundt. Det finnes riktignok bussruter med avganger flere ganger om dagen (enkelte også et par ganger i timen), men ikke til alle steder og med begrenset tilbud i helgene.

En liten grønn hageflekk er også vurdert som svært viktig, også for de som har flyttet i leilighet. De mener at tilgangen på en grønn flekk som de kunne stelle burde vært prioritert også i sentrumsprosjektene. «Vi må ha noe grønt under føttene» uttalte en. Informantene som bor i enebolig har to-tre mål hage. De er ikke bekymret for at de ikke kan stelle ute dersom de blir «skrøpelige». «Det finnes sånne robotklippere vi kan bruke», ble det sagt.

### *Hva har informantene sett etter ved kjøp av ny bolig?*

De som nylig har valgt å flytte til en ny bolig, har først og fremst sett etter mer sentral beliggenhet, med gåavstand til butikker og servicetilbud, mer enn kvaliteter ved selve boligen. En av informantene bodde tidligere i et tungvint hus med vanskelig adkomst (bratt bakke), og da mannens helse sviktet flyttet de til en sentrumsleilighet.

En annen informant hadde bygget ny enebolig i rekke sammen med to andre vennefamilier, for å sikre godt naboskap og en trygghet hvis vedkommende ble alene. Det var viktig for informanten å utforme boligene til aldersvennlige boliger, blant annet med plass til rullestol i alle rom.

### *Kvaliteter og mangler ved nye boliger som tilbys*

*Hvordan vurderes de nye leilighetene som er bygget i sentrumsområdene og som i stor grad er tiltenkt eldre beboere?* Først og fremst er leilighetene som bygges til dette markedet for små. Flere påpeker at de ikke har plass til å ha barn og barnebarn på besøk til overnatting. Barn har flyttet fra hjembygda til andre steder for å etablere seg, og når de kommer «hjem» på besøk har de behov for å kunne overnatte. Dette er en interessant nyansering sammenlignet med boligmassen tilpasset eldre i større byer. Fordi det er et større arbeidsmarked i de større byene er det stor sannsynlighet for at barna bor i eller i nærheten av samme by, og ikke har det samme behovet for å bo hjemme hos foreldre ved besøk. Informantene savner også mer bodplass/oppbevaringsplass i de nyere prosjektene. «Vi har jo en del ting som vi vil beholde selv om vi er eldre».

Flere informanter mente det burde vært naturlige møteplasser i tilknytning til leilighetskompleksene, slik at man treffer andre beboere, samtidig som man kan trekke seg tilbake. De mente også at det burde vært en mer blandet befolknings-sammensetning i sentrumsnære leilighetskomplekser. Men de framhevet at familier med flere barn ikke kan bo i så små boliger. Av hensyn til økonomien i prosjektet mente de at utbyggerne presser inn flest mulig mennesker.

Informantene forteller at de kjenner flere som har flyttet tilbake til eneboliger utenfor sentrum etter å ha bodd i en ny sentrumsleilighet en stund; det ble for lite og «trangt». Dessuten ble de plaget av støy fra biler (særlig tungtransport).

### *Flytting*

Surveyen vår (Kantar TNS 2020) viser at det er relativt få eldre som har umiddelbare flytteplaner, og selv om vi går så langt som ti år fram i tid, får vi ikke med oss mer enn 15 prosent av de spurte. Ser vi på den andre enden av fordelingen, finner vi at rundt 30 prosent av dem som flyttet inn i boligen før de ble 60, regnet med å bli boende. Det hadde her ingen betydning om innflytting hadde skjedd før 50 års dagen. De som flyttet inn etter 60 års dagen regnet stort sett med å bli boende, eller utelukket ikke å flytte i framtida. Det siste er vel et forbehold alle burde ta, slik at man vel kan si at 85 prosent av de sene flytterne mener å ha funnet en bolig å bli gammel i.

Et rimelig sikkert funn er at det de siste 20 år er det blitt mer vanlig at folk flytter i aldersspennet 60-75 år. Surveyen viser også at eneboligandelen er blitt halvert etter flytting og at det er en sterk dreining mot mindre boliger og i stor grad en overgang fra individuelle til mer kollektive eierformer (blokk i borettslag eller liknende), med unntak av folk som bor i spredtbygde strøk. Det kan skyldes at tilbudet av egnete boliger er minst i spredtbygde strøk eller andre forhold.

Hvordan ser dette ut i tettstedet i Innlandet fylke? Det er ikke umiddelbart enkelt å skille mellom motiver for flytting og kvaliteter ved boligen og egenskaper ved stedet som i høy grad påvirker flytteplaner. Nedenfor har vi forsøksvis trukket opp noen momenter som dreier seg om flytting og flyttemotiver.

### *Begrunnelser for flytting*

Surveyen viser at det er flest av respondentene som bor i tettsted i landkommune som er emosjonelt tilknyttet nåværende bolig. I dette eksemplet fra tettstedet i Innlandet ser vi at noen har valgt å flytte. Som vist over har de fleste flyttet fra større eneboliger utenfor sentrum. Begrunnelsene for å flytte er nokså identiske; de ønsker en bolig som de kan bli gamle i, som er lettstelt, på ett plan og som kan/er tilrettelagt for rullestol, uten terskler og et stort bad og annet som gjør det enkelt å bo der i alderdommen. De har ønsket å bo i nærheten av handel- og tjenestetilbud og ulike aktiviteter som foregår i sentrum. «Vi ønsket ikke flere oppussinger», var også et argument som ble nevnt for å flytte.

På spørsmål i surveyen om man kunne tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer (som trimrom og kafé) sammen med andre seniorer og eldre, er det flest som svarer at de ikke vil det nå, men kanskje på lengre sikt (jevn fordeling i alle områdetyper). Fordeler med slike boliger som vektlegges i størst grad er det sosiale fellesskapet og mulighet for å leve et aktivt liv, deretter at det gir tilgang til gode tjenester og det at man kan dele vedlikehold med flere.

De fleste av våre informanter i tettstedet mener tilbudet av leiligheter i sentrum er bra, det er mye å velge mellom, men det ble samtidig påpekt at de kan bli for dyre dersom man blir enslig. Ny bolig i sentrum kan også være dyrere enn det man får for boligen man flytter fra.

### *De som ikke har flytteplaner*

Enkelte ønsker å bo i nåværende bolig/boligområde så lenge som mulig, og har gjort tilpasninger som gjør det så enkelt som mulig å bli boende, for eksempel ved å bo på ett plan (se over), installere vannbåren varme og annet.

Utsikt fra boligen er et argument for å bli boende, som flere påpeker. Landskapet og naturen de er vant med representerer røtter til bostedet. Det ble påpekt at det etter hvert kommer mange teknologiske nyvinninger som gjør det enklere å bli boende. Det ble understreket av dem som har flyttet at det ikke er vanskelig å opprettholde omgangskretsen.

### *Problemer med å bli boende*

I bygdene utenfor sentrum var det tidligere butikker, post og andre tjenester som nå er lagt ned. Det betyr at en nå er avhengig av bil for å handle, eller utføre andre gjøremål når en bor langt utenfor sentrum. Kan man ikke lenger kjøre bil er det vanskelig å bli boende siden busstilbudet er dårlig. De ønsket derfor å få tilbake en ambulerende buss som de hadde tidligere. Kommunen vet hvor folk bor, så det burde ikke være så vanskelig, og det er viktig å motvirke ensomhet, ble det understreket.

### *Stedskvaliteter*

*Hvilke egenskaper ved stedet brukes som begrunnelser for om informantene blir eller flytter til en annen bolig?*

### *Kombinasjonen beliggenhet – avstander og transportbehov*

Som vist ovenfor er folk avhengig av bil når de bor spredt eller utenfor sentrum. Dersom man ikke lenger kan kjøre selv blir man mer avhengig av andre for å komme seg ut og man er mer sårbar i forhold til å bli sosialt isolert. Å flytte til sentrum kan bidra til å løse dette problemet, der en får nærhet til «alt» for å klare seg i hverdagen. Gangavstand til alle fasiliteter som dagligvarer, apotek, kafeer etc. er svært viktig.

### *Stille og rolig – fravær av støy*

En annen steds kvalitet som trekkes frem av informantene er det å ikke ha biltrafikk og støy der de bor. Disse kvalitetene (fravær av biltrafikk og bilstøy) brukes som begrunnelse både for å bli boende der de bor eller flytte til et sted med slike kvaliteter. Biltrafikk og bilstøy trekkes også fram som et minus ved sentrumsboligene (særlig de som ligger i nærheten av en hovedvei).

### *Bygdesentra tappes for funksjoner*

Tidligere hadde boligområdene/utbyggingsområdene små sentra med blant annet dagligvarebutikker og postkontor. Disse funksjonene har etter hvert blitt borte, hvilket medfører at beboerne i disse boligområdene må inn til sentrum. Enten må de bruke bil eller de er avhengig av et godt utviklet busstilbud.

### *Nærmiljøet er viktig*

Grøntområder er en viktig egenskap ved nærmiljøet, ifølge informantene (noe vi tidligere har vært inne på). I tillegg er informantene opptatt av at den fysiske utformingen bidrar til at man treffer andre og kan si hei til og fra boligen, og som bidrar til uformell sosial kontakt med naboene. Utsikt og utsyn er et annet element som trekkes frem som viktig av de fleste, enten de bor i eller utenfor sentrum. Naturen byr på mange kvaliteter; nærhet og utsikt til innsjø, åsene rundt og et godt utviklet nett av turveier. Det er utviklet et stort strandområde med badeplass som brukes mye.

I sentrum er det utviklet en fin lekeplass som brukes mye, og som fungerer som en integreringsarena mellom generasjoner og mellom innvandrere og etnisk norske. Sentrum har også et relativt nytt torg som er utformet som en aktivitetsplass med blant annet skøyteis om vinteren, og som har blitt en sosial møteplass for alle med mange sosiale arrangementer om sommeren. Det ligger to kafeer vendt mot torget.

### *Vurdering av det lokale boligtilbudet*

På spørsmål i surveyen om det er mulig å kjøpe boliger tilpasset eldres behov, er det høyest score i forstad til storby, sentrum i storby og småby. Det er lavest score i spredtbygd område. Det er også i sistnevnte områdetype at det er høyest score på spørsmålet «jeg kjenner ikke til noen bestemte boliger for eldre».

Surveyen viser at det i alle typer boligområder er høy score på at markedsprisen på boliger er for høy for meg/oss, med noe høyere score for småby. På spørsmålet «tilbudet av private boliger passer mine/våre ønsker og behov» er det høyest score for dem som bor i sentrum i storby og i forstad til storby og lavest i spredtbygde områder. Tilbudet på tilgjengelige (dvs. tilpassede) boliger er ifølge surveyen best i sentralt i storby og minst i spredtbygde strøk.

I vårt tettsted i Innlandet fylke er det bygget flere egnede boliger i sentrum, noe som også har vært prioritert i kommunen de senere årene. Det kan imidlertid

diskuteres om boligene likevel er egnet til målgruppen eldre – dersom vi skal se denne gruppen under ett. Som det kom frem i fokusgruppeintervjuet med pensjonistene i tettstedet var de enige om at boliger på to rom er for smått til deres behov og livssituasjon. Dessuten ønsket de at det i boligprosjekter skal legges til rette for en mer variert boligsammensetning med både større og mindre boliger tilpasset både barnefamilier og enslige, unge og eldre.

Det må tas et forbehold om at boligene som er bygget i sentrum, først og fremst var / er bygget med tanke på eldre. Boligtilbudet er også mer variert enn bare små leiligheter; det ble fortalt at det står flere større leiligheter tomme som ikke er solgt. Informantene vurderte boligtilbudet som bra, med mye å velge mellom.

Også i dette området er leilighetene i sentrum dyrere enn eneboligmarkedet utenfor sentrum. Ingen av informantene har trengt å ta opp lån for å finansiere ny bolig, men hadde ikke nølt med å gjøre det dersom det hadde blitt nødvendig.

## Kystkommune i Rogaland fylke

### *Fakta om stedet*

Innbyggertallet (2019) er 11 046. Kommunen inngår som en del av boligmarkedet i byområdet rundt en større by, et område som totalt har rundt 110 000 innbyggere. Kommunen har en ung befolkning, 29 prosent er under 19 år, men antall eldre øker i årene fremover. Det blir dobbelt så mange personer over 80 år fra 2018 til 2030.

Befolkningen bor for det meste på akse mellom den nærmeste byen og rundt fire mil sørøstover. I tillegg til kommunesenteret, 13 km fra denne byen, er det flere mindre bygdesamfunn/lokalsamfunn. En god del eldre er sterkt knyttet til disse bygdene og vil antakelig ønske å bli boende der. Det er dessuten en god del spredt bosetting.

Det er 4951 boliger i kommunen, av disse er 3983 eneboliger (ca. 88 prosent), 679 rekkehus/tomannsboliger og 176 boliger i blokk. De fleste eldre i kommunen bor i egen bolig, men noen bor i kommunal omsorgs- eller trygdebolig.

Kommunen har en målsetting om at det skal være 10000 boliger i kommunen i 2050 og 20000 innbyggere. Kommunen er et attraktivt sted å bo for eldre og det er positivt at eldre flytter til mindre boliger og nærmere handel, kultur, sosiale møteplasser og offentlig og privat service og tjenester. Men kommunen har en bevisst strategi på at det skal bli en god aldersblanding her og legger opp til at det skal utvikles til å bli et godt sted for barnefamilier og deres behov for skoler, barnehage, ulike type boliger, kultur- og fritidstilbud for barn og unge og lignende. Pensjonistforbundet i kommunen ønsker også en bevisst strategi for å unngå at man får en aldersghetto i framtida.

Det er mangel på rimelige boliger tilpasset eldre, både i dette kommunesentret og i omkringliggende bygder. Siden dette er en landkommune har eksisterende

boliger lav markedsverdi sammenlignet med prisen på nye leiligheter som da blir dyre å anskaffe. Dette er en utfordring.

Kommunen eier en del tomter i sentrum av kommunen og kan derfor ha en aktiv rolle i boligpolitikken framover, blant annet med å stille krav til utbyggere når de selger dem tomter. Kommunen sier de også kan selge tomtene til selvkost for på den måten å få rimeligere boliger til eldre eller barnefamilier i sentrumsområdet. Eller kommunen kan garantere for at de leier for eksempel 20 prosent av leilighetene/boligene. Handlingsrommet til kommunen er altså relativt godt og gir politikere og fagfolk anledning til selv å agere eller samhandle med private for å skape et boligmarked som kan bidra til en god alderdom som imøtekommer ulike behov og ønsker blant både de yngste og eldste av de eldre.

### *Hvem er informantene?*

Av de sju informantene, tre damer og fire menn, bor seks av dem fortsatt i eneboligen de har hatt i flere år. En informant har flyttet til leilighet i sentrum av helsemessige grunner. De resterende har ingen umiddelbare flytteplaner. De er bosatt i ulike deler av kommunen. De fleste var i 70-årene. Enkelte var engasjert i eldreråd og pensjonistforening (sistnevnte har 40 medlemmer). De fleste var to i husholdet og flere hadde barn i nærheten.

### *Vurderinger av nåværende bolig og eiendom*

Boligen betyr mye for informantene. De fleste har bodd i samme bolig i 30-40 år. Men det er ikke bare boligen i seg selv som verdsettes av informantene, også eiendommen/hagen bidrar til glede og trivsel. Der har de blomster og de dyrer frukt, bær og grønnsaker. Noen har nærhet og utsikt til sjøen og de har glede av å fiske og være utendørs. Boligen, eiendommen/hage og omgivelsene inngikk i en helhet. De snakket derfor like mye om hagen som selve boligen, blant annet når det gjelder tilpasninger som gjør at de kan holde på med hageaktiviteter når de får dårligere helse. Dyrkekasser i riktig høyde er blant tilpasninger som burde kunne gjøres i hagen, og de spurte hvor de kan få tilskudd til slike ting (for Husbanken er jo bare orientert mot selve boligen). Distinksjonen mellom bolig og hjem er sentral her, dvs. at de er mer opptatt av *hjemmet* (der eiendommen/hagen inngår) enn *boligen i seg selv*. «Det betyr mye for livskvaliteten å bli boende; et godt sted å bli gammel» ble det understreket.

### *Tilpasninger for å kunne bo i nåværende bolig*

De understreker at de gjør mest mulig for å kunne fortsette å bo i egen bolig gjennom ulike typer tilpasninger, som å etablere ramper for rullestol/rullator og fjerning av terskler. Enkelte av boligene er på flere plan, men det å gå trapper var for noen en måte å holde seg i form på. Det å i hovedsak bo på ett plan var også tilpasninger noen hadde gjort.

De snakket en del om teknologiske løsninger som kan installeres som både noe positivt og negativt. Det positive er at de kan klare seg lenger i nåværende bolig,



men det kan også være vanskelig å mestre ny teknologi. De framhevet også at «teknifisering» kan innebære å bli «innesperret» i boligen, dvs. at mange funksjoner ikke krever besøk fra tjenesteapparatet. «Det betraktes mer som en innsparing enn som et tilbud og må komme i tillegg til kommunale tjenester», sier en.

Enkelte mente imidlertid at det er viktig å følge med i tiden mht. slike løsninger, ellers så faller man helt utenfor. Flere mente det burde vært enkelt å skaffe seg en elektrisk firhjuling som eldre bruker når en ikke lenger kan kjøre bil. Siden de fleste boligene etter hvert krever vedlikehold og oppgradering mente de at Husbanken burde gitt tilskudd til ulike typer vedlikehold, som utskifting av vinduer, installering av trappeheis og annet som gjør at de kan bli boende i egen bolig lengst mulig.

### *Flytting*

Ikke alle boligene er egnet om helsa svikter. Da vil vurderinger og preferanser endres, ble det understreket. Dersom livssituasjonen tilsier at de må flytte ønsker de fleste å flytte inn i leilighet i sentrum, gjerne i bofellesskap i en eller annen form der de har naboer, sosialt fellesskap og ulike typer fellesfunksjoner, og der man kan hjelpe hverandre med ulike praktiske ting. Mennene mente imidlertid at mange fellesfunksjoner, som strikkekafeer, er mest egnet for damer. De hadde ingen planer om å begynne å strikke og hekle, derfor kunne de tenke seg en snekkerbod/ «mekkebod» i denne type bolig.

I dag holder de på med ulike praktiske aktiviteter i garasjen eller naustet (for dem som har det). I tilknytning til ny bolig ønsker de seg en hageflekk, parsellhage eller annet der de kan dyrke frukt, bær og grønnsaker sammen med andre. Det er en bra måte å bli kjent med andre på, slik også det å snekre, skru, og reparere ting sammen med andre bidrar til trivsel og fellesskap. De mente at Husbanken burde gi støtteordninger til leiligheter med kollektivløsninger. Dersom de blir enslige blir også flytting mer aktuelt, for da blir det sosiale livet enda viktigere, ble det understreket.

### *Boligmarkedet*

Flere ønsket et bedre tilbud av offentlige utleieleiligheter, altså ikke private løsninger i sokkelleiligheter, men i kommunal regi. Mange ønsker ikke å ta opp lån sent i livsløpet, noe som kan være nødvendig når man selger hus til lavere pris enn det koster å kjøpe leilighet i sentrum. De ønsker ikke å velge leieboliger før de er skikkelig gamle, og ikke kan bo i sin nåværende bolig. De mente at tilbudet av gode leiligheter i kommunen var for lite og en del av det som bygges burde hatt bedre standard. Utbyggerne ønsker å presse flest mulig leiligheter inn på liten plass, «*det er pengene som rå*», var oppfatningen. Det er også andre tettsteder i kommunen som kunne egne seg til bygging av tilrettelagte boliger, påpekte informantene. Det tærer på partneren når den ene blir syk. Samtidig står det tomme omsorgsleiligheter som kommunen må betale for, men som burde vært tatt i bruk.

### *Stedskvaliteter*

Flere vektla betydningen av å ha naboer. De er ikke nødvendigvis omgangsvenner, men folk man har god kontakt med og som betyr mye for trygghet og trivsel.

### *Transport: en forutsetning for sosialt liv og deltakelse i aktiviteter*

Bilavhengigheten var et gjennomgående tema. For å bo der de bor er de avhengige av bil for å handle og delta i kulturaktiviteter og annet som foregår i kommunesenteret. Der er det en bredde i tilbudet som er veldig bra og tilfredsstillende opplevelseshøvel. De knyttet bilen til mulighet for det sosiale livet, for å kunne treffe folk. Uten bil, vil flere flytte til sentrum av kommunen. Dersom de ikke lenger kan kjøre bil, blir de mer isolerte siden busstilbudet er svært dårlig. Skolebussen er det eneste tilbudet og den går jo ikke ofte.

En av informantene kjører eldre til ulike formål og bringer også mat. Han mente at flere pensjonister kunne bidra i denne type frivillighet. En av damene sa at menn er jo så glade i å kjøre bil at flere kunne hjulpet eldre ut av ensomheten til aktiviteter. Dette kunne praktisk ordnes, og de ønsket seg også en ambulerende buss. Det reiser imidlertid spørsmålet om hvordan dette kan organiseres og av hvem.

### *Landskap, skog og mark*

Landskapet og muligheter for turer i skog og mark er viktig for mange. Det er godt tilrettelagt med stier og turveier i kommunen, mange benker å sitte på og lett å ta seg frem, særlig i kommunesenteret. Frisklivssentralen har gruppeturer.

### *Eldrebolgen*

De var kritiske til synet på eldre som en bølge, en kostnad og en belastning. Det er for mye regelstyring i samfunnet, vi må ha det bra i alderdommen, møte fleksibilitet i forhold til den enkeltes behov. Det ble spesielt understreket at det å ha en god alderdom – når man har kommet dithen at man har lite krefter – da er det ekstra viktig å møte fleksibilitet og folk i kommunen som er løsningsorienterte. Kommunen må ha kompetanse og kunne bistå når vi trenger det, ifølge deltakerne i fokusgruppen: «Det er viktig å gi tydelig informasjon om hvem i kommunen som kan rettlede oss på hvordan vi kan få hjelp til hva, også det å få hjelp til å tilpasse boligen».

### *Frivillig arbeid*

De ønsket at noen kunne bidra med enkle oppgaver, som plenklipping, utføre enkle reparasjoner og annet. Her kunne jo Frivilligsentralen, skoleelever eller andre bidra. 9-10 klassinger har faget «omsorg for alle», og de burde kunne brukes mer til forefallende arbeid. Det kan godt være private som utfører den type oppgaver, kanskje enklere enn å henvende seg til kommunen som kanskje er mer «firkantet» (dvs. at de ikke kan snu seg rundt like fort). Kommunen kunne kanskje

ha et mer systematisk samarbeid med Frivillighetssentralen og/eller med andre lokale organisasjoner.

### *Mer informasjon*

Informantene ønsker seg samlet informasjon om 1) hvilke foreninger som finnes og hva de kan tilby, 2) hva slags støtte/låneordninger som finnes, 3) oversikt over hva slags smart teknologi de kan benytte seg av i boligen, om 4) Hjelpemiddelsentralen eventuelt kan ha slik oversikt og 5) info om ulike aktiviteter, som boccia, bridge, sjakk og annet kan også være bra. De var for øvrig svært fornøyd med Hjelpemiddelsentralen, den vurderes som oppegående

### *Delingsøkonomi og fellesskap*

Både det som dreier seg om å få hjelp til ulike typer praktiske oppgaver og frivillige som kjører eldre til ulike aktiviteter dreier seg om frivillig innsats, men det ble også koblet til delingsøkonomi der man bistår hverandre når det trengs. Delingsøkonomi/gjenbruk kan også gjøre seg gjeldende i bofellesskap med snekkerbod, eller andre fellesaktiviteter der man deler/bytter verktøy og annet. Det er viktig å ta vare på fellesskapet og ikke bare tenke på seg selv, ble det understreket. Det ble samtidig påpekt at det er mye dugnadsinnsats i kommunen, for eksempel innen idretten.

## Kommune i Osloregionen i Viken fylke

### *Fakta om stedet*

Pr. 3. kvartal 2019 bodde det 32 935 personer i kommunen (før kommunen ble slått sammen med nabokommunen 1. januar 2020). 20 prosent av innbyggerne var over 65 år, og 4,7 prosent over 80 år.

Ifølge kommuneplanen vil kommunene i regionen samarbeide om å utarbeide felles boligbyggeprogram og innta en offensiv holdning når det gjelder å tilrettelegge et boligtilbud for alle boligsøkere ved å sikre flere boliger med livsløpsstandard, og flere utleieboliger, boliger for vanskeligstilte og rimelige etableringsboliger (Kommuneplan 2030).

Strategier for forebyggende og helsefremmende innsats i kommunen er at eldre kan bo lengst mulig hjemme i universelt utformet bolig. Videre heter det at boligområdene skal utvikles til trivelige bomiljøer der det legges vekt på å etablere sosiale møteplasser og mulighet for fysisk aktivitet.

Gjennom skisse til boligbyggeprogram i regionen som kommunen er en del av er det lagt inn utbygging av ca. 3400 boliger i casekommunen i planperioden. Boligbyggingen fordeler seg med det største volumet på tett/lav bebyggelse og blokkleiligheter. Det legges opp til en lav andel tradisjonelle eneboliger i kommunen. Det vil være en utfordring å sikre utvikling av et variert og allsidig

boligtilbud som er tilstrekkelig attraktivt for å trekke til seg nye innbyggere (Kommuneplan 2030).

### *Hvem er informantene?*

Gruppen som ble intervjuet, i besto av ti personer, fire menn og seks kvinner, som ble rekruttert gjennom et av aktivitetssentrene i kommunen. Denne informantgruppen var eldre enn informantene i de to andre kommunene vi besøkte. Samtlige var over 80 år, og hele åtte av dem var fylt 88 år (to var hhv 94 og 95 år). Samtlige var enker/ enkemenn.

Fem av informantene hadde flyttet til en mer lettstelt og mer sentrumsnær leilighet i løpet av de senere årene. Den andre halvdelten bodde fremdeles i den eneboligen som de hadde bodd i «i alle år». En av informantene hadde bodd hele livet i det samme huset, noe som flere generasjoner før han hadde gjort. En annen hadde bodd i samme enebolig i 70 år. De fleste boligene lå i eldre villastrøk litt utenfor bykjernen. Et par av informantene hadde flyttet fra Oslo eller Akershus i løpet av de senere årene for å være nærmere familien (barn og barnebarn) som er bosatt i kommunen.

### *Vurderinger og tilpasninger av nåværende bolig*

Til tross for at flere i denne gruppen hadde bodd i samme bolig over flere tiår, og de fleste var rundt 90 år, hadde ingen tilpasset boligen med tanke på alderdommen. Flere mente imidlertid at det etter hvert hadde blitt tungvint med trapper, og at det var vanskelig å forsere dørterskler med rullatoren (som de fleste informantene var avhengige av). Det ble også påpekt at trappene ved utgangsdørene var et hinder. «Det hjelper ikke å bo i første etasje når vi har fire – fem trappetrinn ved utgangsdøra» ble det sagt.

Èn i gruppen hadde tatt i bruk en av stuene i første etasje til soverom for å ha alt på ett plan i det daglige. Ellers hadde ingen planer om å gjøre endringer i boligen. Derimot var det flere som ønsket å flytte til en mer lettstelt leilighet.

I motsetning til informantene i tettstedet i Innlandet mente de eldre i kommunen i Viken at de ikke hadde behov for mer enn ett soverom. «Vi trenger ikke et rom ekstra for å ha besøk». De ville heller ha tilgang til en felles stue eller fellesrom med tilbud om felles middager.

### *Verdsatte boligkvaliteter*

Også blant disse informantene er særlig det å ha en liten hage trukket fram som viktig. En av de mannlige informantene forteller at han er glad i å være ute, og har en liten hageflekk som han gjerne steller. Enkelte av de andre som fremdeles bor i sin eldre enebolig med hage forteller at de setter pris på å ha noe grønt rundt seg, men de får hjelp av sine barn til å stelle hagen. Den eldste informanten, en kvinne på 95 år, steller hagen sin selv. «Jeg elsker å være ute i hagen». Ellers verdsettes grøntområder, trær og turstier i nærheten av boligen i fokusgruppen.

I tilknytning til boligens kvaliteter kommer informantene også inn på transportmulighetene i tilknytning til boligen. Det er ikke så viktig å bo i gåavstand til alle fasiliteter, men det er viktig å ha et velfungerende transporttilbud i nærheten. Som vi også var inne på i de to andre casene er innbyggerne i utkantområder og i randsonen av større tettsteder avhengig av bil eller andre transportmidler for å komme seg til butikker og andre nødvendige ærend. Informantene hadde selv kjørt bil inntil nylig, og har nå erfart hvor avhengig de er av et velfungerende transporttilbud. En av kvinnene mente «Det var det verste å miste lappen. Nå kan jeg ikke lenger kjøre egen bil».

Også disse informantene opplever at nærbutikkene og andre servicetilbud der de bor legges ned, og de får lenger vei til butikkene. Enkelte forteller at de får hjelp av barna som handler for dem, men ikke alle har barn som bor i nærheten.

I kommunen er det etablert et gratis transporttilbud for eldre, Flexibuss, der de kan ringe og bestille transport en time i forveien. «Men det tar tid, og man vet ikke når bilen er her» sier en. Ikke alle informantene var klar over at dette tilbudet finnes, og det ble dermed også snakket om hvordan man får informasjon om tilbud som eldre kan benytte seg av.

### *Refleksjoner om flytting*

Flere av informantene hadde flyttet til en mer lettstelt leilighet. Samtlige var klare på at de «ikke angret et sekund». De som hadde flyttet var tidligere hageeiere. De synes ikke det var noe tap å flytte fra hagene. «Jeg synes det er mye finere uten hage», mente en av kvinnene. «Det var ikke noe problem å kvitte seg med hagen» sa en annen kvinne. Imidlertid mente denne informanten at hun gjerne skulle hatt en liten hageflekk, men at hun ikke greier så mye lenger.

De informantene som fremdeles bodde i den gamle boligen, hadde ingen flytteplaner. En av informantene fortalte at hun i ettertid hadde sett at hun og mannen burde å tenkt på å skaffe seg en mer lettstelt bolig mens de var to. «Når man er to er det lettere å få det til, og da kan man planlegge sammen». Dette utsagnet kan tolkes dit hen at når man blir alene er det vanskeligere å flytte fra et stort hus der man alltid har vært en familie, både mentalt og praktisk.

En annen informant mente også at det kan være store kostnader -- både økonomiske og praktiske -- forbundet med å flytte. Han mente det var viktig å tenke på flytting mens man har krefter til det.

### *Vurdering av det lokale boligtilbudet*

Informantene opplever at det er for få tilgjengelige boliger for dem, først og fremst fordi de leilighetene som bygges i sentrumsområdene og de nye transformasjonsområdene, er for dyre. Også i denne kommunen er det slik at prisene på de eldre eneboligene er langt lavere enn de nye leilighetene som bygges, selv de som er egnet til små hushold.

På spørsmål om informantene var villige til å ta opp lån for å kjøpe seg en mer sentral og lettstelt leilighet, var det et unisont nei fra gruppen. «Det sitter i ryggmargen hos oss at vi ikke skal sitte med gjeld» uttalte en av mennene. Gruppen kunne imidlertid gjerne tenke seg å leie en egnet leilighet.

Flere savner tilbud om fellesskapsløsninger i nye boliger. Som skrevet ovenfor, hadde denne gruppen ikke behov for flere rom i leiligheten, men de etterspurte heller fellesløsninger som ivaretar sosiale samværsformer. Mulighet for felles middag ble påpekt som særlig viktig.

På spørsmål om behovet for et rom for å kunne samles om hobbyer som f.eks. håndarbeid eller «mekking» og snekring, så denne informantgruppen ikke behov for det. Dette ble forklart med at de var i en livsfase der denne type sysler var forbi (i alle fall for mennene i gruppen).

## Hovedfunn fra de tre casene

I dette avsnittet trekker vi fram de viktigste funnene fra de tre casene. Ser vi noen forskjeller mellom gruppene på de tre stedene? Hva er felles og hva er forskjeller mellom de ulike livsfasene?

Det er her viktig å nyansere «gruppen eldre» i flere livsfaser. Som vi har vist i denne gjennomgangen representerer de tre fokusgruppene ulik alder. Mens informantene i innlandsbyen på Østlandet og på Vestlandet var «yngre eldre» var gruppen i kommunen i Osloregionen eldre.

- **Yngre eldre - fremdeles en aktiv hverdag:** De litt «yngre eldre» vi traff i innlandsbyen på Østlandet og på Vestlandet har behov for å kunne leve slik de alltid har gjort, med en aktiv hverdag med behov for å ha litt plass til hobbyer eller overnattingsbesøk. De fleste vi traff blant 70-åringene bodde fremdeles med en partner.
- **De eldste – sosial ensomhet:** Den eldre gruppen i Osloregionen var blitt alene og hadde i større grad behov for et sosialt møtested, helst kombinert med middagsservering. Ensomhet var i stor grad den største utfordringen for denne gruppen. I tillegg var informantene mindre fysisk mobile og de fleste var avhengig av rullator.
- **Den yngste gruppen er forberedt på endret livssituasjon:** Vi ser at flere blant de yngre informantene enten har tilpasset boligen som de har bodd i lenge eller de har flyttet til noe mer lettstelt. Dette tyder på at de er og har vært forberedt på at livssituasjonen kan endres, og dermed vært «føre var» slik at de kan bli boende i boligen med redusert funksjonsevne. Dette gjelder også de som har vært med i prosessen med å bygge/utforme boligen og har vært bevisste på at livssituasjon kan endre seg og tatt høyde for det.

- **De eldste orker ikke flytte:** Flere av de eldste informantene i vårt utvalg har i større grad blitt boende i sitt opprinnelige hjem, selv om enkelte hadde flyttet i leilighet. For de som hadde blitt boende, var det å flytte et stort tiltak, de orket ikke å flytte. Dessuten var det vanskelig å finne en egnet bolig. Disse funnene kan fremstå som noe overraskende fordi det er naturlig å tenke at jo eldre man blir, dess mer bevisst blir man om egen boligsituasjon knyttet til alderdom og gjør noe med det. Når vi ser nærmere på funnene kan de tolkes som om det er vanskeligere å endre boligsituasjon selv jo eldre man blir fordi det er mer tiltak og mer mentale og praktiske kostnader knyttet til dette. Flere er også blitt enslige i de eldste aldersgruppene. Deres preferanser dreier seg om tilrettelagt bolig eller bofellesskap i nærheten av servicefunksjoner og med et sosialt fellesskap.
- **Boligkvalitet er også steds kvalitet:** I fagdiskusjoner om bolig og boligkvaliteter er det først og fremst boligens fysiske struktur, utforming og funksjonalitet som er i fokus. Men både funnene fra våre case og i andre kvalitative undersøkelser ser vi at boligkvaliteter og steds kvaliteter ikke er lette å skille. Som en del av forståelsen av boligens kvaliteter innlemmes beliggenhet i forhold til natur og utsikt, til transport og kommunikasjon, til sentrumsfunksjoner, eller om boligen har en uteplass eller hage som en forlengelse av boligens egenskaper. Disse egenskapene er viktige for trivsel og velvære.
- **Boligen vs hjem- funksjonell og emosjonell tilknytning:** Sosialantropologen Marianne Gullestad utpeker hjemmet som et nøkkelsymbol i norsk kultur og hjemmet symboliserer identitet, trygghet og nærhet. Hun sier det slik: «Hjemmet er ikke bare et praktisk sted hvor vi bor, men et fortettet symbol for svært mye av det som er viktig for oss» (Gullestad 1989). I offentlige dokumenter ser man at begrepene *hjem*, i motsetning til *bolig*, sjelden er nærmere definert. Det er bolig, boligstandard og bomiljø som berøres mest. Begrepet *hjem* benyttes så vidt, og da ofte i motsetning til *institusjon* og ved omtale av eldre mennesker. Offentlige utredninger har vært knyttet opp mot boligkvalitet og boligproduksjon samt gode boforhold som skal muliggjøre at blant annet eldre skal kunne bli boende i sin bolig (NOU 2001:2: 112). Det synes som om begrepet bolig benyttes i de (få) tilfellene hvor det i realiteten er tale om hjem, og at skillet mellom bolig og hjem ikke blir vektlagt i de offentlige utredningene og meldingene, og det er den private boligen i motsetning til det institusjonelle som vektlegges.

Ved å gå nærmere inn på disse to begrepene bolig og hjem, kan det som en forenkling trekkes et skille som går på en objektiv og en subjektiv forståelse. Bolig brukes gjerne i sammenheng med økonomi (verdi/salgobjekt), som bytteobjekt, i sammenheng med estetisk verdi og også i sammenheng med planlegging og funksjonell/praktisk bruk. Synet på bolig kontra hjem kan dermed også sees ut fra ulike perspektiver, der bolig gjerne brukes i en funksjonell sammenheng, mens hjem brukes i en emosjonell sammenheng. Sagt på en annen måte er boligen noe som skapes av arkitekter, entreprenører og snekkere. Men de kan ikke skape et

hjem. Et hjem blir det først når boligen tillegges subjektiv mening. Relatert til de eldre informantenes erfaringer med boligen og bosituasjonen er det hjem de i stor grad snakker om, og der de i liten grad skiller mellom boligens fysiske egenskaper og stedskvaliteter; de omkringliggende egenskapene.



## 6 Samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak for eldre

---

*Viggo Nordvik*

### Problemavgrensing

Norge i dag har større andel eldre enn det vi har hatt før, og vi vet at denne andelen stiger ganske kraftig i tiden som kommer. En av driverne bak dette er at (forventet) levealder har steget ganske kraftig. Vi vet ennå ikke helt hvordan den økte levealderen påvirker selvhjulpenhet og omsorgsbehov i befolkningen. Vi vet imidlertid at mange bor i boliger som ikke er optimalt tilpasset til en del av de situasjonene som oppstår hos mange av oss etter hvert som vi blir eldre. Dette kan typisk handle om tilgjengelighet til viktige funksjoner inne i selve boligen og det kan handle om tilgjengelighet til boligen. Tilgjengelighet til boligen kan dreie seg om ulike aspekter ved inngangspartiet, og det kan handle om avstand til ulike former for tilbud.

Surveyundersøkelsen gjengitt tidligere i rapporten (se kapittel 2, 3 og 4) viser at vel halvparten av dem mellom 60 og 75 år bor i en bolig som de selv regner som dårlig eller svært dårlig egnet for bevegelseshemmede. Det er en klar tendens til at de som har flyttet inn i nåværende bolig i høy alder, i minst grad rapporterer at deres bolig er lite egnet i forhold til bevegelseshemninger. Dette rimer godt overens med resultatene fra en undersøkelse av boligpreferanser i Bergen og omegnskommuner. I denne undersøkelsen oppga 58 prosent av respondentene mellom 60 og 79 år at deres bolig «i liten eller ingen grad er tilrettelagt for en framtidig helsetilstand med redusert mobilitet» (Bergen kommune, 2020: 4).

Når en bolig ikke er godt (nok) egnet for en person som er eldre, kan man si at det er et misforhold mellom behov/kapasitet og boligens egenskaper. Dette misforholdet kan skape plunder og heft og alvorlige skranker for livsutfoldelsen for den enkelte personen selv; det reduserer hennes livskvalitet. Dette misforholdet kan også skape problemer for andre. Typisk kan det påvirke både behov for og effektivitet i produksjonen av omsorgstjenester. En skal heller ikke se bort fra at misforhold mellom boligens egenskaper og behovene påvirker helsetilstand. Bruk av sykehjem som løsning handler jo om både helsesituasjon og om hva som er alternativet til dette.

Boligpolitikken i Norge bygger på at hver enkelt har ansvar for sitt boforhold, og vi har et system hvor offentlig støtte gis når tilfredsstillende boforhold ikke (kan) oppnås av den enkelte. Vi er her primært interessert i situasjoner hvor det har oppstått misforhold mellom beboernes behov/kapasitet og deres boligers egenskaper, og spesielt er vi interessert i denne situasjonen for eldre. Et slikt misforhold kan avhjelpes ved å utbedre eller tilpasse boligen, ved å flytte til en mer egnet bolig – eller det kan vedvare.

For politikk- og virkemiddelutvikling er et sentralt spørsmål hvorfor eventuelle samfunnsøkonomisk lønnsomme (her: fornuftige) løsninger i form av flytting eller tilpasning av boliger i noen tilfeller faktisk ikke realiseres. Det kan være at beboer har en positiv privatøkonomisk betalingsvilje for utbedring eller flytting, men at denne ikke overstiger den private kostnaden ved endringen. Det kan også være at beboere som opplever misforhold mangler kunnskap om alternative boliger og muligheter for utbedring, selv om de har en tilstrekkelig høy betalingsvilje. Videre, endringer i behov kan ha sin årsak i svekket helse, og det kan falle sammen med svekkelser i handlekraft og initiativ til å ta hensiktsmessige beslutninger (Nordvik, 2018). I andre tilfeller kan det være at et alternativ boligtilbud ikke finnes, noe som kjennetegner situasjonen i mange distriktskommuner (Sørvoll og Løset, 2017; Sørvoll mfl. 2018). Endelig kan det tenkes at en del ikke ønsker å finansiere boligutbedringer av egen lomme – noen mener kanskje bolig for eldre er et offentlig ansvar og/eller ønsker å maksimere boligkapitaloverføringene til neste generasjon.

Både vår survey, våre kvalitative studier og tidligere analyser av Eldres boligvalg (se kapitlene 1-5 i denne rapporten) vil bidra til bedre innsikt i hvilke barrierer som faktisk finnes for realisering av hensiktsmessige løsninger. Kunnskap og analyser av hvilke barrierer som faktisk finnes er viktig både for design av en virkemiddelmeny og for samfunnsøkonomiske analyser av dem.

Den prinsipielle beskrivelsen av barrierer overfor kan lede opp mot svært mange ulike former for virkemiddel og tiltak. I og med at offentlige midler er knappe og at de har alternativ anvendelse til mange gode formål, må virkemiddelvalg og utforming også kunne bidra til å skille mellom dem som må ha en eller annen form for hjelp for å realisere en god løsning, og dem som ville ha gjort det uansett. Dette siste kan også bidra til kompleksitet i virkemiddelmenyen. For å si det med Quigley (1999); det finnes en hel alfabetsuppe av mulige løsninger.

De mulige løsningene, eller virkemidlene, kan deles opp i fire ulike klasser. For det første kan det være økonomiske insentiver som gjør samfunnsmessig gunstige løsninger mer attraktive også privatøkonomisk. For det andre kan det være informasjon, råd og veiledning – inkludert praktisk hjelp til gjennomføring av tiltak i privat regi; det britiske *FirstStop*-programmet er et eksempel på dette (Burgess og Morrison, 2016). For det tredje, kan det være tiltak for å påføre den enkelte (deler av) de økonomiske konsekvensene av sine valg eller ikke-valg. Til sist kan det være generelle virkemidler som påvirker den menyen de enkelte står overfor når det gjelder valg av bolig – dette er eksempelvis innlemming og utformingen av krav om universell utforming i de tekniske forskriftene i plan- og bygningslovgivningen.

Settet av faktiske og mulige virkemidler som har som mål å påvirke boforholdene for eldre, kan selvfølgelig deles opp på andre måter enn beskrevet i forrige avsnitt. Det er heller ikke alltid opplagt hvilken av de fire typene som skisseres ovenfor konkrete tiltak/virkemiddel skal klassifiseres som.

For å velge mellom de ulike løsningene er samfunnsøkonomiske analyser et godt verktøy. Samfunnsøkonomiske analyser, eller samfunnsøkonomiske lønnsomhetsanalyser som det ofte kaller, er et komplekst verktøy. Vi må derfor først gå gjennom viktige begreper og aspekter ved slike analyser. Bunnlinja er tiltakenes effekter og vi presenterer noen detaljer rundt en studie som tar opp dette.

## Ulike typer av tiltak

Utgangspunktet vårt her er at for mange er det slik at en eller annen gang fortrinnsvis sent i livsløpet inntreffer situasjoner hvor man i mindre grad enn før greier å utføre alle daglige gjøremål. Kanskje man også må ha ulike former for omsorgs- og/eller helsetjenester. En boligpolitikk for eldre må derfor ligge i skjæringspunktene mellom omsorg, helse og bolig. Under nevner vi en del slike mulige tiltak.

Før denne oppstillingen av ulike former for økonomiske incitament avrundes, kan bostøttens rolle nevnes. Eldre og andre som kvalifiserer for bostøtte og som har boutgifter under boutgiftstaket vil få dekket 73,7 prosent av en økning i boutgiftene opp til det nevnte taket. Det er et betydelig bidrag og et sterkt incitament til å gjennomføre lånefinansierte utbedringer eller flyttinger til en mer egnet bolig. For noen økonomisk sårbare eldre kan bostøtte være viktig. Den økonomiske posisjonen til et flertall av eldre er imidlertid slik at bare et mindretall er berettiget til bostøtte. En kan merke seg at fra 2010 til 2019 falt antall eldre-husstander med bostøtte med om lag 56 prosent, og det i en periode med absolutt vekst i antall eldre.<sup>6</sup> Vi ser det derfor ikke som hensiktsmessig å gå nærmere inn på bostøttens rolle her.

Nedenfor skiller vi mellom ulike former for offentlige virkemidler: direkte støtte, økonomiske insentiver, rådgivning m. m. og generell offentlig påvirkning av rammebetingelsene på boligmarkedet. Alle virkemidlene kan bidra til at eldre i større grad skaffer seg eller opprettholder et liv i en egnet egen bolig:

### **Direkte (*in-kind*) støtte i form av goder eller tjenester:**

- Tildeling av omsorgsbolig
- Tildeling av ordinær kommunal bolig
- Tildeling/utleie/utlån av hjelpemidler
- Vaktmester/handyantjenester

### **Økonomiske incitament:**

- Direkte tilskudd til utbedring og eller tilskudd til kjøp av bolig
- Tilskudd til spesifikke utbedringer en ønsker å stimulere til
- Satser for egenbetaling i hjemmetjenestene
- Skatt på bolig

---

<sup>6</sup>Tall hentet i Husbankens statistikkbank, 4.2. 2020.

### **Råd og veiledning, informasjon:**

- Kommunenes ergoterapitjeneste
- Spesifikk boligrådgeving til dem som ber om det. Kanskje spesielt byggeteknisk og finansiell.
- Generell informasjon om boligtilpasninger og behov ved aldersvekkelse til eldre, snart-eldre og befolkningen generelt
- Byggherrebistand for små og store tilpasninger (evt. i form av samarbeid mellom kommunene og private aktører)

### **Generell påvirkning av rammebetingelser:**

- Regulering og tomtepolitikk
- Byggetekniske forskrifter
- Stimulering til universell utforming gjennom finansielle incitament
- Egnede nybygg skaffet til veie gjennom ulike former for samarbeid mellom det offentlige og private aktører
- Støttekjøp av boliger i universelt utformede leilighetskomplekser
- Tilvisningsavtaler

Alle tiltakene som er listet opp her er til dels mulige og til dels faktiske komponenter i det man kan kalle for boligpolitikken rettet mot eldre. De kan naturligvis kombineres og utformes på ganske ulike måter. En tenkt kommunene kan for eksempel kombinere en strategi basert på arealplaner som legger til rette for sentrumsnære leiligheter, boligrådgeving til personer som trenger hjelp til å tilpasse sin egen bolig med tanke på alderdom, samt ulike former for samarbeid med private aktører som ønsker å bygge boliger rettet mot eldre. I en hypotetisk verden kan også skatt på bolig brukes kreativt til å stimulere eldre husholdninger til å flytte til en mindre og mer lettstelt bolig. Det er for eksempel mulig å innføre en «soveromsskatt» på hvert rom som overstiger antallet medlemmer i en husholdning – omtrent slik det gjøres i den sosiale utleiesektoren i England (såkalt «bedroom tax»; Somerville, 2016). En slik skatt virker riktignok ikke realistisk (og kanskje heller ikke ønskelig) i dagens Norge, men den illustrerer at skattesystemet *kan* brukes til å påvirke eldre til å endre sitt boligkonsum.

### **Litt om begrepet**

Teoretisk sett er samfunnsøkonomiske lønnsomhetsanalyser av tiltak rett og slett en systematisk sammenligning av to situasjoner: med tiltak og uten tiltak, og en vurdering av attraktiviteten/ønskeligheten til hver av disse to situasjonene. Selv om det teoretiske begrepet kan sies å være presist, så er det på mange måter åpent, ettersom det er mange valg som må tas når konkrete samfunnsøkonomiske (lønnsomhets)analyser skal gjennomføres. Veileder fra Senter for Økonomistyring og Rundskriv fra Finansdepartementet gir en operasjonalisering av begrepet og legger føringer på mange av disse valgene. Ettersom samfunnsøkonomiske

analyser er en viktig del av beslutningsgrunnlaget for innføring og endringer av offentlige tiltak, gir det god mening med en slik form for standardisering.

En kan merke seg følgende formulering i Rundskrivet<sup>7</sup>: «En samfunnsøkonomisk analyse må ta utgangspunkt i en tydelig og presis definisjon av problemet eller problemene som skal løses» (Finansdepartementet, 2014:2). Dette kan selvfølgelig være vanskelig å avgrense tiltak innen feltet boligtiltak for eldre på en slik måte at de svarer på en tydelig og presis definisjon av problemet eller problemene. Likevel, det er hensiktsmessig å legge vurderinger av tiltak opp mot de idealene som Samfunnsøkonomisk analyser representerer, og det er hensiktsmessig å beskrive mål og problemer så presist som mulig.

I en bok fra 1960-tallet av Leif Johansen finner vi en teoretisk/begrepsmessig drøfting av hvordan en kan klargjøre effekten av (endringer i doseringen av) ett virkemiddel på en enkel målstørrelse (Johansen, 1965). Han viser hvordan effekten av et virkemiddel avhenger av doseringen av alle andre virkemiddel. Videre, som oftest har virkemidler også både gunstige og ugunstige virkninger på andre målstørrelser. Poenget er at virkemidler ikke virker isolert på én og én målstørrelse, og at i en moderne blandingsøkonomi som den norske, vil effekten av virkemidler også avhenge av aktørers tilpasning til dem (Bergh, 2005). Boligpolitiske tiltak i sin alminnelighet handler ikke om å vedta utfall, men å påvirke utfall (Nordvik and Medby, 2007). Dette gjelder selvfølgelig også boligtiltak for eldre.

Kort og litt karikert kan man oppsummere med å si at en samfunnsøkonomisk analyse er en sammenligning av de to situasjonene: *Hva hvis tiltak* og *hva hvis ikke*, sammen med en systematisk verdsetting av komponenter i disse to situasjonene, både kostnads- og nyttekomponenter. Rundskrivet gir beskrivelser av prinsipper for disse verdsettingene.

Et fascinerende eksempel på hvordan en kan analysere den samfunnsøkonomiske nytten og kostnadene ved boligtiltak finner vi i en analyse av et program for å stimulere til eie blant offentlige leietakere (public tenants) i Denver, US (Galster mfl. 2019). Selve tiltaket har ikke spesielt stor relevans for våre vurderinger av boligtiltak for eldre, men den analytiske tilnærmingen er klart relevant. Tiltaket inneholder både tilskudd, tvangssparing og ulike former for rådgiving og veiledning rettet inn mot deltakerne i programmet. Forfatterne starter ut med å definere et sett av relevante utfallsvariabler: eierskap og utvikling av (bolig)formue over tid og inntekt/arbeidsmarkedstilknytning og også noen helseutfall.

Kjernen i analysene av det som forfatterne kaller for en 'Benefit-cost' analyse av Denver-prosjektet, er analyser av hvordan deltakelse i prosjektet har virket inn på de sentrale utfallsvariablene (eller målvariablene). Dette gjør de ved å definere en tiltaksgruppe (*treatment* gruppe) bestående av dem som viste interesse for, ble

---

<sup>7</sup>Rundskriv R-109/14 fra Finansdepartementet (2014). Heretter omtales det bare som **Rundskrivet**.

inkludert i og fullførte programmet. En kan allerede merke seg at det flere punkter med mulighet for skjevheter i seleksjonen til tiltaksgruppen. Utfallene i tiltaksgruppen sammenlignes så med utfallene i en kontrollgruppe. På en måte kan man si at dette er ekvivalent med Rundskrivets presisering av at man må sammenligne med et 'Nullalternativ'. De forskningsmessig største utfordringene i analyser av denne typen ligger nettopp i hvordan denne kontrollgruppen velges ut.

Den (forskningsmessig) ideelle måten å lage kontrollgrupper på er at man deler målgruppene inn i tiltak (*treatment*) og kontroll helt tilfeldig, eksempelvis ved at deltakelse i programmet, eller tildeling av tiltak, gjøres ved loddtrekning. For forskere er oftest ikke en slik eksperimentell tilnærming mulig, f.eks. fordi man har etiske innvendinger mot å tildele hjelp gjennom lotterier. En mye brukt alternativ strategi er å forsøke å få til et kvasi-eksperimentelt opplegg; det er nettopp dette Galster og hans kolleger gjør. De gjør dette ved hjelp av en såkalt *propensity score matching*-prosedyre (Newman et al., 2009). Merk at vi bruker begrepene *treatment* og kontroll for å peke mot det som kalles 'the economics of programme evaluation' (Imbens and Wooldridge, 2009).

Når det gjelder f.eks. et tiltak som tilskudd til utbedring av tilgjengelighet i en bolig peker fokuset på null-alternativet mot at man ikke skal begrense seg til å betrakte hvor mange tilskudd man har tildelt, og hvordan livskvalitet og omsorgsbehov har utviklet seg for dem som fikk et slikt tilskudd. For å gjennomføre en tilfredsstillende samfunnsøkonomisk analyse må man også danne seg en begrunnet oppfatning av hva som hadde skjedd med dem som fikk tilskudd om de ikke hadde fått det – det kontrafaktiske *Hva hvis ikke*-spørsmålet må besvares. Noen ville kanskje ha flyttet til en egnet bolig, noen ville ha utbedret for egne midler mens andre igjen hadde forblitt boende i en ikke-tilpasset og uegnet bolig.

Den neste fasen i den samfunnsøkonomiske analysen er en opplisting av relevante effekter, og en transformasjon av disse effektene over til en felles skala i kroner. Hovedprinsippet for denne transformasjonen er at:

Kostnadene ved et prosjekt skal prinsipielt gjenspeile verdien av det en må gi opp av andre ting (verdien som ressursene kan skape i beste alternative anvendelse) for å gjennomføre prosjektet, mens nytten skal gjenspeile hvor mye en er villig til å betale (folks samlede betalingsvillighet) (Finansdepartementet 2014: 2).

Som vi har vært inne på flere ganger, er verdsetting ikke noen triviell øvelse, selv om man kan støtte seg på det overstående prinsippet. Rundskrivet gir noen konkrete føringer på hvordan viktige komponenter skal verdifestes. Disse er gjennomarbeidede og kompetente føringer som er solid forankret i økonomisk-teoretiske resonneringer. Noen viktige av dem refereres nedenfor:

- Et statistisk liv verdsettes til 30 millioner 2012-kroner. Verdien av barns liv kan oppjusteres til 2 ganger dette.

- Kalkulasjons (real) renten settes til 4 prosent for prosjekter (tiltak) med en levetid på opp mot 40 år. For prosjekter med mer enn 40 års levetid justeres kalkulasjonsrenten noe ned.
- Relative realpriser holdes konstant over tid, om ikke svært gode argumenter for å legge inn endringer av dem eksisterer.
- Kostnaden ved en kronas offentlig (skattefinansiert) ressursinnsats settes til 1,2 kroner for å dekke inn skattefinansieringskostnaden. En alternativ måte å si dette på er at påslaget på 0,2 på hver krone skal dekke inn tapet ved den såkalte skattekilden (se f.eks. Stiglitz 1986).

Den regnskapsmessige oppstillingen bør videre kompletteres med en oversikt over viktige effekter og konsekvenser av tiltaket som er vanskelig eller umulig å tallfeste på en god og tillitsvekkende måte (Jf. Rundskrivet). Dette må på ingen måte betraktes som en uviktig rituell øvelse, men heller som en viktig del av den samfunnsøkonomiske analysen av aktuelle tiltak.

Det mye omtalte Rundskrivet peker på at offentlig tiltak nesten alltid har fordelingsvirkninger og at de interessante utfallene er stokastiske. Når det gjelder fordelingsvirkninger sies det eksplisitt at verdsettingene av gevinster ikke skal veies for å dekke inn skjevheter i fordelingene. Der det er relevant skal informasjon om fordelingsvirkninger gis som et tillegg til den samfunnsøkonomiske analysen. En velvillig fortolkning av dette er at fordelingsanalyser ikke skal overlates til tekniske samfunnsøkonomiske analyser, men 'overlates' til eksplisitte politiske vurderinger og beslutninger.

Rundskrivet foreslår å håndtere usikkerhet gjennom å gjennomføre følsomhetsanalyser. Arbeidet av Galster og kolleger som vi har referert mye til overfor har en interessant tilnærming til håndtering av usikkerhet. De tar hensyn til at de fleste komponentene i lønnsomhetsanalysene er estimater som er beregnet med støy. Støyen kan representeres ved estimatenes standardfeil. Ved å bruke antakelser om estimatenes fordeling (typisk en antakelse om normalfordeling) kan man bruke Monte Carlo-teknikker til å gjennomføre et svært høyt antall 'følsomhetsanalyser'. Resultatet av dette blir at den samfunnsøkonomiske analysen gir en fordeling av lønnsomhetsanslag, heller enn ett enkelt tall. Det kan brukes f. eks. til å beregne sannsynligheten for at den samfunnsøkonomiske lønnsomheten skal være positiv.

Muligheten for *crowding out* (eller fortrengning) i både bolig- og arbeidsmarkedet drøftes også i arbeidet til Galster og kolleger, og trekkes inn i den regnskapsmessige oppstillingen. *Crowding-out* i denne sammenhengen betyr at når en programdeltaker får jobb eller går over til en eid bolig, så fortrenses noen andre fra eier- eller arbeidsmarkedet (se f.eks. Nordvik, 2006). Dette trekker vi fram her fordi det peker mot at en (ideell) samfunnsøkonomisk analyse av boligtiltak i sin allmenhet må ta hensyn til at tilnærmet alle tiltak rettet inn mot en målgruppe som f.eks. eldre også har konsekvenser for andre (grupper). Vurderinger av konsekvenser for andre må ideelt sett være en del av samfunnsøkonomiske analyser.

Til slutt kan det nevnes at det finnes ansatser til og elementer av samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak rettet inn mot eldre i både Sørvoll mfl. 2018 og i Sørvoll mfl. 2016. Disse kommer vi, mer eller mindre eksplisitt, til å trekke vekslers på gjennom resten av dette kapitlet.

## En stilisert ramme for samfunnsøkonomiske analyser

En alternativ, men fremdeles stilisert og enkel beskrivelse av en samfunnsøkonomisk analyse av boligpolitiske tiltak for eldre fremkommer når man splitter opp boligbeslutningene og vurderingen av dem i to analytiske komponenter. Disse er den enkelte eldres beslutning og den samfunnsøkonomiske vurderingen av dem. Man kan så introdusere virkemidler i denne for å vise hvordan en kan oppnå samsvar mellom samfunnsøkonomisk lønnsomhet og utfallene av individuelle valg.

I vår stiliserte verden, betrakter vi et individ (kall henne gjerne for en eldre) som bor i en bolig som korresponderer mer eller mindre bra med hennes behov og funksjonsevne nå og det forventede behov og funksjonsevne i tiden framover. Vi antar at hun kan møte dette på tre ulike måter. Ved å bli boende og gjøre ingenting (strategi A), ved å utbedre eller endre den boligen hun bor i (strategi B) eller ved å flytte til en annen og for henne bedre egnet bolig (strategi C). Vi setter først opp en ramme for å beskrive beslutningene for så å beskrive komponentene i den.

### Det individuelle valget:

$$A: \quad V(A) = BV(A) + E(A)$$

$$B: \quad V(B) = BV(B) + E(A) - UK(A, B)$$

$$C: \quad V(C) = BV(C) - F(K) - PD(A, C)$$

$BV(.)$  er nettoverdien for en enkelt eldre av å 'bo i' en av de tre nevnte boligsituasjonene, uttrykt i kroner. Vi uttrykker den i kroner fordi dette er en hensiktsmessige skala å transformere konsekvenser til, og fordi retningslinjene for samfunnsøkonomiske analyser presiserer at nettopp denne skalaen skal brukes. Man kan tenke på  $BV(.)$  som netto bruksverdi eller som betalingsvilje utover ordinære kostnader ved å bo i og bruke boligen.

$E(A)$  uttrykker den monetære verdien av den følelsesmessige tilknytningen til nettopp den boligen en bor i. Det finnes en betydelig litteratur om slike emosjonelle verdier og betydningen av dem for flytteaktivitet. Påstanden om eksistensen og betydningen av dem støttes av vår egen survey-undersøkelse. Nesten halvparten av respondentene (44 prosent) i vår egen surveyundersøkelse oppga at de er emosjonelt knyttet til nåværende bolig. Interessant nok er denne andelen klart høyere jo mer rurale områder boligen ligger i. Det er fristende å spekulere i at dette dels handler om den høye andelen eneboliger og selvbyggeri i distriktene. Personer som har lang fartstid i en større bolig – og kanskje til og med har vært med på å bygge den selv – kan tenkes å være spesielt emosjonelt tilknyttet sitt eget hjem.



UK(A, B) er kostnaden ved å utbedre boligen fra utgangspunktet til en hensiktsmessig kvalitet B.

De to siste komponentene som inngår er henholdsvis flyttekostnader (FK) og prisdifferansen mellom å bo i A og C.

To korte kommentarer om forenklinger i systemet er på sin plass. Bolig er et kapitalgode som både gir kostnader og yter tjenester til beboeren over en lang periode. Det dynamiske elementet undertrykkes i uttrykkene over, og man kan tenke på komponentene uttrykt som diskonterte nåverdier. Videre, når vi sammenligner nåværende bolig med utbedring og flytting, framstår hver av de to siste som ett alternativ. Selvfølgelig finnes det uendelig mange både utbedringer og alternative boliger å flytte til.  $V(B)$  og  $V(C)$  må betraktes som den for det aktuelle individet, beste utbedringen og den beste alternative boligen. Disse forenklingene har vi gjort for å holde fokuset på de mest sentrale og grunnleggende strukturene.

Systemet for å beskrive (forventede konsekvenser av) individuelle valg kan så brukes til å karakterisere de situasjonene hvor hvert enkelt av de tre alternativene foretrekkes.

- Bli boende og ikke gjøre noe med boligen, hvis  $V(A) > V(B)$  &  $V(A) > V(C)$
- Bli boende og utbedre boligen, hvis  $V(B) > V(A)$  &  $V(B) > V(C)$
- Flytt til en annen (og bedre egnet) bolig, hvis  $V(C) > V(A)$  &  $V(C) > V(B)$

#### *Vurderingskriterier: Samfunnsøkonomisk analyse*

En samfunnsøkonomisk analyse er en systematisk måte å vurdere den samfunnsøkonomiske lønnsomheten (SØL) av et tiltak; eller det kan være en måte å rangere alternative tiltak. For å gjøre dette introduserer vi konsekvenser for andre enn den enkelte eldre i systemet for å beskrive konsekvenser av valg. I dette oppsettet trekker vi inn både omsorgskostnader båret både av den enkelte privatperson (POK (.)) og av det offentlige (OOK(.)).<sup>8</sup>

$$A1: \quad SØL(A) = BV(A) + E(A) - POK(A) - OOK(A)$$

$$B1: \quad SØL(B) = BV(B) + E(A) - UK(A, B) - POK(B) - OOK(B)$$

$$C1: \quad SØL(C) = BV(C) - F(K) - PD(A, C) - POK(C) - OOK(C)$$

De individuelle handlingsreglene kan så omformuleres slik at de tar inn konsekvensene av de omsorgskostnadene som bæres av den enkelte eldre selv:

- Bli boende og ikke gjøre noe med boligen, hvis  $V(A) - POK(A) > V(B) - POK(B)$  &  $V(A) - POK(A) > V(C) - POK(C)$

---

<sup>8</sup>Mer at vi har behandlet 'myndighetene'/det offentlige' som ett. Vi ser bort fra alle eventuelle spill mellom ulike nivåer, så som stat-kommune eller Hjelpemiddelsentral-Husbank.

- Bli boende og utbedre boligen, hvis  $V(B) - POK(B) > V(A) - POK(A)$  &  $V(B) - POK(B) > V(C) - POK(C)$
- Flytt til en annen (og bedre egnet) bolig, hvis  $V(C) - POK(C) > V(A) - POK(A)$  &  $V(C) - POK(C) > V(B) - POK(B)$

En nærlesing av systemet (A1-C1) sammen med de tre handlingsreglene over viser oss to trekk. For det første, det offentlige engasjementet i produksjon, levering og finansiering av omsorgstjenester skaper en kile mellom den private og den samfunnsmessig beste løsningen – eller mellom privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomhet. For det andre, om hele ansvaret for omsorgskostnadene veltes over på den enkelte eldre vil den av strategiene som velges av den enkelte samtidig være den som gir høyest samfunnsøkonomisk lønnsomhet.<sup>9</sup> Denne siste observasjonen peker mot et viktig poeng: En optimalt (samfunnsøkonomisk lønnsom) utforming av politikk/tiltak vil lede til at den samfunnsøkonomisk lønnsomme handlingen sammenfaller med det som individer faktisk velger.

### *Boligpolitiske tiltak for eldre – et tilskuddsregime:*

Boligpolitiske tiltak for eldre som vi har drøftet det overfor, handler om inngrep/tiltak som skaper sammenfall mellom privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomhet. Denne beskrivelsen er naturligvis litt forenklet; noe vi kommer tilbake til. Vi starter likevel med å vise hvordan man i et tilskuddsregime kan skape sammenfall mellom de to lønnsomhetsmålene. Ta utgangspunkt i en tenkt situasjon hvor den samfunnsøkonomisk mest gunstige løsningen er at en bestemt eldre person flytter til en annen bolig enn den hun bor i nå, f.eks. fordi omsorgskostnadene vil bli mye høyere i nåværende enn i en alternativ bolig. Hun foretrekker selv å bo hvor hun nå bor. Vi tenker oss så at det innføres et tilskudd  $T(C)$ .

Utgangspunktet er altså en situasjon hvor en eldre person foretrekker å bli boende framfor å flytte, altså at  $V(C) - POK(C) < V(A) - POK(A)$ . Samtidig er har vi antatt at  $SØL(C) > SØL(A)$ . Et tilskudd  $T(C)$  kan snu ulikheten og gi:

$$V(C) + T(C) - POK(C) > V(A) - POK(A)$$

Og det samfunnsøkonomiske overskuddet blir:

$$SØL(C) = BV(C) - F(K) - PD(A, C) - POK(C) - (T(C) - T(C)) - OOK(C)$$

I formuleringen over er hele den samfunnsøkonomiske verdien av tilskuddet at det får den personen som betraktes til å endre sitt valg fra A til C. Selve tilskuddet er en ren overføring, og den samfunnsøkonomiske analysen skal ikke (i første omgang) ta noen fordelingshensyn. Isolert sett forteller denne analysen at

---

<sup>9</sup>Merk at dette ikke er noe argument for at det offentlige skal trekke seg ut av produksjon og finansiering av omsorgstjenester. Det er mer en illustrasjon av én egenskap ved det analyseapparatet som stilles opp her. Det finnes både fordelings- og effektivitetsargumenter for offentlig engasjement.

tilskuddet må settes minst så høyt at valget endres fra A til C og at det ikke er noen samfunnsøkonomisk kostnad av å sette tilskuddet for høyt. Dette siste virker intuitivt ikke rimelig, og hvis vi går til Rundskrivet og til veiledningen ser vi at det skal legges til en skattefinansieringskostnad på 20 prosent på direkte offentlige utlegg.<sup>10</sup> Tar man hensyn til dette blir konklusjonen den intuitivt mer rimelige at man skal sette tilskuddet så høyt at atferden endres – og ikke høyere.

Helt tilsvarende resonneringer kan gjennomføres for situasjoner hvor ombygging/utbedring (altså strategi B i oppsettet vårt) er det mest hensiktsmessige alternativet.

### *Hva fanges ikke inn av analysen av tilskuddsregimet*

Basert på analysen av tilskuddsregimet overfor kan en spørre seg om det virkelig trengs andre verktøy i en boligpolitikk for eldre enn et hensiktsmessig utformet tilskuddsregime. Man kan til og med si det så sterkt at i markeder hvor tilbudssiden reagerer perfekt på variasjoner i etterspørsel (betalingsdyktige behov), hvor privat personer har oversikt og kunnskap om hvordan ulike boliger og utbedringer påvirker deres livskvalitet, og hvor det offentlige har oversikt over hvor mye tilskudd som kreves for å oppnå ønskede endringer, trenger man ikke noen annen politikk enn tilskudd. Kort sagt, i en teoretisk verden som ikke ligner så mye på den verden vi lever i, er tilskudd tilstrekkelig til å realisere samfunnsmessig gunstige løsninger.

Størrelsen på tilskuddene som er nødvendige for å få en person til å endre sine valg på boligmarkedet er ikke observerbare for dem som iverksetter boligpolitiske tiltak på individnivå. Samtidig vil den enkelte ha ønske om så mye tilskudd som mulig. Dette setter skranker for hvordan tilskuddsordninger kan utformes (Blackorby and Donaldson, 1988), og kan gjøre virkemidler som i sin utforming er mest interessant for dem som har størst behov mest attraktive (i tekniske termer snakker man ofte om dette som å utnytte selv-seleksjonsmekanismer). Det kan for eksempel gjøre utlån av hjelpemidler mer attraktive som en del av politikkutformingen.

Den stiliserte modellen over valgene som gjøres av den enkelte sammenligner alternativene bli boende uten tilpasning, bli boende og utbedre/tilpasse boligen og den best tilgjengelige boligen å flytte til. I enkelte markeder kan det imidlertid være slik at tilbudet av enkelte typer av boliger er tynt. Litt karikert: om en person er villig til å flytte til en tilrettelagt bolig som ligger sentralt i kommunen, er ikke det så relevant hvis dette tilbudet faktisk ikke finnes. Problemer knyttet til eksistensen av slike tynne boligmarkeder er nok størst i mindre sentrale kommuner med lavt (kanskje fallende) folketall og stort areal.

Mange av oss har begrenset kunnskap om hva som faktisk er mulig når det gjelder å tilrettelegge en bolig. Det kan også være begrensninger i den enkeltes kunnskap

---

<sup>10</sup> Denne (an)befalingen om å ta hensyn til ta hensyn til en skattefinansieringskostnad er også godt forankret i økonomisk teori.

hvordan fysiske endringer i boligen vil kunne påvirke omsorgsbehov og egen evne til å ivareta dagliglivets ulike utfordringer. For noen kan også usikkerhet om hvor høye kostnadene ved en utbedring eller tilrettelegging av den boligen en bor i faktisk vil bli, være en skranke mot å sette i gang en utbedring. Disse forholdene gjør det naturlig nok vanskelig å foreta den sammenligningen som den stiliserte modellen overfor forutsetter. I modellspråket, det er ikke alltid at bruksverdien i en endret bolig (BV(B)) er observerbar.

Selv om en ser bort fra problemer knyttet til observerbarhet av og kunnskap om alternative boligløsninger når funksjonsnivået svekkes etter hvert som vi blir eldre kan det være at modellen vår ikke fanger beslutningsprosessene for alle. Selv om en endrer rangeringen av alternativer f.eks. pga. redusert funksjonsevne (f.eks. rørlighet) er det ikke sikkert at man har initiativ og handlekraft til å gjennomføre endringer helt på eget initiativ (Eika and Kjølørød, 2013; Thurow, 1974). Kanskje kan det være sånn at handlekraft og initiativ til å endre sin boligsituasjon for å tilpasse seg til en aldersvekkelse, faktisk også kan svekkes av nettopp aldersvekkelsen?

I en ideell verden burde kanskje også vår stiliserte ramme for samfunnsøkonomiske analyser vært en to-generasjonsmodell. Med dette mener vi at den stiliserte rammen kunne tatt høyde for at eldre personer kan stå overfor valget om å bruke penger på utbedring, eller etterlate disse pengene som arv (boligarv eller annen arv) til neste generasjon.

Så langt har vi dette kapittelet vist en enkel ramme for gjennomføring av samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak for eldre, med spesiell vekt på tiltak som er knyttet til flytting og tilpasning av boliger. Vi har også drøftet noen aspekter som ikke fanges opp av det stiliserte apparatet. I resten av kapittelet vil vi utnytte det analytiske apparatet til å diskutere hva som bør trekkes inn i konkrete samfunnsøkonomiske analyser av noen konkrete typer av tiltak.

## Tiltak og analyser

Vi fortsetter vår 'Innledning til samfunnsøkonomiske analyser' av boligtiltak for eldre med å gå igjennom noen eksempler på interessante tiltak. Vi velger tilnærmingen med å vise eksempler for å knytte det nærmere opp mot boligpolitiske tiltak i sin allmenhet og boligtiltak for eldre i særdeleshet.

Vi velger her gjøre en prinsipiell gjennomgang av tre mulige klasser av tiltak innen politikfeltet 'Boligpolitikk for eldre':

- Tiltak for å øke massen av boliger som er egnet for den eldre og/eller for å yte omsorgstjenester i.
- Tilskudd for å endre nåværende bolig slik at den egner seg bedre også når man blir eldre. Dette kan eksempelvis være tilpasningstilskudd eller det kan være tilskudd til etterinstallering av heis.

- Etablere systemer/ordninger for rådgiving og informasjon om hvordan boliger kan fungere bedre om funksjonsnivået reduseres. Dette innebærer også en innsats for at informasjon og rådgiving når den enkelte person.

Kanskje kan man si at vårt valg av nettopp de to første av disse tre tiltakene er litt farget av Rundskrivet og Veilederens (mer eller mindre eksplisitte) understreking av at de tiltak som er tydelige og lett og avgrense er de som er mest velegnede for samfunnsøkonomiske analyser:

En samfunnsøkonomisk analyse må ta utgangspunkt i en tydelig og presis definisjon av problemet eller problemene som skal løses. Med utgangspunkt i problembeskrivelsen må det defineres ett eller flere mål for hva en skal oppnå med tiltakene. Målene må innebære en løsning på de identifiserte problemene. Beskrivelsen av problem og mål er grunnlaget for å identifisere hvilke alternative tiltak som skal vurderes (Finansdepartementet, 2014: 2).

Selv om analyser av mer komplekse politikkpakker kan være vel så interessante ut fra et samfunnsperspektiv, må det også innrømmes at samfunnsøkonomiske analyser av enkle og mindre sammensatte politikkpakker er klart enklere. Likevel tar vi med det tredje og litt mindre tydelige tiltaket da vi mener det kan være viktig.

## Stimulere bygging av boliger som egner seg for eldre i distriktskommuner

Rangeringen av de tre alternativene «fortsatt bo i nåværende bolig uten å gjøre noe» (A), «utbedre nåværende bolig» (B) eller «flytte til en annen mer egnet bolig» (C) kan betraktes som valg fra en meny. I en del sammenhenger hører man at eldre og yngre eldre kan tenke seg å flytte til en mer egnet og mer lettstelt bolig, men at disse boligene ikke finnes på markedet. Det kan altså være at det kan utløses samfunnsøkonomiske gevinster om tilbudet av noen former for boliger øker i noen lokale boligmarkeder.

I et velfungerende boligmarked skulle man kanskje tro at dette problemet skulle løse seg ved at prissignalene fungerer slik at utbyggere observerer at etterspørselen er tilstede og at betalingsviljen er så pass høy at det vil dekke kostnadene ved å øke tilbudet gjennom nybygging. Vi kan tenke oss tre grunner til at det markedet faktisk ikke gjør at samfunnsøkonomisk gunstige løsninger ser dagens lys:

- a) Den private betalingsvilligheten er ikke stor nok, og eventuelle gevinster i form av reduserte omsorgskostnader for det offentlige kapitaliseres ikke inn i en manifest etterspørsel.

Dette kan spesielt være tilfelle i distriktskommuner<sup>11</sup> hvor prisnivået på boliger i periferien av kommunen (som bebos av eldre eller snart-eldre) er for lavt til at salg av dem kan dekke tilstrekkelig mye av prisen for å kjøpe en ny bolig sentralt i kommunen. Om summen av (nåverdien av) innsparte omsorgskostnader og den private betalingsvilligheten overstiger kostnaden ved å bygge en ny bolig vil nybygging være samfunnsøkonomisk lønnsom, men ikke realiseres i et marked overlatt til seg selv.

- b) Markedet er tynt slik at utbyggere ikke observerer priser på de potensielle boligene. Igjen er dette noe som først og fremst kan tenkes å gjelde for tynne boligmarkeder. F.eks. i lokale markeder med så stor eneboligdominans at en eventuell leilighetsetterspørsel ikke er direkte observerbar.
- c) Utbyggere og banker som vurderer søknader om byggelån oppfatter det å introdusere en ny type boliger i et lokalt marked som for risikabelt.

Dette siste punktet kan kanskje sies å være et resultat av de to andre årsakene nevnt over (B og C) mer enn en selvstendig årsak.

Om de lokale myndighetene tenker at man har en situasjon med en form for tilbudsunderskudd av boliger som egner seg for eldre og snart-eldre av noen av de årsakene vi har nevnt over, kan en tenke seg ulike tiltak for å stimulere bygging.

- i) Man kan bygge i egen regi for salg eller utleie.
- ii) Man kan forsøke å etablere partnerskap med private utbyggere, f.eks. ved at man garanterer for salg eller utleie av en andel av de boligene som bygges. Alternativt kan man tilby subsidierte tomter
- iii) Man kan bruke tilskudd til å øke privates betalingsvillighet
- iv) Man kan styre arealbruk gjennom reguleringsplaner.

Sentrale myndigheter (typisk Husbanken) kan avhjelpe situasjon ved å tilby byggelån hvor (eller om) private banker er uvillige til dette. Selv om dette vil bryte med Husbankens tradisjon er det en mulighet. Videre kan man videreutvikle mulighetene til å bruke Startlån for å *restarte* boligkarrieren i de senere delene av livsløpet.<sup>12</sup> Startlånet brukes allerede i noen kommuner på denne måten.

Første skritt i en samfunnsøkonomisk analyse av tiltak av den typen som antydes her er å identifisere kostnadene knyttet til gjennomføring av de enkelte tiltakene. I noen tilfeller er det enkelt og rett fram å gjøre dette, men ikke i alle tilfeller. Vi går ikke nærmere inn på dette her da det varierer både mellom tiltak og mellom lokale kontekster.

---

<sup>11</sup> Merk at resonnementet på de neste sidene også er relevant for andre kommunetyper i Norge. «Distriktskommuner» er bare framhevet som et spesielt relevant eksempel for å gi leseren et gjenkjennelig og konkret eksempel å forholde seg til.

<sup>12</sup> Hvorvidt dette vil kunne fungere overfor alle grupper av eldre er usikkert. Som vi viste i de kvalitative studiene i kapittel 5, er deler av gruppen mer eller mindre motvillige til å ta opp nye lån.

Neste tiltak er å identifisere i hvilken grad tiltakene faktisk påvirker nybygging og boligtilbud. Sagt på en litt annen måte: Hva ville ha blitt bygd kun om tiltakene ble gjennomført og hva ville ha blitt bygd uansett? Empiriske studier av stimulanser av nybygging fra både Norge og andre land, viser at utfallene er svært kontekstspesifikke og at de viser stor variasjon (Murray, 1999; Nordvik, 2006). Essensen som er viktig å ta inn over seg i en samfunnsøkonomisk analyse er at det kan være store forskjeller på den nybyggingen som skjer innenfor rammene av et tiltak og den nybyggingen som skjer på grunn av tiltaket.

Om økninger i boligtilbudet kommer sentralt i distriktskommuner, er det grunn til å tro på at dette kan redusere omsorgskostnader; noen ganger i ganske betydelig grad. Spesielt er dette nok knyttet til redusert tidsbruk i transport av omsorgsarbeidere. Det er heller ikke urimelig å tro at senere flytting til sykehjem vil kunne være en konsekvens av en slik tilbudsøkning av lettstelte boliger i sentrum.

## Tilskudd til å gjøre boliger mer egnet

Mulige utbedrings- eller ombyggingstiltak for å gjøre en bolig mer egnet for både hverdagsliv og som arena for mottak og produksjon av omsorgstjenester er av stort omfang og varierer mye i omfang og karakter. De varierer f.eks. fra høvling av dørstokker til nyinstallering av bad på samme plan som andre fasiliteter (se f.eks. Ekhaugen et al., 2018), eller det kan være snakk om installasjon av heis i hus med flere boliger .

For en samfunnsøkonomisk analyse burde selve ombyggingskostnaden være relativt greit observerbar. Det finnes et marked for ombyggingsarbeider og markedsprisen på ombyggingen inngår som den primære kostnadskomponenten. Om en andel av ombyggingen finansieres av tilskudd blåses tilskuddet opp med en faktor på 0,2. Den samfunnsøkonomiske kostnaden ved utbedringen  $UK^{sa}$  blir altså:

$$UK^{sa} = (1-a)UK + 1,2aUK = UK(1+0,2a)$$

Hvor  $UK$  er markedsprisen på gjennomføringen av utbedringen. To forbehold til denne kostnadsbeskrivelsen kan tas. Ombygginger av denne typen er lite standardiserte og noen kan oppleve at det er vanskelig å få håndverkere til å ta på seg denne typen plundrete småjobber, kanskje spesielt i distriktskommuner (Sørvoll et al., 2018). Det at jobbene er lite standardiserte kan også føre til at det er vanskelig å få håndverkere til å gi fastpris på slike jobber, noe som igjen gir usikkerhet om størrelsen på kostnadene.

Om vi neglisjerer usikkerhet kan vi si at gitt at en tilpasning faktisk gjennomføres med en delfinansiering fra beboeren så er gevinsten for henne minst like stor som det hun selv har betalt dvs.  $(1-a)UK$ . Gevinsten vil med språket fra den stiliserte valgmodellen foran bestå i økt bruksverdi av boligen (betalingsvillighet for standard-økning) og eventuell reduksjon i den delen av omsorgskostnadene som hun selv dekker.

I tillegg til den økte verdien for den enkelte beboer kommer det en mulig samfunnsøkonomisk fordel ved at omsorgskostnader båret av det offentlige kan reduseres. I den grad slike kostnadsreduksjoner oppstår vil også disse blåses opp med den nevnte faktoren på 1,2 da det reduserer skattefinansieringskostnaden.

Utbedringer eller tilpasninger av boliger kan også ha nytte/verdi ved at markedsverdien i framtiden stiger med mer enn den kapitaliserte verdien av økt egnethet for den nåværende beboeren. Dette kan være fordi verdien av tilgjengelighet øker relativt til andre boligegenskaper etter hvert som andelen eldre i samfunnet stiger. Vurderinger og drøftinger av dette bør komme som et tillegg til en samfunnsøkonomisk analyse, heller enn som en integrert del. Dette på grunn av Rundskrivets føring om at endringer i relative priser i framtiden normalt ikke skal legges til grunn i utarbeidingen av samfunnsøkonomiske analyser.

Igjen vil vi minne om en av de store utfordringene ved samfunnsøkonomiske analyser av den typen tiltak vi betrakter her. Gevinstene i form av reduserte omsorgskostnader skal inkluderes som en samfunnsøkonomisk gevinst av tilskuddspolitikken om tilskuddene faktisk utløste utbedringen/ombyggingen. Noen av ombyggingene kunne kanskje faktisk ha blitt gjennomført også uten tilskuddet. Dette er nettopp det som gjorde at man i den såkalte Denverstudien hadde fokus på kontrollgrupper (Galster et al., 2019), og til at vi har brukt mye plass på å omtale denne studien. I Veileder og Rundskriv om samfunnsøkonomiske analyser omtales dette ved understrekingen av å bruke velspesifiserte Nullalternativ; vi har tidligere i kapitlet omtalt det som det sentrale kontrafaktiske *hva-hvis-ikke-spørsmålet*.

Effektene på behovet for, og kostnadene i produksjon av, omsorgstjenester er jo vanskelig å tallfeste. De kan være betydelige og det er viktig å forsøke å tallfeste utfordringene for å få til relevante samfunnsøkonomiske analyser og rasjonelle beslutninger. Vanskene med tallfesting gjør at det blir desto viktigere å gjøre følsomhetsanalyser, jfr. diskusjonene av følsomhetsanalyser ovenfor.

Litt flåsete kan en si at en samfunnsøkonomisk analyse er en slags demokratisk prosess, hvor hver deltakers antall stemmer korrelerer perfekt med en borgers tilgang på økonomiske ressurser. Alternativt kan en tenke seg at fordelingspolitiske hensyn ivaretas av andre virkemidler enn det som analyseres i den samfunnsøkonomiske analysen; som Johansen (1977) skrev: uansett hvor viktig man synes fordelingshensyn er, så er det er ikke sikkert at man bør gjøre ethvert marked til en slagmark i fordelingskampen.

De samfunnsøkonomiske analysene (som beskrevet i Veileder og Rundskriv) legger opp til systematiske sammenligninger av private betalingsvilligheter, og kostnader og gevinster som påløper for 'andre'. En implikasjon av dette er at tiltak (som f.eks. utbedringer eller installasjon av heis) for folk med lav betalingsvillighet fordi de har svært lave inntekter kan framstå som samfunnsøkonomisk ulønnsomme. Sagt på en annen måte bedringer av livskvaliteten for



folk med (svært) lave inntekter kan bli vurdert lavt på grunn av en lav betalingsvillighet som følger av lav betalingsevne. I slike tilfeller er det (etter vår mening) svært viktig å komplementere med beskrivelser av de fordelingsmessige konsekvensene av tiltak.

Samfunnsøkonomiske analyser blir enklere om man kan anta at folk har full oversikt over konsekvensene (i form av nytte og kostnader) av alle alternative handlinger, og at de så velger det alternativet som er mest gunstig. Slik er det imidlertid ikke alltid. Folk som har bodd i 'sin bolig' i mange år kjenner ofte ikke tilbudet av alternative boliger og vet ikke hvordan det er å håndtere dagliglivets utfordringer i en annen bolig. Mange av oss har også begrenset innsikt i hva som er mulig når det gjelder det å tilpasse sine boliger, ikke minst vet vi ikke hva dette vil koste oss. Videre, i enkelte faser av livet kan det være vanskelig å ta store omveltende beslutninger. Kanskje kan man si at vi noen ganger mangler beslutnings- og gjennomføringskompetanse (Nordvik, 2018; Thurow, 1974).

Konsekvensen av den typen mangel på kunnskap, informasjon og beslutningskompetanse som vi omtalte over kan være at det finnes mulige utbedringer, tilpasninger og bytter av bolig som er både bedre for den enkelte eldre og for andre som f.eks. produsenter av omsorgstjenester som faktisk ikke realiseres. Om det er slik, kan det være store samfunnsøkonomiske gevinster om man utvikler rådgivings- og informasjonstjenester som kan bidra til å realisere utbedringer. Noe finnes allerede i noen/mange kommuner, men det bør vurderes å utvide slike tjenester. Ikke minst å bidra til at dem som kan ha nytte av det får kunnskap og informasjon – også om de ikke aktivt etterspør det.

Om følelsen av kontroll og energi, og dermed handlekraft, er svekket så kan det være at det trenges hjelp til å organisere f.eks. utbedringsaktiviteter. Kanskje det rett og slett trengs en form for byggherrehjelp.

For å gjennomføre gode samfunnsøkonomiske analyser av den typen tjenester/tiltak vi har skissert over det nødvendig med mer nøyaktig empirisk kunnskap om hvor omfattende forekomsten av urealiserte gevinster er og i hvilken grad informasjon, veiledning og rådgiving vil kunne endre faktiske boligvalg blant eldre. Selv om slik empiri ikke kan hentes inn innen rammen av dette prosjektet tenker vi at det er viktig å peke på denne muligheten.

## Avrundende kommentarer

Etter hvert som vi blir eldre, endres vår bruk av boligene våre og vi har behov for andre boligegenskaper enn det vi hadde før. Kanskje blir boligene også viktigere for oss når/om vi etter hvert blir mindre mobile. Samtidig blir for mange boligen et sted hvor man mottar ulike former for omsorgstjenester. Utforming og beliggenhet av boligen blir derfor viktig for andre – typisk produsenter av omsorgstjenester. Av alle disse grunnene blir boligpolitiske tiltak som påvirker boligsituasjonen for eldre, viktig. For å utforme et godt sett av boligtiltak for eldre, er samfunnsøkonomiske analyser et godt verktøy.

I dette kapittelet har vi gått gjennom viktige aspekter og utfordringer knyttet til samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak for eldre. Prinsippene for samfunnsøkonomiske analyser har videre blitt belyst gjennom en drøfting av viktige klasser av tiltak. Vi har ikke gjort konkrete samfunnsøkonomiske analyser av tiltak. Det er to viktige grunner til at dette ikke hadde vært gjennomførlig innenfor rammene av dette prosjektet.

For det første er det en sentral byggestein i samfunnsøkonomiske analyser å identifisere hvor tiltak virker inn på fordelingene av utfall. Analyser av dette er ingen triviell øvelse da det innebærer å etablere årsakssammenhenger. For det andre fordi vi mangler data om hvordan omsorgskostnader påvirkes av boligsituasjon. Verdifulle analyser av dette finnes (Sørvoll et al., 2018; Ekhaugen et al., 2018), på grunn av datasituasjonen bruker imidlertid disse gjennomsnittstall for omsorgstjenester. Det er nok store individuelle variasjoner i bruken av omsorgstjenester, og de samfunnsøkonomiske analysene vil gi ulike resultat avhengig av hvem som får tiltak. Det sagt, vi tenker at det vil være av stor verdi å starte et arbeid hvor man utvikler flere byggesteiner for å lage mer fullstendige samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak for eldre.

Gjennomgangen vår gir ikke grunnlag for å komme med bastante konklusjoner om hvilke tiltak som bør prioriteres i videreutviklingen av settet av boligpolitiske virkemidler for eldre. Den gir oss imidlertid et grunnlag for spekulasjoner rundt dette. Først og fremst spekulasjoner om hvilke typer tiltak som bør vurderes, utprøves og analyseres nærmere.

Gode virkemidler vil være tiltak som gjør samfunnsøkonomisk gunstige løsninger også privatøkonomisk attraktive – og tilgjengelige. Eksempelvis, vi vet at andelene eldre kommer til å stige kraftigst i en del distriktskommuner med svak utvikling i den generelle boliggetterspørselen. Samtidig vet vi at nettopp disse kommunene har utfordringer med mye reisetid i forbindelse med yting av omsorgstjenester i brukernes boliger. Tiltak for å stimulere tilbudet av sentralt beliggende boliger egnet for eldre i slike kommuner bør videreutvikles og underlegges grundige samfunnsøkonomiske analyser. Det være seg privat-offentlig partnerskaps løsninger eller finansielle insentiver.

Man kan også vurdere måter å gjøre samfunnsøkonomisk ugunstige situasjoner (enda) mer privatøkonomisk ugunstige. For eksempel ved å øke brukerbetaling for reisetid ved 'levering' av omsorgstjenester.<sup>13</sup> Boligpolitikken kan også bidra til å gjøre flytting sent i livsløpet (enten som eldre eller som snart-eldre) lettere. Det kan gjøres ved å videreutvikle startlånordningen til en *restart*-lånordning. Dette vil gjelde for både usentrale og mer sentralt beliggende boligmarkeder.

Vi tror videre at manglende informasjon og kunnskap om alternative boligløsninger kan være en skranke for å realisere gode løsninger. Videreutvikling av veilednings- og rådgivingstjenester kan derfor være et betydelig bidrag til å få realisert

---

<sup>13</sup>Se for eksempel: <https://forskning.no/aldring/bor-eldre-som-velger-a-bo-avsides-betalemer-enn-andre/1630593> sett: 27.02.2020.

samfunnsøkonomisk gunstige løsninger. I alle fall tror vi at det er hensiktsmessig å kartlegge hva som gjøres på dette feltet i ulike kommuner, og å vurdere hvordan det kan legges til rette for erfaringsutveksling.

For å avrunde og peke på noen av utfordringene ved samfunnsøkonomiske analyser av boligtiltak for eldre, vil vi trekke fram det vi oppfatter som det kanskje viktigste bidraget på feltet. Gjennom de siste 20-30 årene har Husbanken utviklet løsninger for universell utforming av boligmassen. Man har stimulert til dette gjennom låneutmåling og tilskudd, og etter hvert har stadig flere komponenter i universell utforming blitt implementert som en del av de tekniske forskriftene til Plan- og bygningsloven. Dette har naturligvis hatt stor betydning for egnethet og tilgjengelighet i boligmassen. Dette er imidlertid ikke ett enkelt tiltak, og det er ikke opplagt hvordan man skulle ha gjennomført en samfunnsøkonomisk analyse av denne politikken for økt tilgjengelighet.

## 7 Konklusjoner og politikk anbefalinger

---

*Jardar Sørvoll*

I dette kapitlet oppsummerer vi sentrale konklusjoner og politikk anbefalinger fra forskningsprosjektet som utgjør grunnlaget for rapporten. Vi retter først oppmerksomheten mot hovedkonklusjonene, og så vender vi blikket mot politikk anbefalingene. Politikk anbefalingene er basert på rapportens kvalitative og kvantitative datagrunnlag og de samfunnsøkonomiske resonnementene fra kapittel 6. Til sist i dette syvende og siste rapportkapitlet vil vi kort skisserer mulige veier videre for forskningen på bolig og eldre.

### Hovedkonklusjoner

En sentral konklusjon fra rapporten er at eldre og framtidens eldre mellom 60 og 75 år i relativt stor utstrekning foretar strategiske tilpasninger av egen bolig situasjon med tanke på funksjonsnedsettelse knyttet til aldring. Slike strategiske tilpasninger skjer i størst grad i form av flytting fra enebolig til en mer lettstelt og tilgjengelig leilighet. Eldre og framtidens eldre foretar også strategiske utbedringer av eget hjem, men dette skjer stor sett som en respons på en funksjonsnedsettelse som allerede har manifestert seg eller er forventet å inntreffe i relativt nær framtid. Nedenfor skal vi gå gjennom rapportens hovedkonklusjoner i mer detalj, blant annet med referanse til det metodiske rammeverket for Eldres boligvalg presentert i kapittel 2.

**Eldre personers valgmuligheter på boligmarkedet.** De første problemstillingene vi belyser i rapporten kan formuleres på følgende måte: Hva er eldre personer sine valgmuligheter på boligmarkedet? Og hvordan varierer disse mulighetene med faktorer som for eksempel geografi og økonomi?

Både surveyundersøkelsen og våre kvalitative data viser at eldre personers valgmuligheter varierer som følge av både individuelle (mikro) og samfunnsmessige (institusjonelle/makro) faktorer. Slik vi gjorde rede for i kapittel 2, kan relevante individuelle faktorer illustreres ved hjelp av begrepene økonomisk (personlig økonomi), kulturell (kunnskap) og sosial kapital (sosiale nettverk, familie og venner). I tillegg kan for eksempel emosjonell tilknytning til eksisterende bomiljø (Jf. steds-kvaliteter), helsetilstand og graden av tilgang på hjelp fra venner og familie, være individuelle faktorer av betydning for hvordan eldre opplever sine valgmuligheter. Kort fortalt har eldre personers valgalternativer på boligmarkedet både en «subjektiv» og en «objektiv» dimensjon: valgalternativene bestemmes av objektive faktorer som tilbudet på det lokale boligmarkedet, personlig økonomi, tilgang på hjelp fra pårørende og faktisk helsetilstand, men samtidig også av den enkeltes egen vurdering av disse objektive faktorene.

En objektiv samfunnsmessig makrofaktor av stor betydning for eldres valgalternativer er tilbudet på det lokale boligmarkedet. I kapittel 5 viser vi imidlertid at det lokale boligmarkedet ikke kan vurderes isolert fra andre viktige samfunnsmessige faktorer. Et godt utbygd offentlig transportsystem – eventuelt transporttjenester driftet av frivillige – kan gjøre det til et godt alternativ for noen eldre å bo i spredtbygde strøk i utkanten av en kommune. Transportmuligheter bidrar til at de kan leve relativt selvstendige liv med tilgang til sosiale møteplasser, butikk, lege og andre sentrale private og offentlige servicefunksjoner. Eldre som ikke har slike transportmuligheter, kan – alt annet likt – vurdere en bolig i utkanten av en kommune som et dårlig alternativ. Det gjelder ikke minst eldre som ikke lenger ønsker eller har lovlig mulighet til å kjøre egen bil. Familie og venner kan riktignok i mange tilfeller bidra med hjelp til handling og transport til eldre som ikke lenger kjører bil selv. På den annen side indikerer våre surveydata at eldre flest ønsker seg en bosituasjon som legger til rette for selvstendighet og uavhengighet av andre. Dermed kan et godt utbygd transportsystem være viktig for at alle eldre personer – også de som har tilgang på mye assistanse fra sitt sosiale nettverk – skal kunne realisere selvstendigheten de etterstreber i eget liv og egen bosituasjon.

Surveydataene våre fra 2019 viser videre at både geografi og økonomi bidrar til å forklare eldre personers reelle valgalternativer på boligmarkedet. Tilbudet av tilgjengelige boliger tilpasset alderdommens krav er større i sentrum av en storby enn i andre deler av landet. Det er her valgalternativene er flest, og det er sannsynligvis også her velfungerende boligmarkeder i størst grad løser eldre og framtidige eldres behov for alderstilpassede boliger (Jf. også informantintervju med to representanter for en norsk storby). Surveyen viser også at det er en noe høyere andel i spredtbygde strøk som oppgir at de ikke har råd til å flytte. Andelen som oppgir at «ikke råd til å flytte» er «viktig» eller «svært viktig» for beslutningen om å bli boende i nåværende bolig er for eksempel 10 prosent i sentrum av storbyene og 25 prosent i spredtbygde strøk. Det gjenspeiler sannsynligvis at lave boligpriser i utkanten av distriktskommuner er mye lavere enn prisene på nybygg og mer sentrale leiligheter. Som følge av dette er det naturlig at det er relativt sett flere i spredtbygde strøk som oppgir begrensninger i privatøkonomien som et motiv for å bli værende i eksisterende bolig.

Det bør imidlertid nevnes at det ikke er veldig store geografiske variasjoner med hensyn til respondentenes vurdering av tilbudet på det lokale boligmarkedet. Likevel viser noen av resultatene fra surveyen at eldre i spredtbygde strøk i mindre grad enn eldre i andre deler av landet, vurderer tilbudet på det lokale boligmarkedet som godt tilpasset livssituasjoner preget av funksjonsnedsettelse. Mens 58 prosent i sentrum av storby oppgir at det er mulig å kjøpe bolig tilpasset eldre i området de bor, svarer bare 37 prosent av respondentene fra spredtbygde strøk det samme. Det er også relativt sett flere respondenter i spredtbygde strøk som svarer at det ikke finnes alderstilpassede boliger i området de ønsker å bo (TNS Kantar 2019).

**Eldre personers flytte- og utbedringsaktivitet.** En annen viktig problemstilling som diskuteres i rapporten er hva som faktisk kjennetegner eldre personers flytte- og utbedringsaktivitet. Vi har også vært opptatt av geografiske variasjoner, og i hvilken grad flytte- og utbedringsaktiviteten har endret seg over tid.

En sentral konklusjon i kapittel 3 er at det har blitt markant mer vanlig å flytte i aldersgruppen mellom 60 og 75 år det siste tiåret. Denne konklusjonen er basert på SSBs flyttestatistikk. Våre egne ferske surveydata fra 2019 (TNS Kantar 2019) viser videre at denne gruppen i stor grad flytter fra enebolig til blokk. I kapittel 3 viser vi også at de som flytter relativt sent i livet, i større grad enn andre velger bolig med tanke på en tilpasning til alderdommen. Personer som flyttet inn i nåværende bolig etter at de fylte 60 år, bor også i mer tilgjengelige og alders-tilpassede boliger, enn personer som flyttet inn da de var i 50-årene eller tidligere. I kort trekk viser surveyundersøkelsen at framtidens eldre foretar strategiske (bevisste) boligtilpasninger gjennom flytting – og at slik flytting etter det vi kan bedømme har økt i løpet av de siste tjue årene.

De empiriske funnene om flytting gjengitt i kapittel 3 indikerer sterkt at flytting på det ordinære boligmarkedet er en svært sentral strategi for eldre som ønsker å tilpasse sin egen boligsituasjon til aldersrelaterte funksjonsnedsettelse. Spesielt i sentrale strøk av landet løser et variert boligmarked med mange egnede flyttealternativer en god del av utfordringene det aldrende samfunnet skaper i boligsektoren. Slik vi skal komme tilbake til, er dette i mye mindre grad tilfellet i spredtbygde strøk hvor boligmarkedet ikke er like velfungerende med hensyn til nybyggingsvolum, sirkulasjon (omsetningshyppighet) og omfang av tilgjengelige boliger og leiligheter (Jf. Sørvoll og Løset 2017). Surveyundersøkelsen viser blant annet at eldre i spredtbygde strøk flytter mindre enn eldre i andre deler av landet. I tillegg går flyttestrømmen i spredtbygde strøk motsatt vei sammenlignet med andre deler av Norge. Mens flyttestrømmen blant personer i alderen 60 til 75 år generelt går fra enebolig til presumtvis mer tilgjengelige blokkleiligheter, er det motsatte tilfellet i spredtbygde strøk (det samme fant vi i surveyundersøkelsen vi gjennomførte i 2016; Jf. Sørvoll mfl. 2016). Det skyldes antagelig både at tilbudet av leiligheter er beskjedent i spredtbygde strøk, og at en del av innflytterne til spredtbygde strøk flytter fra deler av landet med større innslag av blokkleiligheter. Kanskje møter vi her i noen grad fenomenet «hjemflytting» i våre surveydata. Det vil si personer som tidligere har bodd i en blokkleilighet på et tettsted eller en by, men som i godt voksen alder har søkt seg til et spredtbygde område hvor de har lokal tilhørighet.

Surveyen viser også at mange eldre gjennomfører vedlikehold av egen bolig. Vedlikehold skjer ikke bare etter lang botid, men også typisk like etter innflytting. Det er imidlertid svært interessant å merke seg at relativt få respondenter i undersøkelsen, svarer at de har gjennomført strategiske tilpasninger av egen bolig for å øke tilgjengeligheten i forbindelse med vedlikeholdsarbeid. Unntaket fra dette hovedbilde er (i noen grad) respondenter som har gjennomført vedlikehold av bad/WC. Et annet viktig funn fra internettsurveyen er at personer i den aktuelle aldersgruppen primært tilpasser boligen når behovet melder seg – altså enten fordi

et husholdningsmedlem opplever alderssvekkelse i dag eller forventer å oppleve det relativt snart.

Generelt viser surveyen at relativt få av respondentene har tilpasset eller vurderer å tilpasse egen bolig, for eksempel gjennom fjerning av terskler, montering av ekstra belysning eller baderomsutbedringer. Dette er et mønster vi kjenner igjen fra tidligere forskning. Slik sett tyder mye på at omfanget av yngre Eldres tilpasningsaktivitet ikke har endret seg mye de siste femten årene. Den lave andelen som oppgir å ha tilpasset egen bolig i ulike undersøkelser (Brevik og Schmidt 2005; Sørvoll mfl. 2016; TNS Kantar 2019) kan dels forklares ved at disse studiene omfatter en aldersgruppe hvor flertallet er funksjonsfriske. Derfor ser mange respondenter etter alt å dømme ikke behovet for å foreta vesentlige tilpasninger av eget hjem. I våre surveydata var det omkring 80 prosent som svarte at det ikke var aktuelt å gjennomføre ulike tilpasninger av egen bolig. Riktignok var det en noe høyere andel respondenter som hadde gjennomført eller vurderte å foreta tilpasninger av egen bolig sammenlignet med undersøkelsen fra 2016 (Sørvoll mfl. 2016). Dette kan sannsynligvis forklares med at utvalget som ble brukt i 2019 i gjennomsnitt er eldre (50-70 vs. 60-75), og at 2019-responentene dermed var mer tilbøyelige til å erfare et aktuelt eller forventet tilpasningsbehov.

I hvilken grad respondentene i internettsurveyen har utført ulike utbedringstiltak varierer med geografisk tilhørighet. Disse variasjonene reflekterer boligstrukturen i ulike deler av landet. I spredtbygde strøk med mange eneboliger med flere etasjer er det for eksempel vanligere å sette opp ekstra gelender enn i storbyene, forstad til storbyene og småbyene. Det er videre ikke overraskende at utbedringstiltak som er typisk for leiligheter – som dørtelefon, automatisk døråpner og heis/løfteplattform – er mest utbredt i leilighetstette områder som «sentrum av storby» og «forsteder til storbyer».

**Drivere og barrierer for utbedring- og flytteaktivitet.** En ytterligere problemstilling som står sentralt i rapporten, er hva som fremmer («drivere») og hva som hindrer (barrierer) utbedring og flytting med tanke på aldersrelatert funksjonsnedsettelse. I tillegg har vi vært opptatt av om det finnes geografiske variasjoner med hensyn til disse driverne og barrierene. I kapittel 2 skilte vi mellom individuelle og institusjonelle (samfunnsmessige) påvirkningsfaktorer for eldre personers valg og valgmuligheter på boligmarkedet. Funnene i surveyundersøkelsen viser at flere slike individuelle og samfunnsmessige faktorer bidrar til å forklare eldre personers flytte- og utbedringsaktivitet – eller mangel på slik aktivitet. Dermed bidrar vårt teoretiske skille mellom påvirkningsfaktorer på individ og samfunnsnivå til å anskueliggjøre sentrale barrierer for flytting og utbedring av bolig i eldre år.

Økonomi, helsetilstand og emosjonell stedstilknytning er gode eksempler på individuelle faktorer som kan fungere både som drivere og barrierer for boligtilpasning i eldre år – enten gjennom utbedring av nåværende bolig eller flytting til mer egnet bolig. Personlig økonomi er åpenbart en individuell faktor av avgjørende betydning for boligvalg. Det gjelder ikke minst i et land hvor boligmarkedet er deregulert og husholdningene hovedsakelig sorteres i tråd med kjøpekraft og

betalingsvilje. Dette gjelder også aldersgruppen mellom 60 og 75 år – selv om kommunale boliger og omsorgsboliger riktignok fordeles i tråd med administrative kriterier.

Selv om surveyundersøkelsen i liten grad er egnet til å skille generelt mellom boligvalgene til eldre med svak, god og veldig god økonomi, er det all grunn til å tro at de mest velstående eldre har flere valgalternativer på boligmarkedet og – alt annet likt – størst mulighet til å tilpasse sin boligsituasjon gjennom flytting eller utbedring. I surveydataene ser vi videre at det er en betydelig andel som opplever personlig økonomi som en begrensende faktor eller barriere for flytting. For det første er det en ikke-triviell andel som oppgir at de ikke har råd til å flytte. Totalt er andelen som krysser av på dette alternativet 17 prosent. Andelen som oppgir at de ikke har råd til å flytte er størst i spredtbygde strøk (25 prosent) – noe som antagelig dels er en følge av store prisdifferanser mellom gamle og nye, mer tilpassede boliger der. I tillegg kan det være store prisdifferanser mellom spredtbygde områder og tettsteder i landkommuner – noe som kan fungere som en barriere for personer som ønsker å flytte fra et spredtbygd til et mer sentralt område i en distriktskommune (Jf. informantintervju med representant for distriktskommune).

For det andre er det 28 prosent som krysser av på at de er enig i utsagnet om at det «koster en del å flytte, og jeg ønsker å prioritere pengene mine på end annen måte» (TNS Kantar 2019). Det er endelig verdt å legge merke til at hele 54 prosent sier seg enig i et utsagn om at «markedsprisen på boliger for meg/oss er for høy» i sin egen kommune. Forskjellen mellom respondenter med tilhørighet til ulike geografiske kategorier er for øvrig liten på dette området. Omkring halvparten av respondentene svarer at markedsprisen oppleves som for høy i «sentrum av storby» (47 prosent), «forstad til storby» (53 prosent), «småby» (58 prosent), «tettsted i landkommune» (54 prosent) og «spredtbygd strøk» (55 prosent).

Kort fortalt indikerer internettsurveyen på denne måten at mange mellom 60 og 75 år opplever få alvorlige selvopplevde begrensninger på boligmarkedet knyttet til økonomi. Like fullt er det et betydelig mindretall som rapporterer at de ikke har råd eller ikke ønsker å prioritere flytting av økonomiske årsaker. Langt flere av respondentene – ca. halvparten – rapporterer at markedsprisene på boliger er for høy i akkurat deres kommune.<sup>14</sup> Dermed er personlig økonomi en barriere for flytting for en god del, og en faktor som i det minste bidrar til å påvirke eldre personers muligheter til å bytte til en mer egnet bolig i området der de bor.

En annen individuell faktor som *kan* fungere som en barriere for flytting er vegring mot å ta opp lån med pant i boligen i eldre år. I rapporten vår fra 2016 viser at det store flertallet i aldersgruppen 50 til 70 ikke ønsker å bruke av sin oppsparte boligkapital ved å ta opp lån med pant i boligen (Sørvoll mfl. 2016: 140-141). Det

---

<sup>14</sup> Det betyr ikke nødvendigvis at de ikke har råd til å flytte selv. På den annen side kan det påvirke respondentenes vurdering av om flytting til en ny bolig er verdt de monetære og ikke-monetære kostnadene.



kan hende at det også finnes en generell motvilje mot å ta opp lån for å finansiere flytting. Når det er sagt illustrerer fokusgruppeintervjuene analysert i kapittel 5 at holdningene til å ta opp boliglån varierer blant eldre. Kanskje er det også lett å svare at man ikke ønsker å ta opp boliglån eller bruke av boligkapitalen i en uforpliktende undersøkelse, mens det straks blir mer aktuelt å gjøre det i en konkret situasjon hvor man ser behovet for å lånefinansiere et boligkjøp eller betale for nødvendig konsum.

Surveyundersøkelsen viser videre at helsetilstand fungerer som en driver for tilpasning av egen bolig. Det er først og fremst de som allerede har et helsemessig behov for tilpasning – eller forventer at dette vil oppstå relativt snart – som gjennomfører boligtilpasninger. Personer som forventer å bli boende i samme bolig over tid er også mer tilbøyelig til å gjennomføre tilpasninger. Forventninger knyttet til botid fungerer slik sett som en individuell driver for utbedring. Det tyder på at eldre betrakter boligtilpasning som et alternativ til flytting til en mer egnet bolig.

Helsetilstand *kan* også fungere som en barriere for flytting ved hjelp av egne ressurser. De eldste deltagerne i fokusgruppeintervjuene som ble analysert i kapittel 5, ga uttrykk for at de ikke orket å flytte til en ny bolig. Det indikerer at flytting blir vanskeligere etter hvert som man opplever flere aldersrelaterte svekkelser – samtidig som de eldste eldre oftere bor alene, og dermed mangler en partner som kan dele noen av byrdene knyttet til flytting.

Fokusgruppeintervjuene i kapittel 5 illustrerer også at mange eldre setter pris på kvaliteter ved stedet de bor. Det er her tale om følelsesmessige bånd til hus, hage og lokalmiljø som kanskje best kan karakteriseres som en emosjonell stedstilknytning. Slik følelsesmessig tilknytning *kan* åpenbart fungere som en mental barriere mot flytting. I surveyundersøkelsen var det flest respondenter fra tettsteder i landkommuner som svarte at de hadde en emosjonell tilknytning til nåværende bolig. Generelt er det 35 prosent av respondentene som ikke har flyttet etter at de fylte 60 år, som svarer at de er følelsesmessig tilknyttet nåværende bolig. Det indikerer at emosjonell stedstilknytning kan være en barriere for flytting i en del tilfeller, men at man må vokte seg for å overdrive den generelle betydningen av denne hindringen.

Blant barrierer og drivere på makronivå gir surveyresultatene støtte til at egenskaper ved lokale boligmarkeder har stor betydning – ikke overraskende, men fortsatt viktig å understreke. Det er i sentrum av storbyene – der tilbudet av tilgjengelige boliger er størst – at personer mellom 60 og 75 år flytter mest. Samtidig er det i spredtbygde strøk – hvor tilbudet av tilgjengelige boliger er minst – flyttingen i denne aldersgruppen relativt sett er minst utbredt. I spredtbygde strøk skaper ikke minst lave boligverdier og prisdifferanser mellom utkant og sentrum barrierer for flytting (se ovenfor).

Det synes endelig klart at mange andre samfunnsmessige forhold kan fungere som barrierer eller drivere for boligtilpasning blant eldre – enten gjennom utbedring

eller flytting til mer egnet bolig. Et relevant eksempel er graden av offentlig engasjement og virksomhet knyttet til eldre uten et manifestert hjemmetjeneste- og omsorgsbehov. Surveyundersøkelsen viser at det er relativt få respondenter som har tatt kontakt eller blitt kontaktet av kommunen i forbindelse med utbedringsspørsmål. Det er ikke overraskende all den tid tidligere undersøkelser indikerer at boligrådgivningen rettet mot friske, men framtidig pleietrengende eldre er beskjedent mange steder (Sørvoll mfl. 2018). Når det er sagt er det grunn til å tro at økt satsing på boligrådgivning – også til eldre som ikke har prekært behov for tilpasning i dag – ville ført til at flere hadde utbedret sin egen bolig med tanke på framtidig alderssvekkelse. Slik sett kan boligrådgivning fungere som en samfunnsmessig driver for utbedringsaktivitet.

## Politikkbefalinger

På bakgrunn av rapportens hovedkonklusjoner og tidligere studier virker det åpenbart at det grunn til å vurdere hvordan det offentlige (stat, region og kommune) kan legge bedre til rette for at eldre kan planlegge og tilpasse sin egen bolig-situasjon over hele landet. Få eldre og seniorer tilpasser sin egen bolig før et konkret behov oppstår, noe som kan vurderes som uheldig for den norske boligmassens generelle tilgjengelighet. Selv om surveyen indikerer at mange eldre og framtidige eldre – spesielt i sentrale strøk – løser sine boligbehov på vel-fungerende boligmarkeder, viser den også at en del opplever økonomi som en begrensende faktor eller barriere for samfunnsmessig ønskelig flytteaktivitet. I tillegg har vi flere steder i rapporten pekt på de spesielle utfordringene knyttet til eldreboligfeltet i distriktskommuner og spredtbygde strøk generelt.

Med utgangspunkt i konklusjonene gjengitt ovenfor, seks kvalitative intervjuer med representanter for kommunene og statlige myndigheter, samt de samfunns-økonomiske perspektivene fra kapittel 6, vil vi her presentere følgende seks politikkbefalinger:<sup>15</sup>

**Samfunnsøkonomiske anbefalinger om virkemidlers generelle utforming.** Vår vurdering er at vi ikke har tilstrekkelig empirisk kunnskap til å komme med absolutte og entydige råd om retningen på videreutviklingen av eldrebolig-virkemidlene basert på samfunnsøkonomiske analyser (Jf. kapittel 6). Vi har imidlertid grunnlag for å si noe generelt om utformingen av aktuelle virkemidler basert på samfunnsøkonomiske resonneringer.

For det første argumenterte vi i kapittel 6 for at boligtiltak for eldre i et samfunns-økonomisk perspektiv er ment å avhjelpe ulike former for misforhold mellom boliger, boligmasse, privatøkonomi, funksjonsnivå og omsorgsbehov. Bakgrunnen for disse problemene er mangeartede, og det synes dermed klart at man bør etterstrebe en variert meny av virkemidler for å oppnå (eller nærme seg) samfunnsøkonomisk lønnsomme endringer i eldres boforhold. En jakt på det ene

---

<sup>15</sup> Takk til Viggo Nordvik for gode innspill til denne delen av kapitlet.

hensiktsmessige virkemidlet – som forventes å fungere like bra på tvers av kommuner og situasjoner -- bør unngås.

For det andre tilsier en samfunnsøkonomisk tenkemåte at et tilskudd til boligtilpasning<sup>16</sup>, kan bidra til at utbedringer som er samfunnsøkonomisk lønnsomme også blir ønskelige og mulige for den enkelte eldre beboer. Sagt på en annen måte kan en godt utformet politikk for tilskudd til utbedring skape sammenfall mellom privat- og samfunnsøkonomisk lønnsomhet. En viktig utfordring er hvordan en skal økonomisere (rasjonere) med tilskuddsmidler. Med dette mener vi hvordan man skal utforme og prioritere tilskuddsmidlene slik at de endrer atferd, men ikke fører til overforbruk og uhensiktsmessige vridninger av offentlige ressurser. Kriterier for seleksjon av mottakere vil derfor måtte bygge på konkrete behovsvurderinger av boliger, individuelle funksjonsnivåer (både nå og forventet utvikling) og privatøkonomi. Mange av de samme argumentene som vi her anfører med hensyn til utforming og videreutvikling av et tilskudd til utbedring, er også relevante for vurderinger av boligtilskuddsordninger som kan stimulere til økt flytting blant eldre.

For det tredje peker vi i våre samfunnsøkonomiske drøftinger i kapittel 6 på manglende informasjon og handlekraft hos enkelte i målgruppa som mulige hindringer for å oppnå løsninger som både samfunnsøkonomisk og privatøkonomisk lønnsomme. Rådgiving og praktisk hjelp fra det offentlige knyttet til å gjennomføre endringer i boligen eller bytte bolig, kan være et viktig offentlig bidrag både for den enkelte eldre og for samfunnet rundt henne. Det kan kanskje innvendes at mye av denne typen tilbud finnes i tilknytning til ergoterapeut-tjenestene i kommunene. Vi tror likevel det er mye å hente i videreutviklingen av tilbudet, kanskje spesielt knyttet til boligrådgiving og informasjonsspredning tett opp mot finansiell rådgiving og informasjon.

**Boligrådgiving og informasjon om utbedringsmuligheter.** Helt konkret tror vi det finnes et potensial for økt satsing på boligrådgiving i kommunene til seniorer og eldre som gjennomfører større vedlikeholdsarbeider. Internettetsurveyen viser at ganske få husholdninger som gjennomfører generelle vedlikeholdsarbeider tenker på muligheten for å foreta boligtilpasninger. I kapittel 4 argumenterer vi for at kommunene må kjenne sin besøkelsestid og benytte muligheten for å informere om mulighetene vedlikeholdsarbeider gir for å utbedre tilgjengeligheten i egen bolig. Vi peker også på at kommunene – eller eventuelt andre offentlige aktører – med fordel kan informere bolig- og byggenæringen om mulighetene for boligtilpasning i forbindelse med utbedrings- og ombyggingsprosjekter.

**Prioriter politikkutvikling i og for distriktskommuner.** Surveyundersøkelsen (se ovenfor), tidligere forskning (Sørvoll mfl. 2016; Sørvoll og Løset 2017; Sørvoll

---

<sup>16</sup> Her tenker vi ikke nødvendigvis på dagens tilskudd til boligtilpasning, som per i dag er flyttet fra Husbanken og over til kommunerammen. Det er snakk om et hypotetisk tilskudd – kanskje av en noe mer omfangsrik størrelsesorden – som kan tenkes å stimulere til utbedring av egen bolig. Se for øvrig Sørvoll mfl. 2018 for en analyse av det nåværende tilskudd til tilpasning av egen bolig.

mfl. 2018), signaler fra flere kommuner og våre informantintervjuer, indikerer at det er i distriktskommuner det er størst grunn til å videreutvikle en boligpolitikk rettet mot eldre. Det er her eldre har færrest muligheter til å tilpasse sitt eget boligkonsum gjennom flytting til et privat boligtilbud.

I praksis er alternativet for mange eldre i distriktskommuner å bli boende i eksisterende bolig – eventuelt utbedre den – eller flytte til sykehjem eller offentlig bolig («omsorgsbolig» eller «kommunal bolig») hvis man kvalifiserer til et slikt tilbud (Jf. intervju med våre to distriktskommuneinformanter). En av våre distriktskommuneinformanter viser til at det ikke bare er et problem at det bygges lite nytt egnet for eldre i informantens kommune, men at det også er en utfordring at sirkulasjonen på boligmarkedet er meget lav. Selv om den enkelte skulle ha betalingsevne blir private boliger godt tilpasset eldre meget sjelden ledige på markedet – tilbudet er lite og de som besitter egnede boliger flytter sjelden. Fra distriktskommuners ståsted er det videre en bekymring at mange eldre bor langt utenfor kommunesenteret og andre tettsteder. Først og fremst finnes det en bekymring for at (for) store deler av omsorgsbudsjett bindes opp i tidsbruk til reiser mellom brukere av omsorgstjenester.<sup>17</sup> En av våre to distriktskommuneinformanter viser sågar til at de ikke greier å levere hjemmetjenester til eldre i hver dag over hele kommunen som følge av reiseavstand- og begrensninger i kommunikasjonsstilbudet og pendlermuligheter. Dermed finnes det en interesse i mange distriktskommuner for at eldre med nåværende eller framtidig hjelpebehov konsentrerer seg på et mindre geografisk område, kanskje i kommunesentrum eller i flere mindre sentra.

I mange distriktskommuner er en av grunnen til at eldre ikke velger å flytte mer sentralt at det ikke finnes egnede leilighetstilbud. Det finnes derfor argumenter for at det offentlige bør legge bedre til rette for at det kan bygges slike egnede boliger sentralt i distriktskommuner. Dette kan gjøres ved regulering og tilrettelegging av infrastruktur, og kanskje også en form for subsidiering av tomter. Det er imidlertid ikke sikkert at denne typen tradisjonelle virkemidler er tilstrekkelig til å få private utbyggere på banen. Man bør også vurdere å utvikle former for offentlig-private partnerskap som kan dempe private utbyggers risiko. Det kan for eksempel innebære at kommunene forplikter seg til å kjøpe noen av boligene til sine målgrupper i nye privatfinansierte boligprosjekter. Husbanken kan på sin side bistå eldre kjøpere – og dermed også redusere risikoen for utbygger – gjennom gunstige betingelser på startlån, ordinært lån fra Husbanken (tidligere grunnlån) og/eller tilskudd til boligbygging. Det finnes også grunner for å legge til rette for varierte disposisjonsformer i offentlig understøttede sentrumsbygg i distriktskommuner. Grupper av eldre med svak økonomi kan for eksempel kunne tenke seg en sentralt plassert utleiebolig med god standard og tilgjengelighet.

Våre to distriktskommuneinformanter har også synspunkter det kan være verdt å lytte til i denne sammenhengen. En av informantene etterlyser en mer kreativ bruk

---

<sup>17</sup> <https://forskning.no/aldring/bor-eldre-som-velger-a-bo-avsidet-betale-mer-enn-andre/1630593> sett: 01.03.2020.

av Husbankens finansieringsordninger i distriktene. Husbankens låneordninger er spesielt viktig i distriktene hvor utbyggere har begrenset risikovilje: boligmarkedet i distriktene fungerer egentlig ikke helt uten det gamle grunnlånet, mener informanten. I tillegg mener informanten det ville vært en fordel om Husbankens investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem også kunne brukes til å finansiere leiligheter til eldre med et framtidig hjelpebehov. Dette for å legge til rette for et egnet boligtilbud mellom eneboligen og offentlig omsorgsboliger. Til sist mener informanten at tilskudd til tilpasning i større grad burde konsentreres til distrikter der det er få flyttealternativer for eldre – det er i distriktskommuner behovet for tilpasning er størst, ifølge informanten. Den andre distriktskommuneinformanten hevder at dagens tilskudd til boligtilpasning (som nå er flyttet inn i kommunerammen) ikke fungerer som et virksomt boligpolitisk virkemiddel i dag.

En annen informant målbærer synspunkter som går litt på tvers eller i det minste supplerer synspunktene gjengitt ovenfor. Informanten argumenterer for at en mer aktiv bruk av Husbankens låneordninger i distriktene, ikke vil gjøre boliger sentralt i slike kommuner så rimelige at det blir overkommelig for eldre som selger en bolig i (enda mer) usentrale strøk. Tomteprisene i mange kommuner er såpass høye at Husbankens låneordninger har begrenset virkning på boligkostnadene og eldre menneskers økonomiske mulighet til å flytte.

**Prioriter politikkutvikling med tanke på eldre med svak økonomi.** Selv om vi vet at mange eldre har god økonomi og en god del boligkapital (se: Sørvoll mfl. 2016), vet vi også at det finnes eldre med lite formue og lav pensjon- og/eller inntekt. Det er den siste gruppen som først og fremst har et problem med å realisere sine ønsker om en god og tilgjengelig bolig på det ordinære boligmarkedet. I årene som kommer mener vi det bør jobbes mer med ulike strategier for å hjelpe eldre med begrenset økonomi til en god boligsituasjon. Det kan for eksempel være snakk om utleieboligprosjekter rettet mot eldre og/eller andre grupper med svak økonomi (Jf. Sørvoll mfl. 2018).

**Tenk helhetlig: bolig- og stedsutvikling.** Analysene av fokusgruppeintervjuene med eldre i kapittel 5 minner oss på verdien av å tenke helhetlig og kontekst-sensitivt i planleggingen og utformingen av virkemidler på eldreboligfeltet. Det er viktig å ikke bare tenke på boliger som fysiske strukturer med større eller mindre tilgjengelighet, men også være opptatt av at denne boligen er en del av et nærmiljø med steds-kvaliteter. En tilgjengelig bolig plassert på steder med få kvaliteter eldre etterspør er en dårlig bolig. Dermed gjelder det for kommunene å bidra til en steds- og samfunnsutvikling som plasserer tilgjengelige boliger på attraktive steder – og/eller utvikle politikk som gjør flere steder velegnet for eldre. Et eksempel på det siste vi allerede har trukket fram, er betydningen av gode transportmuligheter for eldre som bor i utkanten av en kommune. En god transporttjeneste – for eksempel driftet av frivillige sjåførere som kjører dør til dør – kan gjøre det mulig for eldre å trives med steds-kvalitetene (natur, hage, utsikt, sosiale kontakter osv.) i nærmiljøet, samtidig som det er mulig for dem å nyte godt av sosiale møteplasser og servicetilbud i kommunesentrum.

**Offentlige boligsatsinger: Informasjons- og erfaringsspredning.** Til sist er det grunn til å gjenta en anbefaling fra en tidligere NOVA-rapport (Sørvoll og Løset 2017). I denne rapporten argumenteres det for verdien av offentlige boligsatsinger, for eksempel driftet av Husbanken, Distriktscenteret og/eller andre aktører, som trekker kommuner sammen i et erfarings- og informasjonsnettverk. Slike satsinger kan for eksempel være av stor verdi for distriktskommuner som ønsker å stimulere til privat boligbygging i sentrum med tanke på utfordringene i kjølvannet av det aldrende samfunnet. Her er det nemlig mulig å trekke på erfaringer fra kommuner som Iveland og Vegårshei, to Agderkommuner som på ulike måter har fremmet bygging av leiligheter i sentrum gjennom offentlige strategier. Mer generelt kan slike nettverk være verdifulle med tanke på eksempelvis erfarings- og informasjonsoverføring mellom kommunene hva gjelder effektiv bruk av Husbankens virkemidler og helhetlig stedsutvikling (Sørvoll og Løset 2017).

Endelig kan offentlige boligsatsinger skape lokal oppmerksomhet, og gi legitimitet til offensive grep i boligpolitikken i lokalpolitikken. Det kan også bidra til større lokalt trykk i satsingene på å stimulere eldre til å tilpasse sin egen boligsituasjon til alderdommens krav (ibid.).

## Avslutning: veien videre for forskningen på eldre og bolig

Denne rapporten har bidratt til å tette kunnskapshullene i forskningen om bolig og eldre identifisert i kapittel 1: «utviklingen av omfanget av flytting i eldre år over tid», «barrierer og drivkrefter for flytting blant eldre» og «barrierer og drivkrefter for utbedring blant eldre». Det illustreres av hovedkonklusjonene gjengitt ovenfor.

I årene som kommer gjelder det å forske mer på felter relatert til bolig og eldre som er lite belyst i eksisterende forskning. Det gjelder for eksempel vilkårene for eldre med svak økonomi på boligmarkedet. Denne gruppen – spesielt de med svært dårlig økonomi -- er gjerne underrepresentert i surveyundersøkelser av typen vi har gjennomført (Jf. Sørvoll og Aarset 2015). Det er et argument for å benytte registerdata – eventuelt kombinert med kvalitative intervjuer – for å forske på vilkårene for eldre kjennetegnet av lave inntekter i boligsektoren. Slik forskning kan gi relevant kunnskap og perspektiver til arbeidet med å utvikle hensiktsmessig tilskuddsordninger og rådgivningstjenester på eldreboligfeltet.

Det kan også være grunn til å avsette en relativt stor pott til konkrete samfunnsøkonomiske kost-nytte analyser av boligtiltak rettet mot eldre. I kapittel 6 argumenterte vi klart for at mengden informasjon som er nødvendig for å gjennomføre ordentlige samfunnsøkonomiske analyser, er så omfattende at det bare kan gjøres innenfor et prosjekt med større ressurser tilgjengelig. Kommunene vil selv ha begrenset kapasitet til å gjennomføre slike analyser – og dermed må denne oppgaven gå til en spesialisert kompetanseinstitusjon som Husbanken eller samfunnsøkonome finansiert av det offentlige.



## Summary

---

This report on housing for the elderly was commissioned and financed by the Norwegian state's Housing Bank. It covers one of the key questions about housing in the ageing society: how do elderly people adapt their housing consumption in light of the physical changes associated with ageing? More specifically, we discuss to what extent the elderly adapt their housing consumption by making age-related adjustments to their current home and/or move to a housing unit better suited to their needs.

Empirically, the report is mainly based on a survey documenting the housing choices and housing preferences of 60 to 75 year olds. We also draw on quantitative data from Statistics Norway, qualitative interviews with professionals representing the local and central branches of government, and focus group interviews with seniors in three municipalities.

In the report, we argue that it has become more common to move homes within the age group 60 to 75 during the last twenty years. A variety of data sources supports this conclusion. We also show, that people within this age group generally move from single-family housing to apartments more suited to the needs of old age. Moreover, our survey data strongly suggests that households who move relatively late in life, live in homes more adapted to the requirements of old age compared to others in the same age group.

In the report, we also document that many seniors repair and renovate their homes. However, relatively few seem to use this opportunity to adapt their homes to the needs of old age. In general, very few of the respondents in the survey have carried out maintenance and refurbishment to improve their homes in light of the physical challenges associated with old age. Maintenance of this kind is usually a response to urgent needs, or needs that are expected to manifest themselves in the near future. This conclusion is in line with previous research on housing and the elderly in Norway. In short, ageing-related home improvements are not common and have not increased during the last fifteen years.

We also address the individual and societal drivers and barriers of changes in housing consumption amongst the elderly. Our study suggests that many people between the ages 60 and 75 years old are not significantly limited by economic factors in the housing market. In short, they enjoy a level of wealth that allows for a reasonable degree of freedom of choice. On the other hand, a non-trivial minority of respondents in our survey reports that they cannot afford to move, or do not want to move because of the economic cost involved. Furthermore, we show that characteristics of the local housing market influence the behavior and preferences of elderly consumers. It is in the largest cities that people between the ages of 60 and 75 display the largest propensity to move from single-family homes to housing more suited to the needs of the elderly. In rural areas, limited access to modern



apartment buildings and low property values makes it harder for elderly households to find housing suited to their needs. Briefly put, whereas well-functioning housing markets does much of the job in the largest cities, such markets do not exist in the more remote and rural areas of the country. Elderly households in the latter part of the country have fewer suitable alternatives on the housing market. In our view, this suggests that housing policy instruments and government housing strategies should take account of the challenges in rural areas, and aim to boost the supply of housing well adapted to the needs of the elderly in the periphery and semi-periphery.

In the last chapter of the report, we summarize our main conclusions in more detail. Moreover, we put forward some policy relevant advice based on the data analyzed in the report and the economic analysis of Chapter 6. This policy advice is meant to aid the government's desire to motivate the elderly to take responsibility for their own housing needs. Our policy advice may be summarized with the aid of the following headings:

- The lessons of economic thinking for the policy instruments aimed at influencing the behavior of seniors on the housing market.
- Increased attention to the value of municipal counseling, help and advice
- Prioritize the needs of low-income households amongst the elderly
- Consider the housing needs *and* the needs of the wider community simultaneously
- Government initiatives: the importance of the diffusion of local knowledge and experiences

## Referanser

---

Ahn, M. (2017). Introduction to special issue: aging in place, *Housing and Society*, Vol. 44, No- 1-2, <https://doi.org/10.1080/08882746.2017.1398450>.

Bergen kommune (2020). *Boligpreferanseundersøkelse*.

Bergh A. (2005). On the counterfactual problem of welfare state research: how can we measure redistribution? *European Sociological Review* 21: 345-357.

Bjerkman, IL, Holden, MB og Kristianssen A (2019). *Kostnader og nytte ved boligtiltak i Eldres private hjem*. Rapport 2019/01.

Blackorby C and Donaldson D. (1988). Cash versus kind, self-selection, and efficient transfers. *The American Economic Review*: 691-700.

Bourdieu, P (1995). *Distinksjonen: En sosiologisk kritikk av dømmekraften*. Pax forlag.

Brevik, I. og Schmidt, L. (2005). Slik vil eldre bo. En undersøkelse av framtidige Eldres boligpreferanser. NIBR-rapport 2005:17.

Burgess G and Morrison N. (2016). Improving housing outcomes: the value of advice and support for vulnerable older people. *Journal of Housing and the Built Environment* 31: 197-211.

Bysveen Tor og Sigmund Knutsen (1984). *Boligetterspørsmål og disposisjonsform*. NIBR 1984.

Clough R, Leamy M, Miller V og Bright L (2005). *Housing Decisions in Later Life*. Palgrave Macmillian.

Eika KH and Kjølsvrød L. (2013). The difference in principle between the poorly informed and the powerless: a call for contestable authority. *Nordic Social Work Research* 3: 78-93.

Ekhaugen T, Bjerkmann I, Ekeland E, et al. (2018). Et godt bad forlenger livet. *Vista rapport*. Oslo.

Finansdepartementet 2014. Rundskriv R-109/14 fra Finansdepartementet.

Galster GC, Santiago AM, Smith RJ, et al. (2019). Benefit–Cost Analysis of an Innovative Program for Self-Sufficiency and Homeownership. *Evaluation review* 43: 3–40.

Giele, J. Z., & Elder, G. H. (1998). *Methods of life course research: Qualitative and quantitative approaches*. Thousand Oaks, CA: Sage.

Gulbrandsen, Lars (1984). Mindre stabilitet i borettslag. *Plan og Arbeid*. 7/84:26-31

Gulbrandsden, Lars & Åsmud Langsether (2001). The elderly; asset management, generational relations and independence. Paper presented at the 5th Conference of the European Sociological Association. Helsinki. August 2001.

Gulbrandsen, Lars & Hans Christian Sandlie (2017). The Social Home Ownership – the Case of Norway. *Critical Housing Analysis*. Volum 4: 52-60.

Gullestad, M (1989). *Kultur og hverdagsliv*. Universitetsforlaget.

Hansen, T. og Daatland, S.O. (2016). *Aldring, mestringsbetingelser og livskvalitet*. Rapport IS-2475. Helsedirektoratet.

- Helgesen, M.K. og Herlofsen, K. (2017). *Kommunenes planlegging og tiltak for en aldrende befolkning*. NIBR-rapport 2017:16.
- Imbens GW and Wooldridge JM. (2009). Recent Developments in the Econometrics of Program Evaluation. *Journal of Economic Literature* 47: 5-86.
- Johansen L. (1965). *Offentlig Økonomikk*. Oslo: Univesitetsforlaget.
- Johansen L. (1977). *Samfunnsøkonomisk lønnsomhet*, Oslo: Tanum-Norli.
- Martens, C. (2018). Aging in which place? Connecting aging in place with individual responsibility, housing markets, and the welfare state, *Journal of Housing For The Elderly*, 32:1, 1-11.
- Meld.St.15 (2017-2018). *Leve hele livet. En kvalitetsreform for eldre*.
- Munkejord, M C, Eggebø, H & Schönfelder, W (2018). Hjemme best? En tematisk analyse av Eldres fortellinger om omsorg og trygghet i eget hjem, *Tidsskrift for omsorgsforskning*, Vol. 4, hefte 1, pp; 6-16.
- Murray MP. (1999). Subsidized and unsubsidized housing stocks 1935 to 1987: crowding out and cointegration. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 18: 107-124.
- Newman S, Holupka CS and Harkness J. (2009). The long-term effects of housing assistance on work and welfare. *Journal of Policy Analysis and Management*: 81-101.
- Nordvik V. (2006). Selective housing policy in local housing markets and the supply of housing. *Journal of Housing Economics* 15: 279-292.
- Nordvik V. (2018). En egen boligpolitikk for eldre? En normativ analyse. *Tidsskrift for boligforskning* 1: 27-44.
- Nordvik V and Medby P. (2007). *Selektive virkemidler i lokale boligmarkeder. NOVA report*. Oslo.
- Otnes, B (2010). Hjelpebehov og tjenestetilbud, i Mørk, E. (red.): *Seniorer i Norge 2010*. Statistiske analyser 120. Statistisk sentralbyrå.
- Oxford research (2017). *Evaluering av tilskudd til etterinstallering av heis*. Rapport.
- Proba Samfunnsanalyse (2014). *Evaluering av tilskudd til tilpasning*. Rapport 2014-14.
- Quigley JM. (1999). Why Should the Government Play a Role in Housing?: A View from North America. *Housing, Theory and Society* 16: 201-203.
- Ramm, J. (2013). Eldres bruk av helse- og omsorgstjenester. Statistisk Sentralbyrå.
- Rossi, P.H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe: Free Press.
- Ruud, M.E., Barlindhaug, R. og Nørve, S. (2013). *Fremtidige boligbehov*. NIBR-rapport 2013:25.
- Ruud, M. E, Schmidt, L, Sørli, K, Skogheim, R og Vestby, G. M (2014). *Boligpreferanser i distriktene*. NIBR-rapport 2014:1. Oslo: NIBR
- Schmidt, L., A. Holm, T. Kvinge & S. Nørve 2013. *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. NIBR-rapport 19/2013.
- Sommerville, P. 2016. Coalition housing policy in England.  
[https://www.researchgate.net/publication/305547988\\_Coalition\\_housing\\_policy\\_in\\_England](https://www.researchgate.net/publication/305547988_Coalition_housing_policy_in_England) sett: 27.02.2020.

- Stiglitz JE. (1986). *Economics of the Public Sector*. W· W· Norton&Company.
- Sørvoll, J., Martens, C. og Daatland, S.O. (2014). *Planer for et aldrende samfunn? Bolig og tjenester for eldre i kommunene*. NOVA-Rapport 17/14.
- Sørvoll, J. og Aarset, M F (2015). *Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet. En kunnskapsoversikt*. NOVA-rapport 13/15.
- Sørvoll, J., Sandlie, H.C., Nordvik, V. og Gulbrandsen, L. (2016). *Eldres boligsituasjon: Boligmarked og boligpolitikk i lys av samfunnets aldring*. NOVA-Rapport 11/16.
- Sørvoll, J. & Løset, G. 2017. *Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner*. NOVA-Rapport 3/17. Oslo 2017.
- Sørvoll J, Nordvik V, Aarland K og Sandlie, HC (2018). *Bolig i det aldrende samfunnet. Analyse av rammebetingelser for fremskaffelse av velegnede boliger for eldre*. NOVA report 12/18.
- Thurow LC. (1974). Cash versus in-kind transfers. *The American Economic Review* 64: 190-195.
- Ytrehus, S. og Gulbrandsen, L (2012). Äldres boendepreferanser i Norge. I Abrahamsson og Catharina Nord (red): Äldres boende- forskningsperspektiv i Norden. Studentlitteratur. Lund 2012: 139-152
- Ytrehus, S og Fyhn, A (2006). *Her vil jeg bo! Boligønsker blant 50-, 60- og 70-åringene i fire lokalmiljø*. Fafo-rapport 512.
- Westberg NB, Skjeflo SW, Hveem EB, Pedersen S, Øien H, Sørvoll J, Iversen T, Hagan TP og Grimsby G (2019). *Evaluering av investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem*. Menon-publikasjon 43/2019.

## Vedlegg 1. Spørreskjemaet

**Q001:**

**Text**

**Not back**

I denne undersøkelsen ser vi nærmere på bosituasjonen din - hvordan du opplever den nå og hvilke tanker eller ønsker du eventuelt har for fremtiden. Resultatene skal brukes i forskning.

**Q003:**

**Single coded**

**Answer not required | Not back**

BOLIGEN DIN

Hva slags hustype er boligen din?

**Normal**

- 1 Frittliggende enebolig
- 2 Rekke- eller kjedehus
- 3 To-, tre- eller firemannsbolig
- 4 Stort hus med mange boliger (f.eks. boligblokk eller bygård)
- 5 Kombinert bolig- og næringsbygg
- 6 Annet

**Q004:**

**Single coded**

**Answer not required | Not back**

Hvor mange rom har boligen (utenom kjøkken, bad, bod og rom mindre enn 6 m2)?

**Normal**

- 1 1 rom
- 2 2 rom
- 3 3 rom
- 4 4 rom
- 5 5 rom
- 6 6 eller flere rom
- 9999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

**Q005:**

**Matrix**

**Answer not required | Not back | Number of rows: 4 | Number of columns: 3**

Har boligen din noen av de følgende kjennetegn?

**Rows: Normal | Columns: Normal**

	Ja	Nei	Vet ikke
Bad, kjøkken, stue og minst ett soverom på inngangsplanet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bad, kjøkken, stue og minst ett soverom tilgjengelig for rullestolbrukere	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Trappefri adkomst fra terreng/parkering til inngangsparti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Heis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q006:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Hvordan vil du beskrive stedet der du bor i dag?

**Normal**

- 1 Sentrum i storby
- 2 Forstad til storby
- 3 Småby
- 4 Tettsted i landkommune
- 5 Spredtbygd strøk
- 9999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

**Q007:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Hvordan bor du i forhold til egen familie (barn, foreldre, søsken)?

Svar ut fra den delen av familien som bor nærmest deg/dere, og for det nærmeste området de bor i.

**Normal**

- 1 Bor i samme bolig
- 2 Bor i samme nabolag/område
- 3 Bor i samme kommune
- 4 Bor i nabokommunen
- 5 Bor i samme fylke
- 6 Bor i samme del av landet
- 7 Har ikke familie (i nærheten)
- 9999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

**Q07b:**

Single coded

**Not back**

BOLIGSITUASJONEN DIN

Hvilken eie-/leieform har du/dere til nåværende bolig?

**Normal**

- 1 Selveier
- 2 Eier seksjon i et sameie
- 3 Andelseier i borettslag
- 4 Leier, av privat utleier
- 5 Leier, av kommunen
- 6 Annet

Ask only if **Q07b,1,2,3**

**Q009:**

Numeric

**Answer not required | Not back | Min = 0 | Max = 99999999**

Hva tror du at du/dere ville få for boligen dersom den skulle selges nå?

Oppgi beløp i hele 1000 kroner (F.eks. kr 750.000 skrives som 750 og 3.000.000 skrives som 3000).

999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

997 Ønsker ikke oppgi *\*Fixed \*Exclusive*

**Q008:**

Numeric

**Answer not required | Not back | Min = 0 | Max = 99999999**

ØKONOMI

Omtrent hvor stor er husstandens samlede brutto årsinntekt, før skatt og fradrag?

Oppgi beløpet i hele 1000 kroner (F.eks. kr 350.000 skrives som 350 og 1.200.000 skrives som 1200)

999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

997 Ønsker ikke å oppgi *\*Fixed \*Exclusive*

**Q009b:**

Numeric

**Answer not required | Not back | Min = 0 | Max = 99999999**

Omtrent hvor stort er husstandens samlede bankinnskudd?

Oppgi beløp i hele 1000 kroner (F.eks. kr 350.000 skrives som 350 og 1.200.000 skrives som 1200). Hvis ingen bankinnskudd, skriv 0 (null).

999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

997 Ønsker ikke oppgi *\*Fixed \*Exclusive*

**Scripter notes:** Legg til boks for Vet ikke

**Q010:**

Numeric

**Answer not required | Not back | Min = 0 | Max = 99999999**

Hvor stor er husstandens samlede gjeld?

Oppgi beløp i hele 1000 kroner (F.eks. kr 350.000 skrives som 350 og 1.200.000 skrives som 1200). Hvis ingen gjeld, skriv 0 (null).

999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

997 Ønsker ikke oppgi *\*Fixed \*Exclusive*

**Q013:**

Numeric

**Not back | Min = 0 | Max = 9999**

FLYTTING TIL NÅVÆRENDE BOLIG

Hvilket år flyttet du/dere inn i nåværende bolig?

Oppgi årstall, med fire siffer

998 Har bodd i nåværende bolig hele livet *\*Fixed \*Exclusive*

999 Husker ikke *\*Fixed \*Exclusive*

**Scripter notes:** Legg ti kategorier for:  
Har bodd i nåværende bolig hele livet  
Vet ikke

Ask only if **Q013** > 1999

**B002: Har flyttet**

Begin block

**Q014:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Hvilken boligtype var den forrige boligen din?

**Normal**

- 1 Frittliggende enebolig
- 2 Rekke- eller kjedehus
- 3 To-, tre-, eller firemannsbolig
- 4 Stort hus med mange boliger (f.eks. boligblokk eller bygård)
- 5 Kombinert bolig- og næringsbygg
- 6 Annet

**Q015:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Hvor mange rom hadde den forrige boligen (utenom kjøkken, bad, bod og rom mindre enn 6 m2)?

**Normal**

- 1 1 rom
- 2 2 rom
- 3 3 rom
- 4 4 rom
- 5 5 rom
- 6 6 eller flere rom
- 9999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*



**Q016b:**

Matrix

**Answer not required | Not back | Number of rows: 4 | Number of columns: 3**

Hadde den forrige boligen din noen av de følgende kjennetegn?

**Rows: Normal | Columns: Normal**

	Ja	Nei	Vet ikke
Bad, kjøkken, stue og minst ett soverom på inngangsplanet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bad, kjøkken, stue og minst ett soverom tilgjengelig for rullestolbrukere	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Trappefri adkomst fra terreng/parkering til inngangsparti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Heis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q016:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Hvordan vil du beskrive stedet der du bodde før du flyttet?

**Normal**

- 1 Sentrum i storby
- 2 Forstad til storby
- 3 Småby
- 4 Tettsted i landkommune
- 5 Spredtbygd strøk
- 9999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

**B002: Har flyttet**

End block

**Q017:**

Single coded

**Not back**

NÅVÆRENDE BOLIG OG FREMTIDIGE BEHOV

Har du, eller noen i husholdningen din, varig nedsatt funksjonsevne i form av bevegelsesvansker, syns- eller hørselsproblemer, astma, allergi eller andre ting som begrenser daglige aktiviteter? (Kan skyldes sykdom, skade eller svekkelse som følge av høy alder).

**Normal**

- 1 Ja
- 2 Nei
- 9999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

Ask only if **Q017,1**

**BBB: Har varig nedsatt funksjonsevne**

Begin block

Ask only if **Q017,1**

**Q018:**

Multi coded

**Answer not required | Not back | Max = 6**

Hva består den nedsatte funksjonsevnen i?

Merk alle som passer.

**Normal**

- 1 Bevegelsesvansker
- 2 Synsvansker
- 3 Hørselsvansker
- 4 Astma/allergi
- 5 Annet
- 999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

**Q018b:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Er boligen din spesielt tilrettelagt i forhold til funksjonsnedsettelsen(e)?

**Normal**

- 1 Ja
- 2 Nei
- 999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

Ask only if **Q018b,2,999**

**Q018c:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Er det behov for spesiell tilrettelegging i forhold til funksjonsnedsettelsen(e)?

**Normal**

- 1 Ja
- 2 Nei
- 999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

**BBB: Har varig nedsatt funksjonsevne**

End block

**Q019:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Har du/dere valgt den nåværende boligen med tanke på funksjonsnedsettelse eller alderdom?

**Normal**

- 1 Ja
- 2 Nei
- 9999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

**VBF:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Er du/dere avhengig av bil for å bli boende i boligen din?

**Normal**

1	Ja
2	Nei
999	Vet ikke *Fixed *Exclusive

**Q020:**

Matrix

**Answer not required | Not back | Number of rows: 10 | Number of columns: 4**

Har du/dere gjennomført, eller vurdert å gjøre, følgende tilpasninger i boligen for å bedre tilgjengeligheten med tanke på funksjonsnedsettelse?

**Rows: Normal | Columns: Normal**

	Har gjort det	Vurderer å gjøre det	Ikke aktuelt å gjøre det	Vet ikke
Fjernet terskler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Satt opp ekstra gelender i trapp	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Satt inn bredere dører	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gjort tilpasninger på badet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Montert rullestolrampe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Installert ekstra belysning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Montert dørtelefon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Montert automatisk døråpner	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Montert heis / løfteplattform	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q021b:**

Matrix

**Answer not required | Not back | Number of rows: 8 | Number of columns: 3**

Har du/dere gjennomført vedlikehold på boligen de siste fem årene?

**Rows: Normal | Columns: Normal****Rendered as Dynamic Grid**

	Ja	Nei	Vet ikke *Fixed *Exclusive
Kjøkken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bad/WC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Elektrisk anlegg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oppvarming	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Isolasjon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vinduer/dører	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Overflate innvendig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Overflate utvendig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q021:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

Hvordan er boligen din tilpasset behovene for en person med bevegelseshemming?

**Normal**

- 1 Svært bra
- 2 Bra
- 3 Dårlig
- 4 Svært dårlig
- 9999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

**Q022b:**

Multi coded

**Answer not required | Not back**

Har du/dere hatt kontakt med kommunen for å få vurdert behov for tilpasning til bevegelsesvansker?

Merk alle som passer

**Normal**

- 1 Ja, jeg/vi har tatt kontakt med kommunen
- 2 Ja, kommunen har tatt kontakt med meg/oss
- 3 Nei
- 999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

**Q024:**

Single coded

**Not back**

FREMTIDIG FLYTTING

Hvordan vurderer du/dere det å flytte fra dagens bolig?

**Normal**

- 1 Jeg/vi har konkrete flytteplaner og vil flytte før det er gått fem år
- 2 Jeg/vi har konkrete flytteplaner og vil flytte i løpet av de neste 5-10 årene
- 3 Jeg/vi regner med å flytte en gang, men først etter de neste 10 årene
- 4 Jeg/vi utelukker ikke å flytte i framtida
- 5 Jeg/vi regner ikke med å flytte fra nåværende bolig
- 9999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

Ask only if **Q024,1,2,3,4**

**BBC: Vil flytte**

**Begin block**

**Q025b:**

**Matrix**

**Answer not required | Not back | Number of rows: 6 | Number of columns: 5**

Hvor stor eller liten betydning har de følgende forholdene for vurderingen om å flytte?

**Rows: Normal | Columns: Normal**

**Rendered as Dynamic Grid**

	Svært viktig	Viktig	Mindre viktig	Ikke viktig	Vet ikke *Fixed *Exclusive
Jeg vil bo nær familie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg vil bo nær venner og kjente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg/vi regner med endringer i arbeidssituasjon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg/vi regner med å pensjonere meg/oss	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg ønsker å frigjøre kapital	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg ønsker å flytte til en mer tilpasset bolig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q025:**

**Single coded**

**Answer not required | Not back**

Ved flytting, hvor foretrekker du å bo i forhold til din nåværende bolig?

Velg inntil TO mest aktuelle alternativ

**Normal**

- 1 Samme sted i kommunen
- 2 Annen del av kommunen
- 3 I annen del av landet
- 4 I annet land
- 9999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

**BBC: Vil flytte**

**End block**

Ask only if **Q024,5**

**Q026b:**

Matrix

**Answer not required | Not back | Number of rows: 5 | Number of columns: 5**

Hvilken betydning har de følgende forholdene for vurderingen om å bli boende i nåværende bolig?

**Rows: Normal | Columns: Normal**

**Rendered as Dynamic Grid**

	Svært viktig	Viktig	Mindre viktig	Ikke viktig	Vet ikke *Fixed *Exclusive
Jeg vil bo nær familie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg vil bo nær venner og kjente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg er emosjonelt tilknyttet nåværende bolig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg har ikke råd til å flytte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Det koster en del å flytte, og jeg ønsker å prioritere pengene mine på en annen måte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q023b:**

Matrix

**Answer not required | Not back | Number of rows: 8 | Number of columns: 5**

Hvordan vurderer du det å bytte bolig, i følgende situasjoner?

Dersom situasjonen ikke er relevant for deg, kryss av for "Ikke relevant"

**Rows: Normal | Columns: Normal**

	Vil flytte	Vil kanskje flytte	Vil ikke flytte	Vet ikke	Ikke relevant
Når jeg blir pensjonist	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om min partner/ektefelle blir pensjonist	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ved samlivsbrudd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om jeg blir enke/enkemann	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om jeg/vi får bedre økonomi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om jeg/vi får dårligere økonomi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om min/vår familie flytter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ved redusert helse/funksjonsevne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q028:****Matrix****Answer not required | Not back | Number of rows: 8 | Number of columns: 4**

ØNSKER FOR BOLIGEN DIN

Hvor viktige eller uviktige er de følgende boligegenskapene for deg, når du ser fremover de neste årene?

**Rows: Normal | Columns: Normal**

	Viktig	Mindre viktig	Ikke viktig	Vet ikke
At boligen er på ett plan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen har heis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er utformet med tanke på funksjonsnedsettelse/skrøpeligheit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er enkel å vedlikeholde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er slik at du/dere kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At det finnes gode parkeringsmuligheter nær boligen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Min følelsesmessige tilknytning til boligen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Boutgiftene	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q029b:****Matrix****Answer not required | Not back | Number of rows: 10 | Number of columns: 4**

Hvor viktige eller uviktige er de følgende forholdene ved nabolaget for deg?

**Rows: Normal | Columns: Normal****Rendered as Dynamic Grid**

	Viktig	Mindre viktig	Ikke viktig	Vet ikke *Fixed *Exclusive
At boligen er i nærheten av offentlig kommunikasjon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er i et område der du har et godt nettverk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er i nærheten av familie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er nær skog og mark	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er i nærheten av en eller flere dagligvareforretninger	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen er i et område med nærhet til servicetilbud knyttet til helse (f.eks. legesenter, apotek, fysioterapi, m.v.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen ligger i sentrum av kommunen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen ligger i et område med stort kulturtilbud	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen ligger nær arbeidsplassen din	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
At boligen ligger i nærheten av sosiale møteplasser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q030:**

Single coded

**Not back**

Kunne du tenke deg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer (eks. trimrom, café) sammen med andre seniorer og eldre?

**Normal**

- 1 Ja
- 2 Nei
- 3 Ikke nå, men kanskje på lenger sikt
- 999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

Ask only if **Q030,1,3**

**Q031:**

Multi coded

**Answer not required | Not back**

Hvilke fordeler vektlegger du ved det å bo i leilighet med tilknyttede fellesarealer?

Merk alle som passer.

**Normal**

- 1 Det gir tilgang til gode tjenester
- 2 Det sosiale fellesskapet
- 3 Mulighet for å leve et aktivt liv
- 4 Kan dele vedlikeholdsansvar med flere
- 5 Annet
- 998 Ingen spesielle fordeler *\*Fixed \*Exclusive*
- 999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

Ask only if **Q030,2**

**Q32:**

Multi coded

**Answer not required | Not back**

Hvilke ulemper vektlegger du ved det å bo i leilighet med tilknyttede fellesarealer?

Merk alle som passer.

**Normal**

- 1 Finner ikke slikt tilbud i kommunen min
- 2 Det er for dyrt
- 3 Jeg ønsker å bo i nærheten av mennesker i alle aldre
- 4 Foretrekker å bo i leilighet uten fellesarealer og fellesaktiviteter
- 5 Annet
- 998 Ingen spesielle fordeler *\*Fixed \*Exclusive*
- 999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*



**Q035:**

Multi coded

**Answer not required | Not back**

Tenk deg at du skal flytte, om noen år. Hvem vil du da i første rekke henvende deg til?

Du kan sette flere kryss

**Normal**

- 1 Kommunen
- 2 Husbanken
- 3 Et boligselskap eller boligbyggelag (f.eks. OBOS)
- 4 Eiendomsmegler
- 5 Annonser i aviser eller på Internett
- 6 Familien
- 7 Ville ordnet bolig på egenhånd, sammen med venner
- 9997 Annet *\*Open \*Fixed*
- 9999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*

**Q036:**

Multi coded

**Answer not required | Not back | Max = 7**

Hvilke typer boliger for eldre finnes i kommunen din?

**Normal**

- 1 Det er mulig å kjøpe boliger tilpasset Eldres behov
- 2 Det er mulig å leie private omsorgsboliger tilpasset Eldres behov
- 3 Det er mulig å leie kommunale omsorgsboliger tilpasset Eldres behov
- 4 Sykehjem
- 5 Bofellesskap for eldre
- 6 Jeg kjenner ikke til noen bestemte boliger for eldre

**Q037:**

Single coded

**Answer not required | Not back**

I hvilken grad tror du dagens tilbud på boligmarkedet kan møte dine eventuelle behov om du skulle ønske en tilpasset bolig?

**Normal**

- 1 I stor grad
- 2 I ganske stor grad
- 3 I ganske liten grad
- 4 I liten grad
- 9999 Vet ikke *\*Fixed \*Exclusive*
- 5 Ikke aktuelt - bor allerede i tilpasset bolig

**Q038x:**

**Matrix**

**Answer not required | Not back | Number of rows: 4 | Number of columns: 4**

I hvilken grad stemmer de følgende beskrivelsene av tilgangen på boliger for eldre, med situasjonen i kommunen din?

**Rows: Normal | Columns: Normal**

	Stemmer i stor grad	Stemmer i noen grad	Stemmer ikke	Vet ikke
Tilbudet av kommunale omsorgsboliger passer mine/våre ønsker og behov	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tilbudet av private boliger passer mine/våre ønsker og behov	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Markedsprisen på boliger er for høy for meg/oss	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Det finnes ikke tilpassede boliger i det boligområdet der jeg vil bo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Q040:**

**Single coded**

**Not back**

BAKGRUNNEN DIN

Sivilstatus, er du...?

**Normal**

- 1 Gift
- 2 Samboende
- 3 Ugift
- 4 Tidligere gift, separert, skilt
- 5 Enke, enkemann

Ask only if **Q040,1,2**

**Q041:**

**Numeric**

**Answer not required | Not back | Min = 0 | Max = 999**

Hvor gammel er din ektefelle/samboer?

999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

Ask only if **Q040,4,5**

**Q042:**

**Numeric**

**Answer not required | Not back | Min = 0 | Max = 9999**

Når skjedde samlivsbruddet / ektefelles bortgang?

Skriv årstall

999 Vet ikke \*Fixed \*Exclusive

**Q058:**

Single coded

**Not back**

Hvordan ser du for deg funksjonsevnen din om fem år?

**Normal**

- |     |  |
|-----|--|
| 1   | Stort sett som nå                        |
| 2   | Litt redusert                            |
| 3   | Svært redusert                           |
| 999 | Vet ikke <i>*Fixed</i> <i>*Exclusive</i> |