

N

O

V

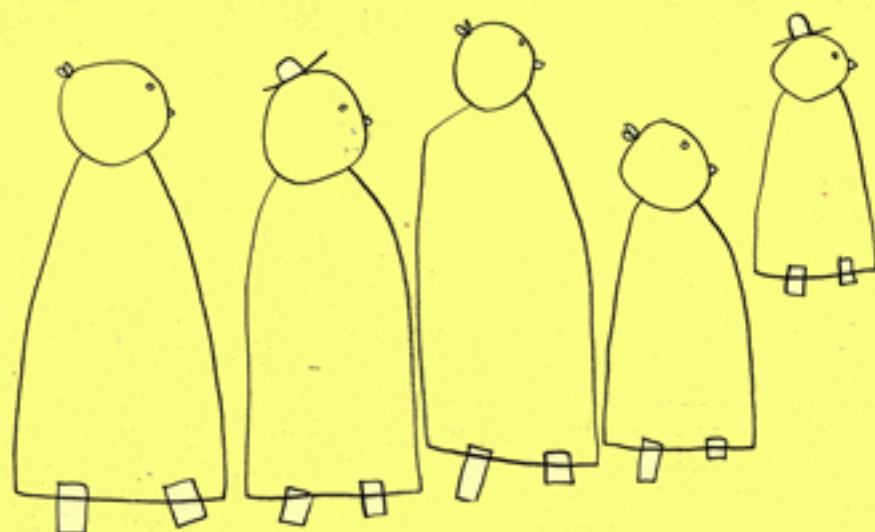
A



Bolig og levekår i Norge 2004

En artikkelsamling

LARS GULBRANDSEN (RED)



Bolig og levekår i Norge 2004

En artikkelsamling

Arne Støttrup Andersen, Lars Grue, Lars Gulbrandsen,
Åsmund Langsether, Viggo Nordvik, Axel West Pedersen &
Hans-Christian Sandlie

REDAKTØR:
Lars Gulbrandsen

Norsk institutt for forskning om
oppvekst, velferd og aldring
NOVA Rapport 3/06

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) ble opprettet i 1996 og er et statlig forvaltningsorgan med særskilte fullmakter. Instituttet er administrativt underlagt Kunnskapsdepartementet (KD).

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 velferds-samfunnets tiltak og tjenester.

Instituttet har et særlig ansvar for å

- utføre forskning om sosiale problemer, offentlige tjenester og overføringsordninger
- ivareta og videreutvikle forskning om familie, barn og unge og deres oppvekstvilkår
- ivareta og videreutvikle forskning, forsøks- og utviklingsarbeid med særlig vekt på utsatte grupper og barnevernets temaer, målgrupper og organisering
- ivareta og videreutvikle gerontologisk forskning og forsøksvirksomhet, herunder også gerontologien som tverrfaglig vitenskap

Instituttet skal sammenholde innsikt fra ulike fagområder for å belyse problemene i et helhetlig og tverrfaglig perspektiv.

© Norsk institutt for forskning om oppvekst,
velferd og aldring (NOVA) 2005
NOVA – Norwegian Social Research

ISBN 82-7894-231-5
ISSN 0808-5013

Forsidefoto: © Getty Images 2002
Desktop: Torhild Sager
Trykk: GCS/Allkopi

Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:
Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring
Munthesgt. 29 · Postboks 3223 Elisenberg · 0208 Oslo
Telefon: 22 54 12 00
Telefaks: 22 54 12 01
Nettadresse: <http://www.nova.no>

Forord

Fra 1996 startet Statistisk sentralbyrå et nytt opplegg med såkalt temaroterende levekårsundersøkelser. For hvert tema ble det utarbeidet en spørsmålsmodul som skulle gjentas med faste tidsintervall. Ett av temaene var bolig, som ble dekket i levekårsundersøkelsene i 1997, 2001 og 2004. Dette opplegget gir rom for tilleggsspørsmål innenfor hvert tema, finansiert av eksterne oppdragsgivere. Ved alle tre undersøkelsene som omfattet bolig, har Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) bestilt tilleggsspørsmål som belyser ulike sider ved boforhold som ikke dekkes av de faste spørsmålene i boligmodulen.

I etterkant av undersøkelsen høsten 2004 ga KRD Husbanken i oppdrag å få analysert spørsmålene om boforhold. I slutten av september 2005 kontaktet Husbanken NOVA med forespørsel om instituttet kunne påta seg denne oppgaven. Etter at oppdragets innhold var avtalt, kunne NOVA starte arbeidet i begynnelsen av november 2005.

Vi har valgt å rapportere oppdraget i form av en artikkelsamling. Innholdet i artiklene er selvsagt bestemt av hvilke tema Husbanken ønsket belyst. Foruten å presentere hva den siste av levekårsundersøkelsene forteller om hvert tema, har vi også tidvis brukt undersøkelsene fra 1997 og 2001. For de ulike tema har vi dessuten forsøkt å påpeke de videre analysemuligheter som ligger i datamaterialet, men som rammen for dette prosjektet har gjort det umulig å forfølge særlig langt.

Ved NOVA har arbeidet vært utført som teamarbeid der seks forskere har deltatt. I tillegg har Arne Støttrup Andersen fra Statistisk sentralbyrå bistått oss i arbeidet. Det vil framgå av innholdsfortegnelsen hvem som har forfattet de enkelte artiklene

Våre kontaktpersoner i Husbanken har vært Kristian Mehus og Jan Erik Tvedt. Foreløpige resultater fra arbeidet ble presentert og diskutert med oppdragsgiver på et halvdagsseminar 30. november 2005, der også KRD var representert. Et foreløpig utkast til sluttrapport ble overlevert Husbanken tidlig i januar 2006. Vi takker oppdragsgiver for et godt samarbeid, og for deres forståelse av den arbeidssituasjon som ble skapt av den korte tidsfristen.

Vi vil også takke vår kollega Charlotte Koren for en meget grundig gjennomlesning av siste utkast til rapport. Hun skaffet oss alle en del

ekstraarbeid, men hennes gjennomgang har i betydelig grad bidratt til å øke rapportens lesbarhet.

Data fra undersøkelsene i 2001 og 2004 er blitt levert direkte av Statistisk sentralbyrå. Data fra 1997 er stilt til disposisjon via Norsk samfunnsvitenskapelige datatjeneste (NSD). Verken SSB eller NSD har noe ansvar for de dataanalyser og de tolkninger av funn og resultater som vi har foretatt.

NOVA, januar 2006

Lars Gulbrandsen
prosjektleder

Innhold

LARS GULBRANDSEN: Boliger, boforhold og levekår	7
Innledning.....	7
Datagrunnlag for rapporten.....	8
Boforhold og fordeling.....	11
Rapportens innhold.....	16
Litteratur.....	21
VIGGO NORDVIK: Boligstandard	23
Innledning.....	23
Hustyper.....	26
Boligstørrelse	31
Boligstørrelse – areal.....	32
Boligstørrelse – antall rom.....	36
Egen vurdering av størrelsen på boligen.....	37
Bad og WC.....	38
Støy, støv og forurensing	39
Problemer inne i boligen.....	40
Plager utenfor boligen	41
Litt om nærområder	42
Rekreasjonsområder	42
Trafikksikkerhet for barn.....	44
Vedlikehold.....	46
Vedlikeholdsbehov	49
Oppvarming.....	53
Litteratur.....	55
LARS GRUE & LARS GULBRANDSEN:	
Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold	57
Normalisering som begrep i norsk helse- og sosialpolitikk	57
Om begrepsbruk	59
Boligmassens tilgjengelighet.....	60
Besøksstandard	66
Bolig og risiko for nedsatt funksjonsevne.....	67
Funksjonshemming og boforhold.....	69
Litteratur	71
LARS GULBRANDSEN & VIGGO NORDVIK: Boligformue og bokostnader	73
Innledning.....	73
Hvor mye er norske boliger verdt?	73
Opprinnelige kjøpesum	75
Verdivekst – de enkelte boligene	78
Boligverdi og gjeld.....	83
Bokostnader	84
Litteratur.....	86

AXEL WEST PEDERSEN & HANS CHRISTIAN SANDLIE:	
Boutgifter, fattigdom og bostøttens treffsikkerhet	87
Boligøkonomi	87
Variablene i analysen	89
Boutgifter.....	91
Boutgiftsbelastning.....	95
Fattigdom og boutgiftsbelastning	99
Fattigdomsdefinisjoner og fattigdomsindikatorer	99
Nærmere om analyseenhet og inntektsbegreper.....	101
Fattigdomsrater og boutgiftsbelastning i ulike befolkningsgrupper.....	104
Bostøttens treffsikkerhet	108
Oppsummering	113
Litteratur	114
ARNE STØTTRUP ANDERSEN & LARS GULBRANDSEN: Boligetablering	117
Ut av barndomshjemmet: stor stabilitet over tid	117
Leie eller kjøpe: fra store svingninger til stabilitet.....	120
Eierforhold og familieetablering.....	121
Flyttinger	124
Etablering og hjelp fra familien.....	126
Avslutning.....	127
Litteratur	128
ÅSMUND LANGSETH & HANS-CHRISTIAN SANDLIE: Boforhold i leiemarkedet	131
Innledning.....	131
Eie versus leie	132
Boforhold blant eiere og leiere	137
Botid, bostabilitet og nærmiljø	140
Boligøkonomi: Bokostnader og husleie.....	145
Leiesektoren; struktur og variasjon i boforhold	146
Variasjon i boforhold innen leiemarkedet	150
Relasjoner mellom utleier og leietaker	153
Geografisk variasjon i leietilbudet.....	156
Hvem bor til leie?.....	157
Vanskeligstilte på boligmarkedet.....	162
Operasjonalisering og avgrensning av vanskeligstilte.....	164
Oppsummering	169
Litteratur	172
LARS GULBRANDSEN: Oppsummering og videre forskning	173
Boligstandard	173
Tilgjengelighet	175
Boligformue og bokostnader	176
Boutgifter, fattigdom og bostøtte.....	178
Boligetablering	179
Leiemarkedet	180
Litteratur	182
Vedlegg: Tabelloversikt	183

Boliger, boforhold og levekår

Innledning

Gode boliger utgjør en avgjørende side ved befolkningens velferd. I mer enn hundre år har befolkningens fordeling i de eksisterende boliger vært en viktig side ved folketellingene. Men også egenskaper ved selve boligene som romantall, hustype og eierforhold ble etter hvert en stadig viktigere del av folketellingene, lenge med 1920-tellingen som høydepunkt med hensyn til hva man kunne få vite om boligmassen. Fram til og med folketellingen i 1960 ble resultatene fra boligdelen av folketellingene offentliggjort i et eget hefte under navnet boligstatistikk, noen ganger også med et eget hefte om boligstatistikk i byene og et eget hefte om boliger på landsbygda. Det var nok uttrykk for boligenes sentrale plass i tellingene at folketellingen fra og med 1970-tellingen skiftet navn til Folke- og bolig telling. Siden har forkortelsen FOB blitt et vel innarbeidet begrep både blant statistikkprodusenter, blant forskere og blant andre brukere av statistikk.

Til tross for boligenes økte plass og betydning i tellingene, kan folke- og bolig tellingene bare gi oss et begrenset antall opplysninger om hver enkelt bolig. Folketellingene forteller relativt lite om (nesten) alle mennesker og boliger; det er nettopp den nær komplette registreringen av enhetene i datamatrixene over befolkning og boliger som er tellingenes styrke. Ved hjelp av tellingene kan man dermed produsere meningsfull og pålitelig statistikk ned på svært små geografiske enheter.

En annen datastrategi er å få vite svært mye om noen få utvalgte; om et utvalg som er representativt, enten for den voksne befolkning eller for landets husholdninger. Det er her levekårsundersøkelsene kommer inn i bildet. Egne undersøkelser av boforhold startet imidlertid før de norske levekårsundersøkelsene så dagens lys. Allerede i 1967, og deretter i 1973, 1981, 1988 og 1995, gjennomførte Norges byggforskningsinstitutt og Statistisk sentralbyrå landsrepresentative boforholdsundersøkelser. Det ble på denne måten bygget opp et konsistent og rikt datamateriale som fortsatt i mange år framover vil være en uvurderlig kilde til studier av endringer i boforhold. Takket være framsynte pionerer på dette området, som Dagfinn Ås og Arne Faye, har vi fått detaljerte øyeblikksbilder over norske boligforhold. Parallelt

utviklet SSB levekårsundersøkelsene som også naturlig nok inneholdt en del boligspørsmål. Fra og med 1997 ble de tidligere boforholdsundersøkelsene, riktignok i redusert omfang, en integrert del av SSBs opplegg for tema-roterende levekårsundersøkelser. Undersøkelser med såkalt boligspørsmålsmodul ble gjennomført i 1997, 2001 og 2004.

Opplegget for disse undersøkelsene gjør det mulig for brukere av statistikk å kjøpe tilleggsspørsmål, eller oversample grupper av spesiell interesse. Både i 2001 og 2004 finansierte Kommunal- og regionaldepartementet et stort batteri med tilleggsspørsmål. I 2001 finansierte departementet dessuten et ekstra utvalg trukket i Oslo og Akershus. Undersøkelsene får i tillegg økt verdi gjennom koblinger, først og fremst fra SSBs inntektsregister og utdanningsregister.

Datagrunnlag for rapporten

I utarbeidelsen av denne rapporten har vi hatt tilgang til levekårsundersøkelsene fra 1997, 2001 og 2004. Bare en enkeltstående undersøkelse gir stoff til omfattende rapportering. Med tre undersøkelser for hånden, valgte vi å konsentrere oss om undersøkelsen fra 2004. Vi prioriterte videre å gi brede beskrivelser av tilstand og fordeling innenfor de hovedtema som oppdragsgiver ønsket analysert. I Husbankens oppdragsbeskrivelse er boligøkonomi, boligstandard og tilgjengelighet nevnt som sentrale emne. Tematisk kan dette betraktes som boligrelaterte aspekter ved folks levekår, nettopp det vi ofte betegner som boforhold. Husbanken uttrykte videre et ønske om at ulike sider ved leiemarkedet skulle inngå som en del av disse analysene. Boligstandard og tilgjengelighet uttrykker egenskaper ved boligen. Boligøkonomi kan ses på som en relasjon mellom boligen og den som disponerer den. Leiemarkedet derimot er et segment av boligmarkedet. I et boforholdsperspektiv er leiemarkedet (rettere: leiemarkedene) interessant både ved de begrensninger ulike leieforhold impliserer for folks disposisjonsrett over den boligen de bor i, og ut fra de relasjoner mellom leier og utleier som markedet omfatter.

I Husbankens oppdragsbeskrivelse understrekes et klart ønske om at resultatene fra analysene av levekårsundersøkelsen fra 2004 sammenlignes med resultatene fra de tidligere undersøkelsene for å få et inntrykk av eventuelle endringer over tid. Vi har trukket inn data fra undersøkelsene i 1997 og 2001 først og fremst der det kan påvises interessante endringstendenser i den siste sju års perioden. Oppdragsgiver ønsket også en vurdering av hvor godt egnet levekårsundersøkelsene er til å beskrive sentrale aspekter

ved boforhold, og pekte i den forbindelse spesielt på betydningen av å tilhøre ulike vanskeligstilte grupper; som for eksempel økonomisk vanskeligstilte, innvandrere, funksjonshemmede, enslige forsørgere, bostedsløse, folk med rusproblemer og andre. I den forbindelse ser vi det som viktig å drøfte hvilke type spørsmål og tema som vanskelig kan belyses av levekårsundersøkelsene i dagens form, og hvilke alternative dataopplegg som da kan og bør benyttes (Gulbrandsen og Hansen, 2005).

Hovedkilden for data er som nevnt boligmodulen fra levekårsundersøkelsen høsten 2004. Etter avtale mellom Husbanken og SSB, er data fra inntektsregistret for inntektsåret 2003 koblet til intervjudataene. Dette var eneste mulighet til å kunne analysere for eksempel boligøkonomi og bostedsløse innen tidsrammen for dette oppdraget, siden inntektsdata for 2004 først vil kunne kobles med levekårsundersøkelsen et stykke ut i 2006. Kobling med inntektsdata fra det foregående inntektsåret vil sannsynligvis for det store flertall av respondentene gi et fullt ut tilfredsstillende resultat, og vi har også benyttet samme løsning tidligere, blant annet i en analyse av bostøtte basert på 2001-undersøkelsen (Gulbrandsen og Pedersen, 2003). For noen grupper med skiftende inntektsforhold vil imidlertid inntekt som er «ett år for gammel» gi lite tilfredsstillende data. Det gjelder for eksempel ungdom, der vi vil finne et betydelig innslag av overgang fra utdanning til yrkesliv. Husbanken ønsket for eksempel kunnskap om hvem av de som leier som kunne ha forutsetninger for å kunne eie, gitt deres husleieutgifter og inntektsnivå. Dette er en viktig problemstilling som vi foreslår å vende tilbake til senere, etter at levekårsundersøkelsen er koblet sammen med inntektsdata fra 2004, fra samme år som undersøkelsen ble gjennomført.

Fra NSD har vi også fått data fra 1997-undersøkelsen. Inntektsdata er her begrenset til to variabler, intervjupersonens og husholdningens bruttoinntekt i 1996. Dette gjør at mye av analysene under temaet boligøkonomi må begrenses til undersøkelsene fra 2001 og 2004 som begge er tilkoblet likningsdata for husholdningene.

Levekårsundersøkelsene er basert på representative utvalg av personer over 16 år. For de fleste beskrivelser og analyser av boforhold vil vi trenge husholdsdata. Med et personbasert utvalg vil utvalgssannsynligheten for hushold av ulik størrelse være ulik; jo større hushold jo større sannsynlighet for at husholdet blir representert i utvalget. Vi må derfor vekte personutvalget. Dette oppnås ved å veie utvalgene ved hjelp av en vekt som for hver person i utvalget beregnes som den inverse verdi av antall personer

over 16 år¹ i husholdet som intervjupersonen tilhører. I alle tre datasett er det opplysninger som gjør en slik veiing mulig. Noen tema, for eksempel ungdoms boligetablering, vil nok best la seg beskrive ved hjelp av individdata. Det siste er gjort i en tidligere analyse av ungdoms boligetablering på grunnlag av 2001-data (Gulbrandsen og Sandlie, 2003). I noen sammenhenger vil man også stå overfor et valg om noen undergrupper skal tas med eller ikke. På grunn av svak sammenheng mellom faktisk likviditet og registrert inntekt, kan dette for eksempel gjelde studenter og elever i forbindelse med spørsmålet om boligøkonomi. Videre vil man ved å ta med hjemmeboende barn få flere observasjoner og et mer representativt husholdsutvalg, men samtidig vil dette gi et utvalg som inneholder respondenter med dårligere forutsetninger til å svare på spørsmål om boligen enn for eksempel voksne hovedpersoner i husholdningen. SSB har åpnet for at andre i husholdningen enn den uttrukne intervjuperson kan svare på slike spørsmål om boligen, noe som skjer i 10 prosent av intervjuene. Tidsrammen for vårt oppdrag tillot oss ikke å utnytte den tilleggsinformasjon og dataforbedring som disse opplysningene kunne ha gitt oss. Den korte tidsrammen gjorde det videre mest hensiktsmessig at de ulike forskere benyttet seg av de tilnæringsmåter og enhetsavgrensninger de er fortrolige med fra før, men at det hele tiden blir redegjort for hvordan datagrunnlag benyttes.

I artikkelen om boligetablering benyttes dessuten data fra den såkalte paneldelen av levekårsundersøkelsen, samt data fra EU-SILC. Begge undersøkelser vil i betydelig grad kunne supplere og utdype de analyser som kan gjøres ved hjelp av levekårsundersøkelsenes tverrsnittsdata. I artikkelen om leiemarkedet er også i noen tilfelle data fra levekårsundersøkelsene supplert med data fra en survey som NOVA fikk gjennomført blant norske hushold tidlig i 2001. Noen sider av denne analysen kunne i betydelig grad blitt styrket gjennom supplerende bruk av data fra den undersøkelsen som SSB i 2005 gjennomførte om leieboere som grunnlag for en ny husleieindeks (Belsby m.fl. 2005). Vi fikk imidlertid ikke tilgang til disse data tilstrekkelig tidlig til at de kunne benyttes i denne sammenheng.

For nærmere dokumentasjon av spørsmål, svaralternativ og utvalg viser vi til SSBs egen dokumentasjonsrapport (Hougen 2005).

¹ Vekt = 1/antall personer over 16 år i husholdet

Boforhold og fordeling

I en rapport om bolig og levekår vil vi nødvendigvis være opptatt av hvordan boforhold er fordelt langs og varierer med egenskaper som livsfase, geografisk plassering, urbaniseringsgrad, kjønn og ulike sider ved folks sosiale og økonomiske situasjon. Vi vil være opptatt av hvordan ulike typer boliger er fordelt på ulike typer husholdninger og hvordan slike fordelinger endres over tid. La oss bruke boligenes disposisjonsform som eksempel. Alle boliger har en eier, men langt fra alle boliger bebos av eier. Noen eiere, enten personer eller juridiske personer eier boliger som leies ut til andre. Dette er utleieboligene. Det store flertall av norske boliger eies av enkeltpersoner eller familier, enten direkte som selvierboliger eller indirekte gjennom eie av andel i borettslag eller aksje i boligaksjeselskap. Dette utgjør eierboligene. Dette er et stabilt strukturtrekk ved boligmassen som det tar betydelig tid å endre. Av en boligmasse på drøyt to millioner enheter og en årlig nyproduksjon som normalt utgjør én prosent av samlet boligmasse, skal det gå ganske mange år før fordelingen langs denne variabelen endres merkbart. Når det gjelder disposisjonsforhold, skal vi derfor få omtrent samme fordeling, enten vi bruker data fra 1997, 2001 eller 2004. Tallene i tabell 1 er ikke helt identiske på de tre tidspunktene. Dette må tilskrives normal utvalgsvariasjon. Samtidig ble spørsmålet i 2004 utstyrt med en ny svarkategori som har gjort «innhugg» i leieboergruppen.

Tabell 1. Disposisjonsform til bolig 1997, 2001 og 2004. (Levekårsundersøkelsene veid som husholdsutvalg).

	1997	2001	2004
Selveier	64 %	61 %	62 %
Andelseier	12 %	14 %	14 %
Leieboer	24 %	25 %	21 %
Annet	-	-	3 %
Antall (veid til hushold)	(1903)	(1921)	(1919)

Tabell 1 gir imidlertid ikke noe dekkende bilde av de boligtyper vi foran har definert som utleieboliger og eierboliger. Andelen som utleieboliger utgjør er nemlig langt mindre enn andelen av hushold som til enhver tid bor til leie, og som tabell 1 viser. En majoritet av de boligene som leies ut, er ordinære selveierboliger eller borettslagsleiligheter som til tider beboes av eier, til tider leies ut. Det vil derfor i den periode som tabellen dekker ha vært en betydelig utskifting av hvilke boliger som bebos av leieboere. Andelen har imidlertid holdt seg ganske stabil, og har så langt i overraskende liten grad

vært konjunkturavhengig (Nordvik og Gulbrandsen 2001). Dette er en egenskap ved det norske utleiemarked som gjør det både fleksibelt med hensyn til rask tilpasning til etterspørsel og tilbud og samtidig flyktig med hensyn til hvilke boliger som bebos av eieren eller av en leieboer (Nordvik og Gulbrandsen 2004).

Selv om disposisjonsstrukturen ligger rimelig fast, beveger nesten alle mennesker seg mellom ulike disposisjonsformer gjennom livsløpet. Tabell 2 viser hvordan personer med ulik alder fordeler seg på de ulike disposisjonsformer i 1997 og 2004. I tabellen har vi utelatt de av respondentene som er hjemmeboende barn. Tabellen gir et holdepunkt for hvordan nordmenn har beveget seg mellom disposisjonsformer over livsløpet. Fortsatt vil slike tidstverrsnitt endre seg svært lite over en så kort tidsperiode som sju år. Skal man undersøke om de ulike disposisjonsformers fordeling etter alder har endret seg over tid, må man enten ha tilsvarende undersøkelser fra tidligere år, eller retrospektive spørsmål om intervjupersonens boligkarriere. Til tross for stabilitet, er det i perioden mellom 1997 og 2004 en aldri så liten overgang fra selveie til andelseie blant de over 60 år.

Tabell 2. Disposisjonsform til bolig etter intervjupersonens alder 1997 og 2004. Prosent (Levekårsundersøkelsene veid som husholdsutvalg).

1997	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
Selveier	28	64	75	77	80	74	53
Andelseier	11	11	13	15	12	13	17
Leieboer	61	25	12	8	8	13	30
Antall:	(335)	(390)	(302)	(254)	(211)	(180)	(81)
2004							
Selveier	27	62	73	75	73	70	47
Andelseier	10	15	13	15	18	19	17
Leieboer	60	22	13	9	4	6	22
Annet	3	2	2	1	4	6	14
Antall:	(289)	(413)	(318)	(297)	(226)	(163)	(78)

I tabell 3 beskriver vi endringene ved å følge fødselskohorter fra 1997 til 2004. Det er bevegelsen fra leie til eie i de yngre fødselskohorter som er det mest fremtredende trekk. Blant dem som var i 20-åra i 1997, er eierandelen mellom 1997 og 2004 endret fra å utgjøre et mindretall på 34 prosent til å bli et flertall på 70 prosent. I neste kohort, blant de som var mellom 30 og 39 år i 1997, er veksten av eierandelen langt mer beskjeden, fra 74 til 83 prosent. Blant de som i 1997 hadde rukket fram til 40-åra, har veksten i eierandel nærmest stanset opp. Blant de som i 1997 var over 60 år finner vi fallende

eierandel, jo mer jo høyere alder. Blant de eldste blir imidlertid denne type sammenlikninger problematiske på grunn av respondentbortfall, ikke bare fra utvalget i form av synkende responsrate med økende alder, men i høy grad også fra undersøkelsens univers, gjennom dødsfall.

Tabell 3. Disposisjonsform til bolig etter fødselskohorter i 1997 og 2004. Prosent (Levekårsundersøkelsene veid som husholdsutvalg).

Alder i 1997	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
Bor hjemme	12	1	2	-	-	-	-
Selveier	24	63	73	77	80	74	53
Andelseier	10	11	12	15	13	13	17
Leieboer	54	24	13	8	8	13	30
Antall:	(379)	(395)	(307)	(255)	(211)	(180)	(81)
Alder i 2004	27-36	37-46	47-56	57-66	67-76	77-86	87+
Bor hjemme	2	1	1	1	-	-	-
Selveier	55	69	76	73	72	58	35
Andelseier	15	14	13	18	17	18	13
Leieboer	28	16	9	9	11	24	52
Antall:	(370)	(369)	(300)	(258)	(179)	(100)	(23)

Om man eier eller leier bolig er viktig i et fordelingsperspektiv. Som vi senere skal vise i artikkelen om boligformue og bokostnader, har for eksempel boligeiere gjennom de siste årene oppnådd en betydelig avkastning av sine boliginvesteringer. Som vi ser av tabell 4, er det å leie bolig relativt vanlig i det laveste inntektsdesil, men blir en mer og mer sjelden foreteelse jo høyere vi beveger oss langs inntektsfordelingen. Nå vil fordelingen i tabell 4 ikke bare være uttrykk for økonomisk ulikhet, men også et uttrykk for et ganske vanlig forløpsmønster i den livsløpsfasen som vi kaller etablering. Unge mennesker starter ikke bare som leiere, de starter også ofte med en lav inntekt og som enslig. I levekårsundersøkelsen i 2001 var det spørsmål om hvordan man ventet å disponere boligen om henholdsvis tre og seks år, mens man i 2004 bare spurte om framtidsplaner tre år fram i tid. Som vi ser av tabell 5, var det et betydelig antall i de laveste inntektsdesiler som ventet at de ganske snart ville oppnå status som eier. I mellomtida vil et betydelig antall av de som forventer å ville skifte fra leier til eier, også ha vandret oppover på inntektsskalaen, kanskje først og fremst ved å øke sin husholdsinntekt gjennom å skaffe seg en livsledsager. Prosessen skaper ikke økt likhet i hvordan boligeiendom er fordelt på inntektsgrupper, men uttrykker individuell mobilitet innenfor en sosioøkonomisk struktur som totalt sett er ganske stabil.

Tabell 4. Andel som leier bolig etter samlet husholdsinntekt 2001 og 2004 (desiler).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2001	69	48	40	31	25	17	13	8	7	2
2004	70	46	34	30	22	11	9	5	3	2

Tabell 5. Andel som regner med å være leieboer etter henholdsvis tre og seks år i 2001 og etter 3 år i 2004 etter samlet husholdsinntekt (desiler).

2001	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Om 3 år	43	33	25	19	15	7	3	3	2	2
Om 6 år	23	25	16	11	9	4	2	3	2	1
2004										
Om 3 år	51	33	19	14	13	6	4	2	2	1

Nordmenns boligkonsum er i høy grad inntektsavhengig. Boligkonsum kan enten belyses ut fra fysiske egenskaper ved den bolig som konsumeres, som for eksempel størrelse, eller ut fra den økonomiske verdien av de tjenester en bolig yter beboerne. Som eksempel på den fysiske tilnærming, viser tabell 6 hvordan antall rom som disponeres øker med økende inntekt. I laveste inntektsdesil er det 12 prosent som disponerer en bolig på minst fem rom, i høyeste inntektsdesil er det 80 prosent. Nå er imidlertid husholdsinntekt bestemt av antall inntektstakere i husholdet og dermed av husholdets størrelse. Boligkonsum målt som antall rom per person blir derfor ikke så skjævt fordelt som tilfelle er i tabell 6.

Tabell 6. Antall rom i boligen etter husholdsinntekt (desiler). Prosent.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ett, to	59	38	27	22	18	9	4	3	1	1
Tre	16	28	29	27	23	18	14	8	11	6
Fire	13	17	23	23	26	28	26	22	22	13
Fem	5	10	12	15	16	21	29	26	21	24
Seks el. m..	7	8	9	13	18	25	27	41	45	56

Når det gjelder den økonomiske siden ved boligkonsum, vil vanligvis den viktigste faktoren være den kapital som boligen representerer og den alternative anvendelse av avkastningen av denne kapitalen. Enkelt sagt vil det være slik at boligkonsumet øker, jo høyere markedsverdi boligen har. Tabell 7 viser sammenhengen mellom boligkonsum målt på denne måten og inntekt. Dette er et mål som kun gjelder for eiere, men for at tabellen også skal kunne illustrere sammenhengen mellom brutto boligformue og inntekt, har alle leieboere fått tilordnet en boligformue lik null.

Tabell 7. Fordeling av antatt markedsverdi av boligen i 1000 kr etter husholdsinntekt (desiler).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.kvartil	0	0	0	0	0	700	900	1100	1200	1700
Median	0	200	725	844	1000	1300	1400	1500	1700	2300
3.kvartil	470	1100	1300	1400	1500	1800	2000	2000	2400	3400

Skal de forventede individuelle endringer i disposisjonsform som er beskrevet i tabell 5 realiseres, vil de nesten uten unntak kreve flytting fra en bolig til en annen. Flytting er for det første sterkt aldersbestemt, men også i høy grad bestemt av disposisjonsform. Det er de relativt unge, og dermed også leieboere, som oftest flytter. Særlig blant unge er det også et stort innslag av flytting mellom ulike geografisk avgrensede markeder ved at stadig flere bosetter seg, i alle fall i en viss periode, i en av våre største byer. Urbaniseringsgrad er en viktig bakgrunnsfaktor både for boligstandard, boforhold, boligkonsum og boligøkonomi. Men fortsatt er Norge ikke så sterkt urbanisert at en undersøkelse av den størrelsesorden som kjennetegner levekårsundersøkelsene i noen særlig grad kan brukes til å belyse boforhold i et storbyperspektiv.

Som vist i tabellene 8, 9 og 10 er boforhold og boligkonsum avhengig av urbaniseringsgrad. Selveierandelen avtar med økende urbanisering, mens både andelen som er borettslavere og andelen som leier øker. Dette gjelder særlig andelen som bor i borettslag; en økning som omtrent tilsvarer reduksjonen i selveierandel. Det vi kan kalle det fysiske boligkonsum, avtar klart med urbaniseringsgrad. Som vist i tabell 9 har en majoritet i spredtbygde strøk bolig med minst fem rom. I de største byene må en like stor majoritet nøye seg med tre rom eller mindre. Man kunne ha tenkt seg at den økonomiske verdien av boligkonsum, målt som alternativ avkastning av boliginvesteringer, var den samme i spredtbygde som i tettbygde strøk. Tabell 10 viser at det ikke er tilfelle. Til tross for at boligene er klart mindre, er median markedsverdi for boliger i de største byene mer enn det dobbelte av tilsvarende verdi i spredtbygde strøk.

Tabell 8. Disposisjonsform til bolig etter urbaniseringsgrad. Prosent.

	Spredt- bygd	Tett < 2000 innb.	2000–20000 innb.	20000– 100000 innb.	Over 100000 innb.
Selveier	75	73	65	60	42
Andelseier	1	4	11	18	29
Leierboer	16	18	22	20	29
Annet	7	5	2	2	1
N:	(356)	(169)	(448)	(379)	(461)

Tabell 9. Antall rom i boligen etter urbaniseringsgrad. Prosent.

	Spredt- bygd	Tett < 2000 innb.	2000–20000 innb.	20000– 100000 innb.	Over 100000 innb.
Ett el. to	10	12	16	17	33
Tre	12	12	19	21	24
Fire	21	23	23	23	18
Fem	20	24	17	18	12
Seks el. m	36	29	24	22	12

Tabell 10. Fordeling av antatt markedsverdi av boligen i 1000 kr etter urbaniseringsgrad.

	Spredt- bygd	Tett < 2000 innb.	2000–20000 innb.	20000– 100000 innb.	Over 100000 innb.
1. kvartil	0	0	0	550	0
Median	650	1000	1200	1300	1300
3. kvartil	1350	1400	1700	2000	2280

Undersøkelsens størrelse setter klare grenser for mulighetene til å gå særlig inn på variasjoner innad i de største byene. Senere i rapporten har noen av forfatterne splittet den mest urbaniserte kategorien ytterligere opp ved å operere med Oslo som en egen kategori. Dette fullt forsvarlig for Oslo samlet, men videre oppsplitting innenfor Oslo vil i de fleste tilfelle ikke la seg forsvare. I 2001 var det et tilleggsutvalg for Oslo og Akershus, men selv da fikk man ofte et svakt datagrunnlag til å analysere selv en så generell gruppering som ungdom (Gulbrandsen og Sandlie 2003). I 2004 ble det foretatt 355 intervju i Oslo og 361 i Akershus. Dette kan gi et tilstrekkelig stort materiale for Oslo–Akershus-regionen samlet. Men om man skal beskrive boligstandard, vil en sammenslåing av data fra Oslo og Akershus skjule en stor forskjell mellom de to fylkene.

Rapportens innhold

I de følgende seks artiklene belyses ulike sider ved boligstandard, boforhold og boligmarked. Vi starter med to artikler som i særlig grad retter søkelyset mot ulike egenskaper ved boligene. Først behandler Viggo Nordvik boligstandard. Boligstandard handler om de fysiske og materielle sidene av boforholdene. Ved hjelp av data fra de tre siste levekårsundersøkelsene dokumenteres viktige standarddimensjoner ved den norske boligmassen. Dette dreier seg om størrelse, hustyper og andre fysiske kjennetegn ved boligene. Levekårsundersøkelsen inneholder også spørsmål som kan brukes til å registrere dårlige boforhold som for eksempel forekomst av kalde rom og av råde,

mugg eller soppskader. Grad av trangboddhet er vanligvis blitt definert ut fra forholdet mellom antall rom og antall husholdmedlemmer. I artikkelen beskrives også forholdet mellom faktisk boligkonsum og preferert boligkonsum, begge målt ved hjelp av antall rom i boligen. Videre beskrives beboernes vurderinger av et sett av komponenter som beskriver nærmiljøet.

Selv om levekårsundersøkelsene er best egnet til å beskrive de brede trekkene i landet, blir beskrivelsene likevel brutt ned etter økonomi, husholdstyper og en regional inndeling. Forekomst av gode og dårlige boforhold blir også knyttet til ulikheter i inntekt, alder, familiefase og disposisjonsforhold. Forskjell mellom by og land, og særlig mellom de største byene og resten av landet, vil være av interesse, men data setter visse grenser for hvor mye det er mulig å si om våre største byer.

I den påfølgende artikkel går Lars Grue og Lars Gulbrandsen nærmere inn på en viktig side ved boligenes fysiske standard, nemlig deres grad av tilgjengelighet. Den siste folke- og boligtellingsen viste at av landets 1 961 548 boliger var det 336 106 som ble oppgitt å være tilgjengelig for brukere av rullestol. Dette utgjorde 17 prosent av det totale antall boliger. Totalt utgjør boliger som er fullt tilgjengelige, både for adkomst utenfra og for innvendig bruk av alle typer rom, sju prosent av landets boliger.

Det siste tallet finner vi også i levekårsundersøkelsen, noe øker tiltroen til kvaliteten av denne undersøkelsen. Levekårsundersøkelsen har en langt mer detaljert kartlegging av tilgjengeligheten av den enkelte bolig, samtidig som det spørres om noen i husholdningen faktisk har en funksjonshemming. Det spørres spesielt om bevegelsesvansker som er klart mest utbredt, samt om synsvansker, hørselsvansker og astma/allergi.

Siden de tre sistnevnte typer funksjonshemming har relativt lav forekomst, og spørsmålene om boligens utforming har størst relevans for bevegelseshemmede, behandler artikkelen den samlede boligmasse ut fra tilgjengelighet, først og fremst for personer med bevegelsesvansker. Dette dreier seg om fravær av trapper foran husets og leilighetens inngangsdør og videre om de viktigste typer rom i boligen som stue, kjøkken, soverom, bad og WC finnes på inngangsplanet. Det er videre spørsmålet om de viktigste rom i boligen er tilgjengelige for rullestolbrukere. På denne måten gir data fra levekårsundersøkelsen oversikt over tilgjengeligheten til norske boliger, av forekomst av besøksstandard og av det vi kan kalle grunnleggende tilgjengelighet ut fra bostandard. Det siste forutsetter tilgjengelighet til boligen og alle rom slik at en person med en funksjonsnedsettelse kan bo i boligen og benytte alle viktige rom. Den andre formen for tilgjengelighet, besøksstandard, har noe mindre strenge kriterier og forutsetter bare at en person

kan komme på besøk. Dette vil i praksis innebære at den som er på besøk eksempelvis har tilgang til stue og bad/WC. Data gjør det også mulig å anslå forekomsten av boliger som med relativt små investeringer kan gjøres fullt tilgjengelige, for eksempel ved å fjerne en utvendig hindring på mindre enn tre trappetrinn eller å gjøre minst ett av alle typer viktige rom på inngangspartiets tilgjengelige for bevegelseshemmede. Det er først etter 1990 at kravet om universell tilgjengelighet i noen grad er oppfylt i nyproduksjonen av boliger.

I ca. 15 prosent av husholdningene bor det én eller flere personer med en funksjonshemming. I disse tilfelle spørres om boligen er spesielt tilrettelagt og om det er behov for spesiell tilrettelegging. Oppsiktsvekkende mange med funksjonshemming og uten spesielt tilrettelagt bolig, svarer at de ikke har behov for slik tilrettelegging. Man kunne anta at dette skyldes at boligene allerede er gjort universelt tilgjengelige, og at dette i tilfellet ble oppfattet som en vanlig og naturlig egenskap ved en god bolig. Dette viser seg ikke å være tilfelle, noe som leder til spørsmål om årsaker til dette noe overraskende funnet.

I de to neste artiklene behandles økonomiske sider ved boliger og boligkonsum. Boutgift måler den direkte likviditetsmessige belastningen boligkonsumet påfører husholdene. Bokostnad, på den annen side, er et kostnadsmål som tar hensyn til både alternativkostnaden ved bundet egenkapital og hvordan boligkonsumet påvirker formuen. Dette betyr at avdrag på boliglån inngår som en del av boutgiften, men ikke er en komponent i bokostnaden. Endring i verdien av boligene inngår i bokostnaden, men ikke i boutgiften. Forholdet mellom bokostnader og boutgifter kan belyses ved hjelp av levekårsdataene. I artikkelen om boligformue og bokostnader analyserer Lars Gulbrandsen og Viggo Nordvik opplysningene om opprinnelig kjøpesum, dagens antatte markedsverdi samt gjenstående boliggjeld. Dette åpner for beskrivelser og analyser av boligkapitalens bidrag til husholdningenes samlede netto og brutto formue, belåningsgrad og avkastning av boliginvesteringer. Analysene gir også grunnlag for risikobetraktninger om hvor robuste husholdningene vil være under tenkte situasjoner med økte rentekostnader og fallende boligpriser.

I «Boutgifter, fattigdom og bostøttens treffsikkerhet» behandler Axel West Pedersen og Hans-Christian Sandlie de likviditetsmessige sider ved boligkonsumet. Den boligpolitiske relevans av begrepet boutgift har i de senere år vært på retur, men er fortsatt grunnlaget for bostøtteordningen. Levekårsundersøkelsen med tilkoblede registerdata om inntekt gir mulighet

for spesielt å analysere boligøkonomien til lavinntektshushold. Avgrensningen av denne gruppen er basert på to alternative fattigdomsmål:

1. Fattigdomsdefinisjonen til Regjeringen Bondevik som ble satt til 50 prosent av medianinntekten og justert til forbruksenheter ved hjelp av den såkalte OECD-skalaen
2. Fattigdomsdefinisjonen til EU som er satt til 60 prosent av medianinntekten og justert til forbruksenheter ved hjelp den såkalt «modifiserte» OECD-skalaen.

Den største forskjellen mellom de to fattigdomsdefinisjonene er at fattigdomsraten blant enslige eldre er mye høyere i følge EU-definisjonen. En gruppe som skiller seg ut med et særlig stort innslag av personer som har både lav inntekt og høy boutgiftsbelastning, er enslige i alderen 16 til 45 år. Så fremt disse ikke er trygdede, er de utelukket fra bostøtte med dagens regler. Ellers viser analysene at leieboere langt oftere enn selveiere lever i inntektsfattigdom kombinert med høye boutgifter. I stadig økende grad blir forøvrig bostøtten brukt til dekke deler av leieboeres boutgifter. Bare fra siste termin 2002 til første termin 2005 steg andelen leieboere blant bostøttemottakerne fra 62,2 til 67,3 prosent (St. prp. nr. 1 2005–2006. Kommunal- og regionaldepartementet). 38,7 prosent av mottakerne leide en kommunal bolig.

I tillegg til å gi en bred beskrivelse av boutgifter og relativ boutgiftsbelastning for ulike gruppene, blir det foretatt en nærmere undersøkelse av bostøtteordningens treffsikkerhet. Det er problemer både med måleeffektiviteten (mange fattige får ikke hjelp) og kostnadseffektiviteten (mange mottakere er ikke fattige i utgangspunktet). Det viser seg at mottaksraten blant fattige er høy i målgruppene eldre og enslige forsørgere, mens den er svært lav blant andre fattige barnefamilier. Mottaksraten er svært lav blant fattige i gruppen av yngre enslige, og det skyldes at mange i denne gruppen faller helt utenfor bostøttens målgrupper.

Av vanskeligstilte grupper må forfatterne avgrense seg til lavinntektsgrupper. Andre viktige grupper som innvandrere, bostedsløse og psykiatriske pasienter er så tynt representert i utvalget at disse ikke kan analyseres nærmere. Blant virkemidler har det vært nødvendig å begrense seg til bostøtten, fordi det i levekårsdataene mangler opplysninger om Husbankens øvrige virkemidler som boligtilskudd og startlån.

Ungdoms boligetablering er et viktig og stadig tilbakevendende boligpolitisk saksområde. Emnet behandles i en artikkel av Arne Støttrup Andersen og Lars Gulbrandsen, der særlig de siste års utvikling legges under lupen. Det påvises noen overraskende nye trekk, som for eksempel at unge i

2004 forlater redet tidligere enn for bare få år siden, og at unge gutter i den sammenheng er i ferd med å redusere forspranget til jevngamle jenter.

Selv om det store flertall av norske husholdninger eier sin bolig, og mellom 90 og 95 prosent av alle blir eiere i løpet av livsløpet, er leiemarkedet likevel av betydning. Det er for det første et segment av markedet som et stort flertall av befolkningen er innom i kortere eller lengre perioder av livsløpet. Leiemarkedet utgjør det viktigste tilbud for ungdom som nettopp har flyttet ut av foreldrehjemmet, ofte for å skaffe seg utdanning. Leiemarkedet er også et viktig tilbud for såkalte svake grupper på boligmarkedet.

I «Boforhold i leiemarkedet» beskriver Åsmund Langsether og Hans-Christian Sandlie leiemarkedet, boforholdene og leieboerne ut fra tre synsvinkler:

1. Forskjeller mellom eie- og leiemarkedet med hensyn til en del sentrale indikatorer på boforhold som boligenes standard og de samlede bokostnader/boutgifter ved de ulike disposisjonsformer.
2. Forskjeller i sentrale indikatorer på boforhold internt på leiemarkedene. Dette gjøres ved en drøfting av leiemarkedets struktur: Hvem er utleierne og hva er deres formål med å leie ut? Hva betyr ulikheter i kontraktsforhold og relasjoner på det personlige plan mellom utleier og leieboer med hensyn til for eksempel pris og andre vilkår?
3. Hvem bor til leie? Her legges det vekt på å kunne identifisere de grupper av befolkningen som er de største brukerne av leiemarkedene eller som er bundet til dette markedet størsteparten av livet. Av spesiell interesse i den forbindelse er det å identifisere «de vanskeligstilte» og drøfte hvorvidt disse skiller seg fra andre grupper med hensyn til sentrale indikatorer på boforhold. Dessverre er levekårsundersøkelsene for små til at det lar seg gjøre å gå særlig dypt inn i dette temaet.

Rapporten avsluttes med et kapittel som oppsummerer funnene i de forskjellige artiklene, påpeker hvilke type spørsmål levekårsundersøkelsene kan og ikke kan besvare og skisserer noen mulige tema for videre forskning. Med unntak av relativt generelle grupper som lavinntektshushold og enslige forsørgere gir levekårsundersøkelser nesten alltid for lite datagrunnlag til å studere hvordan de andre vanskeligstilte gruppene som nevnes i Husbankens oppdragsnotat tilpasser seg på boligmarkedene. Det påpekes derfor alternative analysemuligheter, særlig innenfor den registerdatabasen som SSB nå oppretter på oppdrag fra Husbanken. Det foreligger for øvrig også et langt bedre datasett om leiemarkedet, samlet inn av SSB i forbindelse med utarbeidingen av en ny husleieindeks (Belsby m. fl 2005). Dette materialet

består av ca. 4000 intervju med personer/hushold som leier sin bolig. Opplysningene som her finnes om boligen og boforholdene, sammen med data av demografisk karakter og data om sosiale og økonomiske forhold (delvis registerdata), vil gjøre det mulig med langt mer inngående studier av leiemarkedet (og segmenter av det) enn det som er blitt gjort her i denne rapporten. Også pandedelen av levekårsundersøkelser, gjerne kombinert med data fra EU-SILC, inneholder muligheter for analyse langt utover det som har vært mulig innenfor tidsrammen for dette oppdraget.

Litteratur

Belsby, L., A. Holmøy, R. Johannessen, E. Røed Larsen, L. Sandberg, L. Solheim, D. E. Sommervoll (2005): *Leiemarkedsundersøkelsen 2005*. Statistisk sentralbyrå. Rapporter 2005/32.

Gulbrandsen, L. & T. Hansen (2005): Boligmarkedsanalyser ved hjelp av registerdata. *Paper* presentert på NSBBs nordiske forskerseminar, Gilleleie, Danmark, 27. og 28. oktober 2005.

Gulbrandsen, L. & A. West Pedersen (2003): *Bostøtte og boutgifter*. NOVA-rapport 19/03.

Gulbrandsen, L. & H.-C. Sandlie (2003): *Boligetablering i Oslo og Akershus*. NOVA-rapport 23/03.

Hougen, H. C. (2005): *Samordnet levekårsundersøkelse 2004 – tverrsnittsundersøkelsen*. Dokumentasjonsrapport. Statistisk sentralbyrå. Notat 2005/30.

Nordvik, V. & L. Gulbrandsen (2001): *En bolig ekstra. Ekstraboligers betydning som utleieobjekt og boligkapital*, Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 312.

Nordvik, V. & L. Gulbrandsen (2004): The supply of private rental housing, volatile or flexible? *Paper* presented at the ENHR-conference, Cambridge, 2–6 July. 2004.

St. prp. nr 1 2005–2006: Kommunal- og regionaldepartementet.

Boligstandard

Innledning

Boligmassens fysiske beskaffenhet er den materielle betingelsen eller basisen for boforholdene. Dette går ofte under betegnelsen boligstandard. Boligstandard handler om egenskaper ved boligene, i tillegg trekker vi også inn egenskaper ved bomiljø og nærmiljø i vårt boligstandardbegrep. I denne artikkelen brukes levekårsundersøkelsen fra 2004 til å tegne opp et bredt bilde av boligstandarden. Som et referansepunkt for disse beskrivelsene, og for å vise utviklingstrekk, gis også noen beskrivelser av boligstandarden slik den framkommer i levekårsundersøkelsene fra 1997 og 2001.

Når en skal beskrive boforhold ser en boligstandard, økonomiske indikatorer og andre husholdskjennetegn i sammenheng. Selv om boligstandard er mer beskrivelser av fysiske forhold i den samlede massen av boliger, vil vi kortfattet også berøre boligstandarden i enkelte grupper i befolkningen. Vårt primære siktemål er å gi en oversikt over fordelingen av sentrale komponenter i boligstandarden i Norge. Data av typen levekårsundersøkelser med litt mer enn 3.000 observasjoner er da også best egnet til nettopp det å tegne opp brede oversikter.

Boligstandard handler altså om de fysiske og materielle dimensjonene ved boforholdene. Disse endrer seg tregt. For å forsøke å fange eventuelle utviklingstrekk vil vi for en del variable sammenstille fordelinger for de tre årene vi har opplysninger om.

Levekårsundersøkelsene er utvalgsundersøkelser hvor alle personer over 16 år, i prinsippet, har samme sannsynlighet for å bli trukket ut. Når vi skal beskrive enten boligmassen eller husholdene vil det være et problem at sannsynligheten for at et hushold (eller en bolig) blir trukket i utvalget er proporsjonal med antall personer over 16 år som bor i boligen. Boliger hvor det bor mange personer over 16 år har derfor større sannsynlighet for å bli trukket ut enn boliger hvor det bor få. For å korrigere for dette lager vi en vekt som er lik én dividert med antall personer over 16 år i husholdet. I alle analysene og beskrivelsene som gjøres her, vil hushold være det samme som bolighushold. Det betyr at en boligvekt og en husholdsvekt vil være identiske.

Et hushold defineres som alle dem som bor i samme bolig. Det er altså like mange hushold som boliger i undersøkelsene. Når vi bruker slike husholdsvekter tolker vi levekårsundersøkelsene som en husholdsundersøkelse hvor hver observasjon er et hushold.

Vi har på det nåværende tidspunktet ikke tilgang på frafallsvekter for levekårsundersøkelsen fra 2004. Frafallsvekter er vekter som korrigerer for at ulike typer av hushold har ulik svarprosent. Vi har tilgang på slike frafallsvekter i levekårsundersøkelsen fra 2001. Ved hjelp av dataene derfra sjekket vi, og fant at det ikke gir særlig store forskjeller i de fordelingene vi fant når frafallsvekter brukes og når de ikke brukes. I rapporteringene her brukes, for konsistensens skyld, ingen frafallsvekter. I levekårsundersøkelsen fra 2001 ble det trukket et ekstrautvalg for Oslo og Akershus. I rapporteringene fra dette året brukes opplysninger fra både hoved- og tilleggutvalg, og vi tar hensyn til at hushold fra Oslo og Akershus har høyere treknings-sannsynlighet enn andre.

De analysene vi gjør vil være relativt enkle. Vi presenterer tabeller og drøfter fordelinger og utviklingstrekk uten å gjennomføre noen formelle statistiske tester. I de fleste tabellene kommer vi til å rapportere andeler, målt i prosent. I tillegg viser vi oftest hvor mange observasjoner som ligger til grunn for de andelene som rapporteres. Merk at det rapporterte antall observasjoner er uveid, mens de rapporterte andelene er de andeler som framkommer etter at data er veid med husholdsvekta.

Denne artikkelen dokumenterer hvordan svært mange dimensjoner av boligstandard i landet er fordelt. Vi prioriterer bredde framfor dybde, og presenterer derfor en stor mengde tabeller. Enkelte av tabellene kommenteres svært knapt, eller ikke i det hele tatt. Det er nok derfor riktig å si at presentasjonene her vil være ganske overfladiske. Mange av de temaene som tas opp her, vil kunne videreføres og utdypes i framtidige analyser. Dette kan gjøres i form av boligvalgsmodeller som estimeres ved hjelp av multivariate analyseteknikker. Også mer inngående fordelingsanalyser kan gjøres.

Vi vil vise fordelingene av noen komponenter i boligstandard, etter bostedstrøk og inntekt. Bostedsstrøk deles inn etter tettbygd eller spredtbygde strøk og vi bruker en firedeling av tettbygd etter størrelsen på tettstedet. I tillegg skilles Oslo ut som en egen kategori. Ved fordelingene etter inntekt brukes samlet inntekt i husholdet, og husholdene deles inn i 10 like store inntektsklasser (desiler). Når denne beskrivelsen gjøres er inntektsdata fra 2004 enda ikke tilgjengelig. Vi bruker derfor inntekter fra ligningen i 2003. Samlet inntekt er i denne sammenhengen lik summen av den inntekten

alle som i 2004 er medlem i husholdet hadde i 2003. I framtidige analyser bør en vurdere om en også bør bruke et mål for inntekt per forbruksenhet.

En av de sentrale bakgrunnsvariablene som brukes er en ganske finindelt husholdstype. Hver av observasjonene (husholdene) i datasettene defineres som å tilhøre én og bare én husholdstype. Opplysninger om slektsrelasjoner mellom personene er brukt i definisjonene av husholdstyper. Tabell 1 gir en oversikt over hvordan hushold fordelinger seg etter husholdstyper.

Tabell 1. Hushold etter type, andel i prosent.

	1997		2001		2004	
	Antall i utvalget	Andel (veid)	Antall i utvalget	Andel (veid)	Antall i utvalget	Andel (veid)
Ensl fors. 35 -	63	3,1	55	2,1	41	2,1
Ensl. fors. 35 +	94	3,1	131	3,4	143	5,0
Enslig m. voksne barn	76	1,8	70	1,3	60	1,5
Enslig 35 -	241	12,7	344	13,0	228	11,9
Enslig 35–67	215	11,3	374	13,3	237	12,4
Enslig 67 +	188	9,9	266	10,8	172	9,0
Par med b. 35 -	303	7,9	376	7,4	260	6,8
Par med b. 35 +	930	19,3	1161	18,3	936	19,9
Par uten 35 -	182	4,8	268	4,8	174	4,5
Par uten 35–67	458	12,0	637	12,2	546	14,2
Par uten 67 +	308	8,4	383	7,9	308	8,2
Par m. voksne barn	240	4,1	277	3,7	167	2,9
Annet	65	1,7	92	2,0	64	1,6
Total	3.363	100	4.438	100	3.340	100

Fordelingen av husholdstyper har vært ganske stabil over den sju år lange periode som betraktes. Selv om kategoriene ikke er like, kan man sammenligne fordelingene av husholdstyper slik den framkommer i levekårsundersøkelsene med husholdsfordelingene hentet ut fra folke- og bolig tellingen fra 2001. Andelen enslige i levekårsundersøkelsen fra 2001 var 37,1 prosent, mens den i folke- og bolig tellingen var 37,7 prosent. Andelen hushold med barn ligger i levekårsundersøkelsen et par prosentpoeng over den tilsvarende andelen i folke- og bolig tellingen. Når en tar høyde for lavere svarprosent hos hushold med få medlemmer enn hos dem med mange, synes det å være ganske godt sammenfall mellom husholdsfordelingene i disse to kildene.

Hustyper

Boligmassens fordeling på hustyper er en viktig dimensjon ved boligstandarden. Dette er også en fordeling som endrer seg tregt over tid. I inndelingen av boligmassen i typer bruker vi, med ett unntak, kun opplysninger om boligens fysiske egenskaper, og ikke om disposisjonsform. Unntaket gjelder sokkelboligene: Leide boliger med tre eller færre rom i enebolig klassifiseres som sokkelboliger.

Klassifiseringen i boliger etter type følger av de kategoriene som er brukt i levekårsundersøkelsens spørreskjema. Disse er dels selvforklarende og dels er det på sin plass med noen presiseringer og forklaringer av de navnene vi bruker. Enebolig er alle boliger i frittliggende enebolig eller våningshus, unntatt de som klassifiseres å være sokkelboliger. Kategorien *Rekke-, Kjede* består av rekkehus, kjedehus, atriumhus eller andre sammenbygde småhus. V2-H2 er vertikaldelte og horisontaldelte tomannsboliger.² *Annet 2-3-4* er boliger i hus med 2–4 boliger som ikke faller inn under noen av de foregående kategoriene, eksempelvis tre–firemannsboliger og terrassehus. Annet er boliger som ikke passer inn i noen av de andre kategoriene.

Tabellen viser antall hushold i levekårsundersøkelsene som bor i hver av boligtypene (Antall i utvalget). For å få et anslag for andelen av husholdene som bor i de ulike boligtypene veies observasjonene med husholdsvakta. Ettersom vi definerer alle dem som bor i en bolig som et hushold, blir dette samtidig fordelingen av boligmassen etter type.

Tabell 2. Boliger etter type.

	1997		2001		2004	
	Antall i utvalget	Andel (veid)	Antall i utvalget	Andel (veid)	Antall i utvalget	Andel (veid)
Enebolig	2029	52,8	2354	51,7	1978	52,4
Sokkel	152	6,0	221	8,2	150	6,4
Rekke-, Kjede	280	8,3	493	10,1	317	9,5
V2-H2	231	7,2	274	6,0	230	6,8
Annet 2-3-4	95	3,4	104	3,1	90	3,3
Blokk	331	12,2	648	13,3	333	12,3
Bygård	157	6,3	301	6,3	198	7,9
Annet	85	3,7	42	1,3	44	1,5
Total	3360	100,0	4437	100,0	3340	100,0

² Dette er egentlig en logisk inkonsekvens i det norske språket. En tomannsbolig er verken en bolig for to menn eller for to personer. Det er et bolighus med to (familie)-boliger.

Selv om sammensetningen av boligmassen etter boligtype er ganske stabil over tid, kan det være at befolkningens fordeling på boligtyper endres over tid. For å undersøke og beskrive dette viser vi hvordan husholdene innen hver av husholdstypene fordeler seg på boligtyper. Når en tolker andeler og utviklingen i dem må en være oppmerksom på at vi i noen tilfeller opererer med delutvalg som er så små at det er på grensen av det forsvarlige, noen vil kanskje også si over grensen.

I tillegg til at utviklingstrekk kan være interessante, er det også interessant å dokumentere eventuelle forskjeller i fordelingen av boligtyper mellom ulike husholdstyper.

Tabell 3a. Boligtype etter husholdstype (prosent).

	Annet			Enslige fors. 35-			Enslige fors. 35+		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enebolig	44,8	45,0	43,7	22,8	31,1	26,1	35,0	43,2	45,5
Sokkel	9,0	13,8	6,6	12,6	23,0	25,3	4,8	1,5	3,1
Rekke-, Kjede	7,9	4,2	11,9	11,8	9,3	12,6	17,1	15,1	18,9
V2-H2	10,0	7,6	7,7	14,0	7,0	10,7	13,4	14,0	9,1
Annet 2-3-4	1,1	2,1	6,1	10,1	10,8	2,5	10,3	9,9	6,0
Blokk	9,0	9,3	6,1	19,4	9,6	12,6	16,2	14,0	9,0
Bygård	15,0	13,5	16,3	7,6	3,4	7,6	2,3	2,1	6,9
Annet	3,3	4,3	1,7	1,7	5,9	2,5	,9	,2	1,6
N=	65	92	64	63	55	41	94	131	143

Hvilken hustype enslige forsørgere bor i avhenger i stor grad av deres alder. Mens 26,1 prosent av de enslige forsørgerne under 35 år bor i en enebolig, er den tilsvarende andelen blant de over 35 år 45,5 prosent. Forskjellen i andelen som bor i en leid sokkelbolig er enda mer markant, en fjerdedel av dem under 35 år bor i en slik bolig. Blant de enslige forsørgerne over 35 år er andelen i sokkelbolig bare 3 prosent. Samtidig er det en fallende tendens over tid i andelen enslige forsørgere over 35 år som bor i en sokkelbolig, mens tendensen er økende for de under 35 år. En mulig forklaring på disse trekkene er at flere av de enslige foreldrene over 35 år er skilte som har overtatt den tidligere felles boligen og barna. Det kan også være at de som har vært enslige forsørgere 'hele tiden' og er over 35 år i større grad har etablert seg i denne situasjonen.

Tabell 3b. Boligtype etter husholdstype (prosent).

	Enslig m voksne barn			Enslig -35			Enslig 35–67		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enebolig	61,2	58,2	64,0	10,0	11,6	14,5	41,6	35,9	33,3
Sokkel	2,4	2,1	1,7	20,0	30,3	21,9	5,6	10,0	10,5
Rekke-, Kjede	12,4	8,3	9,9	6,3	7,4	3,9	7,5	10,5	11,4
V2-H2	4,9	5,0	8,7	7,1	4,0	6,1	4,2	6,3	5,1
Annet 2-3-4	-	2,1		6,7	6,2	6,1	4,2	2,7	3,8
Blokk	16,7	20,0	12,8	15,8	19,7	19,3	22,9	24,0	24,5
Bygård	2,4	4,3	-	20,4	19,0	25,0	10,3	8,3	10,1
Annet	-	-	2,9	13,8	1,8	3,1	3,7	2,3	1,3
N=	76	70	60	241	344	228	215	374	237

Enslige er ganske heterogent fordelt når det gjelder boligtype. Spesielt gjelder dette for enslige mellom 35 og 67 år. I denne aldersgruppen bor en tredjedel i enebolig, en tredjedel i blokk/bygård og andelen som bor i en leid sokkel er 10 prosent. For gruppen enslige 35–67 år synes det å være en nedgående trend i andelen som bor i enebolig, mens andelen i andre typer småhus er stigende. Til sammenligning er eneboligandelen blant dem under 35 år 14,5 prosent og hver femte bor i en leid sokkelbolig. Det er også, med nesten 45 prosent, et relativt høyt innslag av unge enslige som bor i blokk eller bygård.

Tabell 3c. Boligtype etter husholdstype (prosent).

	Enslig 67+			Par uten barn 67+			Par m voksne barn		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enebolig	46,8	44,3	45,9	69,1	70,8	66,6	80,3	81,3	78,7
Sokkel	4,8	7,5	4,1	2,8	2,0	1,3	,4	,5	1,5
Rekke-, Kjede	5,3	10,6	9,3	8,1	7,1	6,7	7,9	7,3	9,0
V2-H2	9,0	5,8	5,8	6,6	2,9	5,7	4,3	4,7	4,9
Annet 2-3-4	2,1	3,7	3,5	1,9	2,4	3,2	,9	1,6	
Blokk	19,7	22,9	18,0	9,7	11,0	12,7	5,3	3,0	4,1
Bygård	4,3	4,9	12,2	1,3	2,5	2,2	,4	1,1	1,8
Annet	8,0	,4	1,2	,6	1,3	1,6	,4	,7	
N=	188	266	172	308	383	308	240	277	167

Enslige over 67 år ligner på enslige mellom 35–67 år, men har en noe høyere andel eneboliger og noe lavere andel sokkelboliger og boliger i blokk/bygård. Sannsynligvis har dette sammenheng med at flere over 67 år er

enker/enkemenn og at deres boligsituasjon er påvirket av hvordan de bodde som del av et par. To tredjedeler av alle par over 67 år uten barn bor i enebolig. Om lag et av seks hushold i denne gruppen bor i blokk/bygård. Disse fordelingene har vært bemerkelsesverdig stabile over tid.

Par med voksne barn ligner på par over 35 år med barn, når det gjelder fordelingen etter boligtype. Dette er ikke så overraskende. Voksne hjemmeboende barn er typisk ikke «Ronald» som har blitt gjenglemte på gutterommet, se Gulbrandsen (2002). Stort sett dreier det seg om folk mellom 18 og 22–23 år som er under utdanning og/eller er i ferd med å flytte hjemmefra.

Tabell 3d. Boligtype etter husholdstype (prosent).

	Par 35- med barn			Par 35+ med barn		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enebolig	61,4	62,1	59,1	76,9	76,4	75,3
Sokkel	5,7	2,6	3,9	1,2	,5	,6
Rekke-, Kjede	8,7	14,9	11,7	9,0	10,7	9,5
V2-H2	9,9	8,2	9,2	6,1	5,9	7,2
Annet 2-3-4	3,3	2,9	3,3	1,8	1,1	1,1
Blokk	7,0	6,1	10,4	3,9	4,1	4,0
Bygård	3,0	2,5	1,5	,6	1,1	1,9
Annet	1,0	,7	,8	,4	,1	,5
N=	303	376	260	930	1.161	936

For par med barn er eneboligen den mest vanlige boligtypen. Blant dem under 35 år³ er andelen i enebolig 59 prosent, mens den er 75 prosent blant dem over 35 år. En stor del av dem som ikke bor i enebolig bor i en annen type småhus. Dette gjelder uansett aldersgruppe. Dette innebærer at det er overraskende få barnefamilier i blokk og bygård. Blant par med barn bor 12 prosent av dem under 35 år i blokk/bygård, mens denne andelen er bare seks prosent for dem over 35 år. Som en test sjekket vi dette opp mot tall fra folke- og bolig tellingen fra 2001, Tallene derfra viser at bare ni prosent av alle personer under 19 år bor i blokk eller bygård. De nivåene vi finner i levekårsundersøkelsene stemmer godt overens med dette.

³ Merk at alderen til et par settes til alderen på den eldste i paret.

Tabell 3e. Boligtype etter husholdstype (prosent).

	Par 35- uten barn			Par 35–67 uten barn		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enebolig	29,7	21,7	29,3	69,9	71,6	68,7
Sokkel	14,3	14,2	14,4	,4	1,2	,7
Rekke-, Kjede	4,9	10,0	9,2	10,0	11,3	9,5
V2-H2	7,7	12,0	9,2	6,3	4,3	6,4
Annet 2-3-4	4,9	2,7	4,6	1,7	1,2	2,7
Blokk	19,8	22,6	14,4	7,4	5,7	7,3
Bygård	12,6	14,4	14,4	3,5	3,5	3,5
Annet	6,0	2,4	4,6	,7	1,1	1,1
N=	182	268	174	458	637	546

Forskjellen mellom dem over og under 35 år er atskillig større for dem uten barn enn for dem med barn. Blant dem mellom 35 og 67 år er eneboligandelen 69 prosent, mens den i gruppen par under 35 år uten barn er mindre enn halvparten så stor med 29 prosent. En annen betydelig forskjell er at mens 14 prosent av dem under 35 år bor i en sokkelbolig, er det tilnærmet ingen over 35 år som bor i en slik bolig. Nesten tre ganger så stor andel av parene under 35 år uten barn bor i blokk eller bygård sammenlignet med dem over 35 år (29 vs. 11 prosent). Det synes også som andelen i blokk/bygård har sunket noe over tid for de under 35 år.

Tabell 4. Boligtyper etter bostedsstrøk.

	Spredt- bygd strøk	Tettbygd, under 2'	Tettbygd, mellom 2'–20'	Tettbygd, 20'–100'	Tettbygd, 100' +, ikke Oslo	Oslo
Enebolig	84,5	75,2	56,1	47,4	24,2	14,0
Sokkel	6,6	5,3	8,7	6,9	6,2	1,1
Rekke-, Kjede	,7	7,9	10,3	12,2	16,1	11,8
V2-H2	3,0	4,3	7,6	9,8	11,3	3,3
Annet 2-3-4	1,0	3,0	2,9	4,5	6,6	2,1
Blokk	1,7	1,1	7,8	13,1	24,2	33,0
Bygård	1,2	2,5	4,4	4,9	10,8	32,8
Annet	1,4	,6	2,3	1,3	,6	2,0
N=	688	313	855	689	431	361

I fordelingene av boligmassen etter boligtype, er det to markante forskjeller mellom storbyene siden og andre deler av landet. I spredtbygde strøk bor nesten alle i en enebolig, mens nesten ingen bor i blokk. Det virker selvfølgelig litt rart at 1,2 prosent av dem som bor i spredtbygde strøk bor i

bygård – vi går ikke nærmere inn på dette. Den monotont fallende eneboligandelen når man går fra spredt til de mest tettbygde delene av landet er et godt bilde på sammensetningen av den norske boligmassen. Oslos eneboligandel er på 14 prosent, mens andelen av boliger i blokk eller bygård er på 65,8 prosent.

Når sammenhengen mellom inntekts- og boligtypefordelingen beskrives i tabell 5, er husholdene gruppert etter inntekt slik at kategori 1 er de som har en inntekt under 1 desil (tiendeparten med lavest husholdsinntekt).

Tabell 5. Boligtyper etter inntektsdesiler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enebolig	22,3	33,6	39,5	39,7	46,6	61,1	66,0	74,4	66,4	74,5
Sokkel	21,1	13,8	7,5	9,9	3,9	2,0	2,6	1,3	,3	,4
Rekke-, Kjede	6,8	10,4	9,6	9,9	8,9	11,0	9,6	7,5	10,3	11,2
V2-H2	5,8	6,0	5,2	9,6	7,7	5,7	7,3	5,7	9,7	5,4
Annet 2-3-4	4,3	5,9	4,2	5,7	4,6	1,0	2,1	1,8	1,7	1,3
Blokk	16,4	14,9	18,8	16,7	17,6	11,8	8,1	6,2	8,1	4,3
Bygård	20,1	14,0	12,8	6,6	9,0	6,3	2,2	2,5	3,2	2,6
Annet	3,1	1,4	2,4	1,8	1,6	1,0	2,1	,7	,3	,3

Andelen av husholdene som bor i en enebolig stiger kraftig fra den laveste inntektsklassen hvor den er 22,3 prosent opp til de øvre inntektsklassene hvor den ligger på nesten 75 prosent. Vi har ingen formening om hvorfor eneboligandelen dupper ned i den 9. inntektsklassen. Både blokk, bygård og sokkelboliger framstår som lite attraktive boligtyper i den forstand at innslaget av disse boligene faller monotont og markant etter som inntekten stiger. Spesielt markant er dette for sokkelboligene, nesten ingen i de øvre inntektsgruppene bor i en leid sokkelbolig.

Når tabell 5 tolkes, må en huske at vi bruker samlet husholdsinntekt. Tabellen avslører derfor dels en sammenheng mellom valg av boligtype og inntekt, og den avslører dels en sammenheng mellom boligtype og antall voksne i husholdet.

Boligstørrelse

Selve størrelsen på boligene er en viktig komponent i boligstandarden. Denne kan måles i antall rom og i kvadratmeter. Her gjøres begge delene.

Boligstørrelse – areal

I tabellene 6a og 6b beskrives fordelingene av boligstørrelse etter husholdstype. Tabell 6a viser gjennomsnittstørrelsen, spredning i størrelse målt ved standardavviket og median i fordelingen.

Tabell 6a. Boligstørrelse i kvadratmeter, etter husholdstype.

	Gjennomsnitt			Median			Standardavvik		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enslig fors -35	102	107	93	90	90	80	43	64	42
Enslig fors 35+	126	117	126	108	100	115	59	55	56
Enslig m voksne barn	124	118	127	111	105	115	61	49	57
Enslig -35	71	67	69	60	60	60	52	41	49
Enslig 35–67	101	91	94	90	80	80	52	45	54
Enslig 67+	97	91	95	90	80	82	52	39	45
Par m barn -35	129	136	136	120	120	120	54	62	63
Par m barn 35+	162	168	171	150	150	160	64	68	66
Par uten -35	98	90	95	79	77	75	63	60	57
Par uten 35–67	137	138	144	130	126	133	56	58	58
Par uten 67+	125	121	129	118	110	120	51	47	50
Par m voksne barn	151	154	161	136	150	149	58	60	64
Annet	119	107	120	100	91	103	66	56	68
Totalt	121	118	124	110	100	110	63	64	66

Sentraltendensene i boligstørrelse for de ulike husholdstypene illustreres i tabell 6a. Vi legger merke til at medianen i fordelingen av boligstørrelse for alle husholdstypene er mindre enn gjennomsnittet. Dette betyr at fordelingene av boligstørrelse er skjev mot høyre, mot store boliger.

Den norske gjennomsnittsboligen hadde i 2004 en størrelse på 124 m². Det er stor forskjell i boligstørrelse mellom ulike husholdstyper. Ikke overraskende har familier med barn stort sett større boliger enn andre. Par mellom 35 og 67 år uten barn har imidlertid i gjennomsnitt større boliger enn par under 35 år med barn. Det samme gjelder par med voksne barn. Dette dreier seg nok i stor grad om tidligere barnefamilier som har beholdt sin bolig.

De som hadde de minste boligene var enslige under 35 år, i gjennomsnitt var deres boliger 69 m². Både enslige over 35 år og enslige forsørgere har i gjennomsnitt en bolig på litt under 95 m². Disse trekkene er konsistente med at stigende boligkarrierer er typiske i det norske boligmarkedet, se for eksempel Nordvik og Medby (2002).

Det gjennomsnittlige boligarealet steg fra 2001 til 2004, for alle grupper unntatt enslige forsørgere under 35 år (falt fra 107 til 93 m²) og par med barn (lå konstant på 136 m²).

Samlet sett falt det gjennomsnittlige arealet fra 1997 til 2001. Vi er noe usikre på hvorvidt dette faktisk var tilfelle. Spørsmålsstillingen i 1997 var noe annerledes enn i 2001 og 2004. Videre ble spørsmålet om boligstørrelse i 1997 stilt i slutten av sekvens med spørsmål om grunnflate målt utvendig og om areal i etasjer.⁴ Dette kan ha vært med på å gi en skjevhet oppover i svarene. Vi går her ikke nærmere inn på dette. I den grad utviklingstrekk drøftes, holder vi oss stort sett til sammenligninger mellom 2001 og 2004.

Boligpolitisk er det også interessant å se hvordan fordelingen av boligstørrelse er innen gruppene. Innen alle gruppene er gjennomsnittet høyere enn medianen, fordelingene er altså høyreskjeve. Gjennomsnittet og medianen kan skjule store ulikheter. Kanskje er det spesielt interessant hvordan boligstørrelsen er for dem som har de minste boligene innen hver av husholdstypene er. For å illustrere fordelingene i større detalj vises øvre og nedre kvartil i fordelingene i tabell 6b, i tillegg tar vi med 5-persentilen. Dette er det boligarealet som deler hver av gruppene slik at 5 prosent har et lavere areal og 95 prosent et høyere areal.

Fem prosent av de norske hushold hadde i 2004 en bolig som var mindre enn 42 m². Den nedre kvartilen var 75 m². Når det gjelder innslaget av små boliger er imidlertid variasjonen mellom husholdstypene ganske stor. Enslige under 35 år og par under 35 år uten barn har de største innslagene av små boliger. Den nedre kvartilen i størrelsesfordelingene for disse gruppene er henholdsvis 59 og 40 m². Øvre kvartil kan betraktes som et mål på hvilke grupper som har de aller største boligene. Blant par med barn finner en de største boligene. Også blant par over 35 år uten barn er det et betydelig innslag av store boliger.

⁴ Dette var spørsmål som skulle brukes i utredninger om et system for taksering av boliger som var foreslått. Dette systemet ble ofte kalt Lundteigen-systemet.

Tabell 6b. Boligstørrelser i kvadratmeter, etter husholdstype.

	P-05			Nedre kvartil			Øvre kvartil		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enslig fors -35	56	55	50	75	71	65	108	120	103
Enslig fors 35+	65	48	63	83	80	90	150	140	150
Enslig m voksne barn	58	65	58	89	80	86	140	148	150
Enslig -35	13	14	15	40	40	40	85	85	80
Enslig 35–67	40	41	42	63	65	60	130	110	103
Enslig 67+	40	42	50	60	65	68	116	104	110
Par m barn -35	61	65	65	90	95	90	154	160	168
Par m barn 35+	85	89	84	120	120	120	200	200	208
Par uten -35	36	40	36	60	60	59	124	100	113
Par uten 35–67	70	70	72	96	100	100	164	160	170
Par uten 67+	63	64	70	90	85	95	149	143	150
Par m voksne barn	79	80	80	110	105	120	185	195	200
Annet	50	38	39	75	70	65	150	143	160
Totalt	42	40	42	76	74	75	150	150	156

Tabell 7a. Boligstørrelser i kvadratmeter, etter boligtype.

	Gjennomsnitt			Median			Standardavvik		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enebolig	151	151	160	140	140	150	61	63	64
Sokkel	90	64	67	70	60	65	59	29	31
Rekke-, Kjede	111	102	108	105	100	105	39	37	38
V2-H2	110	112	108	100	100	96	47	64	44
Annet 2-3-4	83	76	79	75	70	70	36	39	37
Blokk	73	70	73	70	70	70	27	26	28
Bygård	70	69	72	60	64	65	40	36	48
Annet	70	86	93	50	77	74	75	40	68
Totalt	121	118	124	110	100	110	63	64	66

Tabell 7b. Boligstørrelser i kvadratmeter, etter boligtype.

	P-05			Nedre kvartil			Øvre kvartil		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Enebolig	80	80	80	110	105	115	180	180	200
Sokkel	30	25	20	52	45	50	100	75	80
Rekke-, Kjede	58	50	50	90	80	80	130	120	130
V2-H2	60	56	56	79	77	80	130	130	132
Annet 2-3-4	31	26	40	60	53	63	100	94	89
Blokk	33	28	30	58	55	57	85	85	87
Bygård	25	15	15	50	50	49	80	86	85
Annet	12	24	24	20	60	57	86	119	126
Totalt	42	40	42	76	74	75	150	150	156

Fordelingen av boligstørrelser etter boligtype, inngår som en del av dokumentasjonen av boligstandard i 2004, og beskrives i tabellene 7a og 7b. De viser egentlig ingen spesielt overraskende trekk, og kommenteres ikke her.

Tabell 8. *Boligstørrelser, i kvadratmeter, etter tettstedsstørrelse.*

	Gjennomsnitt	Median	Standardavvik	P-05	Nedre kvartil	Øvre kvartil
Spredt-bygd strøk	146	130	81	55	95	190
Tettbygd, under 2'	134	120	62	54	95	160
Tettbygd, 2'–20'	126	113	63	50	80	160
Tettbygd, 20'–100'	125	115	64	50	75	160
100' +, ikke Oslo	104	90	63	22	60	136
Oslo	99	84	63	30	58	120
Totalt	124	110	66	42	75	156

Den gjennomsnittlige boligstørrelsen faller med tettstedets størrelse. Forskjellene er også ganske store, unntatt mellom småbyer (Tettbygd, 2'–20') og mellomstore byer (Tettbygd, 20'–100'), hvor forskjellene er små. Gjennomsnittsboligen i spredt bygde strøk er nesten 50 prosent større enn i Oslo. Spredningen i boligstørrelse er også størst der hvor gjennomsnittsboligene er størst. De aller minste boligene (målt ved 5-persentilen) i fordelingen er 50 m² eller større utenfor storbyene: 95 prosent av boligene er større enn dette. Selv i Oslo og i de andre storbyene er den nedre kvartil, dvs. den grensen som 75 prosent av boligene er større enn, så pass stor som 60 og 58 m².

Tabell 9. *Boligstørrelser, i kvadratmeter, etter husholdsinntekt.*

	Gjennomsnitt	Median	Standardavvik	P-05	Nedre kvartil	Øvre kvartil
1. Desil	75	65	56	12	40	90
2. Desil	86	79	40	47	61	100
3. Desil	94	84	48	35	61	120
4. Desil	101	90	47	45	68	120
5. Desil	108	96	54	40	70	130
6. Desil	134	120	64	56	90	160
7. Desil	143	130	62	65	100	173
8. Desil	152	140	58	78	110	188
9. Desil	158	150	62	73	116	200
10. Desil	191	180	87	89	138	234
Totalt	124	110	66	42	75	156

Tabellen avslører en sterk positiv sammenheng mellom husholdsinntekt og størrelsen på husholdets bolig. Forskjellen mellom boligstørrelsen til dem som har en inntekt som faller i åttende desil er for eksempel 75 prosent høyere enn blant dem med en inntekt i andre desil. Sammenhengen mellom inntekt og boligstørrelse gjenfinnes på alle deler av størrelsesfordelingen også (dvs. P-05 og øvre og nedre kvartil). Inntekten er her målt som samlet husholdsinntekt, slik at hushold med to inntekter kommer relativt godt ut.

Boligstørrelse – antall rom

Antall rom er en minst like relevant beskrivelse av boligstørrelse som areal når det gjelder hvordan boligen fungerer i det daglige for de enkelte hushold, og er derfor en aktuell dimensjon når boligstørrelse skal beskrives. I tabell 10 vises det hvordan boligmassen fordelte seg på antall rom i 1997, 2001 og 2004.

Tabell 10. Boligmassens fordeling etter antall rom.

	1997	2001	2004
1	5,0	4,7	4,2
2	13,7	15,0	13,9
3	17,1	18,6	18,1
4	23,5	23,7	21,4
5	19,0	16,7	17,7
6	11,3	11,4	12,8
7	5,9	5,8	6,7
8+	4,5	4,1	5,3
Total	100	100	100

Majoriteten av de norske boligene hadde i 2004 mer enn tre rom. Boliger med ett eller to rom utgjorde 18,1 prosent av alle boliger, de fleste av disse var boliger med to rom. Andelen boliger med inntil to rom var i 1997 og 2001 henholdsvis 19 og 20 prosent. I 2004 var faktisk andelen boliger med seks eller flere rom, med 25 prosent, klart høyere enn andelen med ett og to roms boliger. En lignende, men noe svakere, overvekt fantes i både 1997 og 2001.

I vurderinger av hva som er mange eller få rom i en bolig er det naturligvis relevant å ta høyde for hvor mange som bor i boligen. Dette illustreres i tabell 11.

Tabell 11. Hushold etter antall rom i boligen og antall personer i husholdet.

Antall medlemmer i husholdet															
	1			2			3			4			5 eller flere		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
1	14,3	11,6	11,6	0,3	1,0	1,1	0,3	0,4	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	28,2	31,0	31,7	10,8	9,9	8,6	4,7	4,1	4,0	1,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
3	22,3	24,0	24,3	21,8	20,8	20,0	12,4	19,3	17,6	6,9	7,5	7,8	1,3	2,6	1,6
4	18,1	19,9	17,4	27,3	28,7	24,1	29,6	25,4	24,7	26,4	27,0	26,5	18,5	13,2	11,5
5	9,2	6,7	8,2	20,2	19,6	21,0	25,4	22,5	24,6	28,5	27,0	23,9	29,4	28,9	24,6
6	5,0	4,6	3,3	10,9	10,7	13,7	12,6	15,6	15,5	20,0	20,6	21,3	22,9	23,7	33,5
7	1,7	1,1	1,6	5,0	6,1	7,1	7,8	7,0	7,7	10,8	9,9	11,2	16,6	20,2	17,0
8+	1,2	1,0	1,9	3,6	3,3	4,4	7,1	5,7	5,8	6,1	7,5	9,2	11,3	11,4	11,7
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

En ofte brukt normativ målestokk for forholdet mellom boligstørrelse og husholdsstørrelse, er trangboddhetsnormen. Den tradisjonelle måten å definere trangboddhet på er å si at alle hushold som enten bor i en bolig med ett rom eller som har færre rom enn antall personer er trangbodde. Andelen av husholdene som var trangbodde i årene 1997, 2001 og 2004 var lik 8,6, 7,7 og 7,2 prosent. Det kan argumenteres for at enslige i boliger med ett rom ikke skal regnes som trangbodde. Trekkes disse ut er andel trangbodde i de tre årene 3,7, 3,4 og 3,2 prosent. Selv om forskjellene er små er det rimelig å tolke dette som at det er en nedadgående trend i trangboddheten.

Egen vurdering av størrelsen på boligen

Oftest tenker en på boligstandard som et rent materielt begrep. Når det gjelder boligstørrelse kan også et mer subjektivt begrep trekkes fram, nemlig hvorvidt husholdet selv oppfatter sin bolig som passe stor, for liten eller for stor. Fordelingen av svarene på dette spørsmålet, fordelt etter hvor mange rom det faktisk er i boligen, rapporteres i tabell 12 nedenfor.

Tabell 12. Subjektive vurderinger av boligstørrelsen, etter antall rom.

Antall rom	Passe stor			For liten			For stor		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
1	56,0	60,4	63,0	44,0	38,5	37,0		1,1	0
2	72,7	71,3	73,9	25,9	28,1	25,2	1,3	0,6	0,9
3	77,7	81,1	79,4	16,2	15,0	15,4	6,1	4,0	5,2
4	77,6	78,8	78,7	13,3	10,7	11,6	9,1	10,5	9,7
5	76,0	76,1	75,5	9,4	10,1	7,2	14,6	13,8	17,3
6	81,3	77,0	80,2	4,0	4,4	5,5	14,6	18,6	14,3
7	77,0	73,2	73,6	1,6	4,8	1,4	21,5	22,0	25,0

Tabellen gir et bilde av nordmenn som stort sett fornøyd med størrelsen på sin bolig. Dette gjelder også dem som bor i relativt små boliger. Av dem som hadde en ett roms bolig i 2004, var det ikke mer enn 37 prosent som sa at boligen var for liten, av dem med en bolig med to rom var sa 25,2 prosent at boligen var for liten. Betraktes utviklingen over tid, framtrer også et interessant trekk. I både boliger med ett og to rom er andelen som sier at boligen er for liten synkende. Spesielt gjelder dette ett roms boligene hvor reduksjonen fra 1997 til 2004 er hele 7 prosentpoeng.

Det er interessant å se trangboddhetsnormen i sammenheng med den subjektive oppfatningen av boligstørrelse. I 1997 svarte halvparten, 49,9 prosent av dem som var trangbodde, etter den mest omfattende definisjonen, at de syntes at boligen var passe stor. De tilsvarende tallene i 2001 og 2004 var 51,0 og 52,6 prosent. Dette opplever vi som ganske så høye tall, og det er interessant å observere at de peker svakt oppover. Brukes den noe snevrere definisjonen hvor en ikke regner enslige i boliger med ett rom som trangbodde er andelen som ikke synes boligen er for liten noe lavere. Andelen av de trangbodde, etter denne siste definisjonen, som ikke opplevde sin bolig som for liten var i årene henholdsvis 39,8, 38,8 og 40,2 prosent i de tre årene.

Bad og WC

Forekomsten av boliger uten eget bad og/eller WC har vært en sentral del i beskrivelsen av standarden i boligmassen, se Hansen og Gulbrandsen (1991). Å redusere antall boliger uten bad/WC var da også en av begrunnelsene for byfornyelsen som ble gjennomført gjennom 1980- og 90-tallet, se Nordvik m.fl. (2001). Den generelle velstandsutviklingen, sammen med den boligpolitiske innsatsen har redusert dette problemet slik at det nå er helt marginalt.

I levekårsundersøkelsen fra 2004 manglet en prosent både bad og WC, mens en halv prosent manglet bare eget WC. Andelen som manglet bare dusj/bad var også en halv prosent. I levekårsundersøkelsen fra 2001 kan man ikke identifisere dem som mangler WC, men 0,8 prosent manglet bad/dusj.

Merk at presisjonen i så lave tall er liten. Egentlig forteller levekårsdataene oss ikke mer enn at omfanget av dette standardproblemet er svært lite. Det er ikke meningsfullt å bruke tallene til å si noe om utviklingen fra 2001 til 2004. For å gi et mer presist bilde av situasjonen når det gjelder bad/dusj og WC presenterer vi derfor i tabell 13 andelen som mangler bad/dusj eller WC i følge folke- og bolig tellingen 2001, fordelt etter fylke.

Tabell 13. Sanitærstandard i norske fylker, Folke- og boligtellingsen 2001.

	Mangler bad eller WC	Har verken bad eller WC
01 Østfold	2,2	0,9
02 Akershus	2,0	0,8
03 Oslo	3,7	1,4
04 Hedmark	2,0	1,5
05 Oppland	2,2	1,4
06 Buskerud	2,3	0,9
07 Vestfold	1,8	0,6
08 Telemark	2,2	0,9
09 Aust-Agder	2,4	1,0
10 Vest-Agder	2,1	0,7
11 Rogaland	1,6	0,4
12 Hordaland	2,1	0,6
14 Sogn og Fjordane	1,8	0,8
15 Møre og Romsdal	1,5	0,5
16 Sør-Trøndelag	1,8	0,7
17 Nord-Trøndelag	1,6	0,6
18 Nordland	1,5	0,6
19 Troms	1,7	0,8
20 Finnmark/Finnmárku	2,1	0,9
Totalt	2,2	0,9

Vi leser to viktige trekk ut av de empiriske opplysningene som gis her. For det første at det dreier seg om lave tall og at levekårsundersøkelser sannsynligvis undervurderer dem. Litt trivielt sagt: kan man ikke dusje eller tisse hjemme i sin egen bolig, har man lavere tilbøyelighet til å svare på en intervjuundersøkelse. For det andre: dårlig sanitærstandard er mer utbredt i Oslo enn i andre fylker. At problemene er svært lite frekvente betyr ikke nødvendigvis at de er boligpolitisk uinteressante. Kanskje kan man heller si at ettersom problemene er alvorlige og lite frekvente, kan det være mulig å løse dem.

Støy, støv og forurensing

Støy, støv og forurensing kan redusere livskvalitet. Om boligene eller miljøet rundt dem er slik at beboerne eksponeres for slike problemer, er dette svakheter ved boligstandarden. De indikatorene vi henter ut fra levekårsundersøkelsene er subjektive opplevelser av problemer. Om en ønsker å studere disse fenomenene nærmere bør en supplere med fysiske indikatorer. Rosendal (1996) og Hansen og Selte (1997) er eksempler på analyser som studerer forekomst av helseproblemer med utgangspunkt i fysiske indikatorer for

luftkvalitet. I rapporteringene skiller vi mellom problemer i boligen og problemer ved boligen.

Problemer inne i boligen

Vi starter med to indikatorer for svakheter ved inneklimate som ikke direkte er relatert til kapitteoverskriften.

Tabell 14. Boliger med problemer med oppvarming og råte/mugg, prosent.

	Vanskelig å varme opp		Rom med råte, mugg eller sopp	
	2001	2004	2001	2004
Ja, alle rom	2,9	4,2	,4	,4
Ja, noen rom	8,8	6,6	4,3	3,6
Nei, ingen rom	88,0	89,2	94,9	95,9
Vil ikke svare	-	-	,0	-
Vet ikke	,2	-	,5	-
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Hvert tiende norske hushold opplever at det er vanskelig å varme opp hele eller deler av boligen. Om lag fem prosent av norske hushold rapporterer at det finnes rom med sopp, mugg eller råte i deres bolig. Råte, mugg eller sopp er ikke bare estetiske eller bekvemmelighetsmessige problemer. Dette kan være en kilde til alvorlige helseproblemer. De kan også utvikle seg til store bygningstekniske problemer. Utbedring av slike problemer kan også være særdeles kostnadskrevede.

Det kan være grunn til å advare litt mot å bruke subjektive rapporteringer som dette til å trekke konklusjoner om at det er (svært) lite problemer med sopp, mugg og råte i den norske boligmassen. Denne typen problemer kan ofte være skjulte og først oppdages når de har utviklet seg til store problemer.

Støyproblemer inne i boligen rapporteres i tabell 15. Spørsmålsstillingene er litt ulike i levekårsundersøkelsene fra de tre årene vi betrakter. Vi får derfor en ubalansert tabell.

Tabell 15. Støyproblemer inne i boligene.

	Støy fra gate/vei		Støy fra fly		Støy fra naboer/trapp/vannrør	
	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Ikke støy	83,4	85,7	86,0	87,6	92,3	89,6
Meget plagsom	1,8	1,5	2,2	0,8	,7	1,8
Noe plagsom	6,0	5,3	5,2	3,3	2,1	4,1
Lite plagsom	6,7	5,7	5,3	5,5	3,1	3,5
Ikke plagsom	2,1	1,9	1,3	2,8	1,9	1,0

Rundt 85 prosent av boligene i Norge ligger slik til at de ikke opplever støy fra gate/vei. Dette kan kanskje virke som ganske mye. Tabellen viser at norske hushold i liten grad er plaget av støy fra de kildene vi peker på her. Rundt 7,5 prosent opplever imidlertid støy fra gate/vei som noe eller meget plagsom. Støy fra naboer/trapp/vannrør er, ikke spesielt overraskende, mest frekvent i blokk, bygård og i hustypen andre 2-3-4 mannsboliger. I disse boligtypene er det rundt 15 prosent som sier støyen er noe eller meget plagsom. De fleste av disse igjen sier 'noe plagsom'.

I 2004 ble det spurt om støy skaper søvnproblemer. På dette svarte 5,4 prosent bekreftende. Den tilsvarende andelen var i 1997 4,8 prosent.

Plager utenfor boligen

Støy på et gitt nivå høres naturlig nok bedre, og er dermed potensielt mer plagsom, utenfor boligene enn inne. Støyplager utenfor boligen rapporteres i tabellene 16a og 16b.

Tabell 16a. Hushold som opplever støy fra fly og tog utenfor boligen, prosent.

	Flystøy			Togstøy		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Meget plagsom	2,4	1,6	1,0	,8	,7	1,0
Noe plagsom	7,0	3,4	4,0	2,4	1,5	1,7
Lite plagsom	11,9	9,0	9,8	4,9	3,5	4,2
Ikke plagsom	78,5	85,7	85,2	91,5	93,8	87,9
Vil ikke svare	0,1	,3	,0	0,2	,3	,0
Vet ikke	0,2			,1	,2	

Fem prosent av husholdene rapporterer i 2004 at de opplever flystøy som er noe eller meget plagsom. Denne andelen er nesten halvert fra 1997 til 2004. Dette har nok sammenheng med at Gardermoen åpnet under datainnsamlingen i 1997. Flystøy er lokale problemer som undersøkes bedre ved hjelp av lokale undersøkelser enn i landsomfattende levekårsundersøkelser. Få, men det er noen, opplever støy fra tog som plagsom utenfor sine boliger.

Tabell 16b. Hushold som opplever støy fra bedrifter eller trafikk, utenfor boligen, prosent.

	Bygg- og anleggsstøy, eller fra bedrifter			Trafikkstøy		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Meget plagsom	1,4	,8	1,0	4,5	3,3	4,4
Noe plagsom	2,6	2,7	3,6	10,3	9,4	9,1
Lite plagsom	6,1	4,5	4,9	18,6	16,5	19,6
Ikke plagsom	89,8	91,7	90,5	66,3	70,4	66,8
Vil ikke svare	0,1	,3	,0	0,1	,3	,0
Vet ikke	,1	-	-	,2	,1	-

Svært få opplever støy fra bygge- og anleggsvirksomhet eller andre bedrifter som plagsom. Trafikkstøy er den støykilden som plager flest hushold. Bare to tredjedeler sier at trafikkstøyen ikke er plagsom. Rundt 13 prosent opplever trafikkstøy som litt eller meget plagsom.

Tabell 17. Hushold som opplever plagsom lukt fra trafikk eller industri, prosent.

	Lukt/eksos fra trafikk			Lukt fra industri		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Ikke forekomst	87,8	90,9	-	92,6	93,7	-
Meget plagsom	1,8	1,1	1,2	1,1	,9	,8
Noe plagsom	4,8	3,5	4,0	3,1	2,2	3,8
Lite plagsom	4,2	3,4	8,6	2,8	2,7	5,8
Ikke plagsom	1,3	1,1	86,2	,4	,5	89,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lukt fra trafikk eller industri oppleves som noe eller meget plagsomt av rundt hvert tjuende norske hushold. Svært få opplever dette som meget plagsomt. I perioden 1997–2004 avslører tabellen ingen spesielle utviklings-trekk.

Litt om nærområder

Kjennetegn ved og kvalitet på nærområder er en del av boforholdene. Vi inkluderer noen enkle beskrivelser her i gjennomgangen av boligstandard. To temaer tas opp: tilgang til rekreasjonsområder og trafiksikkerhet for barn.

Rekreasjonsområder

I levekårsundersøkelsen i 2001 ble det innført et spørsmål om hvorvidt det finnes et område som er minst like stort som en fotballbane og som kan brukes til lek og rekreasjon innen 200 meter fra boligen. Svarene på dette i 2001 og 2004 rapporteres i tabell 18.

Tabell 18. Hushold som har område for lek rekreasjon nært boligen, prosent.

	2001	2004
Finnes ikke	29,7	31,4
Finnes, og trygg adgang	66,0	56,6
Finnes, utrygt adgang på grunn av trafikk el. andre fysiske forhold	3,2	12,0
Finnes, utrygt på annen måte	1,1	-

Bare litt mindre enn en tredjedel bor slik til at de ikke har tilgang til et slikt rekreasjonsområde. Etter hvert som presset mot fortetning og utnyttelse av tomtearealer i (de store) byene øker vil det være spennende å følge utviklingen i svarene på et slikt spørsmål. De fleste som har et slikt område i nærheten opplever adgangen til området som trygg. Det er imidlertid mer enn dobbelt så mange som opplever adgangen som uttrygg i 2004 enn det var i 2001. Dette kan ha noe med en litt endret måte å stille spørsmålet. I 2004 ble det spurt generelt om det var trygg adgang til området, i 2001 ble skilt mellom ulike former for kilder til utrygghet.

Tabell 19. Hushold som har nærturterreng innen 500 meter fra boligen, prosent.

	2001	2004
Finnes	78,3	78,6
Finnes, ikke	21,1	21,4
Vil ikke svare/Vet ikke	0,5	,1

Nesten 80 prosent har et nærturterreng ganske nært boligen sin. En skulle tro at forekomst av rekreasjonsområder og nærturterreng varierer med hvor tettbygd et strøk er. Den forventede sammenhengen er enkel: Jo mer tett bygd et strøk er jo større vil arealknappheten være.

Tabell 20. Område for lek og rekreasjon nært boligen, etter tett/spredtbygd strøk.

	Spredt- bygd strøk	Tettbygd, under 2'	Tettbygd, mellom 2'–20'	Tettbygd, 20'–100'	Tettbygd, 100' +, ikke Oslo	Oslo
Finnes ikke	33,1	34,6	36,9	28,1	28,4	23,3
Finnes, og trygg adgang	53,5	52,2	51,6	59,3	62,2	65,0
Finnes, utrygt adgang	13,1	13,2	11,5	12,7	9,4	11,8
N=	688	313	855	689	431	361

I forhold til det vi forventet, er resultatene i tabell 20 ganske overraskende. Ti prosentpoeng flere i spredtbygde strøk, enn i Oslo, sier at det ikke finnes et slikt område. Oslo er faktisk det område hvor flest har adgang til et slikt område. Den eneste forklaringen vi ser på dette er at område som kan brukes til lek og rekreasjon er blitt tolket som: område lagt til rette for lek og rekreasjon. Ut fra dette kan en spekulere litt om utviklingen i samfunnet – det gjør vi ikke her.

Tabell 21. Nærturterreng innen 500 meter fra boligen, etter tett/spredt bygd strøk.

	Spredt- bygd strøk	Tettbygd, under 2'	Tettbygd, mellom 2'–20'	Tettbygd, 20'–100'	Tettbygd, 100' +, ikke Oslo	Oslo
Finnes	92,0	85,3	78,5	74,1	67,0	72,2
Finnes, ikke	8,0	14,4	21,3	25,9	33,0	27,8
Vil ikke svare/Vet ikke		,3	,2			
N=	688	313	855	689	431	361

Tilgangen på nærturterreng er større jo mindre tettbygd strøket er. Det er også verdt å merke seg at en ganske stor del av befolkningen har et slikt turterreng ganske nær sin bolig, uansett hvor man bor. Dette er en positiv egenskap ved norske bomiljøer generelt og (stor)byer spesielt. Ellers må vi jo si at vi synes at «vet ikke» er et fascinerende svar på dette spørsmålet.

Trafikksikkerhet for barn

I arbeidet med boforholdsundersøkelsene laget Dagfinn Ås et spørsmål om hvorvidt trafikkforholdene utenfor boligen var slik at en kan slippe et 5 år gammelt barn ut alene. Svarene på et slikt spørsmål forteller naturligvis mye om den opplevde situasjonen for 5-åringene. Vi oppfatter spørsmålet som svært godt fordi det også forteller oss mye om trafikkforholdene generelt sett. Femåringen blir i denne sammenhengen en målestokk.

Tabell 22. Kan man slippe ut 5 år gammelt barn alene pga. trafikk? Etter husholdstype.

	Nei, absolutt ikke		Nei, helst ikke		Ja, her er det forholdsvis trygt		Ja, her er det helt trygt	
	2001	2004	2001	2004	2001	2004	2001	2004
Ensl fors -35	10,2	17,7	11,2	12,6	40,1	33,5	38,6	36,2
Ensl fors 35+	10,7	15,2	16,3	15,4	33,5	38,7	39,0	30,8
Enslig m voksne barn	15,4	18,6	16,6	20,3	34,3	25,0	33,8	36,0
Enslig -35	23,1	31,1	21,2	21,5	31,0	31,1	24,2	16,2
Enslig 35–67	22,4	16,9	16,2	21,9	24,2	32,1	36,7	29,1
Enslig 67 +	17,0	23,3	23,8	23,3	26,2	30,8	31,1	22,7
Par med b –35	10,2	12,3	9,3	13,9	41,5	36,6	39,0	37,2
Par med b 35 +	9,2	11,1	11,6	14,7	31,7	40,1	47,4	34,1
Par uten -35	18,9	19,5	15,5	16,7	31,8	37,9	32,8	25,9
Par uten 35–67	13,7	17,2	16,8	16,7	28,9	36,3	40,5	29,9
Par uten 67 +	17,8	17,8	20,2	15,9	26,2	32,2	35,9	33,8
Par m voksne barn	9,7	12,1	15,6	13,4	30,9	41,8	43,7	32,6
Annet	23,6	21,5	14,2	13,8	31,5	36,8	30,7	27,9
Total	15,8	17,8	16,5	17,6	30,2	35,2	37,0	29,3

Totalt sett er det, i 2004, 17–18 prosent som svarer både Nei, absolutt ikke og Nei, helst ikke på dette spørsmålet. Slår man disse to kategoriene sammen og sammenligner med 2001, ser en at Nei-andelen har økt svakt fra 32,3 til 35,8. Et mer markant trekk er at andelen som sier at det er helt trygt synker fra 37,0 til 29,3 prosent i samme periode.

Et slående trekk i tabellen er at det er relativt sett færre med barn som opplever trafikken som farlig for femåringer enn det er blant hushold uten barn. Dette tror vi dels handler om at folk med barn legger vekt på trafikk-sikkerhet når de velger bolig. Kanskje er det også slik at folk med små barn vet bedre hva de kan gjøre? Det er også interessant å observere at det blant par med voksne barn er svært lave andeler som sier at det ikke er trygt å slippe ut en femåring. Dette handler nok ikke bare om at foreldrene ikke er redde for trafikken når de slipper ut sine voksne barn, men mer om at dette er tidligere barnefamilier som fremdeles bor i en bolig som kanskje ble valgt for å redusere trafikkfare.

Det er også litt oppmuntrende å se at enslige forsørgere under 35 år også har (relativt sett) lave andeler som oppfatter det som farlig å slippe ut femåringer. Når boligstørrelse ble undersøkt fant vi at denne gruppen var av de som hadde de minste boligene. Dette er nok fordi de, av økonomiske årsaker, har de minste valgmulighetene i boligmarkedet. De lave andelene som synes det ikke er så farlig å slippe barn ut alene, tyder på at mange av de enslige forsørgerne under 35 år har mulighet til å velge bort de mest trafikk-farlige boligområdene.

På den annen side er det ganske lite oppmuntrende å betrakte nivået på andelene som oppfatter det som farlig å slippe ut små barn. Vi har organisert samfunnet slik at nærområdet er trafikkfarlig for barn i mer enn en tredjedel av alle boligene. Som vi innledningsvis var inne på: svarene på dette spørsmålet handler ikke bare om femåringer. Det er ikke nødvendigvis slik at trafikkfarene er mye mindre for 6-åringer eller 10-åringer – eller for voksne.

Tabell 23. Kan man slippe ut 5 år gammelt barn alene pga. trafikk, etter tett/spredt bygd strøk.

	Nei, absolutt ikke	Nei, helst ikke	Ja, her er det forholdsvis trygt	Ja, her er det helt trygt
Spredtbygd strøk	13,0	13,5	30,0	43,5
Tettbygd, under 2'	11,6	21,5	37,9	29,0
Tettbygd, 2'–20'	16,3	17,6	39,6	26,4
Tettbygd, 20'–100'	19,0	17,4	35,3	28,3
100' +, ikke Oslo	20,1	19,6	36,9	23,3
Oslo	29,3	18,8	31,2	20,7
Totalt	17,8	17,6	35,2	29,3

Det er tydelig at trafikkfaren oppleves som minst i de spredt bygde strøkene, og at den øker med størrelsen på tettstedene. Forskjellene er imidlertid ikke så veldig store, i alle fall ikke når en holder Oslo utenfor i sammenligningene. Oslo oppfattes som klart mindre trafikksikker enn de andre storbyene.

Vedlikehold

I levekårsundersøkelsen fra 2004 er det et bredt spekter av spørsmål om vedlikeholdsaktiviteter. Konkret sett spørres det om man har foretatt reparasjoner eller utskiftninger. Vi viser her oversikter over hvilke vedlikeholdsaktiviteter som er gjort, fordelt etter husholds- og boligtype og også etter disposisjonsform. Gjennomgangen av vedlikehold vil være svært knapp og tabeller kommenteres og analyseres i liten grad. I tabellene brukes forkortinger av vedlikeholdsaktivitetene. Under viser vi hvilke forkortninger vi bruker.

Utskifting av vinduer/ytterdør	= Vindu, dør
Ny kjøkkeninnredning	= Kjøkken
Installasjon av eller ombygging av bad/WC	= Bad/WC
Utskifting av det elektriske anlegget	= El.
Bedre fyringsanlegg, oppvarming	= Fyr
Materialer i vegger, gulv eller tak innvendig	= Mat. innv.
Nytt utvendig panel eller kledning	= Utv. mat.
Isolasjon eller etterisolering av yttervegger, tak eller gulv	=Isol

Spørsmålet om gjennomførte vedlikeholdsaktiviteter ble stilt til alle hushold som hadde bodd i boligen fem år eller mer. Egentlig er dette litt uheldig da vi tror at vedlikeholdsaktiviteten kan være ganske så stor også i årene rett etter innflytting. Om en er spesielt interessert i vedlikeholdsaktiviteten til dem som har bodd en lengre periode, kan jo dette enkelt analyseres selv om spørsmålet stilles også til nylig innflyttede.

Tabell 24. Hushold som har gjennomført vedlikehold siste fem år etter boligtype, prosent.

	Vindu, dør	Kjøk- ken	Bad/ wc	El.	Fyr	Mat. innv	Utv. mat	Isol
Enebolig	25,4	15,2	24,0	13,2	17,7	20,3	13,9	12,5
Sokkel	15,2	6,1	9,1	24,2	12,1	9,1	3,0	9,1
Rekke-, Kjede	29,7	19,5	28,3	11,5	11,6	23,2	16,4	19,7
V2-H2	26,9	19,6	33,1	16,3	19,2	21,1	9,0	8,5
Annet 2-3-4	24,0	11,1	19,4	5,5	18,4	15,2	9,7	9,7
Blokk	35,8	15,4	23,4	6,0	3,1	15,0	15,5	10,8
Bygård	16,0	17,8	17,8	5,3	2,1	9,3	9,6	3,9
Annet	42,6	31,9	25,5	19,1	19,1	19,1	25,5	25,5
Totalt	26,5	15,9	24,3	12,2	15,0	19,3	13,7	12,4

Det første man blir slått av er at vedlikeholdsaktiviteten (eller egentlig forekomsten av utskiftings og reparasjoner) synes å være ganske høy. Det betyr sannsynligvis at det er rapportert en blanding av mindre reparasjoner og betydelige utskiftings.

Tabell 25. Hushold etter antall vedlikeholdsaktiviteter siste fem år etter boligtype, prosent.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Enebolig	41,1	23,7	14,7	8,2	4,9	2,7	2,4	,9	1,3
Sokkel	63,6	15,2	6,1	12,1	-	-	-	-	3,0
Rekke-, Kjede	33,8	26,4	17,3	7,6	6,0	5,1	1,3	1,5	1,0
V2-H2	37,7	26,4	13,7	8,9	3,3	3,8	3,3	2,3	,8
Annet 2-3-4	47,0	22,1	15,7	1,4	13,8	-	-	-	-
Blokk	36,4	26,8	23,8	6,5	2,4	3,2	1,0	-	-
Bygård	43,1	38,1	12,8	6,0	-	-	-	-	-
Annet	44,7	23,4	6,4	-	6,4	-	-	6,4	12,8
Total	40,3	24,9	15,5	7,8	4,5	2,8	2,0	0,9	1,1

Selv om det er ganske stor vedlikeholdsaktivitet i den norske boligmassen er det mange boliger hvor det ikke har skjedd noe gjennom de fem årene forutfor datainnsamlingen. Spesielt peker sokkelboligene seg ut med en stor andel boliger hvor det ikke er gjennomført noen vedlikeholdsaktiviteter. I typiske familieboliger som eneboliger og rekke-/kjedehus synes det som om det er gjennomført mange og ulike vedlikeholdsaktiviteter. Det samme gjelder for de vertikal- og horisontaldelte tomannsboligene

Tabell 26. Hushold som har gjennomført vedlikehold siste fem år etter husholdtype, prosent.

	N=	Vindu dør	Kjøk- ken	Bad/ wc	El.	Fyr	Mat. innv	Utv. mat	Isol
Enslig fors -35	9	51,5	36,4	51,5	12,1	12,1	51,5	24,2	12,1
Enslig fors 35+	72	25,5	20,1	28,8	11,5	11,1	22,6	10,0	11,9
Enslig m voksne barn	44	24,6	8,7	15,1	15,9	14,3	12,7	11,9	9,5
Enslig -35	19	31,6	15,8	21,1	15,8	10,5	15,8	26,3	10,5
Enslig 35-67	135	24,4	14,8	22,2	6,7	7,4	16,3	9,6	8,9
Enslig 67+	135	19,3	3,0	16,3	7,4	5,9	5,2	8,9	7,4
Par m barn -35	73	30,1	24,7	24,7	24,7	26,0	37,0	17,8	24,7
Par m barn 35+	637	28,0	20,8	31,9	18,2	21,2	28,0	17,3	15,6
Par uten -35	13	38,5	15,4	46,2	30,8	23,1	38,5	23,1	30,8
Par uten 35-67	407	29,7	19,7	25,3	10,8	18,9	20,9	15,7	13,5
Par uten 67+	258	26,2	12,3	16,5	9,6	12,7	9,6	10,8	11,2
Par m voksne barn	137	22,3	9,5	21,8	9,1	16,3	19,6	11,7	7,9
Annet	20	26,7	33,7	26,7	10,9	12,9	28,7	11,9	11,9
Total	1959	26,5	15,9	24,3	12,2	15,0	19,3	13,7	12,4

Tabell 27. Hushold etter antall vedlikeholdsaktiviteter siste fem år og husholdstype, prosent.

	N=	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Enslig fors -35	9	12,1	24,2	-	39,4	12,1	12,1	-	-	-
Enslig fors 35+	72	36,4	22,0	22,5	7,5	6,4	4,6	-	,4	-
Enslig m voksne barn	44	42,9	27,8	18,3	2,4	2,4	6,3	-	-	-
Enslig -35	19	21,1	47,4	10,5	10,5	5,3	5,3	-	-	-
Enslig 35–67	135	43,7	24,4	21,5	5,2	2,2	,7	1,5	-	,7
Enslig 67+	135	60,0	22,2	10,4	3,7	2,2	-	,7	-	,7
Par m barn -35	73	35,6	20,5	15,1	4,1	5,5	5,5	5,5	1,4	6,8
Par m barn 35+	637	34,4	22,5	15,5	9,2	6,3	4,5	3,4	2,4	1,9
Par uten -35	13	15,4	38,5	7,7	15,4	7,7	-	-	7,7	7,7
Par uten 35–67	407	33,4	29,0	14,7	8,8	6,4	3,9	2,2	,7	,7
Par uten 67+	258	46,9	23,1	16,5	7,7	2,7	,4	1,9	,8	-
Par m voksne barn	137	38,6	32,9	10,6	13,5	1,5	1,5	,7	-	,7
Annet	20	45,5	4,0	23,8	9,9	5,9	6,9	4,0	-	-
Total	1959	40,3	24,9	15,5	7,8	4,5	2,8	2,0	0,9	1,1

Tabellen avslører en tendens til at vedlikeholdsaktiviteten er minst for de eldste og at enslige utfører mindre vedlikehold enn det par gjør.

Incitamentene til å gjennomføre vedlikehold er forskjellig for eide og leide boliger. Vi viser derfor fordelingene av vedlikeholdsaktivitet fordelt etter disposisjonsform.

Tabell 28. Hushold som har gjort vedlikehold siste fem år etter disposisjonsform, prosent.

	N=	Vindu, dør	Kjøk- ken	Bad/ wc	El.	Fyr	Mat. innv	Utv. mat	Isol
Selveier	1603	25,4	16,0	24,6	13,0	17,6	20,3	13,9	12,6
Andel	225	36,8	20,1	29,6	9,3	5,2	19,5	17,5	14,7
Leier	85	20,8	7,4	13,4	13,5	6,3	12,5	6,3	7,7
Total	1959	26,5	15,9	24,3	12,2	15,0	19,3	13,7	12,4

Omfanget av vedlikehold ligger for de fleste typer av aktiviteter klart lavere i leide enn i eide boliger. Utskiftninger og reparasjoner på kjøkken og bad/WC skjer mindre enn halvparten så ofte i leide som i eide boliger. Unntakene er utskiftninger/reparasjoner av det elektriske anlegget som har skjedd i størst grad i leide boliger og bedring av oppvarmingssystem som har vært hyppigere i leide boliger enn i andelsboliger. Det er naturlig å spekulere i om dette har sammenheng med ulikheter i den initiale tilstanden.

Tabell 29. Antall vedlikeholdsaktiviteter de siste fem årene etter husholdstype.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Selveier	40,5	24,3	14,7	8,0	4,9	2,9	2,3	1,1	1,3
Andel	28,2	29,2	24,5	7,7	4,4	3,6	1,3	,3	,7
Leier	56,6	20,7	10,7	7,6	2,5		1,1		,8
Totalt	40,3	24,9	15,5	7,8	4,5	2,8	2,0	0,9	1,1

Bildet av en lavere vedlikeholdsaktivitet i leide enn i beboeide boliger holder seg når man ser på antall vedlikeholdsaktiviteter. Det er flere selveide, enn andelseide, boliger hvor det ikke har skjedd noen reparasjoner eller utskiftinger gjennom de siste fem årene. Kanskje har dette sammenheng med at borettslag har, i større grad enn selveiere, etablert et system for periodisk vedlikehold. På den måten blir andelshavere mindre avhengige av eget initiativ og egen kompetanse for å få gjennomført vedlikehold, enn det selveiere er?

Vedlikeholdsbehov

Et udekket vedlikeholdsbehov er (eller kan i alle fall være) en indikasjon på en svakhet i standarden. Levekårsundersøkelsen fra 2004 inneholder spørsmål om dette. Vedlikeholdsbehovet gis, med et unntak, i de samme kategoriene som gjennomførte vedlikeholdet. Det er spurt om det er behov for større utbedringer eller ombygginger, dette tolker vi som vedlikeholdsbehov. Før vi beskriver vedlikeholdsbehovet i enkelte deler av boligmassen vises sammenhengen mellom vedlikeholdsbehov og faktisk gjennomført vedlikehold de siste fem årene. Kommentarer og drøftinger her holdes på et ganske så knapt nivå.

Tabell 30. Hushold/boliger med vedlikeholdsbehov, etter gjennomført vedlikehold, prosent.

	Har gjennomført	Har ikke gjennomført
Vindu, dør	17,7	15,6
Kjøkken	3,2	10,7
Bad/wc	7,8	16,7
El.	5,2	2,7
Fyr	2,8	4,7
Utv. mat	9,2	5,2
Isol	12,0	7,7
Innvendig vs gulv	7,0	5,4
Innvendig vs vegger/tak	13,9	10,1

For mange typer av vedlikehold er behovet for vedlikehold større hos dem som har gjennomført denne aktiviteten. Vi ser spesielt at dette gjelder for utskifting av dører/vinduer og utbedringer av det elektriske anlegget. Dette er litt merkelig. Det kan ha sin årsak i puslete langvarige prosjekter som gjennomføres skritt for skritt, dårlig arbeid som må gjøres på nytt, eller i at enkelte har en legning for ikke å bli fornøyd. En alternativ tolkning er at om skal man unngå vedlikeholdsbehov, ser det ut som det er best å ikke gjøre noe.

De to siste linjene i tabellen krever en forklaring. Det er spørsmål om man har gjennomført reparasjoner/utskiftinger i materialer i vegger, gulv eller tak innvendig. Når det gjelder behov skilles det mellom gulv og vegger/tak innvendig.

Når vi i det følgende beskriver vedlikeholdsbehovet brukes hele utvalget fra levekårsundersøkelsen fra 2004. Ikke bare de som har bodd i boligen mer enn fem år som i beskrivelsene av faktisk gjennomførte vedlikeholdsaktiviteter.

Tabell 31. Hushold etter behov for større utbedringer eller ombygging og husholdstype.

	Vindu, dør	Kjøk- ken	Bad/ wc	El.	Fyr	Innv. gulv	Innv vegg/ tak	Utv. mat	Isol
Enslig fors -35	18,3	15,8	25,9	15,8	10,7	7,6	13,3	10,7	23,4
Enslig fors 35+	21,5	10,3	21,5	6,5	10,5	9,1	13,0	7,1	12,5
Enslig m voksne barn	7,0	5,2	14,0	5,2	1,7	8,7	7,0	3,5	14,0
Enslig -35	20,2	15,8	18,9	8,3	6,1	8,3	15,8	7,5	11,0
Enslig 35–67	16,9	14,8	17,7	2,1	5,1	6,3	13,1	5,5	12,2
Enslig 67+	9,9	7,0	7,6	,6	2,9	4,7	7,6	4,1	4,1
Par m barn -35	22,7	15,2	19,8	9,6	5,4	8,3	12,5	8,9	13,1
Par m barn 35+	16,9	12,1	16,7	4,0	6,0	7,6	13,8	6,5	9,4
Par uten -35	17,8	15,5	19,0	11,5	7,5	9,2	14,4	7,5	11,5
Par uten 35–67	18,9	8,6	10,8	3,5	3,5	5,7	9,2	7,0	6,8
Par uten 67+	11,1	4,5	10,2	2,2	1,6	2,2	7,3	3,8	4,8
Par m voksne barn	13,6	11,8	17,6	5,5	9,3	7,8	13,1	5,2	7,1
Annet	15,5	10,5	9,7	11,0	2,8	2,8	9,1	1,7	4,4
Total	16,9	11,6	15,5	5,1	5,3	6,7	11,9	6,3	9,5

Andelene som rapporterer behov for større utbedringer ligger jevnt over noe lavere enn andelene som faktisk har gjennomført slike aktiviteter. Dette kan tolkes som en indikasjon på at den fysiske kvaliteten på norske boliger stort sett er ganske god. Litt bekymringsverdig kan en si at det er så pass mange

som 5,1 prosent som rapporterer at det er behov for utskifting av det elektriske anlegget, og at andelen som ser et slikt behov er, med 15,8 prosent, høyest blant de yngste enslige forsørgerne. Vi synes også at det er litt overraskende at det er nesten ingen som svarer vet ikke på spørsmålene om behov for ombygginger og utskiftinger – spesielt når det gjelder det elektriske anlegget.

Tabell 32. Hushold etter antall behov for større utbedringer/ ombygging og husholdstype.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Enslig fors -35	51,4	17,7	5,1	15,2	2,5		5,1		,6	2,5
Enslig fors 35+	49,9	22,7	12,5	6,7	2,4	1,9	3,1	,3	,5	
Enslig m voksne barn	59,9	20,9	14,0	3,5	1,7					
Enslig -35	53,5	21,5	7,5	5,7	5,7	3,9	,9	,4	,4	,4
Enslig 35–67	57,8	18,1	11,4	6,3	1,7	2,1	1,7	,4	,4	
Enslig 67+	70,9	17,4	7,0	2,3	1,7	,6				
Par m barn -35	54,4	16,9	11,6	6,9	4,4	2,3	1,5	,4	,4	1,2
Par m barn 35+	56,4	20,4	10,0	6,8	3,3	1,1	,9	,4	,7	
Par uten -35	54,6	16,1	13,8	5,2	4,0	2,3	2,3	,6	1,1	
Par uten 35–67	59,5	23,8	9,2	3,3	2,2	,5	,9		,2	,4
Par uten 67+	73,2	15,6	6,1	3,5	,3		,6	,6		
Par m voksne barn	51,8	29,4	11,1	2,5	,6	,4	2,2	1,3	,6	
Annet	65,5	19,9	4,1	6,1	1,1	3,3				
Total	58,7	20,0	9,4	5,4	2,7	1,6	1,2	0,3	0,4	0,2

Tabell 32 viser at flertallet i alle husholdsgrupper bor i en bolig uten noen behov for større utbedringer eller ombygging.

Tabell 33. Hushold etter behov for større utbedringer eller ombygging og boligtype, prosent.

	Vindu, dør	Kjøkken	Bad/wc	El.	Fyr	Innv. gulv	Innv vegg/tak	Utv. mat	Isol
Enebolig	17,1	9,8	15,0	4,3	5,7	6,4	12,1	7,4	9,4
Sokkel	20,6	19,0	14,2	8,7	10,0	8,5	16,9	4,9	13,8
Rekke-, Kjede	18,6	14,4	17,2	6,8	6,4	7,4	12,4	4,8	7,6
V2-H2	19,1	15,7	15,5	6,2	5,3	5,0	13,6	10,4	9,2
Annet 2-3-4	18,1	6,8	14,0	7,2	4,0	4,8	9,6	4,8	16,0
Blokk	11,7	13,5	19,2	3,1	2,1	6,7	8,7	2,3	6,1
Bygård	16,7	9,1	12,3	5,1	4,2	9,0	11,4	5,1	10,8
Annet	16,0	14,2	17,8	12,5	1,8	5,3	8,9	7,1	14,2
Total	16,9	11,6	15,5	5,1	5,3	6,7	11,9	6,3	9,5

Tabell 34. Hushold etter antall behov for større utbedringer/ombygging og boligtype, prosent.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Enebolig	58,1	20,6	10,7	4,7	2,6	1,2	1,2	,3	,4	,2
Sokkel	60,9	16,0	3,3	7,8	3,7	2,7	1,6	,8	1,5	1,6
Rekke-, Kjede	57,1	19,4	9,7	6,5	2,2	3,2	1,8	-	,3	-
V2-H2	54,4	18,4	12,1	8,0	4,7	1,0	,4	,8	,2	-
Annet 2-3-4	61,6	19,7	8,4	2,4	,8	4,8	2,4	-	-	-
Blokk	61,8	19,8	8,9	5,4	2,1	,8	,4	,4	,1	-
Bygård	59,6	23,5	4,3	5,1	3,6	2,0	1,3	,3	,2	-
Annet	64,4	7,1	12,5	7,1	3,6	1,8	3,6	-	-	-
Total	58,7	20,0	9,4	5,4	2,7	1,6	1,2	0,3	0,4	0,2

Forskjellene i antall behov for utbedringer mellom boliger av ulike typer er nesten oppsiktsvekkende små. Heller ikke sokkelboligene peker seg ut på noen markant måte.

Tabell 35. Hushold etter behov for utbedringer/ombygging og disposisjonsform, prosent.

	Vindu, dør	Kjøk- ken	Bad/ wc	El.	Fyr	Innv. gulv	Innv vegg/tak	Utv. mat	Isol
Selveier	16,7	9,6	13,8	3,8	5,1	5,7	11,1	7,1	8,3
Andel	12,6	11,1	20,2	4,5	4,1	6,2	9,2	2,6	6,2
Leier	20,3	18,4	17,1	8,8	7,1	10,2	15,5	6,2	14,8
Total	16,9	11,6	15,5	5,1	5,3	6,7	11,9	6,3	9,5

Det udekkede vedlikeholdsbehovet er størst i de leide boligene. Dette gjelder spesielt for kjøkkeninnredning, det elektriske anlegget og isoleringen av boligene. Årsaken ligger nok i etterspørselspress på leiemarkedet som gir utleiere svake incitamenter til å konkurrere ved standardhevinger. Større forventet og faktisk slitasje på leide boliger kan nok også spille en rolle her, se Henderson og Ioannides (1983).

Tabell 36. Hushold etter antall behov for utbedr/ombygging og disposisjonsform, prosent.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Selveier	59,6	20,3	10,5	4,5	2,2	1,1	1,0	,2	,4	,2
Andel	57,6	25,2	8,8	4,1	1,8	1,0	1,1	,2	,1	-
Leier	56,3	16,1	7,1	8,6	4,9	2,9	2,1	,9	,6	,5
Total	58,7	20,0	9,4	5,4	2,7	1,6	1,2	0,3	0,4	0,2

Når det gjelder forekomsten av boliger uten noen udekkede vedlikeholdsbehov skiller ikke de tre disposisjonsformene seg særlig fra hverandre. Det høyere udekkede vedlikeholdsbehovet i leide boliger har mer sammenheng med at noen leide boliger har flere udekkede behov. For eksempel har 20,5 prosent av de leide boligene tre eller flere udekkede vedlikeholdsbehov. Det finnes altså et segment av leide boliger hvor standarden er ganske dårlig.

Oppvarming

Norge har gjennom de siste femti årene gått fra at oppvarmingen av boliger ble dominert av vedfyring til en situasjon hvor elektrisk oppvarming, enten alene eller i kombinasjon med andre kilder, er det vanligste. I noen tabeller dokumenterer vi her hvilke oppvarmingssystemer som finnes i norske boliger, fordelt etter boligtype, og hvilke som er de viktigste.

Tabell 37. Hushold etter oppvarmingssystemer i boligen, flere svar mulig, prosent.

	Panel, el	Radiator, vannbåren	Åpen peis	Ovn, fast brensel	Kamin/ olje	Varme- pumpe	Annet
Enebolig	90,0	7,8	17,2	79,5	22,5	7,3	3,6
Sokkel	87,7	8,2	5,6	39,2	8,9		4,1
Rekke-, Kjede	95,1	5,9	17,0	49,8	12,8	1,6	1,6
V2-H2	93,2	5,5	10,5	61,3	20,3	3,0	1,5
Annet 2-3-4	94,7	8,6	7,7	49,9	5,6		,8
Blokk	81,3	23,3	4,1	13,1	4,0	1,3	3,2
Bygård	79,1	24,0	7,4	18,8	6,9	,7	1,2
Annet	84,6	15,4	8,9	32,0	1,8		3,6
Total	88,7	10,8	13,2	58,2	16,2	6,4	3,0

I nesten alle boliger er det elektriske panelovner eller lignende. Ovn for fast brensel, eller åpen peis, finnes i de fleste eneboliger, også mange andre småhusboliger har denne muligheten. Det finnes kamin for oljefyring i hver femte enebolig og vertikalt eller horisontaldelt tomannsbolig. Varmepumper finnes i 7,3 prosent av eneboligene og i få andre boliger.

I alle boligtyper unntatt eneboligen er panel eller lignende elektriske oppvarmingssystemer de viktigste. I hver tredje enebolig og omlag hver femte V2-H2 bolig og andre to- til firemannsboliger er ovn for fast brensel den viktigste oppvarmingskilden. Dette har sannsynligvis noe å gjøre med fordelingen etter byggeår.

Tabell 38. Hushold/boliger etter viktigste oppvarmingssystemer i boligen, i prosent.

	Panel, el	Radiator, vannbåren	Åpen peis	Ovn, fast brensel	Kamin/ olje	Varme- pumpe	Annet
Enebolig	38,1	5,9	,5	36,6	11,3	5,5	1,7
Sokkel	67,1	6,6	1,1	17,9	4,9	-	2,5
Rekke-, Kjede	71,8	4,6	,1	14,6	7,1	1,0	,8
V2-H2	62,2	3,3	-	24,1	8,0	2,0	,4
Annet 2-3-4	67,7	5,1	-	24,9	2,4	-	-
Blokk	68,4	22,1	-	3,6	2,5	,4	3,0
Bygård	70,5	22,7	-	2,6	3,0	,7	,5
Annet	72,1	13,6	-	10,7	-		3,6
Total	52,6	9,0	0,4	25,0	8,1	3,2	1,6

Muligheten til å kunne bruke ulike typer oppvarmingskilder er økonomisk sett gunstig. Dette er en opsjon som gir mulighet til å utnytte variasjon i de relative prisene på oppvarmingskilder. Vi ser at 4,6 prosent oppgir ikke å ha noen elektriske oppvarmingskilder. Dette er sannsynligvis ikke noe problem. Om strøm blir den klart billigste kilden, vil de aller fleste kunne kjøpe en (eller helst flere) panelovner og ta dem i bruk. Det å ha bare elektrisk strøm kan være et større problem. Andre oppvarmingskilder vil ofte være dyre å installere. De som har kun elektrisk oppvarming blir da sterkt eksponert for variasjoner i strømprisene.

Tabell 39. Andel hushold som bare har elektrisk oppvarming, etter boligtype, i prosent.

Enebolig	5,1
Sokkel	45,4
Rekke-, Kjede	30,4
V2-H2	16,6
Annet 2-3-4	40,8
Blokk	62,8
Bygård	51,7
Annet	47,2
Total	23,4

Samlet sett har 23,4 prosent av norske hushold kun elektrisk oppvarming. Bare 5,1 prosent av eneboligene varmes opp av bare elektrisk strøm. De boligtypene som er mest ensidig orientert mot elektrisk oppvarming, er boligene i blokk og bygård, og sokkelboliger.

Spørsmålet om viktigste oppvarmingskilde ble også stilt i 1997, og rapporteres i tabell 40. Elektrisk er her en sammenslåing av kategoriene: Elektrisk oppvarming: veggfaste ovner, Flyttbare ovner og Gulv/loftvarme. Tilnærmet ingen hadde varmpumpe eller annet som viktigste oppvarmingsmåte, og de er derfor kuttet ut.

Tabell 40. Hushold etter viktigste oppvarmingssystemer i boligen, 1997, prosent.

	Elektrisk	Elektrisk sentralv.	Peis/Ovn, fast brensel	Kamin/ olje	Sentralv. Olje
Enebolig	47,5	,9	35,4	11,3	3,7
Sokkel	70,7	-	19,3	7,0	3,0
Rekke-, Kjede	83,9	-	10,9	3,0	,7
V2-H2	65,9	1,5	14,0	12,9	5,7
Annet 2-3-4	77,1	1,2	10,3	7,7	3,1
Blokk	70,9	2,9	,9	2,6	18,7
Bygård	69,0	,8	,8	4,2	24,8
Annet	72,5	5,7	7,1	1,4	10,3
Total	59,3	1,2	22,5	8,5	6,9

Sammenlignet med 2004 er det en del forskjeller. Totalt sett var elektrisk systemer viktigste kilde i 59,3 av de norske boligene i 1997. Dette hadde falt med sju prosentpoeng i 2004. Reduksjonen har først og fremst skjedd i ulike typer av småhus, og de har i stor grad gått over til fast brensel. Dette er nok en reaksjon på perioder med høye strømpriser. En kan også ta det som en bekreftelse på vårt utsagn om at tilgang på flere ulike kilder for oppvarming er en opsjon med positiv verdi. I blokk/bygård er det små forskjeller i fordelingen av oppvarmingssystemer i 1997 og 2004.

Litteratur

Gulbrandsen, L. (2002): «Aldri har det vært så ille som akkurat nå: om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig». *Tidsskrift for ungdomsforskning*, Vol 2 no 1, 33–49.

Hansen, T. og O. Gulbrandsen (1991): *Boligstandard og boforhold i åttiårene*. Rapport 76–1991, Norges byggforskningsinstitutt.

Hansen, A og H. Selte (1997): «Luftforurensing og sykefravær i Oslo – er det en sammenheng». *Økonomiske Analyser 3/97*, SSB-Oslo.

Henderson, J.V. og Ioannides, Y.M. (1983): «A Model of Housing Tenure Choice». *American Economic Review*, Vol. 73, pp 98–113.

Nordvik, V. og P. Medby (2002): «*Boligkarrierer og flyttekostnader*». Prosjekt-rapport 316, Byggforsk, Oslo.

Nordvik, V. m.fl (2003): *Bo i storby – Boforhold og boligmarked i norske storbyer*. Prosjektrapport 349, Norges byggforskningsinstitutt.

Rosendal, K E. (1996): «Helseeffekter av partikkelforurensing i Oslo». *Økonomiske Analyser 5/1996* SSB, Oslo.

Ås, D (1977): *Ordet er miljø*, Småskrift 3, Norges byggforskningsinstitutt 1977, Oslo.

Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold

Normalisering som begrep i norsk helse- og sosialpolitikk

Normalisering som begrep i helse- og sosialpolitikken ble trolig først benyttet i forbindelse med stortingsmeldning nr. 88 (1966–67) «Om utviklingen av omsorgen for funksjonshemmede». Her heter det følgende:

Utgangspunktet må være at funksjonshemmede bør ha rett til samme levestandard og valgfrihet til å planlegge sitt liv som andre i den utstrekning det er mulig. Et viktig prinsipp i den nye tankegangen er normalisering. Dette vil si at en ikke skal trekke unødige skillelinjer mellom funksjonshemmede og andre når det gjelder medisinsk og sosial behandling, oppdragelse, utdanning, sysselsetting og velferd.

At begrepet om normalisering i det hele tatt ble benyttet innvarslet en kursendring i forhold til den segregeringspolitikken som frem til da hadde preget politikken i forhold til funksjonshemmede. Sitatet reflekterer en visjon der målet er at funksjonshemmede både skal få en bedret levestandard og at de skal få en valgfrihet i forhold til utformingen av sine liv. Visjonen er forankret i den enkelte funksjonshemmede og hans/hennes liv. De samfunnsmessige betingelsene som rammer inn funksjonshemmedes liv er i liten grad tematisert. Det er den funksjonshemmede som er annerledes og som skal kategoriseres og identifiseres. Det gis ingen signaler om hvordan visjonen skal realiseres, derimot ser vi at visjonen er preget av flere reservasjoner. Man aksepterer eksempelvis skillelinjer mellom funksjonshemmede og ikke-funksjonshemmede så lenge disse ikke er unødige. Videre så skal frihet og livsplanlegging bare realiseres så langt dette er mulig.

Sammenfattet reflekteres det i denne meldingen en segregatorisk grunntenkning som er forankret i en forståelse av at funksjonshemmede mennesker er forskjellige fra andre. Det er først ti år senere, i Stortingsmelding nr. 23 (1977–78) «Funksjonshemmede i samfunnet» at vi finner et endret syn på normaliseringens forståelse og innhold. I denne meldingen heter det eksempelvis at:

Tiltak og tjenester skal så langt det er mulig utformes og forankres i den enkeltes lokalmiljø, – ikke knyttes til spesialinstitusjoner og institusjonsplassering. Diskriminerende og segregerende særordninger må fjernes. Samfunnets vanlige serviceorgan har det fulle ansvar for funksjonshemmede. Spesialordninger og spesialiserte tiltak må integreres i – ikke etableres på siden av – det generelle samfunnsapparat. Normalisering av funksjonshemmedes tilværelse forutsetter en normalisering av tiltak og tjenester.

Også i denne meldingen kommer det til uttrykk oppfatninger om at funksjonshemmede er en særskilt type mennesker. Det uttrykkes videre reserverasjoner mot integreringen av funksjonshemmede i lokalmiljøet. Likevel må grunntonen sies å være en annen enn tonen i meldingen fra slutten av sekstitallet. Oppmerksomheten trekkes nå mer bort fra individet og rettes i stedet mot samfunnsmessige forhold. Det slås i meldingen fast at diskriminerende og segregerende særordninger må fjernes. Noe av forklaringen på denne meldingens tydelige front mot diskriminering og særordninger finner vi trolig i andre sentrale politiske strømninger på 1970-tallet, først og fremst innenfor kvinnebevegelsen.

Innføringen av normaliseringsbegrepet og den politiske tilslutningen til ideen om normalisering representerte et vesentlig brudd i forhold til den tidligere politikken på området funksjonshemning. At den nye tenkningen vektla integrering i stedet for segregering ble stadig tydeligere utover på 1980 og -90 tallet, særlig i forbindelse med lanseringen av de nasjonale handlingsplanene for funksjonshemmede.

I 2005 la også det såkalte Syseutvalget frem sin innstilling: Likeverd og tilgjengelighet» (NOU 2005:8). Utvalget har hatt som mandat å utarbeide forslag til en ny lov, komme med forslag til endringer i eksisterende lover eller begge deler for å styrke det rettslige vernet mot diskriminering av funksjonshemmede. Formålet er å fremme full deltakelse i samfunnet og likestilling mellom funksjonshemmede og andre borgere.

Utvalget legger til grunn menneskesynet og verdigrunnlaget slik det er formulert i St. meld. Nr. 8 (1998–99) Om handlingsplan for funksjonshemma (1998–2001) og utredningen NOU 2001:22 Fra bruker til borger – En strategi for nedbygging av funksjonshemmende barrierer. I tillegg bygger utvalgets arbeid på stortingsmelding nr. 40 (2002–2003) Nedbygging av funksjonshemmede barrierer – Strategier, mål og tiltak i politikken for personer med nedsatt funksjonsevne, som ble lagt frem våren 2003. I skrivende stund er det uklart hvilke lovmessige konsekvenser Syseutvalgets innstilling vil få.

Om begrepsbruk

I den omfattende utredningen: «Fra bruker til borger» (NOU 2001:22) ble det introdusert enkelte begrep og definisjoner som i dag brukes i de fleste offentlige dokumenter innenfor funksjonshemningsfeltet.

Redusert funksjonsevne eller *funksjonsnedsettelse* viser til tap av, skade på eller avvik i en kroppsdel eller i en av kroppens psykologiske, fysiologiske eller biologiske funksjoner.

Funksjonshemmende forhold viser til et gap eller misforhold mellom forutsetningene til mennesker med redusert funksjonsevne og de krav miljøet og samfunnet stiller til funksjon på områder av vesentlig betydning for å etablere og opprettholde selvstendighet og en sosial tilværelse.

Funksjonshemmet viser til en person som får sin praktiske livsførsel vesentlig begrenset på grunn av gapet eller misforholdet mellom personens nedsatte funksjonsevne og miljøets/samfunnets krav.

I forhold til vårt tema i dette kapittelet er det først og fremst begrepene funksjonshemmende forhold og funksjonshemmet som er relevante. Dersom en bolig er utformet på en slik måte at mennesker med redusert funksjonsevne ikke kan benytte boligen på lik linje med andre, representerer boligen det man betegner som funksjonshemmende forhold. Den eller de som har problemer med å etablere og/eller opprettholde selvstendighet og en sosial livsførsel på grunn av boligens utforming, vil dermed være funksjonshemmet som en følge av dette.

Når man tar utgangspunkt i personer med en eller annen form for redusert funksjonsevne, vil et kritisk punkt knyttet til det grunnleggende spørsmålet om vedkommende faktisk er funksjonshemmet, være knyttet til boligen. Finner vi i denne en eller flere funksjonshemmende barrierer? Kan disse i så fall reduseres eller fjernes, eller blir flytting til annen bolig den beste løsningen? Det spørsmålet som levekårsundersøkelsen i den sammenheng gir svar på, dreier seg om forhold mellom den konkrete persons funksjonsevne og egenskaper ved boligen vedkommende bor i.

Det vi kan kalle samfunnets boligvelferd er imidlertid ikke alene begrenset til hvorvidt mennesker med nedsatt funksjonsevne får sine boligbehov ivaretatt. På grunn av ulykker, sykdom og først og fremst aldring vil et stort antall mennesker oppleve redusert funksjonsevne i løpet av livet. Boligvelferden i samfunnet er betinget av at de behov som på denne måten oppstår, direkte eller uten altfor store investeringer, kan oppfylles i den boligen folk allerede bor dersom dette er ønsket. Dette dreier seg om bygningsmessige kvaliteter som det vil være opp til produsenter og offentlige myndigheter å ta hensyn til. Arkitekten Carsten Boysen nedla i sin tid en

stor innsats for at flest mulig boliger skulle ha livsløpsstandard; tankegangen var at det som er bra for mennesker med redusert funksjonsevne også er bra for alle (Boysen 1978). En livsløpsbolig ble i den sammenheng definert gjennom krav om at boligen skulle utformes slik at en person i rullestol skulle kunne komme inn i alle nødvendige rom og skulle kunne benytte bad, toalett og kjøkken (Hansen, 2005:51). Disse tankene er ført videre gjennom senere krav om universell utforming som i de senere år er fastsatt som et sentralt boligpolitisk mål for Husbanken (Nørve m. fl. 2005). Dette målet bygger fortsatt på tankegangen om at boliger som er tilpasset og gode for mennesker med redusert funksjonsevne også er gode boliger for alle. Men målet er også helt avgjørende for at mennesker med nedsatt funksjonsevne skal integreres og delta i samfunnet på lik linje med andre. Slik deltakelse forutsetter muligheten til å besøke familier og venner, og tar samtidig høyde for at alle kan komme i den situasjon at familiemedlemmer og venner som de gjerne vil ha normalt sosialt samkvem med, kan få nedsatt funksjonsevne som følge av sykdom eller skade. I en slik sammenheng er samfunnets boligvelferd avhengig av at en størst mulig andel av boligene har det vi kan kalle besøksstandard; at mennesker med redusert funksjonsevne rett og slett kan komme på besøk ved at boligens inngangsdør og i det minste rom som stue og bad/wc er tilgjengelig for en rullestolbruker.

Boligmassens tilgjengelighet

En tilgjengelig bolig definerer vi som en bolig hvor det ikke finnes fysiske hindringer som gjør det vanskelig eller umulig for en person i rullestol å komme inn i boligen og hvor det videre er mulig for en rullestolbruker å benytte alle typer viktige rom. Den første betingelsen dreier seg om tilgjengelighet fram til boligen, det andre om tilgjengelighet inne i boligen. Nedenfor skal vi, med bakgrunn i data fra levekårsundersøkelsen 2004, gi en oversikt over og analyse av den norske boligmassens tilgjengelighet ut fra disse to forholdene.

I levekårsundersøkelsen fra 2004 er det stilt spørsmål både om tilgjengelighet fram til boligens inngangsdør og tilgjengelighet til de ulike rommene i boligen. Vi starter med spørsmålet om det finnes trapper, trinn, bratte partier eller andre hindringer som gjør det vanskelig for en rullestolbruker å komme fra garasje eller parkeringsplass og inn gjennom husets inngangsdør?

For 26 prosent av boligene ble det svart at det ikke finnes noen slike hindringer. I hovedsak var det trapper eller trinn som representerte hindring (70 prosent). Åtte prosent nevnte bratte partier og tre prosent andre hindringer.

Dette dreier seg så langt om tilgang til husets hoveddør. Neste mulige hindring vil kunne dukke opp mellom denne døra og boligens inngangsdør. Det finnes her et spørsmål om det er hindringer som gjør det vanskelig for en rullestolbruker å komme fra husets inngangsdør til boligens inngangsdør. Totalt sett dreier dette seg om ni prosent av boligene. I hus med heis vil det være spørsmål om hindringer mellom hoveddør og heis og eventuelt mellom heisdør og inngangsdør. Slike hindringer finnes i en prosent av boligene. Samlet sett finner vi at 24 prosent av boligene er tilgjengelige fram til boligens inngangsdør. De boliger som har hindringer mellom husets og boligens inngangsdør, finner vi altså stort sett blant de boliger hvor allerede inngangsdøren til bygningen er vanskelig tilgjengelig.

Når det gjelder selve boligen er det viktig om dette er en bolig som omfatter ett eller flere plan. Siden det bare er 0,3 prosent av boligene som er utstyrt med såkalt boligheis inne i selve boligen, vil vi i praksis kunne se bort fra dette forholdet. Den norske eneboligtradisjon tilsier at to eller flere plan er nokså vanlig, og drøyt 60 prosent av boligene går da også over to eller flere plan. 38 prosent av boligene er på ett plan.

For boliger som har rom på mer enn ett plan er det viktig hva slags rom som finnes på inngangsplanet. I tabell 1 beskriver vi boligene ut fra tilgjengeligheten til de ulike typer rom. I første kolonne viser vi andelen av alle boliger som omfatter mer enn ett plan, men som har de respektive typer rom på inngangsplanet. I tillegg til disse boligene kommer de 38 prosent som kun er på ett plan. I tabellens andre kolonne er disse boligene summert med boligene fra første kolonne, slik at den samlede boligmasse beskrives etter andelen av ulike typer rom som finnes på inngangsplanet. For et klart flertall av boligene er indre trapper ikke noen hindring. Det er oftest soverom som er slik plassert at bruk krever forsering av trapper. Dette gjelder for drøyt hver fjerde norske bolig. I hver femte bolig må man forsere en trapp for å nå badet. Best tilgjengelig er WC som i ni av ti boliger kan nås uten forsering av trapper.

Tabell 1. Boligene beskrevet etter antall plan og type rom som finnes på inngangsplanet.

Antall plan/type rom på inngangsplanet	I Av alle boliger	Summen av boliger i kolonne I og alle boliger med kun ett plan
Minst to plan/stue på inngangsplan	48 %	86 %
Minst to plan/soverom på inngangsplan	35 %	73 %
Minst to plan/kjøkken inngangsplan	47 %	85 %
Minst to plan/bad inngangsplan	42 %	80 %
Minst to plan/WC inngangsplan	51 %	89 %

Vi nevnte foran at 24 prosent av boligene var tilgjengelige fram til inngangsdøren. Ett beskjedent kriterium i tillegg for tilgjengelighet er at alle typer rom skal være plassert på inngangsplanet. Andelen av boligene som oppfyller begge kriterier utgjør 15 prosent av alle norske boliger.

At det ikke er fysiske hindringer foran inngangsdøren til en bolig, og alle viktige rom er å finne på inngangspartiet, er ikke ensbetydende med at boligen er tilgjengelig for personer med funksjonshemninger. I levekårsundersøkelsen er det spesielt spurt om de ulike rom er tilgjengelige for en rullestolbruker. I innledningen til spørsmålet ble det presisert at dersom boligen skal være tilgjengelig for rullestolbrukere må døråpningene være minimum 80 cm brede og ingen terskler høyere enn 2,5 cm. Tabell 2 viser hvordan boligene fordeler seg med hensyn til tilgjengelighet til de ulike typer rom for rullestolbrukere. Som det framgår av tabellen, er det bad/wc som utgjør et særskilt kritisk punkt med hensyn til tilgjengelighet.

Tabell 2. Andelen av boliger der ulike typer rom er tilgjengelige for rullestolbrukere.

Type rom:	Tilgjengelig for rollestolbruker
Entre/gang	59 %
Stue	68 %
Soverom	50 %
Kjøkken	63 %
Bad/WC	29 %

Hvis vi stiller som betingelse at alle typer rom skal være tilgjengelige for rullestolbrukere, finner vi at dette er tilfelle for 13 prosent av boligene. Dersom vi i tillegg stiller som krav at det ikke skal være fysiske hindringer fram til inngangsdøren, finner vi at bare 7 prosent av boligene er fullt ut tilgjengelige for rullestolbrukere. Også siste folke- og bolig telling (2001) viste at sju prosent av alle boliger var fullt ut tilgjengelige for en rullestolbruker.

Det er først og fremst den boligtypen det er mest av, nemlig boliger i småhus, som har lavest andel tilgjengelige boliger (tabell 3). De tre første hustypene i tabellen, som alle er varianter av eneboliger, har en gjennomsnittlig andel på seks prosent. De neste fem hustypene i tabellen representerer andre typer småhus, og har en gjennomsnittlig andel på ni prosent. I de to gjenværende blokktyper, er det i gjennomsnitt 10 prosent av boligene som er fullt tilgjengelige.

Tabell 3. Andel av boliger som er fullt tilgjengelig for rullestolbrukere etter hustype.

Våningshus	6 %	(116)
Enebolig	6 %	(956)
Enebolig+ (med ekstra leilighet i underetasje eller toppetasje)	4 %	(55)
Rekkehus	11 %	(149)
Kjedehus, atriumshus	9 %	(34)
To mann bolig – vertikaldelt	4 %	(76)
To manns bolig – horisontaldelt	11 %	(56)
Tre- og firemannsbolig	10 %	(59)
Frittstående boligblokk	11 %	(236)
Bygårder	8 %	(153)

Sammenliknet med betydningen av hustype, er tilgjengeligheten i langt større grad bestemt av når boligen ble bygget (tabell 4). Nå vil noen av boligene produsert i tidligere tider, senere kunne ha blitt ombygget med tanke på økt tilgjengelighet. Sannsynligvis vil derfor tilgjengeligheten av boliger bygget på for eksempel 1960-tallet være større i dag enn på det tidspunkt boligene ble bygget. Til tross for denne muligheten for økt tilgjengelig gjennom senere ombygning, finner vi likevel at av boliger produsert helt fram til 1980 er andelen fullt tilgjengelige boliger lavere enn dagens gjennomsnittsnivå. Det er særlig etter 1990 at denne kvaliteten i økt grad er blitt lagt inn i de nyproduserte boliger. Hver fjerde bolig produsert etter 1990, er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere.

Tabell 4. Andel av boliger som er fullt tilgjengelig for rullestolbrukere etter byggeår.

Før 1900	1901–20	1921–45	1946–60	1961–70	1971–80	1981–90	1991–99	Etter 1999
2 %	2 %	1 %	2 %	4 %	6 %	9 %	24 %	24 %
(95)	(110)	(146)	(326)	(283)	(329)	(317)	(186)	(95)

Fram til 1970 var full tilgjengelighet nærmest fraværende, uansett hustype. Deretter skjer det fortsatt ikke noe med eneboligene, men vi ser de første tilløp til at denne kvaliteten i økt omfang bygges inn i andre småhus og i blokkleiligheter. Etter 1990 skjer det en økning uansett hustype, men økningen er klart størst i andre småhus og i blokkleiligheter (tabell 5). Det er også en nær sammenheng mellom hustype og disposisjonsform. Ut fra fordelingene i tabell 5 forventer vi å finne at økningen etter 1990 først og fremst kan tilskrives nyproduksjonen av borettslagsleiligheter. Tabell 6 viser at det er tilfelle.

Tabell 5. Andel av boliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter hustype og byggeår.

	Enebolig	Andre småhus	Blokk
Bygget før krigen	3 % (208)	0 (51)	1 % (84)
Bygget mellom 1945–60	3 % (187)	0 (74)	2 % (59)
Bygget mellom 1961–70	4 % (159)	2 % (51)	4 % (71)
Bygget mellom 1971–90	5 % (414)	9 % (127)	12 % (101)
Bygget etter 1990	16 % (153)	33 % (64)	37 % (59)

Tabell 6. Andel boliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter byggeår og disposisjonsform.

	Selveier	Andelseier	Leieboer
Alle boliger	7 % (1106)	9 % (262)	5 % (445)
Bygget før krigen	2 % (177)	5 % (22)	2 % (124)
Bygget mellom 1946 og 1960	2 % (184)	2 % (45)	1 % (80)
Bygget mellom 1961 og 1970	4 % (164)	3 % (59)	6 % (53)
Bygget mellom 1971 og 1990	6 % (389)	8 % (112)	9 % (89)
Bygget etter 1990	23 % (186)	48 % (25)	19 % (59)

Universell utforming har de siste årene vært en boligpolitisk målsetning som Husbanken har fått i oppgave å ivareta. I hvilken grad Husbanken faktisk bidrar til å ivareta målsetningen, må først og fremst vurderes ut nybyggingen i de årene målsetningen har eksistert. Når vi i tabell 7 viser tall for alle år Husbanken har eksistert, må vi huske på alle tall fra før 1990 sterkt undervurderer Husbankens betydning, ikke i forhold til å sikre universell tilgjengelighet, men i forhold til å finansiere boliger. Jo eldre boligen er, jo mindre er sannsynligheten for at dagens eier vet om det har vært husbankfinansiering eller ikke, og uansett om Husbanken historisk sett har bidradd eller ikke, vil dagens eier ikke ha hatt noe med Husbanken å gjøre. Det interessante her må være Husbankens rolle i boliger bygget i den periode tilgjengeligheten virkelig begynte å øke på. Etter 1990 vil heller ikke husbanklån i særlig grad være nedbetalt, samtidig som det her sannsynligvis dreier seg om lån som var for nye til at de i særlig grad ble flyttet til andre

låneinstitusjoner i de årene det var stor kundeflukt fra Husbanken (Gulbrandsen 1998). Tabell 7 viser også kun selveiere. For borettslag har vi ingen opplysninger om hvordan fellesgjelda er finansiert. Antar vi at Husbanken har finansiert alle borettslagene fra denne perioden, øker andelen til 35 prosent. Vi kan altså med rimelig sikkerhet slutte at det etter 1990 har blitt produsert boliger med bedre tilgjengelighet enn tidligere, og at universell tilgjengelighet langt oftere har vært en kvalitet i husbankfinansierte boliger enn i resten av nyproduksjonen.

Tabell 7. Andel selveierboliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter byggeår og finansieringskilde.

	Husbank	Ikke husbank
Bygget mellom 1946 og 1960	5 % (22)	2 % (162)
Bygget mellom 1961 og 1970	2 % (47)	4 % (117)
Bygget mellom 1971 og 1990	7 % (103)	6 % (285)
Bygget etter 1990	28 % (48)	21 % (151)

Den eksisterende boligmasse må også vurderes ut fra hvor lett boliger som i dag ikke er tilgjengelige, kan bli gjort tilgjengelige. Vi har ingen sikre opplysninger om dette, men vi antar at tilpasning vil kunne foretas uten altfor store investeringer dersom alle viktige rom befinner seg på boligens inngangsplan. Dersom også boligens inngangsdør er tilgjengelig, får vi her en boligmasse som vi antar kan gjøres tilgjengelig ved behov, uten uforholdsmessig store investeringer og med økt sannsynlighet for at de som bor der ikke må flytte mot sin vilje. Totalt er det 15 prosent av boligene som oppfyller kriteriet om å være tilgjengelig utenifra og samtidig har alle viktige rom på inngangspartiet. I tillegg til de boliger som allerede i dag er tilgjengelige, er det dermed ytterligere åtte prosent av boligmassen som fanges opp ved hjelp av dette kriteriet.

Siden de boligene som allerede er fullt ut tilgjengelige for rullestolbrukere utgjør nesten halvparten av tilgjengelige boliger med alle viktige rom på inngangsplanet, vil det nødvendigvis bli stor likhet dersom man sammenlikner fordelingene av tilgjengelige boliger og fordelingen av mengden av boliger som allerede er tilgjengelige eller som relativt lett kan bli det. Som vist i tabell 8, er det et svært lite potensial for antatt lett tilpasning av boliger som er bygget før 1960. Nesten 95 prosent av denne boligmassen er enten ikke tilgjengelig utenfra eller mangler minst ett viktig

rom på inngangsplanet. I denne boligmassen vil det derfor sannsynligvis kreve store investeringer for å oppnå full tilgjengelighet. Boliger bygget mellom 1960 og 1990 befinner seg i denne sammenheng på landsgjennomsnittet. Når det gjelder boliger bygget etter 1990, er potensialet langt på vei utnyttet når det gjelder boliger bygget på 1990-tallet. Ved hjelp av tallene i tabellene 4 og 8 kan dette uttrykkes som at 77 prosent av de boliger som er tilgjengelige utenfra og har alt på ett plan, også er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere innenfor boligens fire vegger. Når det gjelder boligen bygget på denne siden av årtusenskiftet er det et relativt stort potensial for full tilgjengelighet, men denne er ikke i samme grad utnyttet som for boliger bygget på 90-tallet. Som vi ser av tabell 9 er det særlig i helt nye borettslagsleiligheter at potensialet er full tilgjengelighet er stort.

Tabell 8. Andel boliger med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter byggeår.

Før 1900	1901–20	1921–45	1946–60	1961–70	1971–80	1981–90	1991–99	Etter 1999
8 %	6 %	5 %	7 %	15 %	16 %	15 %	31 %	39 %
(95)	(110)	(146)	(350)	(283)	(329)	(317)	(186)	(95)

Tabell 9. Andel boliger med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter byggeår og disposisjonsform.

	Selveier	Andelseier	Leieboer
Alle boliger	11 % (1106)	26 % (262)	20 % (445)
Bygget før krigen	6 % (177)	14 % (22)	7 % (124)
Bygget mellom 1946 og 1960	5 % (184)	9 % (45)	15 % (80)
Bygget mellom 1961 og 1970	7 % (164)	29 % (59)	23 % (53)
Bygget mellom 1971 og 1990	10 % (389)	25 % (112)	29 % (89)
Bygget etter 1990	28 % (186)	71 % (25)	38 % (59)

Besøksstandard

Skal mennesker med nedsatt funksjonsevne delta i samfunnet på lik linje med andre, er dette et spørsmål som går utover spørsmålet om de boligene mennesker med funksjonshemninger bor i. Vi skal ikke her behandle det store og viktige spørsmålet om tilgjengelighet i det offentlige rom, men

fortsatt bevege oss innenfor den private sfære. En viktig forutsetning for likeverdig deltakelse i sosialt liv er samvær med slekt og venner. For mange med nedsatt funksjonsevne vil slik deltakelse vanskeligjøres dersom de er avhengige av hjelp for å komme på besøk. Det er med andre ord viktig at flest mulig boliger har det vi kan kalle besøksstandard. For det første må en rullestolbruker kunne ta seg fram til boligens inngangsdør. Vi definerer besøksstandard som tilgjengelighet fram til husets (både husets og boligens i flerfamiliehus) inngangsdør og deretter til de rom som det er naturlig å oppholde seg i eller bruke ved et besøk. For det første må en rullestolbruker kunne komme inn i entre/gang. I neste omgang må en rullestolbruker kunne komme inn i stue og kunne komme inn på bad og/eller WC. Denne definisjonen åpner vel og merke bare for dagsbesøk. Mulighet for overnattingsbesøk forutsetter også tilgjengelig til soverom, men dette målet blir da nærmest ensbetydende med at boligen oppfyller de krav om allmenn tilgjengelighet vi har definert foran, og vil dermed ikke gi oss informasjon utover det som allerede er beskrevet om denne boligkvaliteten.

Det er likevel ikke særlig stor forskjell mellom antall boliger med fullstendig tilgjengelighet og antall boliger med besøksstandard. Ser vi kun på standard innenfor boligens fire vegger, er det 23 prosent av boliger som oppfyller kravene vi har stilt. Men svært mange av disse boligene er ikke uten videre tilgjengelig fra utsiden. Dersom vi i tillegg stiller krav om at det ikke skal være hindringer fram til boligens inngangsdør, finner vi at 11 prosent av boligene har besøksstandard.

Bolig og risiko for nedsatt funksjonsevne

Så langt har vi undersøkt egenskaper ved boligen uavhengig av egenskaper ved de som bor der. Alle mennesker kan få redusert funksjonsevne, selv om denne sannsynligheten ikke er likt fordelt. Alder er nok den variabel som i høyest grad påvirker funksjonsevne. Dersom eldre mennesker bor i en fullt ut tilgjengelig bolig vil dette øke deres mulighet til å kunne forbli boende i boligen til tross for redusert funksjonsevne, dersom det er dette de ønsker. Som vi ser av tabell 10, bor de som er over 70 år litt oftere enn yngre i fullt tilgjengelige boliger. Forskjellen er imidlertid så beskjeden at det ikke er tale om noen nevneverdig stor beredskap med hensyn til å møte den type nedsatt funksjonsevne som ofte følger med økende alder. Også med hensyn til å ha alle viktige rom på inngangsplanet, kommer de eldste best ut, men for 70 prosent av de eldste vil mulighetene for tilpasning være begrenset av at boligene har en eller flere typer rom fordelt på minst to plan (tabell 11).

Tabell 10. Andel boliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter intervjupersonens alder.

20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
4 %	6 %	7 %	6 %	8 %	14 %	13 %
(318)	(417)	(323)	(299)	(227)	(163)	(78)

Tabell 11. Andel boliger med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter intervjupersonens alder.

20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
16 %	12 %	10 %	13 %	17 %	28 %	31 %
(318)	(417)	(323)	(299)	(227)	(163)	(78)

Med den tilgjengelighet som jevnt over råder i boliger bebodd av eldre, vil en faktisk eller forventet redusert funksjonsevne, langt oftere måtte møtes ved flytting i stedet for bygningsmessig tilpasning. Vi forventer derfor at flytting i en sen fase av livet relativt ofte vil være til en bolig med større tilgjengelighet enn den boligen man flyttet fra. I levekårsundersøkelsen er det ingen data om tilgjengeligheten av forrige bolig. Vi må derfor begrense oss til å sammenlikne de eldre som har flyttet med de som ikke har flyttet på seg. I tabell 12 sammenlikner vi de over 60 år som har flyttet siden forrige levekårsundersøkelse med de i samme aldersgruppe som ikke har flyttet. Det er klart flere blant de som har flyttet som bor i en fullt tilgjengelig bolig enn blant de som ikke har flyttet.

Tabell 12. Andel med bolig som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere, samt andel med bolig med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter om husholdningen har flyttet eller ikke etter 2001. Respondenter over 60 år.

	Har ikke flyttet etter 2001	Har flyttet etter 2001
Fullt tilgjengelig bolig	10 %	24 %
Alle viktige rom på samme plan	21 %	54 %
Antall:	(430)	(37)

Dette er ikke særlig overraskende; det er snarere overraskende at andelen som har flyttet til en fullt tilgjengelig bolig ikke er høyere enn 24 prosent. Prosentdifferansen blir større dersom vi ser på andelen som bor i boliger som er tilgjengelige utenfra, og som har alle viktige rom på samme plan. Dette er boliger som vi antar relativt lett vil la seg kunne omgjøre til full tilgjengelighet for rullestolbrukere. Men det er likevel nesten halvparten av de eldre som nylig har flyttet som ikke har oppnådd denne boligkvaliteten. Det skal legges til at det blant eldre som har flyttet er en høyere andel som får bostøtte enn blant eldre som ikke har flyttet (16 mot 6 prosent). I så måte

synes bostøttens boligkrav å ha en vesentlig effekt på eldres boligstandard. Analyse av registerdata har vist et betydelig innslag av fullt tilgjengelige boliger blant pensjonister som mottar bostøtte (Nordvik m.fl. 2006).

Funksjonshemming og boforhold

I levekårsundersøkelse identifiseres mennesker med funksjonshemming ved hjelp av følgende spørsmål:

Er du eller noen i husholdningen funksjonshemmet eller har varig redusert funksjonsevne på grunn av bevegelsesvansker, syns- eller hørselsproblemer, astma, allergi eller andre ting?

Veier vi utvalget til et husholdsutvalg, finner vi funksjonshemmede i 16,5 prosent av husholdningene (boligene). 15 prosent av de spurte over 15 år har enten selv en funksjonshemming, eller bor sammen med minst en person som har det. Hovedtyngden av disse, 12 prosent, oppgir at de kun har en type funksjonshemming.

På husstandnivå kan vi avdekke forekomst av ulike typer funksjonshemming, om boliger er tilrettelagt i forhånd til denne funksjonshemmingen og hvis så ikke er tilfelle: om det er behov for spesiell tilrettelegging. I tabell 13 har vi oppsummert den informasjon vi kan trekke ut av disse spørsmålene.

Tabell 13 Andel av husholdninger hvor man finner minst én person med de ulike typer funksjonshemninger, andeler (av alle hushold) som har en spesielt tilrettelagt bolig og andeler (av alle hushold) med behov for spesiell tilrettelegging av boligen.

Funksjonshemming	Har	Bolig spesielt tilrettelagt	Ikke tilrettelagt, men behov for det
Bevegelsesvansker	159 (8 %)	62 (3 %)	25 (1 %)
Synsvansker	39 (2 %)	8 (0,4 %)	3 (0,2 %)
Hørselsvansker	50 (3 %)	15 (1 %)	3 (0,2 %)
Astma/allergi	93 (5 %)	25 (1 %)	8 (0,4 %)
Annet	80 (4 %)	19 (1 %)	10 (0,5 %)

Dersom vi alternativt prosentuerer innad i gruppen hushold med minst én person med redusert funksjonsevne, er det 33 prosent som har fått boligen spesielt tilrettelagt i forhold til den foreliggende funksjonshemming. 14 prosent oppgir at det er behov for spesiell tilrettelegging. For over halvparten, 53 prosent, er boligen ikke spesielt tilrettelagt, men disse respondentene ser heller ikke at det er noe behov for slik tilrettelegging.

I denne artikkelen har vi primært behandlet boligutforming i relasjon til bevegelsesvansker. Avslutningsvis vil vi se nærmere på boligene til de som oppgir å ha bevegelsesvansker sett i forhold til allmenn tilgjengelighet. I tabell 14 ser vi nærmere på tre undergrupper av hushold der det er minst en med bevegelsesvansker, nemlig de hushold som bor i en bolig som er spesielt tilrettelagt ut fra den oppgitte funksjonshemming, hushold som bor i en bolig som ikke er spesielt tilrettelagt og som samtidig oppgir å ha behov for en slik tilrettelegging, samt hushold som oppgir at de ikke har spesielt tilrettelagt bolig, men heller ikke har noe behov for slik tilrettelegging.

Tabell 14. Andel med fullt tilgjengelige bolig og andel med tilgjengelig boliger med alle viktige rom på inngangsplanet i hushold med minst én person med bevegelsesvansker og med ulik grad av/behov for spesiell tilrettelegging.

	Andel med fullt tilgjengelig bolig	Andel med tilgjengelig bolig og alle rom på inngangsplanet	Antall
Alle med bevegelsesvansker	16 %	33 %	(159)
Alle med bevegelsesvansker og tilrettelagt bolig	36 %	63 %	(62)
Alle med bevegelsesvansker og behov for tilrettelagt bolig	0 %	4 %	(25)
Alle med bevegelsesvansker og uten behov for tilrettelagt bolig	4 %	18 %	(72)

I forhold til totalbefolkningen bor hushold med minst ett husholdsmedlem med bevegelsesvansker drøyt dobbelt så ofte i en bolig som oppfyller alle krav til å være fullt tilgjengelige. Slike hushold bor også drøyt dobbelt så ofte som totalbefolkningen i en tilgjengelig bolig med alle typer viktige rom lokalisert til inngangspartiet. At det ikke er mer enn 16 prosent som bor i en fullt tilgjengelig bolig, må sees i lys av at denne andelen ikke er høyere enn en tredjedel, selv i de boliger som er spesielt tilrettelagt ut fra de foreliggende bevegelsesvansker. To av tre slike boliger har imidlertid alle viktige typer rom på inngangspartiet. Blant de som gir uttrykk for å ha et udekket behov for tilrettelegging er det ingen som bor i en fullt tilgjengelig bolig.

Når personer med bevegelsesvansker ikke gir uttrykk for behov for spesiell tilrettelegging, kunne det skyldes at de allerede bor i en bolig med universell utforming, uten at boligen av denne grunn ble oppfattet som spesielt tilrettelagt. Av tabell 14 ser vi at dette ikke er tilfelle. I forhold til totalbefolkningen bor disse enda mer sjelden i en fullt tilgjengelig bolig, og omtrent like ofte i en bolig med alle viktige rom på inngangsplanet. Dette

noe overraskende funnet kan skyldes flere forhold. For det første kan graden av bevegelsesvansker variere, både ut fra alvorlighetsgrad og varighet. Noen former for bevegelsesvansker kan nok la seg forene med et liv i en bolig som ikke oppfyller alle krav. Så mye som tredjeparten av spesielt tilrettelagte boliger manglet minst en av de ulike typer rom på inngangsplanet. Det kan også forekomme en sosial tilrettelegging i form av hjelp fra andre husholdsmedlemmer, naboer eller offentlig hjelpeapparat. Endelig kan slike svar være uttrykk for at respondenten setter stor pris på sin nåværende bolig og av den grunn vil fortsette å bo i boligen selv med de merkostnader som representeres av dårlig tilpasning mellom egen funksjonsevne og boligens funksjonalitet.

Ovenstående er trukket frem som mulige forklaringer på det som kan fremstå som et paradoks. For å teste slike forklaringer, med tanke på å komme frem til en mer presis analyse av hva det enkelte husholdsmedlems bevegelsesvansker består i og hvordan praktiske utfordringer i boligen blir løst, måtte vi ha langt bedre data om den enkeltes funksjonsnivå enn det vi får gjennom levekårsundersøkelsene. I tillegg er det et begrenset utvalg av personer med bevegelsesvansker som nås gjennom disse undersøkelsene. Som kilde til å kunne beskrive *boligmassens* egnethet og grad av tilrettelegging, spesielt for personer med bevegelsesvansker, representerer imidlertid levekårsundersøkelsene et nyttig informasjonskilde og undersøkelsene danner dermed også et godt utgangspunkt for arbeidet med å evaluere boligpolitiske mål om tilgjengelighet.

Litteratur

Boysen, C. (1978): *De funksjonshemmede i boligmiljøet: forskning og erfaringer; oppgaver og perspektiver*. Norges byggforskningsinstitutt, Småskrift 4.

Gulbrandsen, L. (1998): *Husholdningenes boligfinansiering*. NOVA Skriftserie 3/98.

Hansen, T. (2005): *Mål og normer i boligpolitikken. Oversikt og utviklingstrekk*. Byggforsknotat 80.

Nordvik, V., H-C. Sandlie & Lars Gulbrandsen (2006): *Boforhold for pensjonister med bostøtte*. NOVA-rapport under utgivelse.

NOU 2001:22. *Fra bruker til borger. En strategi for nedbygging av funksjonshemmende barrierer*.

NOU 2005:8 *Likeverd og tilgjengelighet*.

Nørve, S, J. Christophersen, K. Denizou, D. Edvardsen & C. Flyen Øyen (2005): *Kunnskapsoversikt. Universell utforming og tilgjengelighet*. Prosjektrapport 392.

St. meld. nr. 88 (1966–67): *Om utviklingen av omsorgen for funksjonshemmede.*

St. meld. nr. 23 (1977–78): *Funksjonshemmede i samfunnet.*

St. meld. nr. 8 (1998–99): *Om handlingsplan for funksjonshemma 1998–2001.*

St. meld. nr. 40 (2002–2003): *Nedbygging av funksjonshemmede barrierer. Strategier, mål og tiltak i politikken for personer med nedsatt funksjonsevne.*

Boligformue og bokostnader

Innledning

Boligen, og gjeld knyttet til kjøp eller utbedring av den, utgjør en dominerende del av porteføljen for de fleste boligeiere. Nesten 80 prosent av norske hushold eier sin bolig. En atskillig høyere andel av befolkningen vil være boligeiere over en kortere eller lengre periode i livsløpet. Det er derfor opplagt at boligverdier og deres utvikling over tid, er viktige for både husholdsøkonomien og for boforholdene for norske hushold.

Boutgiftene måler den direkte likviditetsmessige belastningen boligkonsumet påfører husholdene. *Bokostnaden*, på den annen side, er et kostnads mål som tar hensyn til både alternativkostnaden ved bundet egenkapital og hvordan boligkonsumet påvirker formuen. Dette betyr blant annet at avdrag ikke er en komponent i bokostnaden, mens (forventet) endring i verdien av boligene inngår i bokostnadene. I Nordvik og Paus (1996) drøftes forskjellene mellom disse to måtene å måle hva det koster å bo.

I dette kapittelet drar vi fram noen empiriske data, først og fremst fra levekårsundersøkelsen i 2004, som er med på å vise hvordan boligverdiene fordeler seg og hvordan de har utviklet seg over tid. Det gjøres ingen fullstendige analyser av bokostnader. De data som trekkes fram er imidlertid viktige byggesteiner i en analyse av bokostnadene.

Levekårsundersøkelsene inneholder spørsmål om opprinnelig kjøpesum, dagens antatte markedsverdi samt gjenstående boliggjeld. Dette åpner for beskrivelser og analyser av boligkapitalens bidrag til husholdenes samlede netto og brutto formue, belåningsgrad og avkastning av boliginvesteringer. I tillegg til at denne typen data er byggesteiner i vurderinger av bokostnader, vil de også kunne brukes i risikobetraktninger om hvor robuste husholdsøkonomien vil være under tenkte situasjoner med redusert betalings evne som følge av for eksempel arbeidsledighet, økte rentekostnader og fallende boligpriser.

Hvor mye er norske boliger verdt?

Levekårsundersøkelsene inneholder spørsmålet: Hva tror du at du ville få dersom du solgte boligen nå? Dette gir selvfølgelig ikke direkte markeds-

priser. Av selveiere og andelseiere er det 92 prosent som besvarer dette spørsmålet. Mellom tre og fire prosent har imidlertid oppgitt at de ikke kan overdra boligen, og har derfor heller ikke fått anledning til å svare på spørsmålet om antatt pris. Holder vi disse utenfor får vi en svarandel på 96 prosent. Tilsvarende andel i 1997 var 94,5 prosent.

Den høye svarandelen reflekterer nok at boligverdier er noe som nordmenn generelt er opptatt av. Avisenes dekning av noen prosents endring i boligprisindeksene og gjentatte oppslag av typen: Dette er boligen din verdt, er andre indikasjoner på dette.

Respondentene spørres videre om de tror det anslaget de har gitt er svært usikkert. I 2004-undersøkelsen svarte 26 prosent at anslaget var svært usikkert. Andelen som oppga at de var svært usikre var i 1997 klart høyere, nemlig 39 prosent. I en undersøkelse basert på data fra USA (Goodman og Ittner, 1992) ble opplysninger fra survey-undersøkelser med spørsmål om hva boligen er verdt sammenlignet med faktiske omsetninger av de samme boligene. De fant relativt godt samsvar mellom antatt og faktisk boligverdi. På bakgrunn av dette mener vi at det er grunn til å ha relativt stor tillitt til at det er mulig å beskrive fordelinger av boligverdier ut fra denne typen subjektive vurderinger.

Tabell 1 viser fordelingene av disse verdianslagene i 1997 og 2004. I tolkningene av tabellen vil vi legge størst vekt på nivåer og utvikling for verdiene på selveierboliger, selv om også andelsboliger tatt med. Vi må i den forbindelse være oppmerksom på at verdiene på andelsboliger er innskuddsverdier og ikke inneholder opplysninger om fellesgjeld. Den prosentvise endringen i innskuddene vil normalt være større enn den prosentvise endringen i den totale verdien av andelsboliger. Nivået på fellesgjelden kan også ha endret seg over den sju års perioden som tabellen dekker.

Tabell 1. Antatt markedsverdi av bolig i 1000 kr. Alle eiere 1997 og 2004 (øvre grenseverdi for desiler).

1997	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Alle	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1600
Selveiere	450	600	700	800	900	1000	1100	1300	1750
Andelseiere	250	350	400	450	500	550	600	700	800
2004	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Alle	700	900	1100	1300	1500	1600	1900	2300	3000
Selveiere	700	1000	1200	1400	1500	1800	2000	2500	3200
Andelseiere	600	800	850	950	1050	1200	1300	1500	1800

Som vi ser av tabellen lå medianprisen på selveierboliger i 2004 på 1,5 millioner. Bare tjue prosent av de selveide boligene i Norge hadde en verdi på under én million kroner. Tjue prosent av de selveide boligene hadde en verdi på 2,5 millioner kroner eller mer. Boligmassen utgjør ikke bare en betydelig del av porteføljen til mange norske hushold, den er også en betydelig del av nasjonalformuen. Økningen i median boligpris for selveide boliger, målt i levekårsundersøkelsene 1997 og 2004 er 66,7 prosent. Dette er tilnærmet identisk med økningen i SSBs boligprisindeks for selveide boliger fra slutten av 1997 til slutten av 2004 som var 67,3 prosent. Dette samsvaret øker vår tillitt til de opplysningene som er gitt i levekårsundersøkelsene om verdien av boligene.

Boligprisutviklingen er ikke den samme i alle segmenter av markedet. Selv om vi i denne omgang ikke går inn på avgrensinger av boligmarkedet etter kriterier som lokalisering og boligtype, kan vi lese utviklingen for boliger i høyere prissegmenter og lavere segmenter direkte ut av tabellen ovenfor. De aller billigste selveide boligene (1. desil) steg med 55,6 prosent fra slutten av 1997 til slutten av 2004. Prisen på de dyreste boligene (8. og 9. desil) steg med henholdsvis 92,3 og 82,9 prosent. Merk at dette handler om perioden 1997–2004. Man kan ikke generalisere til at dyre boliger stort sett stiger mer enn billige boliger. Utviklingen av de relative boligprisene varierer nok over tid, det kan også hende at det er slik at de relative prisene varierer systematisk over prissyklusene i boligmarkedet.

Når de dyre boligene har steget mer i verdi enn de billige boligene, har naturligvis variasjonen i boligverdiene steget. Mens en bolig i 8. desil i 1997 var verdt 2,2 ganger så mye som en bolig i 2. desil, var dette forholdet i 2004 steget til 2,5. Dette kan være en indikasjon på at det har blitt relativt sett vanskeligere å ta skrittet fra første til neste eide bolig. Eller kanskje det betyr at de som kjøper seg opp i markedet har fått så pass mye bedre økonomi at de konkurrerer prisene opp? Mer analyse kreves før en kan konkludere, spesielt kreves det mer disaggregerte analyser av prisfordelingene i ulike markedssegmenter.

Opprinnelige kjøpesum

Dataene fra levekårsundersøkelsen i 2004 gir opplysninger om anskaffelseskostnad. Disse rapporteres i tabell 2. Vi skiller etter tidspunkt for anskaffelse av boligen, og presenterer kun data om selveiere.

Tabell 2. Selveierboliger. Opprinnelig kjøpesum i 1000 kr etter kjøpetidspunkt (øvre grenseverdi for desiler).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2000–04	560	790	1000	1190	1300	1500	1700	2100	2700
1994–99	400	523	650	750	830	900	1100	1400	1800
1989–93	320	440	500	600	700	800	900	1075	1300
1983–88	250	430	510	580	670	750	850	1000	1200
1970–82	75	115	159	200	250	311	360	450	600

Fordelingene av anskaffelseskostnad gir et klart bilde av hvordan kostnadene ved å skaffe seg en bolig har steget ganske betydelig nominelt gjennom den perioden som dekkes av tabellen. I tolkningen må en imidlertid være litt nøye på hvilke data som faktisk rapporteres. Det er anskaffelseskostnaden for de boligene som fremdeles eies av samme hushold etter tidspunktet for anskaffelse. De boligene som ble anskaffet i for eksempel 1983–88 og som eies fremdeles, er ikke noe tilfeldig utvalg av de boligene som ble anskaffet i samme periode, en kan heller si at det er et sensurert utvalg.

Det er et sensurert utvalg fordi tilbøyeligheten til fortsatt å bli boende i en bolig som ble anskaffet for mange år siden varierer med boligens kjennetegn. Det er mer sannsynlig at et hushold som kjøpte en stor enebolig i 1985 fremdeles bor i denne enn det er at et hushold som kjøpte en bolig med ett rom fremdeles bor i den i 2004. I tverrsnittundersøkelser er det slik at jo lenger bakover en beveger seg i tid, jo mer sannsynlig er det at de boligene man observerer anskaffelseskostnad for er de største, beste og dyreste boligene. Dette sensureringsproblemet er nærmere drøftet i Nordvik (2004). Tabellene 3 og 4 dokumenterer også dette.

Tabell 3. Antall rom etter anskaffelsestidspunkt. Selveiere. Horisontal prosentuering.

	2	3	4	5	6	7el. flere
2000–04	10	14	25	22	17	12
1994–99	2	17	26	25	18	13
1989–93	4	8	21	20	24	24
1983–88	4	6	21	28	20	22
1970–82	1	6	24	26	23	21

Av dem som flyttet inn i nåværende bolig i perioden 1970–82, har 70 prosent en bolig med fem rom eller mer. Den tilsvarende andelen blant de mest nylig innflyttede er 51 prosent. Dette er ikke fordi norske boliger har blitt mye mindre i perioden, heller tvert i mot. Mange av dem som flyttet inn

i så store boliger på 1970-tallet bor der fremdeles, mens de fleste som flyttet inn i små boliger den gang, har flyttet senere. Enda klarere blir mønsteret når man betrakter innslaget av boliger med to rom. Om lag 10 prosent av alle boligene som er kjøpt i perioden 2000–2004, og som kjøperen fremdeles bor i, har to rom. Beveger en seg bare noen år bakover, er denne andelen bare to prosent. Som vi har antydnet allerede: årsaken er at mange av dem som kjøpte en bolig med to rom i 1994–1999, har allerede flyttet fra den.

Når vi i tabell 4 ser på hvordan boliger er anskaffet, finner vi nok en kombinasjon av effekter av sensureringen og av strukturelle endringer i det norske boligmarkedet.

Tabell 4. Anskaffelsesmåte etter anskaffelsestidspunkt. Selveiere. Horisontal prosentuering.

	Bygd selv	Kjøpt	Arv, gave, odel
2000–04	12	83	4
1994–99	23	69	8
1989–93	29	64	7
1983–88	44	49	7
1970–82	57	32	11

Betrakt først perioden 2000–04. Nesten alle (83 prosent) skaffet seg bolig ved å kjøpe. Går man tilbake til 1994–99-perioden er andelen som har bygd selv nesten dobbelt så stor. Selv om det ikke dreier seg om så mange, ser vi også en dobling i andelen som skaffet sin bolig gjennom arv, gave eller odel. Måten å skaffe seg bolig i Norge har nok ikke endret seg så kraftig gjennom en så kort periode. Vi tror dette først og fremst er et resultat av at selvbyggere og folk som har arvet eller fått bolig som gave eller ved odel i større grad blir boende lenge i den – sensureringen dominerer altså som forklaring.

Når vi beveger oss tilbake til 80- og 70 tallet er forskjellen fra den nære fortiden (2000–04) enda større. Rundt halvparten av dem som skaffet den boligen de nå bor i på 70- eller 80-tallet, har bygd den selv. Dette er nok resultat av et strukturtrekk. I denne tiden var selvbyggeren, som sto i byggegropa med spade og skyggelue, fremdeles en hyppig forekommende figur. Andelen selvbyggere var nok likevel ikke like stor som en direkte lesing av tabellen gir inntrykk av. Når selvbyggeren kommer seg opp fra byggegropa og over i godstolen, har han en tendens til å bli sittende der.

Tabell 4 viser også årsaken til at vi bruker det litt tungvinte ordet anskaffelse i stedet for kjøp. Det å skaffe seg en bolig handler ikke bare om kjøp.

Verdivekst – de enkelte boligene

Opplysningene om anskaffelseskostnad og om anslag av boligens verdi kan brukes til å beregne boligspesifikke vekstrater for verdiene. Dette vil kunne utdype den kunnskapen en får om endringer i verdien av boligmassen ved å betrakte utviklingen i boligprisindeksen. Få kjøper en bit av boligprisindeksen, det man kjøper er en enkelt bolig. Opplysninger om de enkelte boligens prisutvikling er derfor informativ, både fordi den forteller oss noe om en viktig komponent i bokostnaden, og fordi slike opplysninger kan lære oss mer om risikoeksponering i husholdningene.

For å beregne verdiutviklingen hvor hver enkelt bolig, trenger vi informasjon om hvor lenge husholdene har eid boligen. Dette kan ikke gjøres helt presist ved hjelp av våre data. Databasens data for levekårsundersøkelsen i 2004 skjedde i perioden 23.08.04–22.01.05. 1. november 2004 hadde SSB fått inn 60 prosent av alle svar som de totalt sett fikk inn. Vi velger å anta at alle de verdianslagene vi har, refererer seg til inngangen av fjerde kvartal, dvs. midt i databasens datainnføringsperioden. I prinsippet har vi opplysninger om når boligen ble anskaffet og til hvilken kostnad (enten anleggskostnad eller kjøpesum).⁵ For anskaffelsestidspunkt har vi opplysninger om hvilket år boligen ble anskaffet. Det har betydning for vekstraten når på året boligen ble skaffet, men vi vet ikke når. Ta for eksempel en bolig med anskaffelsestidspunkt 2003. Hvis den ble kjøpt 1. januar har husholdet 1. oktober 2004 eid boligen 1,75 år. Hvis boligen ble kjøpt 31. desember har de eid boligen i 0,75 år.

For å se betydningen av når i året boligen ble kjøpt: se på en bolig som er kjøpt i 2003 for én million og som har en anslått verdi på 1,2 million ved tidspunktet for databasens datainnføringsperioden. Hvis boligen ble kjøpt 1. januar svarer dette til en årlig vekstrate på 11,0 prosent. Om den var kjøpt 31. desember hadde den årlige vekstraten derimot vært 27,5 prosent. Forskjellen er altså ikke ubetydelig. Begge disse anslagene avhenger også av antagelsen om at data er samlet inn 1. oktober 2004. Går man litt lengre bakover i tid spiller det ikke så stor rolle når på året boligen ble kjøpt. Ta en bolig som ble kjøpt for 125.000 i 1983 og har en verdi på 1,2 million i 2004. Hvis denne var kjøpt 1.1. er den årlige veksttakten 11,0 prosent, mens den er 11,5 prosent om boligen var kjøpt 31.12.

⁵ Når vi sier i prinsippet, er det fordi det spørres om anskaffelseskostnad når husholdet overtok boligen. I spørsmålet om tidspunkt for innflytting spørres det derimot eksplisitt om når respondenten flyttet inn. I noen tilfeller har jo respondenten flyttet inn i et eksisterende hushold som kjøpte boligen noen år før. Dette er et argument for å fokusere på posisjonsmål som median og desiler i stedet for gjennomsnittlige vekstrater.

Vekstratene⁶ presenteres i tabell 5 i form av en desiltabell, for å få fram spredningen i vekstratene. Vekstratene i boligpriser har variert over tid. De vekstratene som presenteres i tabellen tar ikke hensyn til dette. De er gjennomsnittlige årlige vekstrater over den perioden boligene er eid, eller en slags glattede rater. I realiteten er boligomsetningen spredt ut over hele året. I beregningene velger vi å bygge på en antagelse om at boligene er kjøpt akkurat midt i året. Dette er en teknisk kilde til spredning i de beregnede vekstratene – spesielt for de boligene som er kjøpt i de senere årene.

Tabell 5. Årlig prosentvis vekstrate av boliginvestering etter kjøpetidspunkt: Øvre grenseverdi for desiler (Selveiere).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	N=
Alle	2,5	4,2	5,2	6,1	7,0	7,9	9,2	11,4	17,8	2.012
2000–03	1,2	3,5	4,9	6,4	8,0	10,4	12,8	19,7	33,5	429
1994–99	3,3	4,9	6,5	7,3	8,5	9,4	10,7	12,5	15,6	423
1989–93	2,5	3,9	4,9	5,9	6,6	7,5	8,5	9,6	11,6	229
1983–88	2,3	3,1	3,9	4,3	4,8	5,5	6,2	6,8	8,7	303
1970–82	3,6	4,6	5,4	6,0	6,6	7,2	7,7	8,5	9,8	338

På grunn av følsomheten for antagelsen om når på året boligene er kjøpt, velger vi i tabellen å holde de boligene som er kjøpt i 2004 utenfor.

For de ulike kjøpsårganger varierer medianverdien til veksttakten fra 8,5 til 4,8 prosent. Ikke overraskende har de boligene som ble kjøpt like før det såkalte boligkrakket de laveste årlige vekstratene. De siste årenes kraftige vekst har likevel sørget for at også disse har opplevd en gjennomsnittlig årlig vekst i boligverdiene sine på så mye som 4,8 prosent.

Kanskje vel så viktig som sentraltendensen i fordelingene, viser tabell 5 at det er ganske stor spredning i de gjennomsnittlige årlige vekstratene for boligverdiene – også innen samme årganger. Som mål på spredningen kan vi bruke differansen mellom andre og åttende desil. For de mest nylig omsatte boligene er denne differansen hele 16,2 prosentpoeng⁷. Deretter reduseres spredningen ned til litt under fire prosentpoeng for boliger anskaffet før 1988. Her må det tillegges at en forskjell i den gjennomsnittlige årlige vekstraten over flere 10 år innebærer svært store absolutte forskjeller. Tenk for eksempel to boliger som oppnådde samme priser for tjue år siden. Hvis

⁶ Vi antar at veksten i boligverdiene har vært den samme gjennom hele den perioden boligene har vært eid. Da er: $P_{04} = (1 + r)^T P_t$, hvor r er den årlige vekstraten

⁷ Denne differansen påvirkes også av variasjonen i når boligen faktisk ble kjøpt i løpet av de enkelte år. Dette demonstrerte vi overfor.

den ene av dem vokser med fire prosentpoeng mer over disse tjue årene, er verdien på den som vokste mest mer enn dobbelt så høy som den med lavest vekst. En del av denne variasjonen kommer av at det er forskjell i hvordan boliger blir vedlikeholdt, og en del av variasjonen kommer av faktiske endringer i relative boligpriser.

Sannsynligvis hadde variasjonen i vekstratene blitt noe større om vi i stedet for eiernes anslag hadde brukt faktisk oppnådde markedspriser. Årsaken til at vi tror det, er at det er et visst stokastisk element knyttet til hvilken pris en bestemt bolig oppnår i markedet. Imidlertid vil vi ikke ha opplysninger om markedspris for de boliger som ikke har vært ute på markedet.

I tillegg til en generell oversikt over vekstratene, er det også interessant å se på hvor store andeler som har en vekstrate som faller under noen grenser. Vi velger å se på hvor mange som har en negativ vekst og hvor mange som har en vekst på mindre enn fire prosent.

Tabell 6. Andel av bolig med årsvekstrate på mindre enn null og fire prosent etter anskaffelsestidspunkt.

	< 0	< 4	N=
Alle	4,9	18,8	2.102
2000–03	8,9	21,7	429
1994–99	3,3	13,5	423
1989–93	3,6	22,5	229
1983–88	1,7	30,9	303
1970–82	0	13,1	338

Hver tjuende selveier i 2004 tror at boligen har falt i verdi siden de kjøpte den. Denne andelen er høyest blant de som nylig har kjøpt. Blant de som kjøpte like før 'boligkrakket', og som fortsatt sitter i sine boliger, finner vi den høyeste andel med gjennomsnittlig årlig vekstrate på mindre enn fire. I denne undergruppen av boligeiere er denne andelen 30,9 prosent.

Det finnes ikke ett homogent norsk boligmarked. Landet er satt sammen av mange ulike markeder med sine egne særtrekk. Medby (2002) viste at både prisnivåer og endringene i prisnivået varierer betydelig mellom norske fylker. Dataene våre er for tynne til å se hvordan vekstratene for boligverdier varierer mellom fylker. Vi presenterer derfor avkastningsrater fordelt etter spredtbygd-tettbygd og etter størrelsen på tettsteder. Det kan også være at en slik inndeling fanger variasjonen mellom boligmarkeder vel så godt som en ren geografisk inndeling som for eksempel fylke.

Når vi søker å rendyrke forskjellene mellom boligmarkeder etter tettstedsstørrelse, holder vi de boligene som er omsatt i de aller siste årene uten-

for. Dette gjør vi fordi de beregnede vekstratene for nettopp de nylig omsatte boligene er svært følsomme for når på året boligene faktisk ble omsatt.

Tabell 7. Årlig avkastning av boliginvestering etter bostedsstrøk (Selveiere, kjøpt i 2000 eller før).

	P10	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	P90	N=
Spredtbygde strøk	1,3	4,0	6,2	9,2	13,4	331
Tettbygde, under 2 000 personer	2,1	3,2	5,8	7,8	10,5	189
Tettbygde, mellom 2 000 og 20 000 personer	3,6	4,8	6,9	9,1	12,3	466
Tettbygde, mellom 20 000 og 100 000 personer	3,8	5,3	7,2	9,2	11,4	330
Tettbygde, 100 000 personer eller flere	3,5	5,6	7,4	9,9	13,7	261
Alle	2,8	4,7	6,8	9,1	12,5	1.577

Forskjellene er ikke særlig store. I de minste tettstedene var median årlig gjennomsnittlig vekstrate 5,8 prosent, mens den var 7,4 prosent i tettsteder med mer enn 100.000 innbyggere. Forskjellene oppviser imidlertid et klart mønster. Median vekstrate i tettbygde strøk er stigende med tettstedenes størrelse. Samtidig ser man at veksten i spredtbygde strøk er noe sterkere enn på de aller minste tettstedene. Dette gjelder også for alle de andre kuttene i fordelingene, unntatt for de boligene som har opplevd den aller svakeste veksten, dvs. den laveste desilen (P10).

Det er lett å undervurdere betydningen av ganske små forskjeller i gjennomsnittlige vekstrater over en relativt lang tidsperiode. Ta for eksempel en bolig som kostet 100.000 kroner i 1985. Om den hadde en årlig vekst lik medianen i de minste tettstedene har den en verdi på 309.000 i 2005. Om veksten var som i de største tettstedene, er verdien i 2005 417.000 kroner. Dette er en ikke ubetydelig forskjell.

For å belyse forskjellene mellom de ulike geografiske nivåene gjøres samme typen beregninger for boliger kjøpt innen mer avgrensede tidsperioder. På denne måten får vi også, et stykke på vei, kontrollert for at den perioden en eier en bolig nok varierer systematisk med størrelsen på tettsteder. Først betrakes boliger kjøpt i perioden fra bunnen i boligmarkedet i 1992 fram til i dag⁸.

⁸ I denne sammenhengen tar vi ikke med boliger som er kjøpt etter 2001. Dette gjør vi fordi usikkerheten om når på året boligene faktisk er kjøpt, skaper en kunstig variasjon i de årlige vekstratene i boliger som nylig er kjøpt.

Tabell 8. Årlig avkastning av boliginvestering etter bostedsstrøk (Selveiere, kjøpt i perioden 1992–2001).

	P10	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	P90	N=
Spredtbygd strøk	-,2	4,5	7,7	13,4	29,8	104
Tettbygd, under 2 000 personer	1,1	3,3	6,7	9,6	16,1	71
Tettbygd, mellom 2 000 og 20 000 personer	3,6	5,7	8,3	11,4	15,8	182
Tettbygd, mellom 20 000 og 100 000 personer	3,3	5,5	8,1	10,4	13,6	131
Tettbygd, 100 000 personer eller flere	4,0	6,9	8,8	12,5	15,3	116
Alle	2,6	5,4	8,0	11,3	15,8	604

Gjennom denne perioden hvor boligprisene i landet har steget svært kraftig, er mønsteret i vekstratenes fordeling om lag den samme som når vi tok med alle boligene. To forskjeller ser vi imidlertid. For det første ligger veksttaktene for disse boligene som ikke har vært gjennom noen lavkonjunktur i boligmarkedet relativt høyt. For det andre ligger øvre kvartil og 9. desil (P90) i spredtbygde strøk svært høyt. Dette siste har nok sammenheng med at i noen svake boligmarkeder gikk boliger for ekstremt lave priser rundt bunnen av lav konjunkturen.

Til sist betraktes boliger som er eid svært lenge. Dette operasjonaliseres til boliger kjøpt i tiden fra 1970–1987.

Tabell 9. Årlig avkastning av boliginvestering etter bostedsstrøk (Selveiere, kjøpt i perioden 1970–1987).

	P10	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	P90	N=
Spredtbygd strøk	1,0	3,6	5,3	8,2	10,0	132
Tettbygd, under 2 000 personer	2,7	3,2	5,3	6,9	8,0	78
Tettbygd, mellom 2 000 og 20 000 personer	3,6	4,5	5,9	7,5	8,8	173
Tettbygd, mellom 20 000 og 100 000 personer	3,9	5,2	6,6	8,2	9,6	108
Tettbygd, 100 000 personer eller flere	3,8	5,5	6,8	8,6	10,5	78
Alle	2,9	4,4	6,0	7,6	9,5	569

Når en betrakter verdiutviklingen på boliger som vært eid så lenge som dem som rapporteres i tabellen over, blir en slått av at mye av forskjellene i vekstratene synes å ha blitt glattet ut. Det gjelder både forskjellen mellom for eksempel øvre og nedre kvartil, og det gjelder forskjellen mellom ulike

tettstedsstørrelser. Forskjellen mellom laveste og høyeste median årlig vekstrate er bare på 1,5 prosentpoeng. Igjen minner vi imidlertid om at en ganske liten forskjell i den årlige vekstraten over en lang periode kan gi en stor absolutt forskjell. Tenk en bolig som ble kjøpt for 100.000 kroner for 30 år siden. Med en vekstrate svarende til median vekstrate i tettsteder med mer enn 100.000 innbyggere, har denne boligen nå en verdi på 720.000 kroner. Med en vekstrate på nivå med veksten i tettsteder med mindre enn 2.000 innbyggere, er dagens verdi 470.000 kroner.

Boligverdi og gjeld

Forholdet mellom gjenstående gjeld og antatt markedsverdi på en bolig (på engelsk ofte kalt for LTV-raten) er en interessant indikator på risikoeksponering. Folk med høye LTV-rater vil kunne bli nødt til å selge boligen sin ved akutte økonomiske problemer. Dette eksponerer dem sterkt for risiko knyttet til variasjoner i boligprisene. Videre vil en relativt lav verdi på LTV-raten gi hushold frihetsgrader i sin økonomiske tilpasning. De vil ha muligheten til å låne mer med boligen som sikkerhet for å glatte det løpende konsumet og/eller for å møte uforutsette problemer.

Tabell 10 viser fordelingen av LTV-rater (ved hjelp av øvre grenseverdier for desiler) blant alle selveiere, fordelt etter innflyttingstidspunkt. Barlindhaug og Medby (2004) har gjort tilsvarende beregninger på grunnlag av levekårsundersøkelsen i 2001, men presenterte resultatene som andeler som befant seg i ulike intervaller. De viste at 43 prosent var uten boliggjeld, 29 prosent hadde en LTV-rate mellom 1 og 40 prosent, mens 13 prosent hadde en gjeldsrate mellom 41 og 60 prosent. Tilsvarende tall i 2004 er 46 prosent, 27 prosent og 12 prosent. I 2001 hadde to prosent boliggjeld som var høyere enn antatt markedsverdi. I 2004 var andelen 1,5 prosent. Selveiernes LTV-rater er altså omtrent uendret fra 2001 til 2004.

Tabell 10. Boliggjeld som prosent av antatt boligverdi (LTV) etter innflyttingstidspunkt. (Øvre grenseverdier for desiler).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2000–04	0	0	0	11	38	53	65	76	86
1994–99	0	0	0	17	28	38	52	59	77
1989–93	0	0	0	7	19	26	37	50	67
1983–88	0	0	0	1	11	19	29	44	56
1970–82	0	0	0	0	0	3	8	19	34
Alle	0	0	0	0	7	20	36	53	73

Ut fra tabellen synes det som om de aller fleste hushold har et sunt forhold mellom boliggjeld og verdien av boligene. Dette gjelder også blant dem som har kjøpt de siste årene. Skal man være problemfiksert kan en si at det sunne bildet som tabell 10 viser er et resultat av at de siste årenes (egentlig tiden før slutten av 2004) kraftige stigning i boligprisene har ført til at en hver høy initial LTV-rate blir ordnet opp av prisvekst. Venner boligkjøpere og banker seg til at man blir reddet av boligmarkedsutviklingen, kan dette skape problemer om man får en periode med fallende priser.

Merk at vi i denne omgang behandler alle boligeiere under ett og at vi ser boligverdi i forhold til det husholdet selv definerer som boliggjeld.

Bokostnader

Som vi allerede har vært inne på vil data av den typen som er trukket fram her, kunne være viktige byggesteiner i empiriske analyser av bokostnader. Selv om vi ikke gjør det her vil vi antyde litt hvordan det kan gjøres og peke på noen valg og avgrensinger en må gjøre om en skal studere bokostnader empirisk. Slike analyser kan være interessante for å klarlegge hvordan den langsiktige økonomiske posisjonen for hushold påvirkes av de valgene som gjøres i boligmarkedet. Ikke minst vil det kunne være boligpolitisk interessant å dokumentere hvordan denne belastningen varierer mellom grupper. For utledning og drøfting av bokostnaden, se Miles (1994) og Nordvik (1995).

Bokostnaden slik den tradisjonelt beskrives kan formuleres som:

$$\begin{aligned} \text{Bokostnad} &= \text{Renter på bundet kapital} - \text{Skattefordel} + \text{Driftskostnader} \\ &+ \text{Forventet verdiforringelse} + \text{Risikopremie} \end{aligned}$$

Ved hjelp av våre data kan de fleste av disse komponentene beregnes. Rente på bundet kapital er verdien av boligen multiplisert med den relevante rentesatsen. I konkrete beregninger av denne kan det være hensiktsmessig å skille mellom egenkapitalens alternativavkastning og renter på boliggjeld. Om den alternative plasseringen er bankinnskudd, er jo renten lavere enn renten på boliglån.

Skattefordelen er verdien av at avkastningen av boligkapital beskattes mye lavere enn annen kapital. Denne er nærmere beskrevet og dokumentert i for eksempel Nordvik (2000). Etter hvert har det også betydning for formuesskatten at ligningstakstene for boliger er svært mye lavere enn de reelle

verdiene. Ved hjelp av data fra levekårsundersøkelsen er det også mulig å estimere størrelsen på denne.

Selv om det kanskje ikke finnes gode og autoritative anslag for størrelsen på normale driftskostnader, er det mulig å gi anslag. Et alternativ er å bruke de driftskostnader som hushold oppgir i levekårsundersøkelsen. Vedlikeholdskostnader inngår i driftskostnadene. Dette skal være kostnader ved et normalt vedlikehold. Det som oppgis i levekårsundersøkelser er vedlikeholdsutgifter. I de enkelte år kan disse avvike betydelig fra vedlikeholdskostnader. Det er også praktisk vanskelig å skille mellom vedlikehold og rehabilitering eller investeringer i heving av standarden på boliger.

Forventet verdiforringelse, eller avskrivinger, inngår i bokostnaden. Gjennomgangen av vekstratene for boligverdiene viser jo at boliger faktisk ikke forringes i verdi ved bruk. Tvert i mot stiger de betydelig i verdi. Verdiendringene vil altså presse ned bokostnadene. I perioder kan verdiøkningen være så stor at de samlede bokostnadene faktisk blir negative. Risikopremien er knyttet til usikkerheten i hvordan verdien av boliger utvikler seg over tid. Vi går her ikke nærmere inn på den.

I konkrete beregninger av bokostnadene er det to viktige typer av spørsmål en må forholde seg til:

- i) Skal en se framover i tid og beregne forventede bokostnader, eller skal en kikke bakover i tid og beregne bokostnader som en form for konsekvens av de valgene som er gjort i boligmarkedet.
- ii) Skal en beregne kortsynte bokostnader som forteller noe om kostnader ved å eie og bruke boliger i et enkelt år eller skal en legge et mer langsiktig perspektiv til grunn. I et langsiktig perspektiv vil en glatte variasjoner i kortsynte bokostnader.

Dette er ikke spørsmål som det finnes rette og gale svar på. En må bare være oppmerksomme på at ulike måter å definere bokostnader på gir svar på ulike spørsmål. Nivået på bokostnadene vil i enkelte tilfeller variere betydelig med hvilke definisjoner en bygger på. I dette arbeidet går vi ikke lengre enn disse antydningene av hvordan en kan ta fatt i et empirisk arbeid om bokostnader. Likevel er det grunn til å peke på at både store transaksjonskostnader og det faktum at de fleste boligeiere eier den samme boligen over mange år, er argumenter for å anlegge et langsynt perspektiv i betraktninger av bokostnader.

Litteratur

Barlindhaug, R. og P. Medby (2004): *Boligøkonomi i husholdningene. Analyser basert på NOVA- og Levekårsundersøkelsen 2001*. Prosjektrapport 363, Norges byggforskningsinstitutt.

Goodman, J. L. & Ittner, J. B. (1992): The Accuracy of Home Owners' Estimates of House Value. *Journal of Housing Economics*, Vol.2 Nr.4, 339–357.

Medby, P. (2002): *Prisutviklingen for selveide boliger – En empirisk analyse av perioden 1991–2000*. Prosjektrapport 323, Norges byggforskningsinstitutt.

Miles, D. (1994): *Housing, Financial Markets and the Wider Economy*. John Wiley & sons Inc, New York (1994).

Nordvik, V. (1995): «Prices and Price Expectations in the Market for Owner Occupied Housing». *Housing Studies*, Vol. 10, No. 3, 1995 ss. 365–380.

Nordvik, V. & E. Paus (1996): Hva koster det å bo? *Tidsskrift for samfunnsforskning* nr. 3.

Nordvik, V. (2000): Norsk økonomisk nasjonalrapport. I *Årbok for Nordisk Skatteforskning 2000*, red Kristina Ståhl. Universitetsforlaget, Oslo

Boutgifter, fattigdom og bostøttens treffsikkerhet

Tema for denne artikkelen er husholdningenes boligøkonomi med hovedvekt på de likviditetsmessige aspektene: størrelsen på de løpende boutgiftene og deres forhold til den løpende husholdsinntekten. Vi begynner helt generelt med å undersøke nivå og spredning i størrelsen på de absolutte boutgiftene og den relative boutgiftsbelastningen i ulike deler av befolkningen. Deretter retter vi søkelyset inn mot utsatte grupper ved å studere sammenhengen mellom inntektsfattigdom og relativ boutgiftsbelastning. I den siste delen av artikkelen undersøker vi bostøttens treffsikkerhet i forhold til å hjelpe individer som lever i hushold med en kombinasjon av lav inntekt og relativt høye boutgifter.

Analysene vil i all hovedsak bli basert på data fra levekårsundersøkelsen 2004 supplert med inntektsopplysninger for år 2003, mens vi bare unntaksvis vil foreta sammenligninger med tilsvarende data fra levekårsundersøkelsen 2001.

Boligøkonomi

I en bred analyse av boforhold og levekår vil en nærmere beskrivelse og analyse av boligøkonomi, eller hva det koster å bo, være viktig. Boligøkonomi kan betraktes ut fra to sentrale begreper; *bokostnader* og *boutgifter*. Mens bokostnaden er et kostnads mål som tar hensyn til både alternativkostnaden⁹ ved å binde egenkapital opp i boligkonsum og hvordan dette boligkonsumet kan påvirke husholdenes formue, er boutgifter et uttrykk som brukes om de kontante utbetalingene en husholdning har i tilknytning til boligen gjennom en viss periode. Boutgiftene angir med andre ord den likviditetsmessige belastningen en husholdning har ved å bo i en bestemt bolig (Nordvik og Paus 1996). Denne belastningen er de netto utgiftene

⁹ Bokostnaden defineres som verdien av det en må gi avkall på av andre goder for å bruke en bolig i en bestemt periode. For leietakere er bokostnaden det samme som husleien. Bokostnaden for en selveier uttrykker hvor mye det koster å eie og bruke boligen i en periode i forhold til om en hadde vært uten egen bolig i den samme perioden.

husholdningen må dekke gjennom året som følge av det boligvalget den har gjort. Boutgiftene kan reflektere de ulike måtene et hushold skaffer seg en bolig på, og de vil variere over tid etter hvordan priser, kvalitet, tilgjengelighet og sosial aksept for disse faktorene varierer. Boutgiftene for et enkelt år avhenger av husholdets avdragsplan (renter på gjenstående gjeld og størrelse på avdrag). Boligkjøp vil som oftest være helt eller delvis finansiert med lån, slik at renteutgiftene faller etter hvert som man betaler ned gjeld. Dette betyr at mens boutgiftene for identiske boliger kan variere mellom ulike hushold, så vil bokostnadene for identiske boliger derimot i prinsippet være lik (dvs. om man ser bort fra forskjeller som eventuelt følger av ulik marginalsatt eller ulike rentesatser).

Selv om det historisk sett har vært knyttet viktige boligpolitiske målsettinger til boutgiftsbegrepet, som for eksempel målet om at boutgiftene ikke skulle overstige 20 prosent av lønnen til en gjennomsnittlig industriarbeider (Johannesen 2003), har den boligpolitiske relevansen av slike målsettinger blitt mindre de senere årene¹⁰. Det er imidlertid et politisk ansvar å sørge for at de som av ulike grunner ikke klarer seg selv på boligmarkedet får den nødvendige bistand til å oppnå og opprettholde en god bolig. Boutgiftsbegrepet er derfor et viktig grunnlag for beslutninger i forbindelse med tildeling av offentlige ytelser som sosialhjelp, bostøtte og boligtilskudd (Nordvik og Paus 1996, Gulbrandsen og Pedersen 2003).

Problemstilling, tidsrom og -horisont vil være bestemmende for hvordan spørsmålet om «hva det koster å bo» bør forstås. Bokostnadsbegrepet er for eksempel mest meningsfylt når man ser på en lengre periode enn ett år (Nordvik og Paus 1996). Hvis en for eksempel tar utgangspunkt i et normalt år i eierperioden, så er forskjellen mellom bokostnad og boutgift for det første at boutgiftene inkluderer renter bare på lånekapital, mens man i bokostnaden også inkluderer renter på egenkapitalen.

For det andre inkluderer boutgiftene som oftest avdrag på lån, mens man i bokostnaden anser dette som sparing¹¹. Boutgiftene fokuserer som nevnt på det husholdningene må betale gjennom bruk av inntekt eller formue (for eksempel i form av bankinnskudd). Det første kontantutlegget er den egenkapitalen en setter inn i boligen ved kjøpet. Deretter kommer de

¹⁰ Med økt vekt på fri prisdannelse i boligmarkedet er det ikke lenger hensiktsmessig å stille krav om at alle skal kunne bo i en «rimelig bolig», siden betalingsevne og betalingsvilje vil være viktige konkurranseforutsetninger i etterspørselen etter bolig.

¹¹ For mange boligeiere vil de årlige boutgiftene derfor mer være et uttrykk for hvordan de har valgt å spare, enn for hva det virkelig koster dem å bo.

løpende boutgiftene, som omfatter driftsutgifter, vedlikehold, netto skatter (minus skattefradrag), samt renter og avdrag på lån.

For det tredje inkluderer ikke boutgiftene verdiutvikling på boligen, mens dette er et viktig element av bokostnaden. Forskjellen mellom de to begrepene er imidlertid ikke bare et spørsmål om hvilke utgifter som man til slutt tar med, men hvordan en periodiserer utgiftene. Enkelte år kan boutgiftene være høyere enn bokostnadene, mens de andre år kan være lavere. Dette avhenger av nivået på egenkapital, lån og utviklingen på prisene i boligmarkedet. Betraktes hele eierperioden under ett, i tillegg til at det tas hensyn til inn- og utbetalinger ved kjøp og salg, vil imidlertid nåverdien være lik. Inkluderes tidspunktene for kjøp og salg, kommer også egenkapital og verdiendgang med i boutgiftene.

Disposisjonsform til bolig er viktig i forbindelse med bokostnader og boutgifter, siden begrepet om bokostnader først og fremst er relevant for boligeiere. For leietakere vil husleieutgiftene være et uttrykk for både boutgiftene og bokostnadene.

Variablene i analysen

Et hovedtema for denne artikkelen er som nevnt boutgifter. Levekårsundersøkelsen fra 2004 inneholder nødvendige spørsmål til å måle boutgifter, slik dette begrepet er definert over. For leietakere vil boutgiftene tilsvare opplysninger om husleien, mens de for boligeiere vil tilsvare opplysninger om renter, avdrag og vedlikeholds- og driftsutgifter (fellesutgifter for boretts-havere). I de følgende analysene benyttes årlige utgifter og inntekter.

Levekårsundersøkelsen fra 2004 har fått koblet til komplette inntektsdata for skatteåret 2003. Dette gir gode data om for eksempel rentekostnader, samt ulike former for offentlige stønader og trygder (for eksempel bostøtte). I noen tilfeller kan det imidlertid være en svakhet at boutgiftsdata er knyttet til situasjonen høsten 2004, mens inntektsdata og bostøttedata gjelder for det foregående året. For eksempel vil de som har kjøpt bolig i 2004 være registrert med utgifter til denne boligen, mens inntektsdata er registrert i 2003. Dette betyr for eksempel at personer som ikke var yrkesaktive i 2003, men som ble det i 2004, vil få sine inntektsdata knyttet til det første året og sine boutgiftsdata til det andre året. Selv om dette først og fremst vil være et problem i forbindelse med personer som tar steget fra å være i utdanning til å bli yrkesaktive, vil problemet også være relevant for andre som har byttet bolig i løpet av 2004. Som vi ser i tabell 1, vil dette være et problem som berører 14 prosent av husholdningene i datamaterialet.

Tabell 1. Andel som byttet bolig i løpet av 2004.

Flyttet inn i nåværende bolig i 2004	14
Flyttet inn tidligere enn 2004	86
N=	(1805)

En standard teoretisk definisjon av inntekt er summen av de økonomiske ressurser som i en bestemt periode tilfaller individet/husholdet, og som dermed er til rådighet for forbruk og sparing. Dette inntektsbegrepet gir med andre ord uttrykk for husholdets disponible inntekt¹². Vi benytter derimot inntekt etter skatt. Hovedbegrunnelsen for å benytte inntekt etter skatt fremfor disponibel inntekt som inntektsbegrep, er at eventuelle renter og avdrag på husholdets boliggjeld inngår som en del av den separate målingen av bostøtte og bostøttebelastning. Vi bruker imidlertid en modifisert variant av variabelen inntekt etter skatt, der bostøtten er trukket fra (dette er en ikke skattepliktig overføring). Dette er gjort for å få et bedre bilde av behovet for bostøtte, og siden et eventuelt behov for bostøtte må vurderes før man mottar bostøtte.

I studier av inntektsfordeling generelt og i fattigdomsmåling spesielt, er det vanlig å bruke inntektsmål som tar hensyn til husholdets størrelse og (eventuelt) sammensetning. Det sier seg selv at store hushold trenger mer inntekt for å oppnå en bestemt levestandard enn små hushold, og disse forskjellene i inntektsbehov forsøker man å ta høyde for ved å dele den observerte inntekten for hvert hushold med en faktor som varierer med antall husholdsmedlemmer (og da gjerne med forskjellige vekter for barn og voksne). Metodene som benyttes for å fastsette størrelsen på denne omregningsfaktoren kalles for *ekvivalensskalaer* og resultatet av omregningen for *inntekt per forbruksenhet*.

Alternative ekvivalensskalaer varierer med hensyn til hvilke forutsetninger de legger til grunn om variasjonen i inntektsbehov mellom hushold av forskjellig størrelse og sammensetning. Noen skalaer antar at det er små stordriftsfordeler knyttet til det å leve sammen i et hushold, og at inntektsbehovet bare øker sterkt med antall husholdsmedlemmer (for eksempel den tradisjonelle OECD-skalaen hvor første voksne gis vekten 1, andre voksne over 16 år gis vekten 0,7 og barn under 16 år gis vekten 0,5. Omregningsfaktoren for en familie med to voksne og to barn blir altså 2,7). Ytterpunktet i så måte vil være en skala som sier at inntektsbehovet er direkte proporsjonalt med antall husholdsmedlemmer (den såkalte *per capita-skala*).

¹² Etter denne definisjonen vil også studielån regnes som inntekt.

Andre skalaer bygger på antagelser om at stordriftsfordelene er forholdsvis store. Det gjelder for eksempel kvadratrot-skalaen hvor en husholdnings samlede inntekt deles på en faktor lik kvadratrotten av antall husholdsmedlemmer. Omregningsfaktoren for en familie på fire blir da lik 2.

Valget av ekvivalensskala må ses i lys av det inntektsbegrepet som skalaen skal benyttes i forhold til, og i forhold til sammensetningen av husholdets samlede forbruk. Boutgifter må kunne sies å tilhøre den delen av et husholds samlede forbruk der stordriftsfordelene kan antas å være forholdsvis store. Der hvor inntekt per forbruksenhet benyttes som velferdsindikator i det førstkommende avsnittet, har vi derfor valgt å benytte den tradisjonelle OECD-skalaen.

I de generelle beskrivelsene av boutgifter og boutgiftsbelastning benyttes data på husholdsnivå, mens vi i analysene av fattigdom benytter data på individnivå. Grunnen til dette er at boutgifter og boutgiftsbelastning generelt sett uttrykker den økonomiske situasjonen for husholdet som helhet. I beskrivelser av fattigdom vil derimot individer være den mest interessante analyseenheten. Siden alle husholdsmedlemmene (både barn og voksne) må kunne sies å være fattige i et «fattig hushold», vil analyser på husholdsnivå undervurdere den totale andelen og antall personer som kan defineres som fattige i befolkningen.

Boutgifter

Som nevnt inneholder levekårsundersøkelsen 2004 nødvendige opplysninger for å måle boutgifter. Det er imidlertid ikke blitt registrert boutgifter for samtlige respondenter. Det er særlig blant de som disponerer på en «annen måte» enn som eier eller leietaker at opplysninger om boutgift mangler. Dette kan skyldes at mange av disse husholdene låner den boligen de bor i. Totalt sett mangler vi opplysninger om boutgift for sju prosent av husholdene. Blant selveiere er det omkring fem prosent av husholdene som ikke er representert med boutgift, mens tilsvarende tall er tre og fire prosent blant andelseiere og leietakere. Gulbrandsen og Pedersen (2003) fant lignende mangler i registreringen av boutgifter i levekårsundersøkelsen fra 2001. De pekte på at disse manglene mest sannsynlig skyldes mangelfull registrering, men at det samtidig er liten grunn til å tro at den mangelfulle registreringen skjuler spesielt høye eller lave boutgifter.

Tabell 2 viser fordelingen av boutgifter etter disposisjonsform. I tabellen er de som disponerer en bolig på annen måte enn som eier eller leietaker holdt utenfor. Om vi ser på medianverdiene, midtpunktet i

fordelingene, ser vi at boutgiftene er lavest blant selveiere. Samtidig finner vi også de høyeste boutgiftene, og dermed størst variasjon, blant selveierne. Ut fra medianverdien er det andelseierne som har de høyeste boutgiftene, mens leieboerne har høyere boutgifter enn selveiere og lavere enn andelseiere. Blant leieboerne er det minst spredning i boutgiftene.

Tabell 2. Boutgift per år etter disposisjonsform. Hele kroner.

	Selveier	Andelseier	Leietaker	Alle ^a
1.desil	5 000	19 202	18 000	6 457
1.kvartil	12 000	29 901	30 000	16 078
Median	37 823	47 310	42 000	42 000
3.kvartil	85 000	75 775	57 600	74 785
9.desil	123 285	100 696	72 000	110 329
N=	1105	262	392	1759

a) De som disponerer på «annen måte» er holdt utenfor

Boutgiftene varierer med alder, og fordelingen av boutgifter mellom ulike aldersgrupper avspeiler langt på vei aldersbestemt opplåning og nedbetaling av gjeld i forbindelse med boliginvesteringer (Gulbrandsen og Pedersen 2003). Som følge av at stadig flere innen en kohort etablerer seg som eiere og i den forbindelse tar opp boliglån, alternativt at boliggjelden øker i forbindelse med at man bytter til en større og dyrere bolig, vil boutgiftene øke med alder til et visst alderstrinn. Over et aldersmessig toppunkt vil bolig gjelda reduseres. Gjeldsreduksjonen vil delvis skje gjennom nedbetaling av gjeld og delvis som en følge av at boligen ble kjøpt i tider med lavere boligpriser (De eldre kohortenes initiale lån kan derfor være lavere enn de yngre kohortenes boliglån). I tabell 3 kan vi se at det aldersmessige toppunktet synes å ligge i aldersgruppen 40 til 49 år, deretter avtar boutgiftene med økende alder.

Gulbrandsen og Pedersen (2003) fant med utgangspunkt i levekårsanalysen fra 2001 at det aldersmessige toppunktet for gjeld ligger i aldersgruppen 30 til 39 år. Denne forskjellen i det aldersmessige toppunktet for gjeld kan ha metodologiske forklaringer, som for eksempel at det var færre hushold med registrerte boutgifter i levekårsundersøkelsen fra 2001. På den annen side kan dette også tolkes som at det aldersmessige toppunktet for boutgiftene er blitt forskjøvet til senere i livsløpet. Resultater fra andre studier taler også for en slik forskyvning. For eksempel har det vært en vekst i andelene med boliglån i alle aldersgrupper i perioden fra 1997 til 2004 (Gulbrandsen 2005).

Inntekt varierer også med alder. Utviklingen i husholdenes samlede inntekt følger i stor grad samme aldersmønster som vi fant for boutgiftene, og toppunktet for husholdenes samlede inntekt finner vi i aldersgruppen 40 til 49 år. Veksten i boutgiftene frem til folk er i 50-årene skjer med andre ord hovedsakelig i takt med husholdningens inntektsvekst.

Dersom vi benytter inntekt per forbruksenhet som et mål på velferdsnivå, ser vi at dette velferdsnivået er stigende fram til det høyeste velferdsnivået nås for husholdninger hvor intervjupersonen er i 50-årene. Dette toppunktet kommer altså noe senere i livsløpet enn toppunktet for husholdenes samlede inntekt, og vil i stor grad henge sammen med tidspunktet for når barna flytter hjemmefra. Når barna flytter ut av husholdet, betyr dette også at det er færre husholdsmedlemmer som skal være med å dele husholdets samlede inntekt.

Tabell 3. Fordeling av årlige boutgifter etter intervjupersons alder^a. Hele kroner.

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70 år e. m.
1.desil	9 000	9 420	7 569	5 848	890	0
1.kvartil	24 740	25 825	24 609	16 058	8 700	5 650
Median	42 000	59 733	60 000	43 195	20 000	12 925
3.kvartil	66 943	93 600	96 890	76 015	42 154	28 267
9.desil	96 410	126 160	133 200	109 404	67 502	46 608
N=	289	412	318	298	225	240
Inntekt pr forbruksenhet ^b	183 670	241 914	257 980	313 083	262 325	180 573
Samlet husholdningsinntekt ^b	268 929	494 886	562 291	513 773	396 429	228 906

a) De som bor hjemme hos foreldrene er utelatt

b) Medianverdier

Boutgiftene til et hushold vil også variere etter hvor i landet de bor. Som en følge av prisvariasjoner på bolig, vil for eksempel hushold bosatt i byene ha høyere boutgifter enn sammenlignbare hushold bosatt i landet forøvrig. Dette illustreres i tabell 4, som viser fordelingen av boutgifter etter urbaniseringsgrad. Boutgiftene stiger som vi ser med økende urbaniseringsgrad, og Oslo skiller seg ut med de klart høyeste boutgiftene. I tillegg kan vi også se at sammenhengen mellom inntekt per forbruksenhet og urbaniseringsgrad i stor grad følger et tilsvarende fordelingsmønster. Hushold bosatt i Oslo har med andre ord de høyeste boutgiftene, men de har også høyest inntekt per forbruksenhet.

Tabell 4. Fordeling av årlige boutgifter etter urbaniseringsgrad. Hele kroner.

	Spredt- bygd	Tett, <2000	Tett, 2- 20'	Tett, 20'- 100'	Tett, >100'	Oslo
1.desil	0	2 490	6 657	4 950	9 312	14 959
1.kvartil	7 000	10 700	15 963	18 000	22 618	25 839
Median	20 000	32 233	43 200	45 600	42 000	50 431
3.kvartil	58 043	69 750	77 065	76 549	80 335	83 199
9.desil	92 679	103 013	110 341	116 630	116 665	121 818
N=	353	169	446	374	247	222
Inntekt pr forbruksenhet ^a	217 157	227 626	235 613	256 986	229 109	268 688

a) Medianverdier

Det er rimelig å forvente at størrelsen på boutgiftene vil variere med boligens standard, som for eksempel at utgiftene til en stor bolig er større enn utgiftene til en liten bolig. I tabell 5 presenteres en fordeling av årlige boutgifter etter boligstørrelse målt som antall rom. Med unntak av ettroms boliger som skiller seg ut med lavest boutgifter, er det liten variasjon i medianverdiene for de ulike boligstørrelsene. Men som vi ser, er mønsteret i fordelingen ikke entydig. Blant de husholdene med lavest boutgifter (1. desil og 1. kvartil), finner vi at boutgiftene synker med boligstørrelsen. Men om vi tar utgangspunkt blant hushold med høyest boutgifter (3. kvartil og 9. desil), så ser vi at boutgiftene stiger med boligstørrelse.

Tabell 5. Fordeling av husholdenes årlige boutgifter etter antall rom i boligen. Hele kroner.

	Ett rom	To rom	Tre rom	Fire rom	Fem rom eller mer
1.desil	12840	7250	4929	3239	1566
1.kvartil	24000	24000	18000	12000	12000
Median	32400	42000	42000	38951	42832
3.kvartil	42000	57600	63473	74363	92000
9.desil	60000	76661	91200	107218	130278
N=	81	266	347	410	815

Mønsteret i tabell 5 viser at det ikke er uproblematisk å benytte boutgifter som et uttrykk for nivået på husholdenes boligkonsum. Som vi så i tabell 3, vil boutgiftene variere ut fra hvor i livsløpet og boligkarrieren husholdene befinner seg. Tidlig i livsløpet vil som oftest boutgiftene stige med økende inntekt og at man bytter til større og dyrere bolig. Når husholdene har kjøpt fra seg og nådd et ønsket nivå i forhold til boligstørrelse og standard, vil boutgiftene reduseres som en følge av at bolig gjelden blir nedbetalt.

Boutgiftene gir med andre ord best indikasjon om boligstørrelse og – standard for yngre hushold på vei oppover i boligkarrieren. Om vi tar dette i betraktning, er det ikke spesielt overraskende at hushold som bor i boliger med fem rom eller mer både har de høyeste og laveste boutgiftene. De med de høyeste boutgiftene har sannsynligvis nylig kjøpt og flyttet inn i boligen, mens hushold med de laveste boutgiftene er eldre hushold med lang botid og nedbetalt boliggjeld.

Boutgiftsbelastning

Boutgifter kan betraktes som et mål på hvor store utgifter ulike hushold har ved å bo. Dette målet sier imidlertid lite om hvor store eller små disse utgiftene er i forhold til husholdenes inntekter, og dermed hvor stor andel av inntektene husholdet har igjen til annet forbruk. Et mer interessant mål vil derfor være å betrakte boutgiftene målt som andel av husholdets samlede inntekt. Dette målet, som vi kan definere som husholdets boutgiftsbelastning (jf. Røed Larsen 2002), vil gi en bedre indikasjon på husholdets likviditet etter at boutgiftene er betalt. En høy budsjettandel for boutgiftene, eller høy boutgiftsbelastning, innebærer lite handlingsrom for annet konsum. Utgifter til alle andre formål blir med andre ord «presset» når boutgiftene øker.

Tabell 6 viser boutgiftsbelastning definert som boutgiftenes andel av samlet disponibel inntekt etter skatt minus eventuell bostøtte. Husholdene er rangert ut fra den prosentandelen deres boutgifter utgjør i forhold til dette inntektsmålet. Det er selveierne som kommer best ut ved å ha lavest boutgiftsbelastning. Halvparten av alle norske selveiere har en boutgiftsandel ut fra dette inntektsmålet på 8,3 prosent eller mindre. En fjerdedel av selveierne har en boutgiftsandel som utgjør 15,6 prosent eller mer, mens den tiendedelen av selveierne som har høyest belastning har en boutgiftsandel på 22,5 prosent og oppover. Andelseierne er også jevnt over dårligere stilt enn selveierne, og denne forskjellen øker med økende boutgiftsandel.

Det er likevel leieboerne som kommer klart dårligst ut. Dette gjelder ikke minst for den tiendeparten som har høyest boutgiftsandel.

Tabell 6. Boutgiftsbelastning målt som boutgiftenes prosentandel av inntekt etter skatt minus bostøtte, fordelt etter disposisjonsform til bolig.

	1.desil	1.kvartil	Median	3.kvartil	9.desil	N=
Selveiere	1	2,7	8,3	15,6	22,5	1102
Andelseiere	4,9	8,4	14,3	21,3	32,5	262
Leieboere	7,8	14	21,2	37,6	72,8	390
Alle	1,4	4,1	12,2	20,2	34	1754

Den store variasjonen i boutgiftsandel ut fra disposisjonsform bør ses i sammenheng med alders- og inntektsfordelingene innenfor disse disposisjonsformene (se for eksempel innledningsartikkelen). Leieboere er gjerne yngre og de har ofte lavere inntekter enn hva som er tilfellet både blant andelseiere og selveiere. Boutgiftsbelastningen kan øke på to måter; enten ved at boutgiften øker eller ved at inntekten minker. Det er derfor interessant å se nærmere på hvordan boutgiftsbelastningen fordeler seg innenfor ulike inntektsgrupper. Med utgangspunkt i at bolig som oftest representerer nødvendige minimumsutgifter, vil det særlig være blant hushold med (midlertidig eller varig) lave inntekter vi finner svært høye boutgiftsbelastning. Høyere inntekt gir også en bedre evne til å mestre en høyere boutgiftsandel. Med konstant boutgiftsandel øker med andre ord potensialet for annen type forbruk med økende inntekt.

Tabell 7 viser hvordan boutgiftsandelene er fordelt i de ulike inntektsdesilene. Som forventet finner vi de største boutgiftsandelene i de laveste inntektsdesilene, og da særlig i første og andre inntektsdesil. Blant den tiendedelen med lavest inntekt (1.desil) har for eksempel halvparten en boutgiftsandel fra 42,8 prosent og oppover. Til sammenligning utgjør boutgiftsandelen kun 7,1 prosent eller mindre for halvparten blant den tiendedelen med høyest inntekt. Det er ellers en forholdsvis klar tendens til at boutgiftsbelastningen avtar med stigende inntekt.

Tabell 7. Boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) i ulike inntektsdesiler.

	Inntektsdesiler									
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.desil	0	0	0	2	1,3	1,4	1	1	1	0,6
1.kvartil	9,8	5,4	5,3	4,6	3,7	3,6	2,5	2,5	2,8	1,8
Median	42,8	18,8	14,5	13,7	12,2	10,7	10,2	9,2	8,9	7,1
3.kvartil	74,4	29	22,5	19,8	19,7	17	15,4	14,8	14,2	12,4
9.desil	156,3 ¹³	43,9	29,3	25,8	24	21,8	21,1	19,7	18	16
N=	180	181	181	181	181	181	181	180	181	180

I tabell 8 presenteres hvordan boutgiftsbelastningen fordeler seg i ulike aldersgrupper. Boutgiftsandelen faller som vi ser med alder fram til 70-års alder, deretter stiger den noe blant de som er 70 år eller eldre.

¹³ En boutgiftsandel på over 100 prosent indikerer at vårt inntektsmål ikke fanger opp alle inntektskildene i husholdene.

Tabell 8. Samlet boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) fordelt etter intervjupersonens alder.

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70 år e. m.
1.desil	2,8	1,6	1,1	1	0,2	0
1.kvartil	12,1	6,1	4,4	3	1,8	2,1
Median	20,2	14	12,5	9,9	4,8	11,3
3.kvartil	34,6	19,7	18,9	17,1	13,3	11,3
9.desil	69	27,5	25,9	24,6	21,3	24,7
N=	288	412	318	298	224	239

Husholdenes boutgiftsbelastning stiger til en viss grad med økende urbaniseringsgrad (tabell 9), og det er særlig Oslo og de største byene som skiller seg ut med høyest boutgiftsandel. Til forskjell fra hva vi fant i forhold til de faktiske boutgiftene (se tabell 4), skiller ikke boutgiftsandelene i Oslo seg spesielt ut i forhold til de andre store byene i landet. Dette må ses i sammenheng med at gjennomsnittsinntekten er noe høyere i Oslo enn i de øvrige byene, slik at de store boutgifter i stor grad veies opp av høye inntekter.

Tabell 9. Samlet boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) fordelt etter urbaniseringsgrad.

	Spredtbygd	Tett, <2000	Tett, 2–20'	Tett, 20'–100'	Tett, >100'	Oslo
1.desil	0	0,7	1,3	0,8	2	2,8
1.kvartil	1,7	2,8	3,6	4,4	6,8	7,5
Median	7,4	9,2	12,5	13,1	15	14,9
3.kvartil	13,9	16,2	19,6	19,8	25,8	23,2
9.desil	23,5	23,7	31,9	33,1	47,7	49,2
N=	350	169	445	374	246	221

Som nevnt innledningsvis, utgjør boutgiftsbegrepet grunnlaget for beslutninger i forbindelse med tildeling av offentlige ytelser som for eksempel bostøtten. Bostøtten er en behovsprøvd ytelse, som skal være et bidrag til dekning av boutgifter til husstander med lave inntekter og høye boutgifter. Bostøtten er imidlertid også en sterkt målrettet ordning, hvor den primære målgruppen er definert som eldre, uføre og barnefamilier¹⁴.

¹⁴ I tillegg kommer også en rekke kategoriske avgrensninger av ordningen, som krav til boligen i form av størrelse, type og finansieringsform.

Avslutningsvis i dette avsnittet, vil vi ut fra noen definerte familie-kategorier¹⁵ se nærmere på hvilke familietyper som kan betraktes som de mest vanskeligstilte i forhold til kombinasjonen av høy boutgiftsbelastning og lav inntekt. Hva som er en høy boutgiftsbelastning kan diskuteres, og dette vil som nevnt avhenge av husholdets inntektsnivå. Vi har valgt å definere en boutgiftsbelastning som boutgifter utover 25 prosent av samlet inntekt (jf. Røed Larsen 2002). For å avgrense utvalget til hushold med lave inntekter, har vi videre valgt å holde hushold med inntekt over 150 000 utenfor i deler av analysene (jf. Gulbrandsen og Pedersen 2003).

I tabell 10 har vi presentert andel innenfor ulike familie-kategorier med boutgiftsandel over 25 prosent og andel med boutgiftsprosent over 25 prosent og inntekt under eller lik 150 000. Dersom vi i første omgang ser på det å ha en boutgiftsprosent høyere enn 25, er det blant enslige forsørgere og enslige i alle aldersgrupper vi finner størst andel hushold med en boutgiftsprosent som er lik dette nivået. Det er imidlertid først og fremst gruppen med enslige under 45 år som skiller seg ut, hvor 41 prosent oppgir en boutgiftsprosent som er over 25 prosent.

Denne høye andelen blant enslige under 45 år med høy boutgiftsprosent, vil nok i stor grad være et resultat av at mange i denne aldersgruppen har lav inntekt. Dersom vi ser på andelen som har en boutgiftsprosent over 25 prosent og en inntekt lik eller under 150 000 kroner, ser vi at andelen blir redusert innenfor alle de ulike familie-kategoriene. Med unntak av eldre enslige, fører inntektsbetingelsen til at andel med høy boutgiftsbelastning blir kraftig redusert. Enslige under 45 år utgjør likevel fortsatt den klart største gruppen.

Tabell 10. Samlet boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) fordelt etter familiefase.

	Enslige 16–44	Enslige 45–66	Par 16– 66 uten barn	Enslig for- sørger	Par med barn 0–19	Par over 66	Enslig over 66
Boutgiftsprosent over 25	41	20	8	25	7	2	15
Boutgiftsprosent over 25 og inntekt under 151 000	31	10	3	4	1	-	12
Inntekt pr forbruksenhet ^a	218'	262'	308'	183'	234'	220'	167'
N=	305	180	436	115	467	128	172

a) Medianverdier

¹⁵ Dette er kategorier (familiefaser) SSB benytter for å gruppere hushold i levekårsundersøkelsen.

Det er altså i gruppen enslige mellom 16 og 44 år at problemet med høy boutgiftsbelastning i særlig grad synes å gjøre seg gjeldende. Gruppen er imidlertid stor og sammensatt, blant annet ved at den er preget av stor aldersmessig spredning. For en stor del av dem vi finner i denne gruppen, er den høye boutgiftsbelastningen et overgangsfenomen, som gir liten grunn til bekymring (jf. Gulbrandsen og Pedersen 2003). Man skal være varsom med å predikere varige behov ut fra mer eller mindre kortvarige overgangsproblemer, men i denne sammensatte gruppen vil det også finnes personer som har, eller vil få, problemer av mer varig karakter. Dette synes særlig å gjelde for de som av ulike grunner forblir enslige over en lengre periode i livsløpet. Det kan med andre ord tenkes at vi her finner en del mennesker som mer eller mindre er innelåst på et leiemarked, mennesker som i begrenset grad ser ut til å kunne realisere sine ønsker om å kjøpe bolig (jf. Langsether m.fl. 2003; se også Langsether og Sandlies artikkel i denne rapporten). Dette er også mennesker som er utelukket fra dagens bostøtteordning, så sant de ikke er blitt uføretrygdede.

Fattigdom og boutgiftsbelastning

Fattigdomsdefinisjoner og fattigdomsindikatorer

Inntil ganske nylig hadde ikke fattigdomsbegrepet noen sentral plass i norsk samfunnsdebatt. Både politikere og forskere var svært tilbakeholdende med å ta i bruk uttrykkene «fattigdom» og «fattige», og man snakket i stedet om «dårlige levekår» eller «lavinntektsproblemer» og om «utsatte» eller «svakstilte» grupper. Siden slutten av 1990-tallet har fattigdom og fattigdomsbekjempelse imidlertid blitt et hett politisk tema. I de siste valgkampene har partiene konkurrert om å vise sitt engasjement for samfunnets svakeste og sin vilje til handling på vegne av «de fattige», og engasjementet er blitt videreført av sittende regjeringer. I Bondevik-regjeringens «Tiltaksplan mot fattigdom», som ble lagt frem høsten 2002, heter det: «Regjeringens visjon er at ingen skal leve i fattigdom i Norge» (St. meld. nr. 6 (2002–2003), s. 5). Soria-Moriaerklæringen til Stoltenberg-regjeringen er enda mer konkret og ambisiøs i formuleringen av den overordnede målsetningen: «Regjeringen vil legge frem en helhetlig plan for avskaffelse av fattigdom» (s. 37).

Men hva skal til for at man kan snakke om fattigdom i et såpass rikt samfunn som det norske? Vi har i det følgende valgt å ta utgangspunkt i to alternative fattigdomsindikatorer: EUs offisielle fattigdomsindikator som ble vedtatt i år 2001 og den alternative indikatoren som Bondevik-regjeringen lanserte i «Tiltaksplan mot fattigdom» fra 2002.

EUs Ministerråd vedtok allerede i 1975 en teoretisk definisjon av fattigdom: «Individer eller hushold er fattige hvis deres økonomiske ressurser er så små at de ekskluderes fra den minimalt akseptable livsstil som er gjeldende i de respektive medlemsland» (egen oversettelse, sitert etter Atkinson m.fl. 2002). Ifølge denne definisjonen er mangel på økonomiske ressurser kjernen i fattigdomsbegrepet, og mangelen er relativt definert: Individer og hushold regnes som fattige hvis deres økonomiske ressurser er utilstrekkelige til at de kan delta som fullverdige medlemmer i det samfunnet som omgir dem. EU sin fattigdomsdefinisjon ligger dermed nært opp til en av de mest innflytelsesrike fattigdomsdefinisjonene fra den akademiske litteraturen, nemlig den strengt relative definisjonen til den britiske sosiologen Peter Townsend: «Poverty (...) is the lack of the resources necessary to permit participation in the activities, customs and diets commonly approved by society.» (Townsend [1979] 1983: s. 88).

Inspirasjonen fra Townsend's konsekvent relative fattigdomsforståelse er ikke like tydelig i den teoretisk definisjonen som Bondevik-regjeringen lanserte i sin Tiltaksplan mot fattigdom: «Med fattigdom forstås at personer har så lav inntekt, eventuelt i kombinasjon med høye nødvendige utgifter i forbindelse med sykdom, funksjonshemming mv., at de over lengre tid ikke får dekket grunnleggende velferdsbehov» (s. 7). Uttrykket «grunnleggende velferdsbehov» kan i prinsippet tenkes å referere til absolutte minstestandarder heller enn til relative standarder slik som i Townsend's og EUs definisjoner.

To andre aspekter ved Bondevik-regjeringens definisjon er verdt å notere: For det første peker man på at det ikke bare er tilgangen på inntekt og andre økonomiske ressurser som er avgjørende, men at også variasjon i «nødvendige utgifter» kan spille en viktig rolle for mulighetene til å få dekket «grunnleggende velferdsbehov». Dette er spesielt interessant fra en boligpolitisk synsvinkel. Selv om man her peker spesielt på utgifter knyttet til sykdom og funksjonshemming kunne det tenkes at også variasjon i boligpriser og boligutgifter kunne være relevante for den teoretiske og praktiske definisjonen av fattigdom.

For det andre la Bondevik-regjeringen vekt på tilstandens varighet. Det er først når en person eller et hushold over lengre tid har vært ute av stand til å dekke grunnleggende behov, at de må regnes som fattige.

Det er imidlertid langt fra slike teoretiske definisjoner til valget av konkrete fattigdomsindikatorer som kan brukes i empiriske undersøkelser. Problemet er å spesifisere nærmere hva som til enhver tid er «nødvendige ressurser» i det enkelte samfunn eller hva som må til for at man kan si at «grunnleggende

velferdsbehov» er dekket. På tross av at de teoretiske definisjonene er noe ulike har både EU og Bondevik-regjeringen valgt å ta utgangspunkt i den foreliggende inntektsfordelingen og sette fattigdomsgrensen i et bestemt forhold til den såkalte median-inntekten i samfunnet som helhet.¹⁶

Den mest iøynefallende forskjellen mellom de to indikatorene er at EU har valgt å sette grensen ved 60 prosent av medianinntekten, mens Bondevik-regjeringen valgte en mer «karrig» grense ved 50 prosent av medianinntekten. Videre er EUs primære fattigdomsindikator basert på årlige inntekter, mens Bondevik-regjeringen – i tråd med den teoretiske definisjonen – valgte å sette krav til varighet ved å ta utgangspunkt i inntekten over en treårs periode.¹⁷

Det er en ytterligere, mer subtil forskjell mellom regjeringens og EUs fattigdomsindikator som angår metoden for omregning til forbruksenheter. Mens Bondevik-regjeringen valgte den tradisjonelle OECD-skalaen, har EU-landene valgt en metode som gjerne kalles for den modifiserte OECD-skalaen og som antar at det er forholdsvis store stordriftsfordeler og at barn under 14 år er forholdsvis «billige». Detaljene i de to metodene er vist i tabell 11.

Tabell 11. Metoder for omregning til inntekt per forbruksenhet.

	Antall forbruksenheter	
	<i>Familie med to voksne</i>	<i>Familie med to voksne og to barn</i>
Bondevik-regjeringens alternativ: Tradisjonell OECD-skala: Antall forbrukshenter=1+0,7 for ekstra voksne+0,5 for hvert barn under 16 år	1,7	2,7
EUs alternativ: Modifisert OECD-skala: Antall forbrukshenter=1+0,5 for ekstra voksne+0,3 for hvert barn under 14 år	1,5	2,1

Nærmere om analyseenhet og inntektsbegreper

I de følgende analysene har vi valgt konsekvent å veie materialet i forhold til fordelingen av individer – og ikke i forhold til fordelingen av hushold.¹⁸ Når

¹⁶ Medianinntekten er inntekten til det individet som befinner seg i midten av inntektsfordelingen, slik at den ene halvparten av befolkningen har lavere inntekt enn vedkommende, mens den andre halvparten har høyere inntekt.

¹⁷ Dette aspektet ved Bondevik-regjeringens definisjon vil vi ignorere i det følgende ettersom vi bare har tilgang på inntektsdata for ett år.

¹⁸ Mens det ellers i rapporten er brukt en vekt som sørger for at hvert hushold teller likt, har vi her brukt en vekt som er konstruert ved å multiplisere husholdsvekten med antallet medlemmer i husholdet.

vi rapporterer at X prosent er fattige etter en bestemt definisjon, snakker vi om andelen av de individene (barn så vel som voksne) som er representert i materialet. Dette er den vanlige tilnærmingen i studier av fattigdom og inntektsfordeling og begrunnelsen er, kort fortalt, at det i siste instans er individene som opplever fattigdom og som en er bekymret for.

Det inntektsbegrepet som ligger til grunn for de videre analysene, tar utgangspunkt i begrepet «inntekt etter skatt»: summen av husholdets brutto årsinntekt minus skatt.¹⁹ Fra dette har vi valgt å trekke eventuell grunn- og hjelpestønad mottatt av husholdet. Begrunnelsen er at disse ytelsene fra folketrygden har til hensikt å kompensere for særskilte utgifter i forbindelse med sykdom og å dekke nødvendige utgifter til pleie og omsorg – altså å kompensere for variasjon i den typen av utgifter som eksplisitt er nevnt i Bondevik-regjeringens teoretiske fattigdomsdefinisjon. Hvis fordelingen av grunn- og hjelpestønad er en rimelig indikator på den faktiske forekomsten av slike behov, vil det å ekskludere disse ytelsene fra det anvendte inntektsbegrep være en enkel metode for å imøtekomme det hensynet som ble tillagt stor vekt i Bondevik-regjeringens teoretiske fattigdomsdefinisjon.

Videre er sosialhjelp trukket fra fordi denne er ment å innta plassen som den helt residuale ytelsen i det norske overføringssystemet. «Sosialhjelpen utgjør det nederste sikringsnettet av de økonomiske velferdsordningene» (NOU 2002:2, s. 132). Endelig er selve den eventuelle bostøtten som husholdet mottar blitt trukket fra, fordi vi ønsker å undersøke nedslagsfeltet til dagens bostøtteordning.

I hovedparten av de følgende analysene ser vi på inntektsfattigdom og høye boutgifter som to separate dimensjoner ved husholdets boligøkonomi. Vi har imidlertid også gjort analyser av et inntektsbegrep der husholdets aktuelle boutgifter er trukket fra. Dette inntektsbegrepet skal vise hva som blir igjen til alminnelig forbruk i husholdet etter at boutgiften er betalt, og det kombinerer på denne måten opplysninger om inntekt og boutgifter i ett samlet velferds mål.²⁰

I den offisielle formålsformuleringen for bostøtten heter det at den blant annet skal bidra til «å utjevne forskjeller i levekår for pensjonistgrupper som følge av ulikheter i boutgifter». Bak denne formuleringen ligger det en antagelse om at en del av variasjonen i boutgifter mellom

¹⁹ For hushold med én eller flere studenter har vi i tillegg til den samlede løpende inntekten lagt verdien av studielån mottatt av husholdets medlemmer i løpet av året.

²⁰ Et slikt inntektsbegrep har fra tid til annen blitt brukt i den komparative forskningslitteraturen om inntektsfordeling og fattigdom – se blant annet Whiteford og Kennedy 1995 og Ritakallio 2003.

pensjonistene er utenfor den enkeltes kontroll. Et av hovedargumentene for å ta hensyn til de løpende boutgifter i målingen av økonomisk velferd er at man dermed får korrigert for likviditetsvirkningene av henholdsvis boliggjeld og nedbetalt boligformue blant boligeiere i ulike livsfaser. Man kan med stor rett argumentere for at tradisjonelle inntektsbegrep gir et fortegnert bilde av den reelle fordelingen av økonomisk velferd mellom ulike aldersgrupper – siden det ikke tas hensyn til verdien av å sitte i en nedbetalt eierbolig – og at dette problemet korrigeres ved i stedet å se på rådighetsbeløpet som blir igjen etter at boligutgiftene er betalt. Tilnærmingen blir selvfølgelig mindre rimelig hvis variasjonen i boutgifter helt eller delvis avspeiler en reell variasjon i kvaliteten på boligen, og er et resultat av ulike preferanser med hensyn til boligkonsum.

Det vil åpenbart være problematisk å gi fullt fratrukk for utgifter knyttet til et svært ekstravagant boligkonsum. Vi har forsøkt å ta hensyn til dette ved å bruke et inntektsbegrep der den observerte boutgiften er trukket fra; men dog slik at bare boutgifter opp til de øvre grensene for «godkjente» boutgifter som er fastsatt i bostøtteordningen, inngår i fratrukket.²¹ Man kan altså si at vi ser på inntekten fratrukket en «nøktern» boutgift. Å trekke fra boutgifter i det anvendte inntektsbegrepet bør få konsekvenser for valget av ekvivalensskala. Bolig tilhører en del av det samlede konsumet der stordriftsfordelene er betydelige. Ved analyser av den delen av inntekten som blir igjen etter boutgiftene er betalt, bør man derfor velge en ekvivalensskala med forholdsvis beskjedne stordriftsfordeler – som for eksempel den tradisjonelle OECD-skalaen. For dette inntektsbegrepet har vi valgt å sette fattigdomsgrensen til 60 prosent av den tilsvarende medianverdien i utvalget som helhet.

Tabell 12 viser nivået på de tilhørende fattigdomsgrensene for ulike familietyper i 2003/2004. Man kan se at Bondevik-regjeringens fattigdomsindikator gjennomgående opererer med lavere grenser enn EUs indikator. Forskjellen er størst for enslige hushold, der fattigdomsgrensen ifølge EUs indikator er 1/3 høyere enn Bondevik-regjeringens, mens den relative forskjellen er vesentlig mindre for store hushold. Kolonnen ytterst til høyre viser grensene for fattigdom basert på det spesielle inntektsbegrepet der boutgiften er trukket fra.

²¹ Vi har for hele utvalget brukt de beløpsgrensene som gjelder for målgruppen barnefamilier mv. og tatt høyde for det såkalte storbytillegget.

Tabell 12. Fattigdomsgrenser for ulike familietyper gitt alternative fattigdomsindikatorer i kroner.

	Bondevik-regjeringens indikator	EUs indikator	Inntekt minus boutgift 60% av median
Enslig	89 000	128 000	95 000
Par uten barn	152 000	193 000	162 000
Familie på fire	241 000	270 000	257 000

Fattigdomsrater og boutgiftsbelastning i ulike befolkningsgrupper

På bakgrunn av det som allerede er sagt, er det ikke overraskende at fattigdomsraten i den norske befolkningen blir svært forskjellig om man legger Bondevik-regjeringens eller EUs indikator til grunn. Tabell 13 viser at 6,2 prosent av befolkningen klassifiseres som fattige etter Bondevik-regjeringens indikator (første rad), mens hele 12 prosent kan regnes som fattige etter EUs indikator (tredje rad).

Det er videre svært store forskjeller i fordelingen av risiko for fattigdom mellom ulike familietyper. I følge Bondevik-regjeringens indikator finnes den høyeste fattigdomsraten blant enslige forsørgere med 14 prosent fulgt av gruppen enslige uten barn i aldersgruppen 16–44 år der fattigdomsraten er på 12 prosent. Par med barn ligger litt under gjennomsnittet med fem prosent fattigdom, mens det nesten ikke finnes fattige blant enslige og gifte/samboende alderspensjonister. Når EUs fattigdomsindikator legges til grunn endres bildet temmelig dramatisk. Fattigdomsraten blant enslige eldre spretter opp i ikke mindre enn 43 prosent. Forklaringen er at fattigdomsgrensen for enslige med EUs indikator kommer til å ligge vesentlig over minstepensjonen til enslige pensjonister. Gruppen med den nest høyeste fattigdomsraten i følge EU sin indikator er enslige forsørgere med en fattigdomsrate på 24 prosent. Deretter følger enslige under 44 år med en fattigdomsrate på 20 prosent, mens de resterende familietyperne har fattigdomsrater under gjennomsnittet.

For alle familietyper gjelder at fattigdomsraten blir høyere med EU sin indikator sammenlignet med indikatoren til Bondevik-regjeringen.

Tabell 13. Fattigdomsrater etter familiefase. Prosent.

	Alle	Enslige 16–44	Enslige 45–66	Par uten barn	Enslig forsørg er	Par med barn	Par over 66	Enslig over 66
Fattigdomsrate (Bondevik)	6,2	11,8	3,5	4,2	14,2	5,3	1,2	1,7
Herav m. bout- giftsbelastning > 25%	4,1	9,8	3,5	3,2	8,6	2,8	0,4	0,6
Fattigdomsrate (EU)	12,0	19,7	14,1	6,1	23,6	8,3	4,3	43,0
Herav m. boutgifts- belastning > 25%	6,8	14,5	10,1	4,1	13,0	4,4	0,4	12,8
Fattigdomsrate (Inntekt-boutgift)	13,2	21,6	12,6	6,7	29,8	11,6	1,9	22,3
N	4399	659	199	919	296	1890	257	179

Det er imidlertid ikke alle inntektsfattige etter disse to definisjonene som samtidig har en anstrengt boligøkonomi – her definert slik at det løpende boligutgiftene utgjør mer enn 25 prosent av inntekten etter skatt. I den andre og fjerde raden av tabellen vises andelen av befolkningen som er inntektsfattige etter de respektive indikatorene samtidig som boutgiftsbelastningen overstiger 25 prosent. Det viser seg at langt de fleste av de som er fattige etter Bondevik-regjeringens definisjon, samtidig har en relativt høy boutgiftsbelastning; slik at andelen som kombinerer de to kriteriene er på om lag fire prosent. Enslige i aldersgruppen 16–44 og enslige forsørgere er sterkt overrepresentert i gruppen av fattige med en høy boutgiftsbelastning.

Blant de som er fattige etter EUs indikator, er det bare drøyt halvparten som samtidig har en høy boutgiftsbelastning slik at det er i underkant av syv prosent av hele befolkningen som kombinerer de to kriteriene. Særlig blant de enslige eldre viser det seg at overlappet mellom inntektsfattigdom og høy boutgiftsbelastning er svakt. Selv om hele 43 prosent i denne gruppen er klassifisert som inntektsfattige, er det bare 13 prosent av de enslige eldre som har en høy boutgiftsbelastning i tillegg til å være inntektsfattige. Også når EU-indikatoren legges til grunn er det blant gruppen av enslige under 44 år man finner den største andelen med en kombinasjon av inntektsfattigdom og høy boutgiftsbelastning (15 prosent). Deretter følger enslige forsørgere og enslige pensjonister.

Den siste raden i tabell 13 viser fattigdomsratene basert på den inntekten som husholdet rår over til alminnelig forbruk og sparing etter at

boutgiftene er betalt. I befolkningen som helhet er det 13 prosent som har et rådighetsbeløp på mindre enn 60 prosent av den tilsvarende median-verdien i befolkningen. Enslige forsørgere er den gruppen som kommer dårligst ut også med dette fattigdomsmålet (30 prosent er under fattigdomsgrensen), fulgt av enslige pensjonister og enslige under 44 år (begge med om lag 22 prosent under fattigdomsgrensen).

Tabell 14 viser tilsvarende hvordan de ulike fattigdomsratene varierer etter befolkningstetthet. Det fremgår at det ikke er noen enkelt lineær sammenheng mellom antallet innbyggere i bostrøket og omfanget av inntektsfattigdom. Både Bondevik-regjeringens og EUs fattigdomsindikator viser forholdsvis høye fattigdomsrater i spredtbygde strøk, mens det er en tendens til synkende fattigdomsrate med stigende innbyggertall – inntil vi kommer til bystrøk med mer enn 100 000 innbygger. Bruddet med den generelle tendensen er spesielt sterkt for Oslos vedkommende, siden begge indikatorer viser fattigdomsrater blant innbyggerne i hovedstaden som er høyere enn landsgjennomsnittet.

Tabell 14. Fattigdomsrater etter bostrøk. Prosent.

	Alle	Spredt- bygd	Tettbygd <2 000	2 000– 20 000	20 000– 100 000	>100 000	Oslo
Fattigdomsrate (Bondevik)	6,2	7,4	6,4	5,8	4,7	5,1	8,4
Herav m. boutgifts- belastning > 25%	4,1	3,4	3,8	4,0	3,4	4,1	7,0
Fattigdomsrate (EU)	12,0	14,4	13,8	11,4	9,2	11,7	13,0
Herav m. boutgifts- belastning > 25%	6,8	4,9	5,9	7,4	6,2	7,4	9,6
Fattigdomsrate (inntekt-boutgift)	13,2	13,9	12,4	13,5	10,6	14,0	15,8
N	4405	898	423	1164	897	555	464

Når man deretter ser på gruppen som har relativt høye boutgifter i tillegg til å være inntektsfattige etter de konvensjonelle definisjonene (annen og fjerde rad), fremtrer det et mer entydig mønster i retning av at «problemgruppen» øker sin andel med økende befolkningstetthet. For begge fattigdomsdefinisjonene gjelder det at andelen som samtidig har en høy boutgiftsbelastning er omtrent dobbelt så høy i Oslo som i spredtbygde strøk. Problemgruppen utgjør henholdsvis syv og ti prosent av Oslos befolkning avhengig av om Bondevik-regjeringens eller EUs fattigdomsdefinisjon legges til grunn. Materialet ser altså ut til å bekrefte en antagelse om at det nok er en god del

av befolkningen i distriktene som har lite penger, men at mange av dem til gjengjeld bor relativt billig.

Når man til slutt ser på fattigdomsindikatoren som direkte tar hensyn til variasjon i boutgiftene, er mønsteret overraskende nok mindre entydig. Ganske visst er det også her slik at andelen i problemgruppen er størst i Oslo (16 prosent), men også beboerne i spredtbygde strøk ligger litt over gjennomsnittet. En del av forklaringen kan være at bare boutgifter innenfor de maksimumsgrensene som gjelder for bostøtteordningen, er trukket fra og at de storbytilleggene som gjelder i ordningen ikke fullt ut tar hensyn den faktiske variasjon i boutgifter mellom land og by.

Til slutt viser tabell 15 hvordan fattigdomsratene varierer med husholdets tilknytningsform til boligen. Det mest slående trekket er at fattigdomsratene er svært høye blant leietakerne. 22 prosent av leietakerne er inntektsfattige etter Bondevik-regjeringens definisjon mens 37 prosent er fattige etter EUs definisjon. Blant selveierne er de tilsvarende fattigdomsratene på 3 og 7 prosent.

Det fremgår videre at andelen av de inntektsfattige som i tillegg har relativt høye boutgifter er vesentlig høyere blant leietakerne. Om lag $\frac{3}{4}$ av de inntektsfattige leietakerne har samtidig en høy boutgiftsbelastning, mens det samme bare gjelder for halvparten eller mindre av de inntektsfattige selveierne. Disse to tendensene bidrar til svært store forskjeller mellom selveiere og leieboere når det gjelder fattigdomsrater basert på et inntektsbegrep der boutgiftene er trukket fra. 43 prosent av leietakerne er fattige etter denne indikatoren mens det samme bare gjelder for syv prosent av selveierne. Dertil kommer at høye løpende boutgifter er ensbetydende med høye reelle bokostnader for gruppen av fattige leieboere, mens en del av de inntektsfattige selveierne antakelig kan trøste seg med at en del av boutgiften går med til avdrag på lån og en eventuell verdistigning.

Tabell 15. Fattigdomsrater etter tilknytningsform til boligen. Prosent.

	Alle	Selveier	Andel	Leier
Fattigdomsrate (Bondevik)	6,2	3,1	1,9	22,4
Herav m. boutgifts-belastning > 25%	4,1	1,6	1,7	18,7
Fattigdomsrate (EU)	12,0	6,5	9,3	36,5
Herav m. boutgifts-belastning > 25%	6,8	2,4	6,3	28,7
Fattigdomsrate (inntekt-boutgift)	13,2	7,0	11,8	42,8
N	4405	3119	527	662

Bostøttens treffsikkerhet

Vi skal nå gå over til å undersøke bostøttens treffsikkerhet når det gjelder å hjelpe de gruppene som kombinerer inntektsfattigdom med en relativt høy boutgiftsbelastning.

Bostøtten er en sterkt målrettet ytelse. For det første gjelder det en rekke kategoriske avgrensninger av ordningen som dels setter krav til typen av hushold og dels setter krav til boligen i form av størrelse, type og finansieringsform. Når det gjelder kravene til selve husholdet (avgrensningen av bostøttens målgrupper) kan de enklest oppsummeres negativt: Det store flertallet av befolkningen tilhører hushold som i prinsippet inngår i én (eller flere) av målgruppene for bostøtten, mens bare hushold bestående av voksne i yrkesaktiv alder som ikke er trygdemottakere, er helt ekskludert fra ordningen. Når det gjelder avgrensningene som tradisjonelt har vært knyttet til selve boligen, kvalitet (arealkravet), type og finansieringsform, har det over de siste årene vært tendenser i retning av å avvikle betingelsene for flere av målgruppene.

Det er imidlertid reglene om økonomisk behovsprøving som har klart den største praktiske betydning for å innsnevre gruppen som til enhver tid har krav på bostøtte. Regelverket for utmåling av bostøtte er svært komplekst. For å ha krav på bostøtte må inntekten være lav samtidig som den relative boutgiftsbelastningen er høy. I tillegg må det absolutte nivået på boutgiften være av en viss størrelse for at husholdet skal ha krav på bostøtte. Prøvingen mot inntekt er generelt streng, og den er i tillegg – som påvist i Gulbrandsen og Pedersen (2003) – spesielt streng for store hushold som typiske barnefamilier.

Strengheten i den økonomiske behovsprøvingen av bostøtten gjør at man i utgangspunktet må forvente at ordningen har en høy grad av treffsikkerhet i den forstand at de fleste mottakerne faktisk har lave inntekter og en krevende boligøkonomi, altså at bare en liten del av den samlede utbetalte bostøtten går til hushold uten noe sterkt behov for støtte. Dette aspektet ved treffsikkerheten kalles gjerne for kostnadseffektivitet («efficiency» på engelsk). På den andre siden kan man forvente at bostøtten skårer noe lavere på den andre dimensjonen ved treffsikkerheten: nemlig at den faktisk når ut til alle som kan sies å ha et legitimt behov for hjelp, og at den i tillegg faktisk hjelper mottakerne til å oppnå en tålelig (bolig-) økonomi. Dette aspektet ved treffsikkerheten kalles gjerne for måleffektivitet («effectiveness» på engelsk).

Tabell 16. Andel mottakere og gjennomsnittlig stønadsbeløp etter familiefase.

	Alle	Enslige 16–44	Enslige 45–66	Par uten barn	Enslig forsørger	Par med barn	Par over 66	Enslig over 66
Andel som mottar bostøtte. Prosent	3,8	4,0	6,0	0,6	18,9	2,2	0,4	14,0
Gjennomsnittlig stønadsbeløp i 1000 kroner	16,0	14,0	-	-	15,1	20,6	-	13,5
N	4399	659	199	919	296	1890	257	179

Som vist i tabell 16 er det i underkant av fire prosent av hele utvalget som bor i hushold som har mottatt bostøtte i løpet av kalenderåret (2003). Det gjennomsnittlige årlige stønadsbeløpet per mottakerhushold var på om lag 16 000 kroner.²²

Med en samlet mottaksrate på i underkant av fire prosent sier det seg selv at bostøtten ikke kan forventes å nå ut til alle som er klassifisert som fattige etter ulike definisjoner og fullt ut avhjelpe fattigdomsproblemene og den høye boutgiftsbelastningen for samtlige mottakere. Mottaksraten er noe lavere enn det man burde forvente ut fra registerdata, og det skyldes antakelig at det i levekårsundersøkelsene er et systematisk frafall blant svakstilte individer og hushold. Dette er viktig å være oppmerksom på ved tolkningene av de følgende analysene, fordi det må forventes å bidra til en viss undervurdering av bostøttens treffsikkerhet – og da særlig i forhold til måleffektiviteten.

Tabell 16 viser at mottaksraten er forholdsvis høy blant to av de tre familietyperne som vi har sett har høye fattigdomsrater: enslige over 66 år og enslige forsørgere. Blant den tredje gruppen med høye fattigdomsrater, enslige under 44 år, er mottaksraten omtrent på nivå med befolkningen som helhet.

Tabell 17 viser mer direkte størrelsen på overlappet mellom mottakerne av bostøtte og de gruppene som – gitt de alternative definisjonene som ble introdusert i forrige avsnitt – kan klassifiseres som fattige. Den første raden er prosentuert med basis i de individene som i utgangspunktet er klassifisert som fattige – eventuelt i kombinasjon med en høy boutgiftsbelastning. Blant de fattige ifølge Bondevik-regjeringens indikator (271 individer) er det for eksempel 17,7 prosent som mottar bostøtte, mens den tilsvarende andelen blant de som er fattige etter EUs indikator (529 individer) er på 18,5 prosent.

²² Ved bedømmelsen av det gjennomsnittlige årlige stønadsbeløpet skal man huske på at en viss del av mottakerhusholdene bare har mottatt bostøtte for deler av året.

Mottaksraten øker noe når man ser på den litt snevrere gruppen av fattige som samtidig har en boutgiftsbelastning som er større enn 25 prosent, og den er marginalt høyere blant gruppen som er fattig når det tas utgangspunkt i det rådighetsbeløpet som blir igjen etter at boutgiften er betalt.

Disse tallene kan tolkes som indikatorer på det aspektet ved treffsikkerheten til bostøtten som vi har omtalt som måleffektiviteten. Hvis man antar at en av målsetningene med ordningen er å avhjelpe den økonomiske situasjonen til fattige hushold, må vi konkludere at måleffektiviteten til dagens bostøtteordning er forholdsvis lav. At dagens bostøtteordning bare har begrenset rekkevidde i forhold til et mål om generell fattigdomsbekjempelse er imidlertid ikke spesielt overraskende gitt den samlede ressursanvendelsen på ordningen, de kategoriske avgrensningene og den forholdsvis strenge inntektsprøvingen.

Den andre raden i tabellen belyser graden av overlapp mellom gruppene fra den motsatte synsvinkel. Her vises det hvordan mottakerne av bostøtte (169 individer) er fordelt med hensyn til fattigdomsstatus, og disse prosenttallene kan fortolkes som indikator på det andre aspektet ved treffsikkerheten: nemlig kostnadseffektiviteten. I utgangspunktet kunne man forvente at kostnadseffektiviteten ville være høy som følge av den strenge behovsprøvingen. Det er derfor overraskende å konstatere at bare 28 prosent av bostøttemottakerne i utgangspunktet er fattige ifølge Bondevik-regjeringens indikator, mens de resterende 72 prosent av mottakerne ikke er fattige i utgangspunktet. En langt større andel av bostøttemottakerne (58 prosent) er imidlertid fattige etter EUs mer romslige fattigdomsdefinisjon, og hele 69 prosent av bostøttemottakerne er fattige etter den (enda mer romslige) indikatoren som tar hensyn til størrelsen på rådighetsbeløpet etter at boutgiften er betalt. Kostnadseffektiviteten til bostøtten fremstår i et vesentlig bedre lys når mer romslige fattigdomsdefinisjoner legges til grunn.

Tabell 17. Overlapp mellom fattigdomsstatus og mottak av bostøtte. Prosent.

	Fattig Bondevik	Fattig EU	Fattig- Bondevik+ boutgift>25%	Fattig EU+ boutgift>25%	Fattig (inntekt- boutgift)
Andelen av de fattige som mottar bostøtte	17,7	18,5	19,3	22,8	19,8
N	271	529	181	298	581
Andelen av bostøttemottakerne som er fattige	28,4	58,0	20,7	40,2	68,5
N	169	169	169	169	169

For å gi en nærmere belysning av variasjoner i treffsikkerheten mellom grupper har vi i det følgende vist tabeller der befolkningen er oppdelt etter familiestatus, bostrøk og tilknytningsform. I tabell 18 vises i den nederste raden mottaksraten blant de individene i den aktuelle familietyper som er klassifisert som fattige etter størrelsen på det rådighetsbeløpet som blir igjen etter at bostygiften er betalt. Med forbehold om at tallmaterialet er spinkelt for enkelte grupper, tegnes det et bilde av sterke variasjoner i mottaksraten blant individer i fattige hushold avhengig av familietype. Den høyeste mottaksraten finner vi blant enslige eldre der vel halvparten av de som her er klassifisert som fattige mottar bostøtte. Også blant enslige forsørgere og enslige i aldersgruppen 45–66 er mottaksraten forholdsvis høy blant fattige hushold. Når det gjelder gruppen av eldre enslige er det antakelig mange som kvalifiserer for bostøtten takket være sin status som trygdemottakere. Blant inntektsfattige i gruppene «yngre enslige» og «par uten barn», er mottaksratene svært lave og det skyldes antakelig at mange her ikke faller inn under noen av bostøttens målgrupper. Det gjelder imidlertid ikke for gruppen «par med barn» som åpenbart tilhører målgruppen, men som likevel oppviser svært lave mottaksrater blant de som her er klassifisert som inntektsfattige. Bare i overkant av 10 prosent av de inntektsfattige barnefamilieene (med to voksne i husholdet) mottar bostøtte. Det er grunn til å tro at strengheten i inntektsprøvingen av bostøtten som gjelder spesielt for større husholdninger, er en viktig del av forklaringen på dette funnet.

Tabell 18. Mottaksrater for bostøtte etter familiefase. Prosent.

	Alle	Enslige 16–44	Enslige 45–66	Par uten barn	Enslig forsørger	Par med barn	Par over 66	Enslig over 66
Mottaksrate for gruppen som helhet	3,8	4,0	6,0	0,7	18,9	2,2	0,4	14,0
N	4399	659	199	919	296	1890	257	179
Mottaksrate blant fattige (inntekt-bostøtte)	19,8	10,8	44,0	1,6	48,1	11,2	-	52,5
N	581	142	25	62	88	219	5	40

Tabell 19 viser hvordan mottaksraten varierer etter bostrøk – både blant befolkningen som helhet og blant de som klassifiseres som inntektsfattige. Som man kan se er variasjonene vesentlig mindre her enn de var mellom familietyperne. Den eneste kategorien som ser ut til å skille seg klart ut er små tettsteder (mindre enn 2 000 innbyggere) der både den generelle mottaksraten og mottaksraten blant fattige hushold ser ut til å være høyere enn

landsgjennomsnittet. I byene med mer enn 100 000 innbyggere er mottaksraten litt lavere enn for landet som helhet, mens Oslo ligger omtrent helt likt med landsgjennomsnittet.

Tabell 19. Mottaksrater for bostøtte etter bostrøk. Prosent.

	Alle	Spredt- bygd	Tettbygd <2 000	2 000– 20 000	20 000– 100 000	>100 000	Oslo
Mottaksrate for gruppen som helhet	3,8	3,0	6,5	4,6	3,0	2,6	4,0
N	4405	898	423	1164	897	555	464
Mottaksrate blant fattige (inntekt-bostøtte)	19,8	20,5	30,5	21,8	16,9	11,6	19,8
	581	125	53	157	95	78	73

Til slutt viser tabell 20 hvordan mottaksratene varierer etter tilknytningsform til boligen. Som man kan se er den generelle mottaksraten høy blant leieboerne (14 prosent) og svært lav blant det store flertallet av selveiere (1,4 prosent). Gruppen av andelseiere havner omtrent midt på treet i forhold til disse ytterpunktene, men likevel klart over gjennomsnittet. Dette mønsteret gjentar seg i mer moderat form når vi konsentrerer oppmerksomhet om de inntektsfattige husholdene. Blant de inntektsfattige leietakerne er det vel 25 prosent som mottar bostøtte, mens det blant de inntektsfattige selveierne bare er vel 10 prosent som mottar bostøtte.

Tabell 20. Mottaksrater for bostøtte etter tilknytningsform til boligen. Prosent.

	Alle	Selveier	Andel	Leier
Mottaksrate for gruppen som helhet	3,8	1,4	6,2	13,6
N	4405	3119	527	662
Mottaksrate blant fattige (inntekt-bostøtte)	19,8	10,8	25,8	26,2
N	581	219	62	283

Fattigdomsmålingen har så langt i dette kapittelet vært basert på et inntektsbegrep der verken bostøtten eller den sosialhjelpen som husholdet eventuelt har mottatt i løpet av året er regnet med. Som en siste oppsummering av analysene av bostøttens treffsikkerhet i forhold til fattigdomsbekjempelse viser tabell 21 hvordan fattigdomsraten reduseres når bostøtten og sosialhjelpen blir inkludert i inntektsbegrepet. Som man kunne forvente på bakgrunn av de forholdsvis lave mottaksrater, er bostøttens effekt på den generelle fattigdomsraten heller beskjeden. Når Bondevik-regjeringens

fattigdomsindikator legges til grunn reduseres fattigdomsraten med 0,3 prosentpoeng – fra 6,2 til 5,9 prosent – som følge av å inkludere bostøtten i inntektsbegrepet. Effekten er bare marginalt større i absolutt forstand når vi i stedet ser på EUs fattigdomsindikator eller fattigdomsindikatoren basert på det rådighetsbeløpet som blir igjen etter at boutgiften er betalt.

Tabell 21. Fattigdomsrater før og etter mottak av bostøtte og sosialhjelp. Prosent.

	Inntekt (før bostøtte og sosialhjelp)	Inntekt inkl. bostøtte	Inntekt inkl. bostøtte og sosialhjelp
Bondevik-regjeringen	6,2	5,9	5,5
EU	12,0	11,4	10,5
Inntekt-boutgifter	13,2	12,7	12,2

Oppsummering

I artikkelens første del beskrives fordelingen av boutgifter og boutgiftsbelastning (forholdet mellom boutgifter og inntekt). Vi finner at boutgiftenes størrelse varierer med disposisjonsform, alder og bosted. Som en følge av at stadig flere blir boligeiere og at man bytter til større og dyrere boliger, stiger boutgiftene med alder tidlig i livsløpet. Etter et aldersmessig toppunkt for boutgiftene i 40-årsalderen, vil blant annet nedbetaling av gjeld føre til at boutgiftene synker med alder mot slutten av livsløpet. Boutgiftene stiger også med økende urbaniseringsgrad, og Oslo skiller seg ut med de klart største boutgiftene. Videre finner vi at boutgiftsbelastningen er høyest blant hushold med lav inntekt.

Boutgiftsbelastningen er også høyere blant yngre enn blant eldre hushold, og den er høyere i de store byene enn i de mer spredtbygde strøkene av landet. En gruppe som skiller seg ut med et særlig stort innslag av personer som både har høy boutgiftsbelastning og lav inntekt, er enslige i alderen 16 til 45 år. Så fremt disse yngre enslige ikke er trygdede, er dette en gruppe mennesker som er utelukket fra bostøtte med dagens regler.

Analysene av samspillet mellom fattigdomsstatus og boutgiftsbelastning bekrefter bildet av at enslige i alderen 16–45 år er sterkt overrepresentert i problemgruppen sammen med gruppen av enslige forsørgere. Samtidig må det understrekes at det finnes fattige med høy boutgiftsbelastning i alle familietyper, blant annet i den store gruppen av barnefamilier. Dette gjelder uansett om Bondevik-regjeringens forholdsvis snevre eller EUs mer romslige fattigdomsindikator legges til grunn. Den største forskjellen mellom de to indikatorene er at fattigdomsraten blant enslige eldre er dramatisk høyere

ifølge EU sin indikator. Andelen fattige som samtidig har en relativt høy boutgiftsbelastning øker med økende urbaniseringsgrad og er klart høyest i Oslo. Endelig viser analysene at leieboere har en langt høyere risiko enn selveiere for å leve i inntektsfattigdom kombinert med en relativt høy boutgiftsbelastning.

Analysene av bostøttens treffsikkerhet i forhold til å avhjelpe inntektsfattigdom viser at det er problemer både med måleffektiviteten (mange fattige får ikke hjelp) og kostnadseffektiviteten (mange mottakere er ikke fattige i utgangspunktet). Det siste funnet er overraskende på bakgrunn av den forholdsvis strenge behovsprøvingen som gjelder i bostøtten, men en del av forklaringen er antakelig at bostøttens utmålingsregler bygger på andre antakelser om de økonomiske behovene til hushold av ulik størrelse og sammensetning enn de fattigdomsmålene som er brukt her. Dette bekreftes ved nærmere analyser av mottaksratene for bostøtte blant fattige i ulike familietyper. Det viser seg at mottaksraten blant fattige er høy i målgruppene eldre og enslige forsørgere, mens den er svært lav blant andre fattige barnefamilier. Mottaksraten er svært lav blant fattige i gruppen av yngre enslige, og det skyldes sannsynligvis at mange i denne gruppen faller helt utenfor bostøttens målgrupper.

Litteratur

Atkinson, A. B. m.fl. (2002): *Indicators for social inclusion in the European Union*. Oxford: Oxford University Press.

Gulbrandsen, L. & Pedersen, A. W. (2003): *Bostøtte og boutgifter*. NOVA-Rapport 19/03. Oslo, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

Gulbrandsen, L. (2005): *Kort vei – til lykke eller ruin? Kredittvekst, betalingsvilje og betalingsevne*. NOVA-Rapport 14/05. Oslo, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

Johannesen, T. (2003): *Det umuliges kunst?: En analyse av sentrale politiske myndigheters forsøk på å styre norske husholdningers boligøkonomi, med særlig vekt på 1970-tallet*. Hovedoppgave i statsvitenskap, Universitetet i Oslo.

Langsether, Å., Gulbrandsen, L. & Annaniassen, E. (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-Rapport 2/03. Oslo, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

Nordvik, V. & Paus, E. (1996): Hva koster de å bo?. *Tidsskrift for Samfunnsforskning*, nr. 3, årgang 37, s. 392–405.

Norges Offentlige utredninger 2002:2: *Boligmarkedene og boligpolitikken*.

Ritakallio, V.-M. (2003): The Importance of Housing Costs in Cross-National Comparisons of Welfare (State) Outcomes. *International Social Security Review* 56: 81–101.

Røed Larsen, E. (2002): *Boligutgiftene i Norge på 1990-tallet: Systematiske observasjoner av livsfase, geografi og husholdningstype*. SSB-Rapport 2002/4. Statistisk sentralbyrå.

Soria Moria erklæringen 2005: Politisk plattform for en flertallsregjering.
http://odin.dep.no/smk/norsk/regjeringen/om_regjeringen/001001-990342/dok-bn.html

St. meld. nr. 6 (2002–2003): Tiltaksplan mot fattigdom.

Townsend, P. [1979] (1983): *Poverty in the United Kingdom. A survey of household resources and standards of living*. Harmondsworth: Penguin Books.

Whiteford, P. & S. Kennedy (1995): Incomes and living standards of older people.

Boligetablering

Etableringsfasen strekker seg fra det tidspunktet ungdommen forlater barndomshjemmet til de har etablert seg på ulike arenaer og markeder med fullført utdanning, fast jobb, ektefelle, barn og egen bolig (Hellevik 2005a). Første viktige overgang er utflytting fra foreldrehjemmet. Når i livsløpet skjer dette? Skjer det omtrent til samme tid i livsløpet for alle? Er det variasjon som eventuelt henger sammen med sosial bakgrunn, kjønn, geografi eller andre bakgrunnsvariabler?

Neste viktige spørsmål er hva som skjer etter utflytting. Bor de unge alene, sammen med venner eller danner de par? Bor de til leie eller kjøper de bolig? I dagens norske boligmarked er etablering langt på vei identisk med å kjøpe bolig. Analyse av levekårsundersøkelsen fra 2001 viste at boligkjøp blant unge var høyt korrelert med pardannelse. Ved 35 års alder hadde de som var etablert som ektepar og samboere en eierandel som var høyere enn den gjennomsnittlige eierandel blant norske hushold (Gulbrandsen og Sandlie 2003).

En så høy eierandel blant par i denne aldersgruppen fant man også i Oslo. Med referanse til boligprisene er det forventet at etableringsproblemer er størst i storbyene, ikke minst som en følge av stor innflytting til storbyene av ungdom. Etableringsproblematikk bør opplagt studeres i et storbyperspektiv, men som nevnt i innledningsartikkelen er dette i langt mindre grad mulig ved hjelp av levekårsundersøkelsen fra 2004 enn hva som var mulig på grunnlag av levekårsundersøkelsen fra 2001 da det ble trukket et ekstrautvalg fra Oslo og Akershus. Det har over lang tid vært klare og stabile kjønnsforskjeller med hensyn til når ungdom forlater foreldrehjemmet. Gjennom en lang periode har jenter forlatt foreldrehjemmet litt tidligere i livet enn gutter (Gulbrandsen 2002, Andersen 2002).

Ut av barndomshjemmet: stor stabilitet over tid

Utflytting er en prosess som best kan beskrives etter at den er fullført. Dette er tidligere gjort av Inger Texmon (1994) og av Lars Gulbrandsen fram til 1997 (Gulbrandsen 2002). Ved å spørre når i livet man flyttet ut fra barndomshjemmet for godt, kan profilene for ulike alderskohorter beskrives. Helt tilbake fra begynnelsen av 1960-tallet og fram til 1997 viser disse profilene

stor likhet. De som var unge på 1950-tallet skiller seg ut, men da på den måten at den fjerdedel som bodde lengst hjemme, ble boende lengre tid enn i de etterfølgende kohorter. Særlig var dette tilfelle for menn.

Blant de som var unge i 1950-åra var det sannsynligvis fortsatt et stort innslag, særlig av sønner, som aldri flyttet hjemmefra. I stedet overtok de gradvis rollen som husholdningens hovedperson i et flergenerasjonshushold som også omfattet gamle foreldre så lenge disse levde. Svein Olav Daatland (1986) har tidligere, ved hjelp av folketellingsdata, dokumentert hvordan denne type samboing ble redusert mellom 1960 og 1980. Gulbrandsen og Langsether (2003) har ved hjelp av surveydata fra 2001 vist hvordan slik samboing ble ytterligere redusert fram til 2001. I tabell 1 er de tidligere resultatene sammenstilt med tilsvarende anslag beregnet på grunnlag av levkårsundersøkelsen i 2004. Tallet for 2004 føyer seg her fint inn i en utvikling der eldres samboing med voksne barn i løpet av en drøy 40 års periode er redusert fra å være ganske vanlig til å bli høyst uvanlig. Endringen er uttrykk for en betydelig standardøkning innen norsk boligsektor, med flytting og urbanisering som underliggende årsaksforhold. Men samtidig reduseres eldres muligheter til å bli boende i sine boliger, sannsynligvis en viktig bakgrunn for senere års store satsing på omsorgsboliger.

Tabell 1. Andel av hjemmeboende befolkning over 65 år som bor sammen med minst ett voksent barn 1960–2004.

1960	1970	1980	2001	2004
27 %	19 %	14 %	5 %	4 %

Kilde: 1960–1980: Folketellingsdata (Daatland 1986), 2001: Landsrepresentativ survey, gjennomført av Norsk Gallup på oppdrag fra NOVA (Gulbrandsen og Langsether 2003), 2004: Levkårsundersøkelsen 2004.

Utflytting fra foreldrehjemmet kan måles på flere måter. En kan gå ut fra tidspunktet da den unge første gang flytter fra foreldrene, eller en kan ta utgangspunkt i tidspunktet da den unge har flyttet 'for godt'. Her har vi tatt utgangspunkt i hvor mange som på intervju tidspunktet bor hos foreldrene. Det vil gi et «utflyttingstidspunkt» som ligger et sted mellom de to utflyttingstidspunkter som de to andre metodene gir. Slike data er usikre med hensyn til å måle tidspunkt for utflytting siden utflytting kan skje i flere trinn, også med en god del flytting ut og inn av foreldrehjemmet (Texmon 1994). Det er først når utflyttingsfasen er tilendebrakt og ungdom er etablert i eget hjem, at utflyttingen kan beskrives på en fullgod og dekkende måte. På dette tidspunkt i livsløpet regner vi også med at mulighetene til å få et representativt utvalg av alle som har vært med i prosessen er bedre enn

muligheten til å få et representativt utvalg av de som er med underveis. Disse betraktningene fører i retning av en anbefaling om at det i framtidige levekårsundersøkelser bør legges inn et spørsmål om når, eller eventuelt hvor gammel man var den gang, man forlot barndomshjemmet for godt.

I mangel av den slags spørsmål, som heller ikke kunne ha gitt oss noe øyeblikksbilde som rapporterer mulige endringer som er på gang, vil vi benytte oss av de tverrsnittsdata som levekårsundersøkelsene uansett gir oss.

Tabell 2. Andel som bor hos foreldre etter alder og kjønn 1997–2002.

Menn	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
15–19	91	88	93	93	93	86	89	84
20–24	50	51	46	42	43	37	38	37
25–29	14	15	17	14	12	13	8	6
30–34	2	5	5	5	5	5	4	4
Alle	35	35	34	31	30	27	28	28

Kvinner	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
15–19	83	84	83	79	83	86	81	82
20–24	29	24	24	24	25	19	17	18
25–29	5	3	4	4	2	3	3	3
30–34	2	1	1	0	0	0	1	1
Alle	22	21	21	20	20	20	19	20

Kilde: Levekårsundersøkelsens panel og EU-SILC. I tabellen 2 har vi benyttet alder på intervjutidspunktet isteden for den aldersdefinisjon som vanligvis brukes, alder ved utgangen av året for undersøkelsen. Dette skyldes at det i visse aldersgrupper er så mange som flytter ut at selv om undersøkelsene i tabellen er gjennomført vinter/vår vil bare mindre forskjeller mellom registreringstidspunktene kunne påvirke resultatene.

På samme måte som i perioden 1987–1997 (Andersen 2002), flytter unge kvinner også etter 1997 tidligere ut fra barndomshjemmet enn unge menn. I 2004 har de aller fleste unge menn og kvinner flyttet ut når de blir 25 år, men i aldersgruppen 20–24 år er det dobbelt så mange hjemmeboende blant menn som blant kvinner, henholdsvis 37 og 18 prosent.

Men utviklingen i perioden 1997–2004 er helt forskjellig fra utviklingen i foregående periode. Mens det i den første perioden var kvinner som flyttet stadig tidligere ut, samtidig med at utflyttingsmønstrer blant menn var stabilt, er det fra 1997 omvendt. For kvinner 20–24 år var det en mindre nedgang i andelen som bor hos foreldrene fra om lag 25 prosent før 2000 til i underkant av 20 prosent etter 2000. For de andre aldersgrupper er det vanskelig å påvise noen endring.

For menn derimot skjer utflytting tidligere i alle tre aldersgrupper under 30 år. For de yngste gikk andelen som bor i foreldrehjemmet ned fra vel 90 prosent rundt år 2000 til om lag 85 prosent i 2004. Endringen er betydelig større i aldersgruppen 20–24 år. Før 2000 bodde om lag halvparten av mennene hos foreldrene, mens det fra 2002 gjaldt om lag 37 prosent. Også blant 25–29 åringene har det vært en nedgang, fra 15 prosent før år 2000 til det halve i 2003–2004. Det betyr at det nå er mindre forskjeller enn før mellom utflyttingen til unge kvinner og menn. Det er bare i aldersgruppen 20–24 år at det fortsatt er forskjeller av betydning.

Leie eller kjøpe: fra store svingninger til stabilitet

Gjennom etterkrigstida har andelen boligeiere vært klart økende. Dette har også vært tilfelle for vært tilfelle for ungdommen. I årene fram mot årtusen-skiftet var det likevel store svingninger som bunnet både i økonomiske konjunkturer og demografiske endringer. I Gulbrandsen (2002) er utviklingen av disposisjonsforhold blant unge beskrevet for perioden 1973 til 2001. I de første 15 årene, fram til 1988, var det en klar vekst av eierandelen blant ungdom i 20-åra. I 1988 var man på toppen av en høykonjunktur på boligmarkedet. Reguleringstiltakene både på boligmarkedet og på kredittmarkedet var fjernet, og man hadde hatt en sterk boligprisstigning siden 1984. På dette tidspunkt var eierandelen blant unge i 20-åra høyere enn noen gang, både før og siden. Dette var et boligmarked med stor aktivitet og optimisme som fra og med våren 1988 ble avløst av en periode med pessimisme og lav aktivitet og sterkt fallende priser, en periode som også var karakterisert av en økonomisk lavkonjunktur med høy arbeidsløshet. Vi fikk nå en periode der ungdom i langt større grad enn før leide bolig. Fallet i leieboerandelen var særlig sterkt fram til 1995. Først fra 1993 begynte boligprisene å stige. Fra 1993 til 1997 steg prisindeksen for bruktboliger med snaut 50 prosent. Leieboerandelen blant unge holdt seg fortsatt lav. Perioden etter 1997 har stort sett vært en periode med økonomisk høykonjunktur og stigende boligpriser. Mellom 1997–2004 steg prisindeksen for bruktboliger med 80 prosent.

I tabell 3 har vi forsøkt å trekke utviklingen videre fra 1997 ved hjelp av data fra de tre siste levekårsundersøkelsene. Med ett unntak viser tabell 3 en meget stabil utvikling fra 1997 til 2004. Den lange nedgangsperioden med hensyn til ungdoms eierandel, en periode som startet omtrent samtidig med at prisene begynte å falle i 1988 og som fortsatte å falle også etter at prisene igjen hadde begynt å stige i 1993, nå definitivt er over.

Tabell 3. Disposisjonsform til bolig etter alder. 1997, 2001 og 2004. Prosent.

	16–19			20–24			25–29			30–34		
	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004	1997	2001	2004
Bor hjemme	84	81	82	40	28	25	9	7	8	3	3	2
Selveier	3	2	3	13	13	12	35	38	42	63	64	61
Andels-eier	-	1	*	4	6	6	12	16	13	11	12	15
Leieboer	14	17	15	44	53	57	44	39	37	24	21	22
Antall	(228)	(197)	(218)	(281)	(265)	(250)	(340)	(305)	(253)	(363)	(337)	(324)

*) under 0,5 %. Hjemmeboing er målt på følgende måte. Foreldre eller steforeldre forekommer i spørsmålssekvensen om hvilke slektskapsrelasjoner de andre i husstanden har til IO.

Vi skal imidlertid merke oss ett unntak fra den store stabiliteten over tid som tabellen viser. Mellom 1997 og 2001 var det i aldersgruppen 20–24 år et klart fall i andelen som bodde hjemme. Den økte utflyttingen synes å ha blitt absorbert av leiemarkedet. En nærliggende forklaring kunne vært ulik alderfordeling innenfor dette lille aldersspennet, men det viser seg ikke å være tilfelle. Tallene for 2004 passer seg her inn ved å befinne seg på et litt lavere nivå enn i 2001. Konklusjonen foran om stabilitet i utflyttingsmønsteret var basert på data om fullført utflytting forut for tidsperioden som dekkes av tabell 3. Sammen med tabell 2 gir derfor tabell 3 klare indikasjoner om at en endring er på gang. Men det er ikke en endring i retning av at unge blir boende lengre hjemme enn før, men indikasjoner om en endring i stikk motsatt retning.

Eierforhold og familieetablering

Vi har tidligere vist at det i tiåret etter 1987 ble færre eiere blant de unge (Andersen 1998). Andelen eiere blant unge i alderen 16–29 år som ikke bor sammen med foreldre gikk ned fra vel 50 prosent i 1987 til 40 prosent i 1997. Nedgangen skjedde imidlertid ikke blant unge i parforhold, men bare blant enslige. Den ble forsterket ved at stadig færre unge levde i parforhold. De unge etablerte seg senere med familie. Utviklingen i dette tiåret fram til 1997, ser i liten grad ut til å ha blitt drevet av at unge flyttet tidligere ut av foreldrehjemmet. Bare for unge kvinner synes det å ha vært en utvikling i retning av tidligere utflytting. Et viktig underliggende forhold synes altså å ha vært at fasen som enslig utenfor foreldrehjemmet ble forlenget og dermed ble det flere enslige unge.

Vi antar at endringen i familieetablering som vi har kunnet registrere i tiåret før 1997, er styrt av grunnleggende forhold og i liten grad har vært

påvirket av økonomiske konjunkturer. Vi skal derfor undersøke utviklingen i familieetablering fra 1997 se og hvordan den har virket inn på utviklingen i eierforhold for unge.

Ser en unge i den mest typiske etableringsperioden under ett, er bildet preget av stor stabilitet. Det gjelder også om en skiller mellom enslige og par. Likevel synes det her å være en bevegelse mot flere eiere, tydeligst blant de enslige. Selv om ingen av endringene fra ett år til et annet er statistisk sikre er det likevel klart at det for enslige har vært en svak økning i andelen eiere. (tabell 4).

Tabell 4. Andel personer 16–34 (som bor utenfor foreldrehjemmet) som bor i eid bolig, 1997–2004.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Enslige	27	30	29	29	29	35	32	33
Lever i parforhold	67	71	68	71	73	71	71	72
Alle	52	55	54	56	56	57	56	56

Kilde: Levekårsundersøkelsens panel og EU-SILC

Grovt sett kan en si at etableringen består av tre faser: å bo hos foreldre, å være enslig og samtidig bo utenfor foreldrehjemmet og å leve i parforhold. Det finnes naturligvis mange varianter av dette hovedmønsteret. Noen vender tilbake til foreldrehjemmet etter å ha flyttet ut første gang, noen få flere ganger. Det er også ganske mange som veksler mellom fasene som enslig og i parforhold.

Enslig betyr her at en ikke lever i parforhold. Det betyr at gruppen enslige også omfatter enslige forsørgere og enslige som bor sammen med andre og har felles kosthusholdning. En ville kanskje ventet at det over tid ble færre enslige som bodde alene. En strategi for enslige i forhold til økende boligpriser er at flere slår seg sammen om å leie eller kjøpe en bolig. Dette viser seg imidlertid ikke å være tilfellet. Andelen aleneboende blant de enslige økte fra 73 prosent i 1997–1998 til 83 prosent i 2004. Her må en imidlertid være oppmerksom på at det er usikkert hvordan ulike former for bokollektiver registreres. Husholdningsenheten er kosthusholdning, og denne defineres ved at personene har felles kost og felles økonomi. Det er antakelig få bokollektiver hvor dette er tilfellet. Tilfelle der flere personer har gått sammen om å kjøpe en bolig er vanskelige grensetilfeller. Det er usikkert om disse vil regne seg som en kosthusholdning, og hvis de gjør det, er det usikkert hvordan respondenten vil rapportere eierforholdet. Vi regner imidlertid med at dette gjelder svært få.

Både for alle enslige og for alle som lever i parforhold har det blitt flere som bor i eid bolig (endringene er signifikante). For begge grupper ser det ut til at endringene har skjedd blant 20-åringene, mens det ikke synes å ha skjedd noen endringer for den eldste kohorten, 30–34 år.

For de som lever i par og er i 20-årene er tallgrunnlaget svakt, særlig for 20–24 åringer. Selv om tallene kan tyde på en svak økning i andelen eiere er ingen av endringene statistisk sikre. Det har også skjedd en viss forskyvning mellom aldersgruppene. Den største gruppen, 30–34 år, ble i løpet av perioden 4–5 prosentpoeng større. Dette har bidratt til at andelen eiere i gruppen totalt har økt.

Fra 1997 til 2004 ble det litt flere eiere blant de enslige 20-åringene. Både for 20–24 åringer og for 25–29 åringer er økningen i andel eiere signifikante. For 20–24 åringer økte andelen eiere fra om lag 10 prosent til om lag 17 prosent. For 25–29 åringer fra om lag 30 til om lag 35 prosent. Endringen i totalen for gruppen enslige 15–34 år blir noe dempet av at aldersgruppen 20–24 år har økt på bekostning av de to eldre aldersgruppene.

Når vi finner at det ikke er blitt flere eiere blant yngre totalt så skyldes det at det er blitt relativt sett flere enslige på bekostning av par. Når andelen eiere er betydelig høyere blant par enn blant enslige vil det isolert sett føre til en reduksjon i andelen eiere.

Tabell 5. Andel personer som bor i eid bolig. Enslige og par i ulike aldersgrupper. Prosent 1997–2004.

Panel	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Enslige								
Alle	27	30	29	30	29	34	32	33
15–19	11	10	:	:	:	:	15	15
20–24	8	12	11	14	16	22	16	17
25–29	29	29	31	30	32	40	35	36
30–34	48	58	51	54	49	51	55	54
Par								
Alle	67	71	68	71	73	71	72	73
15–19	:	:	:	:	:	:	:	:
20–24	31	38	39	44	31	30	38	41
25–29	63	64	60	62	68	64	69	67
30–34	84	87	84	84	84	85	84	87

Kilde: Levekårsundersøkelsens panel og EU-SILC

Endringene er imidlertid små og det er klart at enslige fortsatt ligger langt etter par når det gjelder eie av bolig. Forskjellen regnet i prosentpoeng er faktisk uendret. Nå er mange enslige i en ustabil livssituasjon. Det gjelder

både med hensyn til familiesituasjon og bosted. Derfor er det antagelig mange som foretrekker å leie. Likevel er det verdt å merke seg at forskjellen i andelen eiere mellom enslige og par øker med alderen. En skulle anta at stabiliteten i livssituasjon øker med alderen. Det virker imidlertid ikke overraskende at eierandelen er lavere blant enslige. Enslige som ønsker å eie står i utgangspunkt i gjennomsnitt svakere i forhold til boligmarkedet enn par siden disse i de fleste tilfeller vil ha to inntekter. Hertil kommer at inntektsutviklingen for enslige har vært svakere enn for par.

Flyttinger

På grunn av bevegelser i fødselstallene vil den absolutte størrelsen av ungdomskullene variere. I nyere tid representerte 1983 et historisk lavmål med under 50 000 nyfødte, etter en lang periode med synkende fødselstall. Vi vil derfor fortsatt i noen år framover ha relativt små ungdomskull. Innslaget av ulike aldersgrupper innenfor ungdomsgruppen vil derfor endre seg over tid. Arne Andersen (2002) har beskrevet utviklingen av antall unge mellom 1981 og 1999 og konkludert med at de «yngre er blitt eldre». Denne utviklingen har fortsatt etter 1999. I 1999 var det 623 619 nordmenn mellom 20 og 29 år. I starten av 2005 var antallet redusert til 564 159, samtidig som antall nordmenn mellom 30 og 39 år økte med drøyt 35 000. Samtidig har flyttingen til de største byene fortsatt. Til tross for den store reduksjonen på nasjonalt plan av antall unge i 20-åra, var antallet i samme aldersgruppe som var registrert bosatt i Oslo omtrent uendret mellom 1998 og 2005. En økende andel av ungdomskullene oppholder seg altså i hovedstaden.

Ungdomsfasen er en fase preget av stadige endringer. Det gjelder også skifte av bolig. Flytting er her målt ved å spørre om en person bor i samme bolig ved påfølgende intervju. Intervjuene blir i gjennomsnitt foretatt med ca. ett års mellomrom. Denne måten å måle flytting på vil gi høyere flyttetall enn den offisielle flyttstatistikken som bare registrerer flyttinger mellom kommuner. Den vil imidlertid undervurdere antallet flyttinger sammenlignet med et mål som vil registrere alle flyttinger en person foretar. Noen av de personer som bor i en annen bolig enn året før, vil ha foretatt flere flyttinger, noe som ikke registreres her.

I tabell 6 er livsfase regnet ved tidspunktet for intervjuet året før. For en del av de som flytter vil flytting skje samtidig med at det skjer en endring i livsfasen. En eldre ungdom som bodde hos foreldrene vil i de fleste tilfeller etter flyttingen være enslig. Men for 15–19 åringene som bodde hos foreldrene, vil flytting for en del være flytting sammen med foreldrene.

Unge flytter ofte. I 2001 flyttet vel 35 prosent. Særlig ofte flytter 20–24 åringer. Hele 56 prosent av disse hadde i løpet av 2001 skiftet bolig (uttrykket «i løpet av 2001» er en språklig tilnærming. Egentlig er det fra intervjuet vinter/vår 2001 til intervju vinter/vår 2002). Færrest som flytter er det blant 30–34 åringer (23 prosent) og de yngste (28 prosent).

Det er særlig enslige som flytter. Blant alle enslige (som ikke bor hos foreldrene) under 35 år skiftet nesten halvparten bolig i 2001.

Hvordan har flyttingen utviklet seg blant ungdom? Vi så tidligere at ungdom flytter tidligere fra foreldrehjemmet. I samsvar med dette finner vi at flyttingen har økt blant de som bodde hos foreldrene. Blant unge i alderen 20–24 år økte andelen som skiftet bolig fra 31 prosent i 1998 til 46 prosent i 2002 (endringen er signifikant). Blant 25–29 åringene økte flyttingen også merkbart, fra 28 prosent i 1998 til 40 prosent i 2002 (endringen er ikke signifikant på grunn av små grupper). En liten andel av disse flyttingene kan naturligvis være medflytting med foreldrene. Men det er ingen grunn til å anta at foreldrenes flytting har økt i særlig grad.

Tabell 6. Andel flyttede. Ulike alders- og livsfasegrupper. 1998–2002. Prosent.

	1998	1999	2000	2001	2002
Bodde hos foreldre					
15–19	21	13	16	13	17
20–24	31	34	38	35	46
25–29	28	28	36	35	40
30–34	:	:	:	:	:
Enslige					
15–19	11	21	28	:	:
20–24	55	57	64	57	62
25–29	25	45	52	49	41
30–34	30	34	30	33	38
Par					
15–19	:	:	:	:	:
20–24	44	35	47	49	63
25–29	32	24	35	28	34
30–34	19	13	18	14	17

Kilde: Levekårsundersøkelsens panel 1997–2002

Enslige flytter som nevnt mest. Blant enslige 20–24 år flyttet om lag 60 prosent. Men også i de to eldre aldersgruppene blant de enslige er det mange som flytter. I 2002 gjaldt det om lag 40 prosent. Tallene tyder på at

flyttetilbøyeligheten har økt, men bare for 25–29-åringene er endringene statistisk sikre.

Også blant 20–24-åringer som lever i parforhold er det mange som flytter. Tallene varierer en god del fordi gruppen er liten, men rundt halvparten synes å flytte hvert år. På grunn av små grupper er det ikke mulig å fastslå om det har skjedd endringer i flyttehyppigheten.

25–29-åringen flytter også i betydelig grad, om lag en tredel flytter hvert år. De meste stabile er par i begynnelsen av 30-årene der bare hver sjettede flytter hvert år. For ingen av disse to gruppene kan vi påvise at det har skjedd endringer i flyttehyppigheten.

Etablering og hjelp fra familien

Det er verken slik at det er umulig å etablere seg på boligmarkedet uten hjelp av familie, eller slik at så godt som alle som etablerer seg får hjelp fra foreldrene. Surveydata fra 2001 viste at 75 prosent av alle mellom 20 og 29 år og 71 prosent av alle mellom 30–39 ikke hadde fått noen form for boligassistanse fra foreldre (Gulbrandsen 2002, Hellevik 2005). I aldersgruppen 18–35 år er det bare seks prosent som har fått ganske mye økonomisk støtte til bolig (Hellevik 2005b). Generelt er det slik at økonomisk støtte fra foreldre til barn oftest skjer «før barna etablerer seg», nemlig i aldersgruppen 18–21 år hvor over halvparten har fått økonomisk støtte. I aldersgruppen 26–29 år har andelen sunket til 29 prosent (Hellevik 2005b). Det er langt mer vanlig å få støtte i økonomisk vanskelige situasjoner eller til utdanning enn til bolig.

Det er to spørsmål i levekårsundersøkelsen som omhandler hjelp fra familie. I forbindelse med spørsmålet om boligfinansiering ble de som hadde eller hadde hatt boliglån, spurt om deres foreldre eller svigerforeldre stilte sin bolig eller faste eiendom som sikkerhet for noen av disse lånene eller om de hadde kausjonert. Familien trekkes videre inn i et spørsmål om man i løpet av de siste 12 måneder hadde mottatt økonomisk bistand eller støtte for å dekke boutgifter. Her utgjør familie og venner en av svarkategoriene sammen med bostøtte og sosialhjelp.

Tabell 7 viser hvordan det å ha fått hjelp fra foreldre i form av sikkerhet i fast eiendom eller kausjon fordeler seg etter alder. Dette er et spørsmål som utelukkende er stilt til selveiere og andelseiere, men vi har også prosentuert med basis i alle spurte for å vise forekomst totalt sett i de ulike aldersgrupper. Som også vist av Hellevik (2005), kan fordelingen i tabellen antyde at slik støtte er blitt mer vanlig over tid. Samtidig viser tabellen at selv i våre

dager står en klar majoritet på egne ben, og etablerer seg som eiere uavhengig av dens slags støtte fra foreldregenerasjonen.

Tabell 7. Økonomisk hjelp fra foreldre i form av sikkerhet eller kausjon etter alder.

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
Alle	12	18	11	9	3	4	3
Eiere	32	23	13	9	3	4	4

Det andre spørsmålet, om økonomisk bistand eller støtte for å dekke boligutgifter i løpet av de siste 12 måneder, ble stilt både til eiere og leiere. Blant de som er under 30 år har knappe 10 prosent mottatt slik støtte. Men her ser vi at slik støtte er mer utbredt blant leieboere enn blant eiere, altså før de unge har etablert seg som eiere. Funnet er helt i samsvar med funn gjort av Hellevik som også finner at slik økonomisk støtte forekommer oftere før enn etter at unge har etablert seg med egen familie.

Tabell 8. Mottatt bistand fra familie eller venner for å dekke boligutgifter siste 12 måneder etter alder og disposisjonsform.

	16–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
Alle	8	9	4	1	1	-	-	-
Eiere	-	3	3	1	-	-	1	1
Leier	44	16	5	5	-	-	-	-

-: ingen eller under 0,5 %

Avslutning

Siden 1993 har boligprisene steget. En slik prisstigning gjør sitt til at spørsmålet om ungdoms boligetablering stadig er av politisk aktualitet og interesse. Sommeren 1998 la Kommunal- og regionaldepartementet fram en stortingsmelding om boligetablering for unge og vanskeligstilte (St. meld nr 49 (1997–98)). Meldingen konkluderte med at til tross for den prisstigningen man hadde hatt så langt, var det ingen holdepunkter for å si at det var et generelt etableringsproblem på boligmarkedet. De tre levekårsundersøkelsene som er lagt fram etter denne stortingsmeldingen viser fortsatt ingen tegn på at ungdoms etableringsproblemer har økt. De som måtte leve i den tro at økte boligpriser tvinger flere unge til å forbli boende lenger på barneværelse, lever tydeligvis i en villfarelse. Mens ungdoms utflytting i de siste 40 år fram mot årtusenskiftet har vist påfallende høy stabilitet, har det siden 1997 skjedd en klar endring i retning av tidligere utflytting. Det er særlig unge gutter som har fått fart på seg slik at forspranget som unge jenter

lenge har hatt, er blitt betydelig mindre. Samtidig er det en svak tendens til at flere av de unge kjøper bolig. I alle fall har den langvarige tendensen mot at flere unge valgte å leie fremfor å kjøpe, klart stanset opp.

Fortsatt er det slik at det å eie er nært forbundet med pardannelse. Et flertall av de som etablerer som eiere, gjør dette uten nevneverdig hjelp fra familien. Økonomisk hjelp fra foreldre til barn skjer oftest før barna etablerer på boligmarkedet, mens de fortsatt leier bolig.

Selv om det ikke kan påvises økte etableringsproblemer, peker funnene i dette kapitlet likevel fram mot en del problemstillinger som bør forfølges videre. For det første trenger vi å vite mer om effekten av virkemidlene for boligetablering. Hvor mange gjør bruk av tilbudet om startlån, hvor mange trenger slik bistand og hvor mange kunne eventuelt ha maktet å etablere seg uten noen form for assistanse? Kan startlån, eventuelt i kombinasjon med økt bruk av tilskudd, gi flere av de unge mulighet til å etablere et eierforhold til egen bolig? Det andre forhold vi trenger å vite mer om er risikoaspektet. Hvor utsatte er store grupper av unge og nye boligeiere overfor en renteøkning? Dette tilsier forskning om forholdet mellom lån og verdi, en mulighet som byr seg allerede når levekårsdata blir koblet med inntekts- og formuesdata for inntektsåret 2004. I den anledning er det viktig at også data om gjeld og finansielle aktiva fra innteksregistret kobles til intervju-materialet. Slike analyser vil kunne gi kunnskap om hvorvidt Husbankens låneordninger som er ment å skulle hjelpe ungdom med å bli eiere, også må vurderes ut fra ordningenes potensial med hensyn til å hjelpe unge med fortsatt å kunne forbli eiere.

Litteratur

Andersen, A. S. (1998): Unge på boligmarkedet: Etablerer seg senere, men ikke dårligere. Statistisk sentralbyrå. *Samfunnsspeilet* 4/98.

Andersen, A. Støttrup (2002): *Yngre på boligmarkedet 1987–1997*. Statistisk sentralbyrå. Rapport, 2002/12.

Daatland, S. O. (1986): *Boforhold og husholdsstruktur i eldre år. Endringer i perioden 1960–1980*. Norsk Gerontologisk Institutt, Rapport nr 2.

Gulbrandsen, L. (2002): Aldri har det vært så ille som akkurat nå. Om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig. *Tidsskrift for ungdomsforskning*. Årgang 2, nr 1:33–50.

Gulbrandsen, L. & Å. Langsether (2003): Family Transactions in the Norwegian Housing Market. *Housing, Theory and Society*. Vol. 20. no 3: 137–152.

Gulbrandsen, L. & H.-C. Sandlie (2003): *Boligetablering i Oslo og Akershus*. NOVA Rapport 23/03. Oslo, Norsk institutt for forsknings om oppvekst, velferd og aldring.

Hellevik, T. (2005): *På egne ben. Unges etableringsfase i Norge*. NOVA. Rapport 22/05. Oslo, Norsk institutt for forsknings om oppvekst, velferd og aldring.

Hellevik, T. (2005b): Ungdom, etablering og ulike velferdsregimer. *Tidsskrift for ungdomsforskning*. Årgang 5, nr 1: 89–110.

St. meld. nr. 49 (1997–98): *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*.

Texmon, I. (1984): Ut av redet – utflytting i flere trinn. *Samfunnspeilet*, 2: 9–15.

Boforhold i leiemarkedet

Innledning

I denne artikkelen vil vi sette søkelyset på boforholdene i leiemarkedene, hvordan disse boforholdene har endret seg siden midten av 1990-tallet og hvilke ulikheter i boforhold som eksisterer mellom ulike segmenter av boligmarkedet. I den grad levekårsundersøkelsen har relevante opplysninger, vil vi også forsøke å belyse hvordan eventuelle ulikheter i boforhold kan forklares av forskjeller mellom leie- og eiermarkedene, ulike egenskaper ved leiemarkedene og egenskaper ved partene på leiemarkedene.

Vi vil belyse dette problemkomplekset fra tre synsvinkler: For det første vil vi undersøke hvilken betydning det har for sentrale egenskaper ved boligen, bomiljøet og boligen/beboeren om boligen (temporært) ligger i leiemarkedet eller ikke. Videre vil vi søke å identifisere og beskrive karakteristika ved boforholdene som er særegne for leiemarkedet, og undersøke hvordan eventuelle variasjoner i boforholdene innen leiemarkedene kan forklares. I hovedsak vil det her dreie seg om å identifisere de begrensninger strukturelle trekk ved leiemarkedet og ulike kontraktsfestede bestemmelser legger på disposisjonsretten over boligen for den som leier, og å se hvilke konsekvenser slike begrensninger kan ha for boforholdene. På tilsvarende vis vil det være aktuelt å undersøke hvorvidt spesielle relasjoner mellom partene i et leieforhold også har konsekvenser for boforholdene. En tredje innfallsvinkel for å belyse dette problemkomplekset er å stille – og å besvare – spørsmålene; Hvem bor til leie? Hvordan skiller de som leier seg fra befolkningen forøvrig? Hvor langt kan karakteristika ved leietakerne forklare ulikheter i boforhold både mellom og innen ulike disposisjonsformer til boligen? Den siste innfallsvinkelen er først og fremst av interesse for å belyse situasjonene på boligmarkedet for folk (og grupper) som gjerne omtales som vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det analyseopplegget vi har skissert her, antyder at de variable vi står overfor enkelt og ukontroversielt kan deles i avhengige og uavhengige variable i relasjon til folks/husholds tilpasning på boligmarkedene – hvor boforholdene i vid forstand er de avhengige variable. I virkeligheten må vi imidlertid være åpne for at ulike sider av folks boforhold over tid kan legge

føringer for folks tilpasning på andre arenaer, som for eksempel på arbeidsmarkedet og ved familiedannelse. Slike problemer kan vi ikke belyse ved de tverrsnittsdata vi har til rådighet fra levekårsundersøkelsene i 1997, 2001 og 2004. Disse dataene gir imidlertid en god mulighet til å gjøre enkle studier av endringer over tid i perioden fra 1997 til 2004. I slike studier er det ikke mulig å dekomponere eventuelle endringer over tid til effekter av endringer i henholdsvis alder og kohort, og eventuelle periodeeffekter. Der det er stilt likelydende spørsmål i 1997 og 2004, gir dette en mulighet til å gjennomføre enkle kohortanalyser.

Som det vil framgå av analysene i denne artikkelen er folks bruk av leiemarkedet svært avhengig av hvilken livsfase de er i. Studier, både ved NOVA og andre steder, har vist at ungdoms tilpasning på boligmarkedet er nært knyttet til tilpasningen på andre områder av livet; som for eksempel utdanning, utflytting fra foreldrehjemmet, inntreden på arbeidsmarkedet og endringer i familie- og husholdsstatus. Det som skjer i denne livsfasen må antas å ha stor betydning for det som skjer senere i livet – også når det gjelder tilpasningen på boligmarkedet. Lavekårsundersøkelsene har imidlertid ikke data som gjør det mulig å studere disse problemstillingene. Dette problemkomplekset er imidlertid studert andre steder (se for eksempel Hellevik 2005 og Langsether 2003). Mulighetene for å gjøre slike studier, samt kohortanalyser, bør tillegges mye vekt ved opplegget av framtidige levekårsundersøkelser.

Analysene i artikkelen er tredelt. I de neste avsnittene vil vi sammenligne situasjonen på eie- og leiemarkedene ut fra noen sentrale boforholdsvariabler. Deretter ser vi nærmere på variasjonen innen leiesektoren. Her vil leiemarkedets struktur og ulike egenskaper ved leieforholdene/leieavtalene bli beskrevet. Avslutningsvis setter vi søkelyset på hvem som bor til leie. I denne forbindelsen er det et sentralt spørsmål om man kan identifisere de såkalte vanskeligstilte på boligmarkedet.

Eie versus leie

I dette avsnitte skal vi som nevnt belyse noen av de viktigste forskjellene i boforhold mellom de som eier og de som leier den boligen de bor i. Først skal vi imidlertid se på fordelingen mellom ulike disposisjonsformer, hvor tilfredse folk er med den disposisjonsformen de har realisert når de blir intervjuet, og hvilke argumenter de som bor til leie bruker for å forklare/-forsvare det valget de har gjort.

Nordmenn eier i stor grad sine boliger. Dette er på den ene siden delvis et resultat av en ønsket politikk, hvor målet har vært at flest mulig skal kunne eie sin bolig; enten som selveier eller sammen med andre som andelseier. På den annen side har leiemarkedet aldri vært særlig stort i Norge. Går vi for eksempel tilbake til begynnelsen av 1900-tallet, var selveie allerede den gang den vanligste disposisjonsformen på landsbasis (Langsether m.fl. 2003). Unntaket var de største byene, særlig hovedstaden, hvor leieformen var helt dominerende. I 1920 var for eksempel leieboerandelen i Norge totalt sett 47 prosent, mens leieboerandelen i Oslo var hele 95 prosent (Ibid.). Fra da av var leieboerandelen jevnt synkende frem til 1990, hvor leieboerandelen i Norge totalt sett var 22 prosent og 24 prosent i Oslo. Langsether m.fl. (2003) fant imidlertid at leiemarkedets tilbakegang stanset opp i løpet av 1990-tallet.

Ut fra tallene i levekårsundersøkelsene fra 1997 og frem til 2004, ser det også ut til at leieboerandelen har holdt seg forholdsvis stabil fra slutten av 1990-tallet og frem til midten av det nye årtusenet. I den grad vi kan identifisere en endring, går denne i retning av noe mer leie. Tallene for 2004 i tabell 1 er ikke helt sammenlignbare med tallene fra de tidligere undersøkelsene. I 1997 og 2001 rommer kategorien for leietakere både leietakere og de som disponerer bolig på annen måte enn eie eller leie (for eksempel at man låner bolig), mens disse to disposisjonsformene utgjør egne kategorier i undersøkelsen fra 2004. Men om vi legger sammen andelene som leier og disponerer på annen måte i 2004, ser vi at fordelingen mellom de ulike disposisjonsformene har holdt seg rimelig stabil gjennom den 7-årsperioden som dekkes av tabellen.

Tabell 1. Fordeling av boligmassen etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: Levekårsundersøkelsene 1997–2004.

	1997	2001	2004
Selveier	64	61	62
Andelseier	12	14	14
Leietaker	24*	25	21
Annet			3
N=	1902	1921	1919

*) I 1997 og 2001 inkluderer denne kategorien «leier eller disponerer på annen måte»

Som påpekt ovenfor har vi ikke data som direkte sier noe om tilfredsheten med disposisjonsformen. Dette temaet kan imidlertid også belyses ved data om aktuelle flytteplaner. Flytteplaner er imidlertid en tvetydig indikator. Planer om å flytte umiddelbart vil nok oftere ha sin årsak i utdanning og

skifte av jobb, i manglende tilfredshet med boligen/standarden og/eller bomiljøet, som i manglende tilfredshet med disposisjonsformen. I situasjoner karakterisert ved «alt annet likt» vil imidlertid også flytteplaner være en indikator på tilfredshet med disposisjonsformen. Våre data gjør det mulig å kontrollere opplysningene om flytteplaner med data om årsakene til eventuelle slike planer. Vi har benyttet oss av denne muligheten, jf. tabellene 2 og 3 nedenfor.

Tabell 2 viser flytteplaner blant hushold med ulik disposisjonsform til egen bolig. Som vi ser, er det særlig leieboerne som skiller seg ut. Det er for eksempel bare blant leieboerne vi finner et flertall som har flytteplaner (62 prosent totalt). Videre oppgir omkring hver femte leieboer at de har klare flytteplaner (19 prosent), og omkring hver tredje leieboer oppgir at de regner med å flytte innen tre år (34 prosent). Til sammenligning oppgir 79 prosent av selveierne at de ikke har planer om å flytte eller at de regner med å bo i nåværende bolig ut livet. Ut fra i hvilken grad man oppgir konkrete flytteplaner, tyder altså mye på at leieboere er mindre tilfredse med nåværende bolig enn hva som er tilfellet blant boligeiere.

Tabell 2. Flytteplaner etter disposisjonsform til bolig. Prosent.

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Har klare flytteplaner	3	5	19	15	7
Regner med å flytte innen 3 år	7	16	34	9	14
Regner med å bo her i minst 3 år til	11	13	10	9	11
Har ingen planer	53	47	31	34	47
Regner med å bo her resten av livet	26	19	7	32	21
N=	1149	265	395	53	1862

Når det gjelder oppgitt årsak til flytting, finner vi også en interessant forskjell mellom hushold som bor med ulik disposisjonsform til egen bolig. Og det er leieboerne som skiller seg spesielt ut. Mens det er boforhold og personlige grunner som er de vanligste oppgitte grunnene til flytting blant boligeiere, finner vi en jevnere fordeling blant leieboerne. Blant leieboere oppgir 29 prosent at arbeid eller utdanning er grunnen til husholdningens flytteplaner, mens bare 16 prosent av selveierne oppgir det samme. Denne forskjellen kan nok ses i lys av at leieboliger ofte er midlertidige boliger, slik at de som regner med å flytte etter en forholdsvis kort tidsperiode ofte velger leiebolig som boform.

Tabell 3. Årsak til flytteplaner etter disposisjonsform til bolig. Prosent.

	Eier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Arbeid eller utdanning	16	13	29	15	23
Boforhold	41	46	33	23	37
Personlige grunner	40	38	30	31	34
Andre grunner	3	4	8	31	7
N=	118	56	208	13	396

Tilfredshet med nåværende disposisjonsform kan også vurderes ut fra om man forventer å bli boende i tilsvarende disposisjonsform senere. I tabellen nedenfor presenteres forventet disposisjonsform om tre år ut fra hvilken disposisjonsform man har til nåværende bolig. Også her finner vi en større grad av «tilfredshet» blant boligeierne. Hele 95 prosent blant selveierne forventer å være selveier også om tre år, mens 73 prosent av andelseierne forventer å forbli andelseierne. Blant de andelseierne som ikke forventer å være andelseier om tre år, oppgir de aller fleste at de forventer å være selveiere (22 prosent). Blant leieboerne oppgir omkring halvparten at de regner med å være leieboer om tre år (49 prosent), mens 43 prosent oppgir at de regner med å være boligeier – enten som selveier (36 prosent) eller andelseier (7 prosent).

Tabell 4. Forventet disposisjonsform om tre år etter nåværende disposisjonsform til bolig. Prosent.

	Eier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Selveier	95	22	36	24	68
Andelseier	2	73	7	3	13
Leieboer	2	2	49	21	14
Disp. på annen måte	1	1	2	42	2
Vil ikke svare	-	1	-	-	-
Vet ikke	2	1	6	11	3
N=	1195	271	401	55	1922

I mange år har det vært økonomisk fordelaktig å eie fremfor å leie bolig, og de fleste nordmenn ønsker også å eie sin bolig (Gulbrandsen 1993, Løwe 2002 og Sandlie 2005). Likevel vil det alltid være noen som i ulike perioder av livet og av ulike grunner, velger eller blir tvunget til å leie. På lang sikt er det liten tvil om at det er mest fordelaktig å være boligeier. Det som taler for leie, er at denne disposisjonsformen kan være attraktiv i midlertidige boforhold (blant annet fordi transaksjonskostnadene ved flytting anses å være mindre for leieboere enn for boligeiere).

I levekårsundersøkelsen fra 2004 er det med noen spørsmål om leieboernes egne begrunnelser for hvorfor de leier sin bolig. Spørsmålene er stilt på den måten at intervjupersonen er presentert for et sett med ulike påstander hvor leieboerne skal si seg enig eller uenig i forhold til hvor godt påstanden passer til deres situasjon. I tabell 5 nedenfor har vi presentert svarene på disse spørsmålene ut fra leieboerens alder. Den påstanden flest leieboere sier seg enig i er at man leier fordi man bor midlertidig. Dette stemmer for så vidt godt med antagelsen om at leiebolig er mest attraktiv i midlertidige boforhold. Den påstanden som nest flest sier seg enig i er påstanden om at det er billigere å leie enn å eie. Dette kan i utgangspunktet synes besynderlig, siden dette strider med den vanlige oppfatningen av at det å eie bolig er rimeligere enn å leie, jevnfør også drøftingene av boligøkonomi i dette avsnittet. Her kan imidlertid tidsaspektet spille inn. Dersom boforholdet er av langvarig karakter vil nok eie av bolig være rimeligst, men på kort sikt vil som nevnt leie av bolig være rimeligst i mange tilfeller. Med andre ord kan svaret på denne påstanden også være preget av at mange leieboere anser leieforholdet sitt som midlertidig.

Om vi ser nærmere på sammenhengen mellom alder og hvilken grad leieboerne sier seg enig i de ulike påstandene, finner vi noen klare antydninger til aldersforskjeller. Det ser ut til at unge leieboere i større grad enn eldre, vektlegger at bosituasjonen er midlertidig som et argument for å bo til leie. De unge sier seg for eksempel mer enig i påstandene om at de bor midlertidig, at de har planer om å flytte og at de sparer penger til et senere boligkjøp. De eldre sier seg derimot i større grad enig i påstandene om at leieboligen er mer praktisk egnet, sammenlignet med hva de unge gjør. For eksempel er det først og fremst blant de eldre vi finner leieboere som mener at leieboligen er spesielt godt egnet og at leieboligen gir mindre ansvar for vedlikehold.

De ovenfor nevnte påstandene indikerer i stor grad at situasjonen som leieboer er valgt. Dette er imidlertid ikke tilfelle for alle leieboere, siden noen bor til leie fordi de har vansker med å få lån til boligkjøp. I tabellen nedenfor ser vi at omkring 16 prosent oppgir dette som en begrunnelse for at de bor til leie, og denne andelen er omtrent like stor uansett alder. Det er altså ikke en ubetydelig andel som leier, fordi de ikke har mulighet til å kjøpe bolig. I hvilken grad dette er et boligpolitisk problem bør nok nyanteres i forhold til hvilke hushold som oppgir slike problemer. Blant de yngste kan for eksempel slike problemer være forbigående, siden økonomien kan bli bedre enten ved å forbedre sin situasjon på arbeidsmarkedet eller ved

at man etablerer seg som par. Problemet er med andre ord størst blant de som over tid har problemer med å få innfridd sitt ønske om å bli boligeier.

Tabell 5. Leieboeres begrunnelser for å bo til leie etter alder. Prosent. (Man kunne si seg enig i flere av svaralternativene).

	35 år eller yngre	Over 35 år	Alle
Boligen er spesielt godt egnet	16	29	20
Det gir mindre ansvar for vedlikehold	10	22	14
Det er billigere enn å eie	26	23	25
Vil ikke ha formue bundet opp i bolig	3	2	3
Det gir mindre økonomisk risiko	10	12	11
Ønsker å kjøpe, men har vansker med lån	16	17	16
Planer om å kjøpe i nær framtid	18	9	15
Spare til senere boligkjøp	12	5	9
Lettere å flytte	15	11	14
Bor her midlertidig	39	13	30
I forbindelse med jobb eller jobbskifte	4	7	5
Venter nedgang i boligprisene	3	4	3
Andre grunner	15	21	17
N=	(260)	(140)	(400)

Boforhold blant eiere og leiere

I dette avsnittet skal vi se nærmere på hvorvidt det er forskjeller mellom disposisjonsformene hva angår egenskaper ved boligene; hustype og boligstørrelse, og i relasjonene mellom bolig og hushold; trangboddhet, boligøkonomi og bostabilitet/botid.

I tabell 6 presenteres sammensetningen av boligmassen etter hustype/-boligtype og etter disposisjonsform på grunnlag av levekårsundersøkelsen 2004. Hustypen sokkelbolig er her definert som en utleiebolig på tre rom eller mindre i enebolig. Definisjonen er ikke helt presis og vil sannsynligvis føre til en overestimering av andel sokkelboliger, siden det ikke er umulig at enkelte små eneboliger omkring på landsbygda for eksempel er på tre rom. Som vi ser, utgjorde sokkelboligene i underkant av en tredjedel av utleie-tilbudet i 2004 (31 prosent).

Boligmassen i de ulike sektorene av boligmarkedet (bestemt ved disposisjonsformene) preges i stor grad av ulike boligtyper. Eiersektoren består for eksempel hovedsakelig av eneboliger, og tre av fire selveiere bor i denne boligtypen (76 prosent). Sektoren for boretthavere består derimot primært av blokk og bygårder (65 prosent), men en fjerdedel av andelseierne bor

likevel i rekkehus eller lignende (26 prosent). I leiesektoren finner vi en mer variert boligsammensetning. Omkring en tredjedel av leiesektoren består av sokkelboliger (31 prosent), og omkring en tredjedel består av blokk og bygårder (30 prosent). Videre bor i overkant av hver tiende leieboer i enebolig (13 prosent).

Tabell 6. Hustyper fordelt etter disposisjonsform. Prosent.

	Eier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Enebolig	76	2	13	73	52
Sokkelbolig	-	-	31	-	6
Rekkehus o.l.	7	26	7	6	10
Tomannsbolig	7	4	9	9	7
Andre flermannsboliger	2	4	6	-	3
Blokk	4	51	11	6	12
Bygård	3	14	19	6	8
Annet	1	-	4	2	2
N=	1194	271	400	55	1920

Vi har også sett på fordelingene fra 1997 og 2001. (Ikke presentert her). Det er mulig å se noen endringer i boligsammensetningen på leiemarkedet fra 1997 til 2004, men det er usikkert om levekårsdataene er gode nok til at disse endringene kan tillegges særlig vekt. For eksempel ser det ut til at andel eneboliger har sunket noe fra 2001 til 2004, mens andel boliger i blokk og bygård har steget noe. Disse endringene kan være uttrykk for reelle endringer på tilbudssiden, men de kan også være av rent metodologisk karakter.

Det er også en forskjell mellom boligeiere og leietakere i forhold til hvor stor bolig de bebor. Mens leieboere i stor grad bor i mindre boliger med tre rom eller mindre, bor boligeiere som oftest i boliger med mer enn tre rom (tabell 7). I levekårsundersøkelsen fra 2004 finner vi for eksempel at nærmere halvparten av leieboerne (48 prosent) bor i en bolig med to rom eller mindre, mens godt over halvparten av selveierne (61 prosent) bor i en bolig med fem rom eller mer. Innslaget av boliger med ett og to rom er mindre blant andelseierne enn blant leieboerne, men utover dette bor andelseierne i boliger av lignende størrelse som leietakerne. Her har det heller ikke vært særlig store endringer siden 1997.

Tabell 7. Antall rom i boligen etter disposisjonsform. Prosent.

	Selveier	Andelseier	Leietager
Ett rom	- *	3	16
To rom	4	26	32
Tre rom	11	34	28
Fire rom	24	27	12
Fem rom eller mer	61	10	13
N=	1194	256	440

*) Under 0,5 prosent

Siden leieboere i større grad enn boligeiere bor i små boliger med ett og to rom, kan man også forvente at leieboere i større grad også er trangbodde. En vanlig definisjon av trangbodd er at man bor i bolig med ett rom eller bor i en bolig med færre rom enn antall husstandsmedlemmer. Ut fra denne definisjonen vil som vi ser en del leieboere per definisjon være trangbodde, siden omkring en sjettedel av leieboerne bor i bolig med ett rom. I tabell 8 nedenfor presenteres andel trangbodde, ut fra denne definisjonen, innen de ulike disposisjonsformene. Som vi ser, kan omkring sju prosent av de norske husholdene defineres som trangbodde ut fra denne definisjonen. Andel trangbodde varierer imidlertid stort mellom boligeiere og leieboere. Blant leieboere kan for eksempel 22 prosent defineres som trangbodde, mens tilsvarende andel blant selveiere er to prosent og sju prosent blant andelseiere.

Tabell 8. Trangboddhet etter disposisjonsform. Prosent.

	Selveier	Andelseier	Leietager	Alle
	2	7	22	7
N=	1193	270	400	1919

Vi bør være forsiktig med å legge for mye i en slik definisjon av trangboddhet, særlig blant leieboerne. Det å være trangbodd som aleneboende i en bolig med ett rom, trenger for eksempel ikke være et stort boligpolitisk problem om disse aleneboende er unge i en etableringsfase med midlertidig bolig. Hvem eller hvilke husholdstyper som leier bolig kommer vi tilbake til i neste avsnitt. Her vil vi likevel peke på at man i løpet av de siste 30 årene har sett en endring mot en større kortsiktighet og flyktighet i leieboernes botid (Langsether m.fl. 2003): Dette gjelder særlig ungdom i etableringsfasen – den fasen av livet hvor det er vanligst å bo til leie.

Tabell 9 nedenfor viser fordelingen av trangboddhet blant leieboere etter hvilken familiefase husholdene befinner seg i. Selv om data fra levekårsundersøkelsene i utgangspunktet er for spinkelt til å brytes ned i for mange undergrupper, presenterer vi likevel denne fordelingen. Tabellen indikerer at trangboddhet er mest vanlig blant enslige under 45 år (31 prosent) og par med barn under 19 år (41 prosent).

Andel trangbodde blant yngre aleneboende trenger som nevnt ikke å være et stort boligpolitisk problem, siden en stor andel av disse sannsynligvis på et senere tidspunkt vil etablere seg som samboende og som boligeier. Det er også rimelig å tro at en del av parene med barn under 19 år er i en etableringsfase, slik at disse også vil kunne flytte ut av trangboddheten på sikt. Data tyder imidlertid på at en relativt stor del av par med barn som bor til leie, til enhver tid bor trangt. Det er vel også en allmenn oppfatning at det ikke er ønskelig at barn vokser opp i trangbodde boliger, verken i kortere eller lengre perioder.

Tabell 9. Trangboddhet blant leieboere, fordelt etter familiefase. Prosent.

	Enslige 16–44	Enslige 45–66	Par 16–66 uten barn	Enslig forsørger	Par med barn 0–19	Par over 66	Enslig over 66
	31	6	7	8	41	-	4
N=	198	33	54	40	39	4	26

Botid, bostabilitet og nærmiljø

Den gjennomsnittlige botiden for beboerne i et lokalsamfunn er en god indikator på bostabiliteten i dette lokalsamfunnet. Bostabiliteten vurderes normalt som et gode i seg selv, og mye forskning tyder på at bostabilitet er en viktig betingelse for hvordan lokalsamfunn og nærmiljøer utvikler seg. For det første vil stor bostabilitet – målt ved gjennomsnittlig lengde på beboernes botid – nesten med nødvendighet føre til at folk blir bedre kjent med hverandre, hvilket ofte kan være en forutsetning for utvikling av lokale sosiale nettverk. Høy bostabilitet må normalt også kunne tolkes som et resultat av at folk har ønsket, og valgt, å bli boende der de bor. Ønsket og forventningene om å bli boende må antas å være en viktig forutsetning for engasjement i lokalsamfunn og nærmiljø. Engasjement i lokale spørsmål bør slik sett kunne antas å føre både til at lokalsamfunnet blir bedre å bo i og at folk blir bedre kjent med hverandre – hvilket i sin tur betyr bedre betingelser for at det oppstår nye lokale nettverk. Et relevant spørsmål i denne sammenhengen vil være om boligeiere har mer igjen, både sosialt og økonomisk, av å være «gode naboer» enn det leietakere har (jf. DiPasquale og Glaeser

1999). Siden boligeiere ofte har lengre botid enn leietakere, har de også større interesse av å investere tid og ressurser i nabolaget/nærmiljøet. Disse investeringene vil på sikt kunne materialisere seg gjennom høyere boligpriser for nabolaget.

De opplysningene som foreligger om botiden i levekårssurveyene er individuelle data som i utgangspunktet ikke sier noe om bostabiliteten i det nærmiljøet der respondenten bor. Botidene som er rapportert er primært et mål på hvor lenge respondenten har bodd i sin nåværende bolig, men slik sett kan de også være et interessant mål på hvor lang tid respondenten har hatt mulighet til å engasjere seg i sitt lokalmiljø. Våre opplysninger om botid kan imidlertid gi et feil bilde av bostabiliteten. En observert botid på 3 år for en leieboer i en sokkelleilighet i et strøk dominert av 30 år gamle selveide eneboliger, gir opplagt et falskt bilde av bostabiliteten i dette strøket. Det interessante spørsmålet her (som imidlertid heller ikke kan besvares) er hvordan botiden for leieboerne skiller seg fra botiden for eierne. Komplettert med data om byggeår, hustype og disposisjonsform er det mulig å si mer. Dersom vi vet at data refererer seg til et hushold som bor i et borettslag eller i en selveid enebolig, er det større sannsynlighet for at lengden på den observerte botiden samsvarer med den gjennomsnittlige botiden for beboerne i strøket enn dersom data refererer seg til en leietaker i en sokkelbolig. Leiemarkedet representerer det største tolkningsproblemet på dette feltet. I lokalsamfunn der boliger forvaltet gjennom samme disposisjonsform som regel er samlokalisert geografisk, kan vi anta at fordelingene av botiden har mindre variasjonsbredde og et mer markert tyngdepunkt enn i tilfeller der boliger tilhørende samme disposisjonsform er spredt vidt utover – slik det normalt er tilfelle med leieboligene i Norge. I tillegg vil vi for Norges del stå overfor effekten av at leieboligene her normalt bare vil utgjøre et lite mindretall av det samlede antall boliger i et lokalsamfunn.

Generelt kan vi tenke oss at det, faglig sett, er mer holdbart å tolke en observert lang botid som uttrykk for en lang gjennomsnittlig botid i vedkommende lokalsamfunn, enn å tolke en kort botid som uttrykk for en kort gjennomsnittlig botid. Slik strukturen på det norske leiemarkedet er, og slik det fungerer, kan vi heller ikke gjøre en slik antagelse når det gjelder leiemarkedet.

De individuelle botidene er i alle fall et uttrykk for graden av langsiktighet i de valgte tilpasninger folk har foretatt på boligmarkedet. Tolket på det individuelle planet må det være rimelig å slutte at folk med en botid på 2–3 år har hatt mindre mulighet til å delta i det lokale miljøbyggende arbeidet enn folk som har bodd 15–20 år i samme område – og at de

sannsynligvis også har deltatt mindre. Dvs. at dess kortere botid folk har i desto mindre grad er de en ressurs for lokalsamfunnet der de bor. Ser vi på botiden i ulike grupper – for eksempel etter disposisjonsform – utsier eventuelle ulikheter i den gjennomsnittlige botiden i gruppene noe om gruppe-medlemmenes betingelser for aktiv deltakelse i sine nærmiljøer, og sannsynligvis også noe om deres faktiske deltakelse.

I tabell 10 har vi presentert botid i nåværende bolig etter disposisjonsform ut fra levekårsundersøkelsen i 2004. Vi kan legge til at situasjonen var omtrent den samme i 1997, slik at det har vært stor stabilitet i dette mønsteret de siste årene. Som vi ser, oppgir over halvparten av leieboerne at de har bodd i nåværende bolig i ett år eller mindre (60 prosent). Blant selveierne ser vi derimot at over halvparten oppgir at de har bodd i nåværende bolig i 10 år eller mer (55 prosent). Også blant andelseierne er botid i nåværende bolig lengre enn blant leieboerne; omkring 40 prosent av andelseierne oppgir 10 år eller mer som botid i nåværende bolig.

Om vi for eksempel sammenligner botiden til norske leieboere med botiden til leieboere i Sverige, finner vi en klart lengst botid blant de svenske leieboerne. I Norge har som nevnt leieformen etter hvert blitt en midlertidig boform, særlig for unge som etablerer seg for første gang. I Sverige er det derimot, sannsynligvis særlig i de allmenntilgjengelige boligene, et betydelig innslag av husholdninger som har leiebolig som endepunktet i sin boligkarriere (Gulbrandsen 1994).

Tabell 10. Botid i nåværende bolig etter disposisjonsform. Prosent.

	Selveier	Andelseier	Leietager
Under ett år	5	9	38
Ett år	6	10	22
To år	5	11	11
Tre år	6	7	6
Fire år	5	5	3
5–9 år	18	18	7
10–15 år	13	15	3
Over 15 år	42	25	10
N=	1110	256	440

Botid i nåværende bolig stiger, ikke overraskende, med intervjupersonens alder. Jo yngre man er, desto kortere tid har man hatt mulighet til å bo i sin nåværende bolig – og jo kortere tid har man bodd. På tilsvarende vis finner vi at botiden øker med alderen, jf. tabell 11.

Tabell 11. Botid i nåværende bolig fordelt etter intervjupersonens alder. Prosent.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60–69 år	70 år e. m.
Under 1 år	38	16	8	4	1	3
1 år	24	13	6	7	4	3
2 år	14	11	6	3	3	4
3 år	7	11	7	4	4	2
4 år	4	8	4	3	1	2
5–9 år	6	25	22	11	13	10
10–15 år	2	13	20	13	9	9
16 år eller mer	5	4	29	55	65	68
N=	308	401	306	277	207	229

Selv om det også kan være andre grunner til de store forskjellene i botid mellom boligeiere og leieboere, ser det likevel ut til at selve disposisjonsformen for leieboerne i liten grad er preget av langsiktighet. Langsiktige boforhold finner vi først og fremst blant boligeiere. At leieboerne i våre dager har en vesentlig kortere botid i sine boliger enn hva som er tilfelle blant boligeiere, er først og fremst ett uttrykk for at det å bo til leie i stadig større grad har blitt et overgangsfenomen før man etablerer seg i egen eid bolig.

Sammenhengene mellom disposisjonsform, botid og engasjement i det nærmiljøet folk bor i, kan belyses med data fra to spørsmål som er stilt i levekårsundersøkelsen i 2004. Det første spørsmålet gjelder hvorvidt man kjenner én eller flere husstander så godt at man besøker hverandre av og til.

Tabell 12 viser sammenhengen mellom denne graden av «nabokjennskap» og disposisjonsform. Som vi ser, skiller leieboerne seg ut ved at hele 43 prosent oppgir at de ikke kjenner noen familie eller husstand i nabolaget så godt at man besøker hverandre av og til. Andelseiere følger et tilsvarende mønster som leieboerne, men det er noen flere blant andelseierne som kjenner naboene. Det er særlig selveiere som kjenner naboene sine så godt at man besøker hverandre av og til. Denne sammenhengen mellom «nabokjennskap» og disposisjonsform kan på den ene siden dekke over en sammenheng mellom boligtype eller boligstrøk og graden av kjennskap til naboene. Det kan for eksempel tenkes at de som bor i eneboliger kjenner naboene sine bedre enn de som bor i andre boligtyper, og at kjennskap til naboene synker med urbaniseringsgrad. På den annen side er leieboerformen ofte en midlertidig boform, slik at leieboeren (og muligens også naboene) verken har tid eller ser noen grunn til å investere mye tid i å bli kjent med sine naboer.

Tabell 12. Andel som oppgir at de kjenner én eller flere familier/husstander i nabolaget så godt at man besøker hverandre av og til, fordelt etter disposisjonsform til bolig. Prosent.

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Ingen	20	36	43	24	27
1	14	14	19	11	15
2	15	15	12	11	14
3–4	22	19	11	24	19
5 eller flere	30	16	15	30	25
N=	1194	270	400	54	1918

At botid har en positiv effekt på hvor godt man kjenner sine naboer, kommer tydeligere frem i tabell 13. Ut fra tabellen kan vi lese at jo lengre man har bodd i nåværende bolig, jo færre oppgir at man ikke kjenner sine naboer så godt at man besøker hverandre av og til. Videre ser vi at sannsynligheten for at man kjenner flere naboer øker med botiden. Når det gjelder botid og disposisjonsform, finner vi en signifikant sammenheng mellom selveierne botid og «nabokjennskap», men ikke blant leieboere. Dette resultatet kan nok delvis forklares ut fra at leieboerne er forholdsvis få i utvalget. I tillegg har leieboerne som nevnt en kortere botid i sine boliger enn boligeiere, slik at resultatet også muligens kan forklares ut fra at leieboere ofte bor midlertidig og at de derfor investerer mindre tid på sine naborelasjoner.

Tabell 13. Andel som oppgir at de kjenner én eller flere familier/husstander i nabolaget så godt at man besøker hverandre av og til, fordelt etter botid i nåværende bolig. Prosent.

	Under 1 år	1 år	2 år	3 år	4 år	5–9 år	10–15 år	16 år eller mer
Ingen	47	43	34	26	20	25	16	19
1	16	16	18	22	16	12	15	12
2	11	13	18	14	20	13	16	15
3–4	12	15	18	18	19	23	25	22
5 eller flere	14	13	13	20	24	28	28	32
N=	251	186	131	115	74	276	201	571

Ved siden av nabokjennskap, finnes det i levekårsundersøkelsen fra 2004 også spørsmål om hvor trygg den enkelte føler seg i nærmiljøet. Spørsmålet er formulert slik at intervjupersonen blir spurt om han eller hun føler at det er trygt å komme seg til et eventuelt rekreasjonsområde som ligger i en 200 meters radius fra boligen. Vi finner ingen signifikante forskjeller på svarfordelingen til dette spørsmålet ut fra verken disposisjonsformer eller botid.

Boligøkonomi: Bokostnader og husleie

Kostnadene ved å bo er behandlet i artikkelen til Pedersen og Sandlie. Her skal vi bare kort foreta noen enkle sammenligninger av boutgiftene i boliger med tre rom for de mest sentrale disposisjonsformene; selveie, andelseie og leie. Sammenligningene foretas på basis av de samme boutgiftsdefinisjonene som benyttes i Pedersen og Sandlies artikkel. For leietakere utgjør husleien både boutgiftene og bokostnadene. Boutgiftene for eiere/andelseiere består av utgifter til drift og vedlikehold av boligen, kommunale avgifter og renter og avdrag på eventuelle boliglån. For boligeierne beskriver imidlertid disse tallene ikke de totale kostnadene ved å bo. Er man interessert i de totale bokostnadene (alternativkostnadene ved å bo) må man for eiernes del også ta hensyn til netto kapitalkostnader ved å bo (inklusive gjeldsavdrag og avkastning og verdiendring av boligkapitalen).

I beregningene nedenfor har vi brukt opplysningene om årlig husleie i levekårsundersøkelsen fra 2004. Siden vi har sett at leieboerne bor i mindre boliger enn (særlig) selveierne, er det nødvendig å foreta sammenligningene for boliger av tilnærmet lik størrelse. Helt konkret har vi valgt en tre roms leilighet ved disse jamføringene, jf. beregningene i tabellene 14 og 15. Ideelt sett burde vi ha brukt flere leilighetsstørrelser ved disse sammenligningene. Problemet er imidlertid at vi allerede ved fire roms leiligheter ville få et for lite utvalg blant leieboerne, og at vi i to-roms leiligheter ville få et for lite utvalg av selveiere.

Ved alle beregningene i tabellene 14 og 15 er brutto boutgifter lagt til grunn; det vil si at bostøtten ikke er trukket fra i tallene for boutgiftene. Ved beregning av boutgiftsbelastningen – som er definert som boutgiftenes andel av husholdsinntekten etter skatt – er bostøtten inkludert i husholdsinntekten.

I tabellene 14 og 15 har vi som nevnt beregnet samlet boutgift og boutgiftsbelastning fordelt etter disposisjonsform for tre roms leiligheter. Om vi ser på medianverdiene, midtpunktet i fordelingene, ser vi at boutgiftene er lavest blant selveiere (tabell 14). Variasjonen er imidlertid størst blant selveierne. Ut fra medianverdien er det leieboerne som har de høyeste boutgiftene, mens andelseierne har høyere boutgifter enn selveiere og lavere enn leieboerne. Blant leieboerne er det minst spredning i boutgiftene. Den store spredningen i boligeiernes boutgifter må ses i sammenheng med at disse boutgiftene i stor grad varierer med boliglånets størrelse. Boligeiernes boutgifter vil med andre ord reduseres etter hvert som bolig gjelden nedbetales.

Tabell 14. Samlet boutgift per år fordelt etter disposisjonsform. Hele kroner.

	1.desil	1.kvartil	Median	3.kvartil	9.desil	N=
Boutgift for selveier med 3 roms	5219	9900	24000	61770	94359	127
Boutgift for andelseier med 3 roms	19739	27474	43870	78450	100514	91
Boutgift for leieboer med 3 roms	18000	36000	48000	60000	72972	109

Selveierne kommer også best ut i forhold til å ha lavest boutgiftsbelastning (tabell 15). Andelseierne er noe dårligere stilt enn selveierne, men det er likevel leieboerne som kommer klart dårligst ut. Dette gjelder ikke minst for den tiendeparten som har høyest boutgiftsandel.

Tabell 15. Samlet boutgift per år som prosentandel av husholdningens samlede inntekt, fordelt etter disposisjonsform. Prosent.

	1.desil	1.kvartil	Median	3.kvartil	9.desil	N=
Boutgiftsbelastning for selveier med 3 roms	1,3	3,1	8	16,2	23,2	127
Boutgiftsbelastning for andelseier med 3 roms	5,6	8,8	13,5	20,4	26,9	91
Boutgiftsbelastning for leieboer med 3 roms	6,1	13,6	18,2	25,6	47,4	109

Leiesektoren; struktur og variasjon i boforhold

Før vi går over til å studere variasjonen i boforhold innen leiesektoren, og i den forbindelse blant annet er interessant i hva strukturelle og relasjonelle faktorer som er særegne for det norske leiemarkedet betyr, må disse særtrekkene identifiseres og beskrives. Nedenfor skal vi gi en kort oversikt over det norske leiemarkedet; først og fremst strukturelle kjennetegn ved tilbudssiden, legale føringer på så vel leieobjektet som kontraktsforholdene og relasjonene mellom partene. Vi må begrense oss til fenomener levekårsundersøkelsene har opplysninger om. I praksis vil det si at vi må konsentrere oss om noen få kjennetegn ved utleierne, hvilke boliger som leies ut, hvilke relasjoner vi finner mellom partene, og hvilke kontraktsforhold som tilbys.

Aktørene på tilbudssiden av leiemarkedet – utleierne – er ulike, både ut fra hvilke motiver de måtte ha for å delta på markedet, etter hvilke mål de forfølger og hvilke føringer de er underlagt. Disse motivene, målene og føringene/begrensningene vil langt på vei også bestemme utleierens markedsatferd og legge føringer for fordelingen av rettigheter og plikter mellom partene i et leieforhold. I privat sektor vil det viktigste skillet gå

mellom de som driver boligutleie som næring og de som av ulike grunner disponerer én eller et fåtall boliger som det kan være aktuelt å leie ut. Innen den sistnevnte gruppen kan det igjen skilles mellom de som leier ut en bolig i det huset de selv bor i og de som leier ut en separat beliggende ekstra bolig. En fjerde kategori tilbydere er de som tilbyr bolig tilknyttet en arbeidskontrakt. Slike tjenesteboliger kan forekomme både i offentlig og privat sektor. En femte hovedtype utleiery er offentlige eller halvoffentlige organer som leier ut boliger til grupper med spesielle boligbehov.

Tidligere studier har vist at tilbydersiden på leiemarkedet har endret karakter i løpet av de siste 30 årene (Nordvik 1996; Langsether m.fl. 2003). For eksempel har det skjedd en klar reduksjon av privat profesjonell utleie i denne perioden sett under ett. På slutten av 1990-årene tyder imidlertid data på at det profesjonelle utleiemarkedet har vokst. Ut fra levekårsundersøkelsene fra 1997 til 2004 ser det derimot ut til at tilbydersiden samlet sett i all hovedsak har holdt seg stabil de siste årene (tabell 16). Det knytter seg imidlertid noen problemer til sammenligninger mellom undersøkelsene i 2001 og 2004 fordi enkelte av svarkategoriene er blitt endret. I levekårsundersøkelsen fra 2004 er det for eksempel ikke skilt mellom profesjonell privat utleie i form av gårdeier/gårdselskap og annen privat utleie fra privat person – slik det var gjort i 2001.

Tabell 16. Eierforhold til utleide boliger. Prosent.

	1997	2001	2004
Kommune	10	11	11
Stat	4	3	3
Privat Stiftelse	5	3	4
Bedrift/organisasjon	5	6	9
Privat gårdeier el. gårdselskap*	23	21	
Andelseier*	2	2	
Slektninger eller venner	22	21	25
Annen person*	27	32	
Annen privat utleie (person/selskap)			49
Andre*	2	2	
N=	449	487	400

*) Finnes ikke i undersøkelsen fra 2004. De inkluderes i 'annen privat utleie'.

Totalt sett domineres det norske leiemarkedet av utleie fra privatpersoner, enten ved at private, personlig huseiere leier ut ledige husrom til slekt eller venner eller ved at de leier ut ledige husrom gjennom profesjonelle kanaler. I 2004 utgjorde for eksempel leieforhold mellom slektninger eller venner

omkring en fjerdedel av leiemarkedet (25 prosent), mens annen privat utleie utgjorde omkring halvparten (49 prosent). Det er som nevnt ikke mulig å skille profesjonell privat utleie fra privatpersoners utleie i levekårsundersøkelsen fra 2004, men om vi legger tallene fra 2001 til grunn er utleieandelen fra privatpersoner noe større enn fra profesjonelle utleiere (målt som private gårdeiere eller gårdselskaper). Offentlig utleie fra kommune og stat utgjør 14 prosent av tilbydersiden på leiemarkedet, mens kommunene alene står for vel 10 prosent i perioden fra 1997 til 2004. Dette er trolig et noe for lavt estimat. Til sammenligning disponerer kommunene alene, ifølge opplysningene i KOSTRA, i dag 94.000 boliger til utleie, hvorav 78.000 eies av kommunene, mens resten disponeres på annen måte)

Når det gjelder hvilke typer boliger som tilbys på leiemarkedet, har vi allerede pekt på at disse boligene i all hovedsak er mindre enn boligene i eiersektoren. Den høye andelen av privatpersoner på tilbydersiden legger sannsynligvis noen føringer på tilbudet av utleieboliger. Et kjennetegn ved det norske utleiemarkedet er for eksempel den høye andelen sokkelboliger. Sokkelbolig har blitt en betegnelse som favner videre enn en leilighet i underetasjen i en enebolig. Nå omfatter betegnelsen i hovedsak utleie av leilighet eller enkeltrom i en eneboligs sokkeletasje eller i andre deler av et hus hvor eieren selv normalt bor i resten av huset (Nordvik 1996). Det sentrale ved denne typen utleieboliger er at det sjelden vil være aktuelt for eieren å fradele og selge disse utleieboligene, blant annet av rent fysiske og bygningsmessige grunner. Byggingen av slike boliger har vært begunstiget på ulike vis i forskjellige perioder, blant annet gjennom gunstige låneordninger i Husbanken. Hvorvidt disse boligene leies ut eller ikke, vil variere mye ut fra eierens økonomi og den livsfase han/hun er i. For eksempel vil faktorer som boutgiftsbelastningen for eieren, det aktuelle husleienivået ved utleie og eiers behov for ekstraintekter være av stor betydning for om disse boligene leies ut. Disse økonomiske indikatorene vil normalt variere over livsløpet; både boutgiftsbelastningen og behovet for ekstra inntekter vil være størst tidlig i livsløpet – når man samtidig har små barn. Som en følge av at barna vokser til øker behovet for plass, samtidig med at husholdenes økonomiske situasjon normalt forbedres. Dette fører – alt annet likt – til at sokkelboliger som har vært leid ut i småbarns- og etableringsfasen, trekkes ut av leiemarkedet når de eldste barna kommer i 16–17-årsalderen – og kanskje for å bli det for godt etter at yngste barn har flyttet hjemmefra (Langsether 2003). I den grad eieren av en sokkelbolig som er en potensiell utleiebolig rammes av arbeidsløshet under en lavkonjunktur, vil det være aktuelt å skaffe seg ekstra inntekter ved utleie. Dette ekstra tilbudet

impliserer imidlertid et fall i husleienivået, som på sin side både bremser tilbudet og stimulerer etterspørselen.

Ca. 10 prosent av norske hushold disponerer én eller flere boliger i tillegg til den boligen de bor i (Langsether m.fl. 2003). Halvparten av disse ekstraboligene er arvet. Ca. en halvpart av dem står også til enhver tid ledige. I all hovedsak består ekstraboligene av selvstendige boenheter som ligger separat atskilt fra det huset utleieren selv bor i. En slik ekstrabolig kan som hustype betraktet bestå av alt fra eneboliger og hybler til leiligheter i alle slags typer hus. I surveyundersøkelser kan det være vanskelig å skille ekstraboliger fra sokkelboliger. Vanligvis vil det dreie seg om boliger som utleieren eier, men det kan også være boliger som disponeres gjennom en leieavtale, og som framleies. Siden utleie av ekstraboliger så vel som sokkelboliger normalt ikke er ledd i en profesjonell næringsvirksomhet, kan de – innen rammene av gjeldende lovgivning – på relativt kort varsel tilbys i og trekkes ut av leiemarkedet. Dette skjer også i praksis, og slik sett representerer begge disse segmentene ustabile elementer i tilbudet av leieboliger. Ekstra-boligene skiller seg imidlertid fra sokkelboligene på en avgjørende måte ved at de kan trekkes ut av leiemarkedet for godt og tilbys for salg på markedet for boligeiendommer. Legger vi til grunn at de som disponerer en – eller et fåtall – ekstraboliger tilpasser seg som tradisjonelle rasjonelle aktører skulle vi vente at tilbudet av ekstraboligene på leiemarkedet vil være mer konjunkturbestemt enn tilbudet av sokkelboliger; tilbudet vil være større i lavkonjunkturperioder hvor det er mindre lønnsomt å selge. Det bringer inn i alle fall noe leieinntekt. Under en høykonjunktur skulle vi vente at en del av disse boligene selges, og følgelig at andelen ekstraboliger faller. Denne måten å tilpasse seg på skulle bidra til at veksten i husprisene ved høykonjunktur blir dempet. I den grad dette samtidig impliserer at tilbudet av leieboliger blir mindre vil det medføre et økt press oppover for husleienivået i en høykonjunktur. Den forventede økningen i tilbudet av leieboliger under en lavkonjunktur vil på sin side forsterke en eventuelt fallende tendens i husleiene på leiemarkedet. Dette er hva man kunne forvente teoretisk, i praksis har det vært vanskelig å bekrefte – på grunnlag av norske data – at eierne av ekstraboliger tilpasser seg slik (Nordvik og Gulbrandsen 2001, Langsether m.fl. 2003).

Boligstrukturen i leiemarkedet er preget av sammensetningen av utleiery. I Norge domineres som nevnt leiemarkedet av utleie fra privatpersoner til slekt eller venner. Og som vi ser i tabell 17 nedenfor, er tilbudet av utleieboliger forskjellig innenfor de ulike utleiesektorene. I tolkningen av

tabellen bør vi også her være oppmerksomme på at utvalget er lite, slik at basistallene innenfor noen av utleierkategoriene er små.

Tabell 17. Utleieboliger etter hvem som leier ut. Prosent.

	Stat/ kommune	Bedrift./org./ stiftelse	Slekt/ venner	Annen privat utleie
Enebolig	9	7	24	11
Sokkelbolig	7	6	38	40
Rekkehus o.l.	24	7	6	3
V2-H2	6	4	8	12
Andre 2-3-4	9	9	5	6
Blokk	24	22	8	6
Bygård	20	33	9	18
Annet	2	11	2	4
N=	(55)	(54)	(100)	(196)

Utleie mellom slekt eller venner dreier seg i stor grad om utleie av enebolig (24 prosent) og sokkelbolig (38 prosent). Blant andre private utleiere er utleietilbudet noe mer sammensatt. Noe av forklaringen på dette er nok å finne i at denne kategorien inkluderer både profesjonell privat utleie og utleie fra privat personer. Det er for eksempel rimelig å tro at privatpersoner i stor grad vil leie ut sokkelboliger, mens profesjonelle utleiere i større grad vil leie ut leiligheter i blokk og bygårder. Bedrifter, organisasjoner og stiftelser leier også primært ut leiligheter i blokk og bygårder (55 prosent).

Kommunale utleieboliger er primært leiligheter i blokk og bygård (44 prosent), men har også et forholdsvis stort innsalg av rekkehus (24 prosent). Det høye innslaget av rekkehus vil sannsynligvis først og fremst være å finne i mindre tettbygde kommuner hvor tilbudet av leiligheter av blokk og leiegårder er begrenset.

Variasjon i boforhold innen leiemarkedet

En viktig side ved å bo til leie har å gjøre med hvilken disposisjonsrett den som leier sin bolig har over boligen i leieperioden, hvilket rettsvern leietakeren har ved valget av leieperiodens varighet, ved eventuell oppsigelse av leieforholdet, ved utleiers ønske om å øke husleia og eventuelt endre andre sider ved kontraktsforholdet. Det mest relevante sammenligningsgrunnlaget når slike spørsmål skal vurderes, er den disposisjonsrett og det rettsvern som følger eiendomsretten til ordinære selveide og andelseide boliger.

I den offentlige diskusjonen om rettsvernet på leiemarkedet er det gjerne oppsigelsesvernet leietakeren har, og utleiers rett til å inngå tidsbegrensede avtaler (gjernge kortere enn lovens hovedregel om en minstetid på tre år) det har vært fokusert på. Wessel (1999) definerte «svake rettigheter» som leieforhold som dreier seg om; tjenestebolig eller forpaktning, fullt møblert utleie, framleie eller leiekontrakt inntil tre år. Etter at Wessel skrev dette er det trådt i kraft en ny husleielov (den trådte i kraft per 1. januar 2000). Den nye loven har ingen særbestemmelser om møblert utleie, slik den gamle hadde (ved møblert leie var det enklere å si opp leieforholdet, og det gjaldt kortere oppsigelsesfrist enn ellers).

Når det gjelder den nye lovens bestemmelser om en minstetid på tre år for tidsbegrensede leieforhold, skal det også bemerkes at loven har bestemmelser om at – og når – denne minstetiden kan fravikes. Dersom leieforholdet angår en leilighet i samme hus som utleier bor, er den lovlig minstetiden ett år. Dersom det dreier seg om hybel/rom i utleiers bolig med adgang til kjøkken for leier, eller en leilighet som utleier selv skal ta i bruk til bolig – for seg selv eller sin familie – gjelder ingen nedre grense for lovlig minsteperiode, gitt to betingelser; (1) utleier må informere leietakeren om dette på forhånd, og (2) det utleide husværet må tas i bruk slik det er sagt umiddelbart etter at leietakeren har flyttet ut. I tillegg til dette åpner loven for at både tjenesteboliger, studentboliger og offentlig eide utleieboliger brukt for rehabiliteringsformål kan leies ut for en kortere periode enn tre år. All annen utleie; dvs. kommunal utleie av ordinære boliger for såkalt vanskeligstilte, og private personers og selskapers profesjonelle utleie, må tilfredsstille lovens minstekrav om en minste periode på tre år.

Rettighetsproblematikken kan til en viss grad belyses med data fra levekårsundersøkelsene fra 2001 og 2004. Det er stilt spørsmål om leieboer har kontrakt og om denne kontrakten er tidsbegrenset eller ei. For de som oppgir at de har en tidsbegrenset leiekontrakt, blir det også spurt om varigheten av denne leiekontrakten. Oppsigelsestid er det ikke stilt spørsmål om.

Dersom vi legger til grunn en definisjon av svake rettigheter som ensbetydende med et tidsbegrenset leieforhold på tre år eller mindre (lovlig eller ikke), vil det dekke Wessels definisjon av «svake rettigheter» ganske bra; de fleste framleieforhold, og de fleste leieforhold av studentboliger og tjenesteboliger, vil dekkes av denne operasjonaliseringen. Tabell 18, som viser fordelingen av kontraktsforholdene for leietakere etter deres alder, synes å tyde på at slike leieforhold er ganske utbredt på det norske leiemarkedet. Vi ser at det vanligste er å ha en leiekontrakt som ikke er tidsbestemt, og dette fenomenet varierer lite med alder. Det er også forholdsvis vanlig ikke å ha

kontrakt. Her er det de eldre som skiller seg ut ved at de sjeldnere har kontrakt enn de yngre. Her bør det imidlertid bemerkes at når det ikke er inngått noen kontrakt om leieforholdet, gjelder lovens normalbestemmelser for den type leieforhold det måtte være tale om. Ingen kontrakt betyr altså ikke dårligere betingelser enn det loven fastsetter. Hva folk legger i betegnelsen å «ikke ha kontrakt» er et spørsmål for seg. Vi vil anta at de fleste som blir spurt i en survey-undersøkelse, setter å «ikke ha kontrakt» likt med å «ikke ha skriftlig kontrakt». Etter loven er imidlertid en muntlig kontrakt like god og bindende som en skriftlig. Ved tolkingen av disse dataene skal vi ikke se bort fra at noen kan ha forstått dette spørsmålet som om det gjaldt gjenværende kontraktstid og ikke total kontraktstid. Det vil forklare noe av den relativt høye andelen som svarer at deres leieforhold har en kontraktstid på inntil tre år.

Ved tolkingen av hva det betyr at minstetiden for leieperioden er mindre enn tre år, må vi også ta i betraktning leietakernes subjektive vurderinger av spørsmålet om kontraktsperiode. Dersom en stor del av leietakerne kun er interessert i relativt korte leieforhold – leieforhold for to til tre år – er det kanskje tre års leieforhold som representerer et problem. Både Husleietvistutvalget, Leieboerforeningen og Jussbuss har i samtaler med oss pekt på at mange unge som kun er interessert i kortere leieforhold, og ikke er klar over at tidsbegrensede leieforhold varer ut avtaleperioden dersom partene ikke har avtalt at leieforholdet skal kunne sies opp – ensidig eller gjensidig – i avtaleperioden.

Tabell 18. Forekomst og varighet av kontrakt etter leieboerens alder. Prosent.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60 år e. m.	Alle
Ikke kontrakt	20	23	12	29	37	22
Tidsubestemt kontrakt	47	52	69	64	60	53
Kontrakt inntil 3 år	31	22	19	4	3	23
Kontrakt over 3 år	2	4	-	4	-	2
N=	176	93	42	28	35	374

Det er rimelig å forvente at vi ikke bare finner forskjellige kontraktsforhold blant ulike leietakere, men at kontraktsforholdene også vil variere etter hvem som leier ut boligen. En slik sammenheng kan vi se i tabell 19. Tabellen viser forekomst og varighet av kontrakt etter hvem som eier leieboligene. Leieforhold uten kontrakt finner vi særlig blant de som leier av slekt eller venner, hvor hele 49 prosent oppgir at de ikke har kontrakt. «Kortidskontrakter» eller kontrakter med inntil tre års varighet er mest vanlig blant

leieforhold hvor bedrifter, organisasjoner eller stiftelser står som utleiere. Her oppgir 47 prosent av leieboerne at de har en tidsbegrenset kontrakt med inntil tre års varighet. Slike kontrakter er imidlertid langt fra uvanlige blant andre utleiere. Blant kommunale eller statlige leieboere oppgir også nærmere hver tredje leieboer at de leier med tidsbegrenset kontrakt inntil tre år (29 prosent), mens i underkant av hver fjerde leieboer som leier i 'annen privat utleie' oppgir tilsvarende kontraktsforhold.

Tabell 19. Forekomst og varighet av kontrakt etter hvem som leier ut. Prosent.

	Stat/ kommune	Bedrift./org./ stiftelse	Slekt/ venner	Annen privat utleie
Ikke kontrakt	11	10	49	13
Tidsubestemt kontrakt	53	37	42	63
Kontrakt inntil 3 år	29	47	8	22
Kontrakt over 3 år	7	6	1	1
N=	55	51	98	196

Sammenligner vi situasjonen i 2001 med situasjonen i 2004, ser det imidlertid ut til at utviklingen går i retning av mer bruk av kontrakter (tabell 20). Andel leieboere som oppgir at de bor uten kontrakt har sunket med sju prosentpoeng, mens andel som oppgir at de har tidsbegrensede kontrakter inntil tre år imidlertid har steget med tre prosentpoeng.

Tabell 20. Forekomst og varighet av kontrakt blant leieboere i 2001 og 2004. Prosent.

	2001	2004
Ikke kontrakt	28	21
Tidsubestemt kontrakt	49	53
Kontrakt inntil 3 år	20	23
Kontrakt over 3 år	3	3
N=	482	400

Relasjoner mellom utleier og leietaker

Fra et boforholdsperspektiv er det særlig to typer relasjoner vi skal feste oss ved i denne forbindelsen; slekt- og/eller vennsrelasjoner og naboskapsrelasjoner. Begge disse formene for relasjoner har verdi i seg selv. I tillegg må de også antas å kunne være av betydning for andre aspekter ved boforholdene. Slekts- og vennsrelasjoner kan vi anta kommer potensielle boligsøkere til gode allerede i søkefasen, ved at slektninger og venner vil bli

foretrukket som leietakere, alt annet likt. Videre er det rimelig å anta at en slik relasjon også får betydning for den husleia man blir enige om. Særlig dersom det dreier seg om utleie av sokkelboliger og andre utleieforhold som impliserer naboskap mellom partene, er det grunn til å tro at en utleier aksepterer/krever lavere husleie av en leieboer han/hun kjenner godt, enn av folk som i utgangspunktet er fremmede.

Slekts- og vennsksapsrelasjoner vil vi kunne finne i alle deler av leie-markedet hvor utleier er en privat person, men også i tilfeller hvor utleier driver profesjonell utleie, og ved utleie av tjenesteboliger. Slekts- og vennsksapsrelasjoner eksisterer uavhengig av hvilken hustype leieboligen befinner seg i og av den geografiske nærhet mellom utleiers og leieboers bosteder. En grov indikasjon på omfanget av slekts- og vennsksapsrelasjonene i leie-markedet har vi i tabell 19, som viser at i 2004 ble ca. 25 prosent av alle leieforholdene på dette markedet karakterisert som et leieforhold mellom slektninger eller venner av leietakerne. Av tabell 17 ser vi videre at utleievirkksomheten mellom slekt og venner er dominert av eneboliger og sokkelboliger (62 prosent), men at den i prinsippet kan omfatte alle typer boliger.

I tabell 19 ovenfor har vi allerede vist at forekomsten av slekts- og vennsksapsrelasjoner i et leieforhold har stor betydning for hvor formelle partene er med hensyn til å inngå kontrakt, og i tilfelle – hvilken type kontrakt. Foreligger det en slekts- eller vennsksapsrelasjon er det ikke inngått kontrakt mellom partene i halvparten av tilfellene. For de andre utleierkategoriene gjelder det for vel 10 prosent av leieforholdene. Her er det et problem med tolkningen av hva det vil si å ikke ha inngått kontrakt. Vi er tilbøyelig til å tolke dette som at det bare eksisterer en muntlig «minimums-avtale» i form av en enighet om når leieforholdet starter og hva husleia er. Vurdert ut fra husleielovens § 1, som sier at en muntlig avtale er like gyldig som en skriftlig, og at – dersom ikke annet er avtalt – lovens normalbestemmelser gjelder, vil det blant annet si at leieforholdet er tidsubestemt og faller inn under de reglene om oppsigelse som gjelder i slike tilfeller. At det ikke eksisterer avtale bør derfor ikke tolkes som en udelt negativ foreteelse. Det går videre fram av tabell 19 at leieforhold basert på slekts- og vennsksapsrelasjoner særlig skiller seg ut ved at det bare for knapt 10 prosent av tilfellene er inngått kontrakter med mindre enn tre års varighet.

I levekårsundersøkelsen fra 2001 ble det spurt om hvordan man hadde anskaffet nåværende bolig. Med utgangspunkt i dette spørsmålet fant Langsether m.fl. (2003) at de tre viktigste måtene for å skaffe seg bolig på leiemarkedet var ved hjelp av venner eller kjente, ved annonsering (annonser selv eller svare på annonser) og ved hjelp av slektninger. Profesjonelle

hjelpekilder, som for eksempel offentlig boligformidling og eiendoms- meglere spilte en relativt beskjeden rolle.

Tidligere studier har indikert at husleia er noe lavere enn ellers dersom leieforholdet skjer innen slekts- eller venns-kapsrelasjoner. Det er også indikasjoner på at det kan forekomme en «botidsrabatt», dvs. at leia er lavere desto lengre leieforholdet har vart (Langsether m.fl. 2003 og Langsether og Medby 2004). Man kan tenke seg at denne effekten av slekts- og vennskap først og fremst gjør seg gjeldende ved utleie som impliserer naboskap mellom partene, og når folk midlertidig leier ut sitt permanente hjem (eneboliger). I begge tilfeller vil utleier ha et behov for å kjenne (og stole på) leietakeren. Botidsrabatten kan tenkes å være et resultat av at det oppstår et bekjentskaps- og/eller tillitsforhold i løpet av leieperioden. Når det kommer til regulering av leia kan utleier tenkes å være villig til å «betale» for å bevare dette, dersom alternativet er en ny, fremmed leietaker.

Ved sammenligninger av husleienivået for ulike eierkategorier må det tas hensyn til boligens størrelse. Utvalgene av leieforhold i levekårsundersøkelsene, er imidlertid så små at det er på grensen til det forsvarlige å foreta slike sammenligninger som den vi presenterer i tabell 21. Om vi konsentrerer oss om midtpunktet i de ulike fordelingene (medianverdien), ser vi at det er særlig de som leier av slekt eller venner som skiller seg ut. Og disse har en lavere husleie enn hva som er tilfelle blant andre leieboere. Videre finner vi de høyeste husleiene blant de som leier av en bedrift, organisasjon eller stiftelse, men her er utvalget klart minst og det er lite trolig at denne forskjellen kan gis særlig vekt. Det ser ut til at husleienivået er noe høyere blant de som leier av kommune eller stat, sammenlignet med de som leier på det private markedet. Forskjellene er imidlertid ikke store. I den grad denne husleieforskjellen er reell, er det ikke urimelig å tenke seg at det er private utleiere som leier ut en del av egen bolig som trekker husleienivået ned på dette markedet. Disse utleierne vil for eksempel kunne tilby en lavere husleie for å få en leieboer de ønsker fremfor andre leieboere. Blant profesjonelle utleiere er nok derimot profittmaksimering mer tungtveiende.

Tabell 21. Gjennomsnittlig årlig husleie etter hvem som eier boligen. Beløp i kroner for tre roms leiligheter.

	Stat/ kommune	Bedrift./org./ stiftelse	Slekt/ venner	Annen privat utleie
1.kvartil	33 750	42 083	17250	32 400
Median	43 149	53 145	35 100	42 000
3.kvartil	57600	60 833	51 750	52 200
N=	(29)	(10)	(35)	(62)

Med naboskapet er det nettopp den geografiske nærheten som er poenget. Prinsipielt sett kan naboskap forekomme i alle leieforhold mellom private personer. I praksis vil det rimeligvis være stor variasjon mellom ulike segmenter av leiemarkedet definert ved kombinasjoner av utleier og hustype: Naboskapsrelasjoner mellom utleiere og leieboere vil vi med nødvendighet finne ved utleie av sokkelboliger. Vi kan også regne med å finne naboskapsrelasjoner mellom partene ved utleie av leiligheter i to- og firemannsboliger der utleier selv bor. Utleierkategoriene «Slekt og venner» og «Annen privat utleie» i tabell 17 omfatter all utleie hvor utleier er en person. Til sammen utgjør de ca. $\frac{3}{4}$ av det samlede leiemarkedet i 2004. Ca. 40 prosent av utleien i begge disse segmentene består av sokkelboliger. Bruker vi sokkelboligene i begge disse segmentene som en grov indikasjon på leieforhold som impliserer naboskap, vil det dreie seg om ca. 30 prosent av det totale leiemarkedet.

Mens slektskap og vennskap normalt entydig oppfattes som goder, er naboskapet tvetydig i så henseende. Naboskapet kan være positivt for begge parter, positivt for den ene og negativt for den andre og negativt for begge. Det impliserer for utleier en mulighet for kontroll som for leietakeren kan oppleves som utålelig, men som for utleier kan være en forutsetning for at han/hun overhodet leier ut. At et naboskap følger med på kjøpet ved et leieforhold kan føre til at utleier iverksetter seleksjonsmekanismer som nærmer seg diskriminering i valget mellom søkerne til en ledig bolig, eller alternativt at søkere med bestemte kjennetegn blir avkrevd en høyere husleie enn andre (en risikopremie).

Geografisk variasjon i leietilbudet

For mange boligpolitiske formål er det lite relevant å snakke bare om den nasjonale situasjonen på boligmarkedet. Tilbud og etterspørsel skjer på lokale boligmarkeder som er geografisk plassert rundt lokale arbeidsmarked og som er avgrenset av reisemuligheter og reisetid mellom arbeid og bolig. Videre vil boligmassen være forskjellig ulike steder i landet, noe som også gjør at tilbudet av utleieboliger vil være forskjellig. I artikkelen om boligstandard så vi hvordan boligmassen varierer med urbaniseringsgrad. Tilsvarende variasjon finner vi også blant leieboligene (tabell 22), og variasjonen følger i stor grad det samme mønsteret som boligmassen i sin helhet. I de mest spredtbygde strøkene av landet består utleietilbudet primært av eneboliger og sokkelboliger, mens blokk og bygårder utgjør en stor del av tilbudet i de mest urbane strøkene. Mer generelt ser vi også at tilbudet av eneboliger naturligvis synker med urbaniseringsgrad, mens tilbudet av blokk og bygård øker.

Tabell 22. Fordeling av utleieboliger etter urbaniseringsgrad. Prosent.

	Spredt- bygd	Tett, <2000	Tett, 2–20'	Tett, 20'–100'	Tett, >100'
Enebolig	39	28	10	9	3
Sokkelbolig	42	31	40	36	14
Rækkehus o.l.	-	16	10	9	5
V2-H2	3	6	12	13	8
Andre 2-3-4 boliger	3	9	6	8	7
Blokk	3	3	6	9	21
Bygård	3	3	11	11	39
Annet	5	3	6	4	4
N=	59	32	102	75	134

I tabell 23 viser vi hvordan omfanget av ulike typer utleiere varierer med bostedets urbaniseringsgrad. Her ser vi at offentlig utleie har de største markedsandelene på mindre tettsteder, og minst markedsandeler i de største byene og i spredtbygde strøk. Utleietilbudet fra bedrifter, organisasjoner og stiftelser er størst i de største byene, og varierer utover dette i liten grad med urbaniseringsgrad. Utleie mellom slekt og venner er størst i de spredtbygde strøkene av landet, og varierer forøvrig lite med urbaniseringsgrad. Privat utleie er mest utbredt i bykommuner med et innbyggertall mellom 20 000 og 100 000. Ellers ser vi at denne utleierkategoriens andel av det totale utleiemarkedet ligger ca. 10 prosentpoeng høyere i tettsteder med over 2000 innbyggere enn i mindre tettsteder, og det er ingen forskjell mellom de største tettstedene med over 100 000 innbyggere og tettstedene med mellom 2000 og 20 000 innbyggere.

Tabell 23. Fordeling av ulike typer utleiere etter urbaniseringsgrad. Prosent.

	Spredt- bygd	Tett, <2000	Tett, 2–20'	Tett, 20'–100'	Tett, >100'
Kommune/stat	10	28	18	12	11
Bedrift/org./stiftelse	8	13	10	10	20
Slekt/venner	42	22	23	20	21
Annen privat utleie	40	38	49	58	49
N=	60	32	100	77	133

Hvem bor til leie?

Majoriteten av norske hushold er boligeiere. For de fleste, på alle alders-trinn, er dette også den foretrukne disposisjonsformen for boligen. Tidligere studier ved NOVA har vist at det også blant leieboerne er et stort flertall som

ville ha foretrukket å eie boligen sin. Preferansen for leieformen ble sterkt redusert i løpet av 1990-tallet. Den øker med alderen, men bare knapt 50 prosent av leieboerne over 60 år foretrakk å bo til leie i 2001 (Langsether m.fl. 2003, tabell 2.14). Denne andelen var henholdsvis 11, 7 og 16 prosent i aldersgruppene 20–29, 30–39 og 40–59 år.

Så langt preferansene. Ser vi på hvem som bor til leie, viser data og tidligere forskning at det henger nært sammen både med alder, inntekt og sivilstand. Det å være leietaker kan i stadig større grad knyttes til overgangsfasen, og da særlig etableringsfasen for yngre mennesker (Gulbrandsen 2002, Langsether m.fl. 2003). Den høye leieboerandelen blant yngre hushold bekreftes også i levekårsundersøkelsen fra 2004 (tabell 24). Blant hushold hvor intervjupersonen er i 20-årene finner vi at 58 prosent er leieboere. Deretter synker leieboerandelen med alder til og med hushold hvor intervjupersonen er i 60-årene; her er leieboerandelen bare ni prosent. Blant hushold hvor intervjupersonen er 70 år eller mer, øker derimot andel leieboere til 19 prosent. Sammenhengen mellom alder og disposisjonsform utgjør med andre ord en u-form, hvor leieboerandelen er høyest blant de yngste og de eldste og lavest blant de «middelaldrende». Den høye leieboerandelen i den eldste aldersgruppen er sannsynligvis et resultat av en kohorteffekt. Tidligere kohorter eller generasjoner var i større grad leieboere hele livet, og disse husholdene vil trekke leieboerandelen opp i de eldste aldersgruppene. Vi kan imidlertid forvente at leieboerandelen i dette aldersspennet går ned etter hvert som disse kohortene dør ut, noe som også i stor grad er vist i tidligere studier (Langsether m.fl. 2003).

Tabell 24. Disposisjonsform etter intervjupersonens alder. Prosent.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60–69 år	70 år e. m.
Selveier	32	62	73	75	73	63
Andelseier	10	15	13	15	18	18
Leietaker	58	23	15	10	9	19
N=	318	417	322	299	227	241

Sammenhengen mellom alder og disposisjonsform har i stor grad vært stabil de siste årene (se tabell 25). Et unntak fra dette stabile mønsteret finner vi imidlertid blant de yngste husholdene. Fra 1997 og frem til og med 2004 har leieboerandelen økt noe blant de aller yngste, de som er under 25 år, mens den har gått ned i samme periode blant de mellom 25 og 29 år. Endringene i de yngste husholdenes leieboerandel kan ses i sammenheng med en mer langsiktig trend på boligmarkedet; de unge bor i stadig større grad en lengre

periode til leie etter at de flytter ut av foreldrehjemmet og før de etablerer seg som boligeiere (Gulbrandsen 2002; Langsether 2003; Sandlie 2005).²³

Nedgangen i andel leieboere blant de som er i slutten av 20-årene er for så vidt overraskende, siden tidligere studier basert på data fra Norsk Gallup har funnet en økning i leieboerandelen også i denne aldersgruppen fram mot 2001. Denne nedgangen har nå altså stanset opp.

Tabell 25. Leieboerandel etter alder. De som bor hjemme er utelatt. Individnivå. Prosent.

	1997	2001	2004
20–24 år	73	74	76
25–29 år	48	42	40
30–34 år	25	22	22
35–39 år	14	14	16
40–49 år	9	10	10
50–59 år	7	8	8
60–69 år	6	7	8
70 år eller eldre	15	20	17

En ting er hvordan leieboerandelen ved et visst tidspunkt varierer med alder, og hvordan aldersspesifikke leieboerandeler endres over tid. Et annet spørsmål er hvor stor andel av bestemte aldersklasser som har vært leieboer en eller annen gang når de for eksempel passerer 50, 60 og 75 år, og ved slutten av livsløpet. Og ikke mindre interessant; hvilke endringer fra kohort til kohort er vi vitne til i dagens befolkning. I en studie om befolkningens kjennskap til husleielovgivningen som NOVA nylig utførte for KRD (Langsether og Sandlie 2006) finner vi at vel 70 prosent av dagens befolkning i aldersspennet 16–60 år har vært leieboere en eller annen gang. I aldersspennet fra 50 til 60 år gjelder det 74 prosent. Verken denne eller andre studier vi kjenner har data som kan si noe om hvilke endringstendenser som skjer – og vil skje – på dette området. Det er imidlertid ikke utenkelig at en høy (kanskje økende) andel av framtidens unge vil ha et (eller flere) kortvarige leieforhold mens de er i etableringsfasen. Samtidig vil vi kanskje oppleve at stadig flere – først og fremst på grunn av samlivsbrudd – kommer til å tilpasse seg i leiemarkedet både én og flere ganger senere i livet. Samlet sett kan dette kanskje komme til mer enn å motvirke effekten av at færre vil bo i livslange leieforhold i framtida, med det resultat at

²³ Den økte leieboerandelen i blant de mellom 20 og 24 år er også et resultat av at flere i denne aldersgruppen har flyttet hjemmefra.

andelen som har bodd i leiemarkedet i løpet av livet vil vise en økende tendens i den nærmeste framtid. Dette resonnementet bygger på bestemte forutsetninger når det gjelder sammenhengen mellom folks sivilstatus og hvordan de disponerer sin bolig. Det skal vi se nærmere på i neste punkt.

At leie i stor grad er knyttet til overgangsfaser, viser seg også ved å se på andel leieboere ut fra sivilstatus (tabell 26). Det er særlig enslige, og primært ugifte, som bor til leie. I tillegg finner vi en høy leieboerandel blant de som er separert. Dette siste kan muligens ses i sammenheng med en overgangsfase etter et samlivsbrudd, hvor man leier bolig rett etter samlivsbruddet og inntil man etablerer seg som eier igjen etter et eventuelt skilsmisseoppgjør. Leieboerandelen blant skilte er som vi ser lavere enn blant de som er separerte. Den lave andelen av separerte i utvalget gjør det imidlertid vanskelig å trekke sikre konklusjoner om denne overgangsfasen.

Tabell 26. Disposisjonsform etter sivilstatus. Prosent.

	Ugift	Gift	Enke-(mann)	Separert	Skilt
Selveier	45	84	59	39	51
Andelseier	14	9	19	23	27
Leietaker	41	7	22	39	22
N=	733	761	157	31	235

Selv om leieboerandelen generelt sett er lavere blant par enn blant enslige, er det også en forskjell i andel leieboere blant par (tabell 27). Par som er gift har en klart lavere leieboerandel enn par som er samboende. Blant par som er gift eller registrerte partnere er leieboerandelen kun sju prosent, mens den er 23 prosent blant samboende par. Om vi betrakter ekteskap og registrerte partnerskap som en større «forpliktelse» mellom to partnere enn det samboerskap er, kan det altså se ut til at boligkjøp først og fremst gjennomføres blant etablerte par som har inngått mer langvarige forpliktelser.

Tabell 27. Disposisjonsform etter om intervjupersonen lever i fast parforhold. Prosent.

	Gift/registrert partner	Samboende	Enslig
Selveier	84	62	44
Andelseier	9	15	18
Leietaker	7	23	38
N=	757	286	874

Det er dokumentert i tidligere forskning at andelen leieboere synker med stigende inntekt. Dette gjenspeiler naturligvis også at andelen leieboere er

høyest i de faser av livet hvor inntekten er lavest relativt sett. Dette mønsteret bekreftes også i levekårsundersøkelsen 2004.

I tabell 28 ser vi at leieboerandelen synker forholdsvis raskt med stigende inntekt. Blant den tiendedelen som har lavest inntekt, er hele 70 prosent leieboere, mens denne andelen synker til 46 prosent i den tiendedelen med nest lavest inntekt. Det er altså bare i den laveste inntektsdesilen vi finner et flertall av leieboere. Her har det heller ikke vært store endringer i perioden 2001 til 2004.

Tabell 28. Disposisjonsform etter husholdsinntekt (desiler). Alle hushold, samlet husholdsinntekt fra skattelikningen 2003. Prosent.

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Selveier	20	35	44	52	55	72	80	87	85	91
Borettslaver	8	18	21	18	22	17	11	7	12	7
Leietaker	71	46	34	31	22	11	9	6	4	3
N=	(191)	(192)	(192)	(192)	(192)	(191)	(191)	(192)	(192)	(191)

Tabellene 26 og 27 antyder at samlivsstatus og samlivsbrudd må være viktige bakgrunnsfaktor for folks tilpasning på boligmarkedet. Den betydningen de har i denne forbindelsen, realiseres gjennom den betydning begge disse faktorene har for husholdenes økonomi. Dårlig økonomi er den viktigste, umiddelbare årsak til at mange – uønsket – må ta til takke med leiemarkedet, og siden ikke kommer seg videre til ulike eiermarkeder. Men den dårlige økonomien er ofte betinget av samlivsstatus. To lavtlønte samboere kan lettere etablere seg på eiermarkedet enn to lavtlønte enslige hver for seg. Satt litt på spissen kan man spørre om det ikke i dag er slik at man også kan stenges ute fra eiermarkedet på grunn av sin samlivsstatus.

Ser vi på hvilken betydning alder, sivilstand og inntekt har for folks tilpasning på boligmarkedene i dagens samfunn, tyder det på at disse faktorene – både hver for seg og samlet – bidrar til sosioøkonomiske differensieringsprosesser som også virker differensierende på leiemarkedet. På den ene siden har vi det store flertall av ungdom som leier bolig for et relativt kort tidsrom før de danner familie og kjøper seg bolig. De har sin rake motsetning i folk i 30- og 40-årsalderen for hvem leiemarkedet tegner til å bli en mer langvarig – kanskje permanent – løsning uten at det er ønsket. Denne gruppen, som er relativt liten, består i overveiende grad av enslige med lave inntekter.

Spørsmålet om hvem som leier sin bolig i dagens samfunn kan forsøksvis besvares slik: Vi har å gjøre med fem typer leietakere som er svært ulike seg i mellom (og dessuten kan oppvise store ulikheter internt), men som

også har noen likhetstrekk – først og fremst i sin tilpasning på boligmarkedene: Type (1) består av de unge i etableringsfasen. For dem er statusen som leieboer kun en kortsiktig tilpasning i overgangsfasen til selveie (eventuelt andelseie). Andelen som bor til leie er høy blant de unge, og et flertall synes å ha «vært innom» denne statusen i en kortere eller lengre periode. Type (2) utgjøres av folk (svært ofte enslige) i aldersspennet fra 30 til 60 år, som av ulike grunner har blitt (eller holder på å bli) boende mer langvarig på leiemarkedet, uten at det er det de primært foretrekker. De grunner det her kan være tale om er av ulik karakter, sentralt står imidlertid lav inntekt (gjerne på grunn av en lite stabil tilknytning til arbeidsmarkedet), dårlig helse og ulike typer misbruk. Rekrutteringen til denne gruppa skjer for manges vedkommende allerede mens de er i 20-åra. Type (3) utgjøres av folk i aldersgruppen 35–50 år som bare i kortere perioder bor i leid bolig. Denne gruppen består kanskje først og fremst av folk med ett (eller flere) samlivsbrudd bak seg, men disse samlivsbruddene (eller eventuelle andre årsaker) har bare ført til at de temporært har blitt skjøvet ut av eiermarkedet. Ved å spare, etablere nye samliv/samboerskap eller ved å ha blitt begunstiget med arv, har de etter en overgangsfase igjen etablert seg som boligeiere. Her kan det bemerkes at folk mottar forskudd på arv og arver ved en gjennomsnittsalder på henholdsvis ca. 40 og 50 år. En fjerde (4) type består av eldre over 60 år som har vært leieboere hele sitt liv, og for hvem dette har vært den foretrukne disposisjonsform til boligen. Her kan vi for fullstendighetens skyld også ta med leieboere fra yngre årganger som ut fra de samme vurderinger allerede har tilpasset seg som leieboere. I våre dager er det relativt få personer det dreier seg om. Dersom andelen av hver alderskohort som allerede tidlig i livet velger å bo i leiebolig ut fra en samlet vurdering av flere alternativer, fortsetter å synke, vil gruppe (4) over tid sannsynligvis endre karakter. Den vil i økende grad bli rekruttert fra de som i dag utgjør gruppe (2). Til sist har vi en femte type (5) som består av folk som har flyttet fra en større eid bolig til en leiebolig (som kan være en omsorgsbolig) på sine eldre dager.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Om en person (eller et hushold) er vanskeligstilt eller ikke på boligmarkedet, er først og fremst betinget av personens/husholdets økonomi. Husholdets økonomiske situasjon er igjen først og fremst bestemt av dets løpende disponible inntekt, men mange vil i faser av livet (særlig som eldre) leve med en kombinasjon av lav inntekt og en relativt stor formue som de kan forbruke til boligformål umiddelbart – dersom formuen består av bolig-

kapital – eller realisere til fordel for boligkonsum på andre måter – dersom det dreier seg om andre former for kapital. Folk som lever med en kombinasjon av lav inntekt og stor formue, er det ikke rimelig å karakterisere som vanskeligstilte på boligmarkedet.

Lav inntekt kan skyldes et samspill av flere forhold; de mest åpenbare er å være sysselsatt i et lavtlønnet yrke, å arbeide deltid og/eller ofte utsettes for arbeidsløshet, å være enslig forsørger, å være trygdet på grunn av funksjonshemming, å ha dårlig helse eller å være under utdanning. Å være under utdanning betyr i våre dager å finansiere sitt forbruk med lån i kombinasjon med en liten inntekt i en overgangsperiode mens man er ung. Unge under utdanning er det derfor heller ikke riktig å klassifisere som vanskeligstilte på boligmarkedet. De andre faktorene vi har pekt på her vil i større eller mindre grad bestemme inntekten: arbeider man i et lavtlønnet yrke har man lav inntekt, men at man er enslig forsørger forhindrer ikke at man kan ha høy inntekt. De ulike årsakene til lav inntekt kan også ha en mer eller mindre varig karakter, og derfor også føre til ulike konsekvenser med hensyn til om man blir vanskeligstilt bare for en kortere periode eller får økonomiske problemer av varig karakter.

Dersom problemene med å forsørge seg av egen inntekt – og eget arbeid – i stor grad også henger sammen med dårlig helse og misbruk av ulik art, er det samtidig gjerne også dårlige prognoser for forbedring av økonomien. Samtidig kan slike forhold i seg selv føre til at man blir vanskeligstilt på boligmarkedet, eller forsterke effektene av at man allerede er vanskeligstilt av andre grunner. Misbruk har ofte som konsekvens en avvikende adferd som gjør det vanskelig å skaffe seg bolig, blant annet fordi man ikke blir akseptert verken av potensielle utleiende eller av sine (potensielle) naboer. Dårlig helse og/eller alvorlige funksjonshemninger impliserer ofte at man trenger ulike former for spesialtilpasning av boligen.

En anstrengt økonomi behøver heller ikke bare å skyldes liten inntekt. Dersom folk blir påført, eller påfører seg selv, ekstraordinære utgifter, kan de temporært miste boligen sin fordi de ikke lenger klarer å betjene sine lån. Slike situasjoner kan oppstå ved skilsmisser/samlivsbrudd, ulykker, bruk av rusmidler, ved henfallenhet til spill, og av mange andre grunner. Den relativt høye leieboerandelen for separerte, jf. tabell 26, kan være en effekt av at folk er skjøvet fra en eier- til en leierstatus – men at dette bare har hatt en midlertidig effekt.

Er man økonomisk vanskeligstilt i betydningen å ha så liten – og gjerne også ustabil – inntekt at man ikke klarer å spare fra etableringsfasen av livet og framover, vil man normalt heller ikke ha ressurser til å kjøpe egen bolig.

Den eneste mulighet man da har er å etablere seg i leiemarkedet. Dersom den økonomiske situasjonen ikke bedrer seg for de som av ulike grunner kommer «dårlig ut» av etableringsfasen, vil de også senere få store problemer med å forlate leiemarkedet, selv om de skulle ønske det. Dette vil føre til at folk i aldersspennet 30 til 55/60 år som er økonomisk vanskeligstilte blir overrepresentert blant de i denne aldersgruppen som har tilpasset seg varig i leiemarkedet. Dersom dårlig økonomi på denne måten har «sperrert folk inne» i leiesektoren fra 30-årsalder av (eller enda tidligere), har det også – i de to siste generasjonene – betydd at de har mistet anledningen til å delta i den mest lukrative form for sparing her i landet; nemlig sparing i fast eiendom.

Slik vanskeligstilt er definert her, med et fåtall kjennetegn og lav inntekt som det sentrale, kan det synes som vi har å gjøre med et homogent fenomen som det er rimelig å oppfatte som en gruppe. Ser vi på hva den lave inntekten kan skyldes, fremtrer de vanskeligstilte imidlertid som et svært heterogent fenomen. I alle tilfelle står vi her overfor en samling av mennesker som i dagens Norge i svært liten grad opptrer som en aktivt handlende gruppe med utgangspunkt i felles interesser.

Operasjonalisering og avgrensning av vanskeligstilte

Vi vil naturligvis finne folk som er vanskeligstilte på boligmarkedet i alle aldersgrupper og i alle de fem gruppene vi delte leietakerne inn i ovenfor. Tidligere forskning antyder at det – i tråd med resonnetet ovenfor – særlig er i gruppe (2) vi i dag må vente å finne de fleste av de som i dag gjerne betegnes som vanskeligstilte på boligmarkedet (en betegnelse som stort sett er i samsvar med vår definisjon). En ting er å kunne definere kategorien vanskeligstilte på boligmarkedet og siden operasjonalisere begrepet og gjenfinne de vanskeligstilte i boligmarkedene. Fra et boligsosialt synspunkt er det like viktig og interessant å se om – og eventuelt på hvilken måte – de vanskeligstilte (for eksempel gruppe (2)) skiller seg fra de andre gruppene med hensyn til en del sentrale boforholdsvariabler. Her melder det seg flere problemer: Vi har riktig nok opplysninger om husholdsinntekt (men, når det gjelder levekårsundersøkelsen fra 2004 refererer inntektsopplysningene seg til 2003). Lavekårsundersøkelsen data er imidlertid mangelfulle og mindre godt egnet for å avgrense de vanskeligstilte som har tilpasset seg mer varig i leiemarkedet (gruppe (2) eller mer aldersuavhengige grupper av vanskeligstilte) fra de som er der midlertidig. Dessuten vil de utvalgene vi kan lage på basis av ulike spesifikasjoner av gruppe (2) lett bli for små til at det er mulig å gjennomføre meningsfylte analyser med disse utvalgene som basis.

Når vi får slike problemer med å beskrive og identifisere de vanskeligstilte på leiemarkedet, er det nærliggende å lete etter de «nest beste» løsningene for å studere eventuelle konsekvenser for boforholdene av å være vanskeligstilt på boligmarkedet. En slik løsning vil for eksempel kunne gå ut på å identifisere en eller flere grupper som ikke nødvendigvis omfatter alle vanskeligstilte, og heller ikke omfatter *bare* de vanskeligstilte, men sikrer at de vanskeligstilte utgjør et dominerende innslag i gruppene. På grunnlag av de data som finnes i levekårsundersøkelsen fra 2004 er det da nærliggende å ta utgangspunkt i fordelingen av disponibel husholdsinntekt per forbruksenhet og å operasjonalisere vanskeligstilte som personer som tilhører hushold med en disponibel inntekt som korresponderer med de fattigdomsgrensene som er beskrevet i Pedersen og Sandlies artikkel i denne rapporten. De gruppene det er aktuelt å se på kan beskrives ytterligere ved opplysningene i levekårsundersøkelsene om sivilstand, hvordan man regner med å bo om tre år og hvordan man vurderer sin økonomiske situasjon.

Det er særlig blant folk i alderen 35 til 60 år, som har måttet tilpasse seg langvarig i leiemarkedet uten at det er det de primært har ønsket (altså gruppe 2 over), at vi forventer å finne flest vanskeligstilte. I tabell 29 nedenfor har vi tatt for oss leieboerandel etter sivilstatus i denne aldersgruppen. Mønsteret er som vi ser i stor grad identisk med det vi fant for hele leieboergruppen, jf. tabell 27. Blant de i alderen 35 til 60 år som er gift, har så godt som alle styrt utenom leiemarkedet – kun fem prosent er leieboere. Også blant de som er samboende er leieboerandelen lav (15 prosent). Derimot er andelen leieboere forholdsvis høy blant de som ikke lever i et fast parforhold (37 prosent). Dette er i samsvar med et resonnement om at det i stor grad er blant de vi kan karakterisere som «langtids enslige» (jf. Hellevik 2005) vi kan vente å finne folk som vi har definert som vanskeligstilte. I denne gruppen har vi både de som ennå ikke har etablert seg med partner og de som har opplevd et samlivsbrudd. Blant de som har opplevd et samlivsbrudd kan vi som nevnt forvente at leieboerstatusen er midlertidig i en overgangsfase mellom to eierboliger (jf. tabell 26). Videre er det også rimelig å tro at en del av de andre enslige i denne aldersgruppen, de som tidligere ikke har levd i et parforhold, vil etablere seg som par og med det sannsynligvis også som boligeiere.

Tabell 29. Andel leietakere etter samlivssituasjon blant hushold der intervjupersonen er mellom 35 og 60 år. Prosent.

	Gift/registrert partner	Samboende	Enslig
	5	15	37
N=	543	234	452

Tidligere studier har vist at de aller fleste leieboere ønsker å bli boligeiere (se for eksempel Langsether m.fl. 2003). Om vi tar utgangspunkt i disse eierpreferansene og sammenholder dem med mønsteret i tabell 4 i Gulbrandsens innledningsartikkel, ser det ut til at det finnes en ikke ubetydelig gruppe leieboere som ønsker å bli eiere, men som ikke anser dette som oppnåelig innen rimelig tid (innen tre år). I levekårsundersøkelsen fra 2004 er leieboerne spurt om de om tre år fortsatt regner med å være leieboere. Det er blant de som svarer bekreftende på dette spørsmålet at vi regner med å finne personer som ikke tror de vil oppnå den disposisjonsform de foretrekker. Disse utgjør omkring sju prosent av alle i aldersgruppen 35 til 60 år.

I tabell 30 ser vi at enslige er sterkt overrepresentert i gruppen med et stort innslag av personer som ufrivillig stenges inne på leiemarkedet. Blant leieboere som om tre år fortsatt regner med å leie bolig, lever hele 82 prosent alene. Dette er over dobbelt så mange som blant alle hushold i alderen 35 til 60 år. Denne måten å operasjonalisere vanskeligstilt på, gir i 2004 et utvalg på 72 langtidstilpassede leieboere i aldersspennet 35–60 år. Hvor treffsikker operasjonaliseringen er, kan være noe usikkert.

Tabell 30. Samlivsstatus i aldersgruppen 35-60 år. Alle hushold og leieboere som etter tre år fortsatt regner med å være leieboere. Prosent.

	Alle hushold i alderen 35–60 år	Leieboere i alderen 35–60 år som om tre år fortsatt regner med å leie bolig
Gift	44	13
Samboer	19	6
Lever ikke i parforhold	37	82
N=	1230	88

En alternativ måte å bestemme de vanskeligstilte på tar også utgangspunkt i leieboere som har tilpasset seg varig på leiemarkedet. Her søker vi å bestemme de vanskeligstilte mer presist ved å se på opplysninger om deres økonomiske situasjon. Tidligere studier (Langsether m.fl., 2003) har vist at det særlig blant leieboere i aldersspennet 30 til 60 år – og som regner med å bli boende til leie i overskuelig framtid – er en sterk overrepresentasjon av personer og hushold som vurderer sin økonomiske situasjon som vanskelig. Her skal vi se at dette gjelder fremdeles. I tabell 31 presenterer vi hvordan respondentene i levekårsundersøkelsen i 2004 svarte på to spørsmål om den økonomiske situasjonen i husholdet. Det ene spørsmålet hadde følgende ordlyd: *Har det i løpet av de siste 12 måneder hendt at du/din husholdning har hatt vansker med å klare de løpende utgifter til for eksempel mat, transport, bolig? Hendte det ofte, av og til, en sjelden gang eller aldri?* Det

andre lød som følger: *Var økonomien slik at du/din husholdning største-
parten av året hadde mulighet for å klare en uforutsett regning på 5000
kroner til for eksempel tannlege eller reparasjon?*

Vi ser klare forskjeller i fordelingene av svarene på disse spørsmålene når vi sammenligner alle i aldersgruppen 35 til 60 år med de leieboerne i samme aldersgruppe som også regner med at de fortsatt vil være leieboere om tre år. Andelen som oppgir at de har problemer med å klare de løpende utgiftene og som ikke har muligheter for å klare en uforutsett regning er klart større i den sistnevnte gruppen, sammenlignet med hva som er situasjonen for aldersgruppen som helhet. Blant leieboere som om tre år fortsatt regner med å leie bolig, er andelen som oppgir slike økonomiske problemer omkring dobbelt så stor som gjennomsnittet for hele aldersgruppen.

Tabell 31. Opplevelse av økonomisk situasjon i husholdet. Aldersgruppen 35–60 år. Alle hushold og leieboere som etter tre år fortsatt regner med å være leieboere. Prosent.

	Alle hushold i alderen 35–60 år	Leieboere i alderen 35–60 år som om tre år fortsatt regner med å leie bolig
Vansker med å klare de løpende utgiftene:		
ofte	5	13
av og til	8	16
en sjelden gang	11	15
aldri	76	57
Muligheter for å klare en uforutsett regning:		
Ja	74	45
Nei	26	55
N=	1230	88

De økonomiske forskjellene kommer også klart frem når vi sammenligner de to gruppene ut fra deres samlede husholdningsinntekt. Tabell 32 viser at den samlede inntekt per forbruksenhet er betydelig lavere blant de som regner med fortsatt å måtte befinne seg på leiemarkedet om tre år enn hva som er situasjonen generelt blant hushold i alderen 35 til 60 år. For å beregne samlet inntekt per forbruksenhet har vi her valgt å benytte den tradisjonelle OECD-ekvivalensskala²⁴, hvor første voksne gis vekten 1, andre voksne over 16 år gis vekten 0,7 og barn under 16 år gis vekten 0,5. Omregningsfaktoren for en familie med to voksne og to barn blir da 2,7.

²⁴ Se Pedersen og Sandlies artikkel i denne rapporten for en nærmere beskrivelse av ekvivalensskalaer.

Bondevik-regjeringen definerte fattigdomsgrensen ved 50 prosent av medianinntekten. I dette datamaterialet er medianinntekten 236 147 kroner for hele utvalget, og fattigdomsgrensen vil altså kunne defineres omkring 118 000 kroner. Nærmere 25 prosent av leieboerne som om tre år fortsatt regner med å være leieboer, har en inntekt under eller i nærheten av denne fattigdomsgrensen. Bruker vi denne fattigdomsgrensen for å bestemme de vanskeligstilte, får vi muligens bestemt de vanskeligstilte mer presist enn ved å se på sivilstatus, men vi ender også opp med et utvalg på i overkant av 20 personer. Ved å bruke medianinntekten i denne leieboergruppen (ca. 187 000 kroner) som øvre grense for å oppfattes som vanskeligstilt, får vi et utvalg på i overkant av 40 personer.

Tabell 32. Fordeling av samlet inntekt per forbruksenhet i inntektsåret 2003 (OECD-skala). Aldersgruppen 35–60 år. Alle hushold og leieboere som etter tre år fortsatt regner med å være leieboere. Prosent.

	Alle hushold i alderen 35–60 år	Leieboere i alderen 35–60 år som om tre år fortsatt regner med å leie bolig
1.kvartil	192 708,-	125 315,-
Median	260 287,-	186 799,-
3.kvartil	346 597,-	249 972,-
N=	1227	87

En relevant problemstilling vil være om det at man er vanskeligstilt på leiemarkedet, slik det er definert over, også innebærer at man har dårlige boforhold. Vi gjennomførte forsøk på å teste dette med utgangspunkt i de to ovenfor nevnte definisjonene av vanskeligstilte, men ingen av disse testene ga signifikante forskjeller mellom de vanskeligstilte og de aktuelle referansegruppene. Dette kan synes overraskende. Vi ventet at de vanskeligstilte gjennomgående ville ha de dårligste boforholdene. Mangelen på signifikante resultater i disse analysene kan være både et resultat av at de vanskeligstilte er feilspesifisert, og av at utvalgene har vært for små til at det kan forventes utsagnskraftige resultater. Det kan imidlertid også bero på hvem vi har sammenlignet de vanskeligstilte med. Ved å sammenligne dem med grupper som var mer forskjellige fra dem i sosioøkonomisk forstand, ville vi kanskje fått signifikante forskjeller (gitt et større utvalg).

De funnene vi har gjort her viser at innslaget av enslige leieboere er betydelig blant de vanskeligstilte. Dette gir grunn til å se nærmere på bestemmelsene om bostøtte, som sier at enslige ikke får bostøtte uten i særlige tilfeller. Tidligere studier har også pekt på at andelen som får bostøtte er stor blant leieboerne (Langsether m.fl. 2003 og Gulbrandsen og Pedersen

2003). Det er også en indikasjon på at leieboerne som gruppe består av mange mindre grupper med lave inntekter. I sin undersøkelse av nye bostøttemottakere fra 1999, fant også Oddum (2000) at leieboere er sterkt representert blant de nye mottakerne. Dett var særlig tilfelle blant dem som fikk bostøtte i forbindelse med flytting til ny bolig.

Oppsummering

Det norske leiemarkedet for boliger er svært beskjedent i internasjonal målestokk. Det utgjør bare ca. 1/4 av det totale antall boliger i landet. Det skiller seg i tillegg ut med sin spesielle struktur både på tilbuds- og etterspørselssiden. Ca. 2/3 av alle som leier ut husrom for boligformål er private personer som ofte leier ut en eller et fåtall boliger, enten i det huset de selv bor i (slike leiligheter betegnes ofte som sokkelleiligheter) eller i en ekstra-bolig de eier. I dette private, personlige segmentet av leiemarkedet er det ofte slektskaps- og/eller vennskapsrelasjoner mellom utleier og leieboer (vi finner slike relasjoner i ca. 1/4 av alle leieforhold). Utleie av sokkelleiligheter og husrom i en ekstra bolig på en fradelt tomt vil implisere naboskap mellom utleier og leieboer. De viktigste utleiere ut over denne gruppen, er private profesjonelle utleiere (gårdeiere og selskaper – som står for ca. 12–14 prosent av markedet), og den kommunale utleievirksomheten som – inklusive omsorgsboliger nå omfatter vel 20 prosent av markedet.

Sett fra etterspørselssiden kan det være nyttig å snakke om fem typer leieboere i dagens leiemarked. Etter alder kan vi snakke om følgende typer: (1) Unge i etableringsfasen av livet. De utgjør den største gruppen, men leier bolig kun i kortere perioder, inntil de inngår samboerskap eller gifter seg og kjøper bolig. Godt over halvparten av dagens unge har leid bolig én eller flere ganger før de fyller 30 år. På dette alderstrinnet er de fleste allerede eiere. Type (2) omfatter folk i aldersspennet fra 30 til 60 år som av ulike (men ofte langvarige) årsaker har lav inntekt og som dessuten ofte er langvarig enslige eller enslige forsørgere. Det er i denne gruppen vi først og fremst finner de som i dag ofte omtales som «de vanskeligstilte» på boligmarkedet. Dette er en relativt liten gruppe, som mer eller mindre ufrivillig har måttet «ta til takke» med å leie sin bolig. I samme aldersspennet finner vi leietakere av type (3). Det er også en liten gruppe, først og fremst bestående av folk som av ulike grunner (ofte samlivsbrudd) har måttet gå fra en selveid bolig og midlertidig befinner seg på leiemarkedet. Type (4) og (5) utgjøres av folk over 60 år som henholdsvis alltid har vært leieboere (de blir det stadig færre av) og folk som flytter til en mer lettstelt – og muligens også

rimeligere bolig – når de nærmer seg (eller har nådd) pensjonsalderen. Dette er en gruppe som kan forventes å vokse. Til sammen utgjør disse to sistnevnte gruppene i dag ca. 20 prosent av folk over 60 år.

Ikke uventet har de som bor i leiemarkedet gjennomgående dårligere boforhold enn de som eier sin egen bolig. Det gjelder både med hensyn til boligstørrelse, trangboddhet, boutgiftsbelastning, kjennskap til og omgang med folk som bor i nabolaget. Selveierne har også bodd lengst i sin nåværende bolig og er mest tilfreds med å bo som de gjør, alt tatt i betraktning. Ikke alle aspekter ved det vi har definert som dårlige boforhold er like viktig. At en stor andel av unge enslige (folk i aldersspennet 16–44 år) bor trangt i en kort periode av livet, bør neppe ses på med bekymring. At hele 40 prosent av alle par med barn i alderen 0–19 år er trangbodde, er imidlertid bekymringsfullt.

Vi må vente at boforholdene vil variere også mellom ulike grupper i leiemarkedet. For leiemarkedet bør det dessuten tas hensyn til forhold som er særegne for leiemarkedet når det snakkes om boforhold – først og fremst egenskaper ved leiekontrakten som regulerer leieforholdet, omfanget av slekts- og vennsrelasjoner, og den eventuelle betydning av slike relasjoner. De unge og folk som leier av profesjonelle utleieryrker (private og stat og kommune) har oftest kortidskontrakter (inntil tre år). De som leier av slekt og venner – og de som er eldre enn 60 år – er de som oftest sier at de ikke har leiekontrakt og at de har tidsbestemt kontrakt. I tråd med funn i andre studier får vi også her bekreftet at slekts- og vennsrelasjoner mellom partene på leiemarkedet synes å disponere for lavere husleier enn når slike relasjoner ikke eksisterer.

Ved analyser av boforholdene innen leiemarkedet er det av særlig interesse å kunne dokumentere de vanskeligstiltes situasjon. Vi har definert de vanskeligstilte som folk i aldersspennet 35–60 år som på grunn av lav inntekt har blitt «låst inne» på leiemarkedet. At de mer eller mindre permanent har lav inntekt kan skyldes et samspill mellom flere forhold; arbeid i lavtlønte yrker, arbeidsløshet, dårlig helse og ulike former for misbruk som gjør det vanskelig å bli akseptert på arbeidsmarkedet. Vi har i tillegg sett at de som har blitt igjen på leiemarkedet i denne aldersgruppen ofte er (langtids) enslige. Uansett hvordan vi operasjonaliserer denne gruppen, vil de utvalgene som representerer gruppen i levekårsundersøkelsene bli så små at det er vanskelig å få signifikante tester av effekten av å tilhøre denne gruppen sammenlignet med andre grupper leietakere. Tester vi har foretatt, men ikke offentliggjort her, har imidlertid som gjennomgående tendens at de

vanskeligstilte ikke har dårligere boforhold enn andre leietakere i samme aldersspenn.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er som vi har sett altså ofte «langtids enslige» med lav inntekt. En stor del av dem – ca. 25 prosent har en disponibel inntekt per forbruksenhet som ligger lavere enn Bondevik-regjeringas fattigdomsgrense på ca. kr 120.000. Så fremt enslige med lav inntekt ikke mottar noen form for trygd (for eksempel har hatt sosialhjelp som hovedinntekt i minst ett år, eller har uføretrygd), er dette en gruppe som ikke er inkludert i dagens bostøtteordning. Dette er kanskje et forhold det er grunn til å se nærmere på.

Vi har under dette arbeidet hatt tilgang til levekårsundersøkelsene fra 1997, 2001 og 2004. Der disse undersøkelsene har hatt identiske spørsmål har det gitt mulighet til å foreta enkle studier av endringer over tid. I den grad vi har hatt muligheter og tid til å følge opp slike problemstillinger, sitter vi igjen med et inntrykk av at det har skjedd relativt beskjedne endringer i dette tidsrommet. Dels skyldes nok dette at vi her har å gjøre med strukturelle forhold som endrer seg langsomt, og dels – når det gjelder leiemarkedet – at utvalgene har vært så små at man skal være forsiktig med å trekke for raske konklusjoner basert på forskjeller i bestemte estimater fra den ene undersøkelsen til den andre. Vi ser dessuten at det noen ganger dreier seg om usystematiske endringer over tid. Det gir grunn til misstanke om at spørsmålene og konteksten de forekommer i, ikke har vært så ensartet som det kan virke ved første øyekast.

Siden boforholdsundersøkelsene ble lagt ned har levekårsundersøkelsene sammen med et par undersøkelser utført ved NOVA/Gallup, vært de viktigste kildene til data og kunnskaper om de norske boligmarkedene, inklusive leiemarkedet. I 2005 gjennomførte SSB en større surveyundersøkelse av leiemarkedet med formål å konstruere en nasjonal husleieindeks med et sett delindekser. Denne surveyen hadde et utvalg på ca. 4000 leieforhold, og omfattet et vidt spenn av levekårsrelevante variable. Dersom det blir vedtatt å produsere en husleieindeks som forutsetter en tilsvarende datainnsamling med jamne mellomrom, vil man her få de absolutt beste datamaterialene for å studere leiemarkedene i årene som kommer. Behovet for å samle inn data om leiesektoren i de framtidige levekårsundersøkelsene må da vurderes i forhold til det man kan få ut av disse undersøkelsene. De kan også tenkes utvidet til å omfatte mer enn leiemarkedet. Behovet for surveyer må på sin side sees i sammenheng med hvilke data som vil være tilgjengelig i ulike registre.

Litteratur

- Gulbrandsen, L. (1993): *Boligkonsum og livsløp*. INAS-Notat 1993:6. Institutt for sosialforskning.
- Gulbrandsen, L. (1994): Husholdningenes låneopptak, gjelds- og betalingsproblemer. I Kjøsterud, T. W og Karlberg, B. (red): *Kreditrisiker och betalningsproblem i bostadssektorn*. Nordisk Ministerråd. Tema Nord 1994:666. s 113–157
- Gulbrandsen, L. (2002): Aldri har det vært så ille som akkurat nå: Om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig. *Tidsskrift for ungdomsforskning*, 2 (1), s. 33–50.
- Hellevik, T. (2005): *På egne ben: Unges etableringsfase i Norge*. NOVA-Rapport 22/05. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å. (2003): *Etablering, generasjonsulikhet og generasjonsoverføringer i boligsektoren*. NOVA-Skriftserie 6/03. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å., Gulbrandsen, L. & Annaniassen, E. (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-Rapport 2/03. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å. & Sandlie, H. C. (2006): *Befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen*. Rapport under arbeid. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å. & Medby, P. (2004): *Husleieindekser og husleiestatistikk*. NOVA-Rapport 10/04. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Løwe, T. (2002): *Boligpreferanser og livsfase*. SSB-Rapport 2002/59. Statistisk sentralbyrå.
- Nordvik, V. (1996): Mot et mer ustabilt leiemarked. *Samfunnspeilet*, 4/96, s. 15–18.
- Nordvik, V. & Gulbrandsen, L. (2001): *En bolig ekstra: Ekstraboligers betydning som utleieobjekt og boligkapital*. Prosjektrapport 312. Norges byggforskningsinstitutt.
- Oddum, J. (2000): *Bostøtte og boligkonsum*. Husbanken.
- DiPasquale, D. & Glaeser, E.L. (1999): Incentives and social capital: Are homeowners better citizens?, *Journal of Urban Economics*, 45:354–384.
- Sandlie, H.-C. (2005): *To må man være*. Doktoravhandling under ferdigstilling. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Sandlie, H.-C. (2005): New life courses and postponed timing of home establishment, *Open House International*, Vol. 30, no. 3, p. 61–68.
- Wessel, T. (1999): *Levekår og ulikheter i norske storbyer*. Prosjektrapport 258. Norges

Oppsummering og videre forskning²⁵

Denne artikkelsamlingen er en oppdragsrapport. De ulike bidragene i rapporten er først og fremst svar på de ønsker som ble formulert av prosjektets oppdragsgiver, Husbanken. Samtidig vil disse ønskene i høy grad være bestemt av hva boligmodulene i levekårsundersøkelsene kan svare på. Valg av spørsmål er primært en avgjørelse som tas av Statistisk sentralbyrå ut fra behovet for å kunne rapportere levekårsstatistikk som er relevant og konsistent over tid. Men innholdet har i de seneste undersøkelsene også i betydelig grad blitt bestemt av Kommunal- og regionaldepartementet som har finansiert et stort antall tilleggsspørsmål.

Boligstandard

Materielle egenskaper ved boligmassen, som hustype og størrelse, viser nødvendigvis stor stabilitet. Både den årlige nyproduksjon og avgang av boliger er så liten i forhold til den totale boligmasse, at både nye boliger og boliger som går ut av bruk må skille seg systematisk fra den resterende boligmasse gjennom flere år før boligstandarden endres. Sett i forhold til nyproduksjon og avgang, gjennomføres det imidlertid årlig langt flere boligomsetninger og flyttinger. Dette åpner for større endringer med hensyn til hvordan husholdstyper fordeler seg på boligtyper enn hva tilfelle er med fordelingen av boligtypene som sådan. Boligmassens samlede standard kan også øke gjennom vedlikehold og ombygninger, men også av manglende vedlikehold. Boligstandarden vil også kunne endres av endringer i miljøet rundt boligene. Endelig vil en boligs standard ikke kunne sees uavhengig av hvem som bor i boligen. Det som fremstår som trangbodd for et bestemt hushold, kan være en rimelig romslig bolig for et annet, mindre hushold.

Norge er et land dominert av eneboliger. I perioden 1997–2004 har andelen som bor i enebolig ligget like opp under 60 prosent. Denne andelen omfatter også hushold eller personer som bor til leie i separate sokkelboliger i eneboliger. Sokkelboliger blir i den forbindelse brukt som betegnelse på mindre, separate boenheter i eneboliger, selv om de ikke nødvendigvis er

²⁵ Dette kapitlet bygger i vesentlig grad på bidragene fra de øvrige forfatterne av denne rapporten. De utvalg og tolkninger som er gjort, er forfatterens ansvar.

lokalisert til eneboligens sokkeletasje. Andelen som bor på dette viset har variert mellom seks og åtte prosent i perioden. Drøyt 20 prosent bor i blokk, mens den resterende femtepart av husholdningene bor i andre typer småhus enn enebolig.

Hva slags hustype folk bor i avhenger blant annet av hvor de bor, hva slags hushold de tilhører og hvor mye de tjener. I spredtbygde strøk finnes det nesten bare eneboliger, mens eneboligandelen i Oslo i 2004 var 14 prosent. Med unntak av spredtbygde strøk, vil hustypen man bor i være avhengig av livsfase, og dermed av hvilken husholdstype folk befinner seg i. På grunn av betydelig geografisk flytting i yngre år, vil husholdstypene også være ulikt representert i boligstrøk med ulik urbaniseringsgrad. Unge enslige bor svært sjelden i enebolig alene, – en noe høyere andel bor i sokkelbolig, mens nesten halvparten bor i blokk. Unge par uten barn har noe oftere tatt skrittet over i enebolig, men fortsatt dreier det seg ikke om mer enn en knapp tredjepart. Majoriteten av barnefamilier der den eldste av foreldrene er under 35 år, bor i enebolig. Senere i livsløpet, enten dette dreier seg om eldre foreldre og/eller eldre barn, kan man snakke om en massiv majoritet etter som eneboligandelen ligger rundt 80 prosent. Når det gjelder par over 35 år uten barn, har majoriteten tidligere hatt barn boende hjemme. I disse parene, opp til 67 år, er eneboligandelen 69 prosent. Den er nesten like høy blant de som er over 67 år. Disse husholdstypene viser en betydelig treghet med hensyn til å endre boligkonsum med redusert behov for plass. Dette er likevel en gruppe som bør følges nøye med hensyn til flytteaktivitet i årene fremover. I de enkelte levekårsundersøkelsene vil man imidlertid ha svært få observasjoner av nylig foretatte flyttinger blant eldre (Gulbrandsen 2005). Blant enslige over 35 år disponerer under halvparten en enebolig for seg selv. Når det gjelder de eldste enslige, har nok en majoritet vært par tidligere i livet, samtidig som eneboligandelen kan ha blitt redusert gjennom flytting.

Husholdsinntekten vil være bestemt både av inntektstakernes alder og husholdsstørrelsen (typen). Fordelingen på hustyper vil derfor være inntektsbestemt. 22 prosent i laveste inntektsdesil disponerer egen enebolig, mot 75 prosent i øverste desil. På samme vis faller andelen i blokk fra 37 til sju prosent. Hver femte hushold i laveste desil bor i en sokkelbolig, i de fem høyeste desilene er gjennomsnittsandelen som bor slik så lav som én prosent.

Eneboliger er romslige boliger. Gjennomsnittsstørrelsen i 2004 var 160 kvadratmeter, mot 124 i den samlede boligmasse. Norske hushold har dermed mye plass til disposisjon, og bare sju prosent bor trangt ut fra en tradisjonell definisjon for trangboddhet; nemlig å disponere bolig på ett rom

eller en bolig som har færre rom enn antall personer i husholdet. Ca. halvparten av de som ut fra denne definisjonen bor trangt, synes likevel at boligen de bor i er passe stor.

I artikkelen om boligstandard er forekomst og fordeling av mange ulike indikatorer for boligstandard behandlet hver for seg. Data fra levekårsundersøkelsene kan utnyttes mer intensivt ved å se de ulike standardene i sammenheng. En måte å gjøre dette på, er for eksempel å betrakte størrelse, forekomst av støy og støvplager, trafikkforhold, tilgang på rekreasjonsområder og vedlikeholdsbehov som ulike goder og så estimere et system av standard etterspørselssammenhenger. En kan også bruke levekårsdataene i hedoniske regresjonsanalyser for å undersøke hvordan disse egenskapene påvirker antatt markedsverdi på boligene. Disse dataene gjør det også mulig, gjennom former for hedonisk regresjon, å etablere sammenhenger mellom vedlikehold/oppussing og antatt markedsverdi.

Tilgjengelighet

Et viktig kvalitetsaspekt ved en bolig er dens tilgjengelighet. For mennesker med funksjonshemninger vil graden av tilgjengelighet være helt avgjørende for om de kan bo i boligen eller ikke. Husbanken har gjennom flere år hatt universell utforming som en av sine viktigste boligpolitiske målsetninger. Dette er en generell målsetning som ikke bare skal dekke boligbehovet for mennesker med funksjonshemninger, men også bidra til å fjerne barrierer for deltakelse og sosialt liv ved å gi et større antall boliger såkalt besøksstandard. Samtidig vil universell utforming generelt bidra til økt boligstandard og økt boligvelferd ved å være en form for beredskap for å møte temporære og varige funksjonshemninger. De kvaliteter som gjør en bolig universelt tilgjengelig, vil normalt også være kvaliteter som alle vil etterstrebe. Det at en rullestolbruker kan bruke alle rom i boligen, gjør sannsynligvis boligen til en mer attraktiv bolig for alle potensielle brukere.

Dersom vi stiller krav om at det ikke skal være trapper eller bratte partier foran inngangsdøra, og at alle viktige rom i boligen skal være tilgjengelige for rullestolbrukere, er disse kravene oppfylt for sju prosent av norske boliger. Besøksstandard, definert som tilgang utenfra og tilgang til stue og bad/wc for rullestolbrukere, finner vi i 11 prosent av boligene. I alt 15 prosent er tilgjengelige utenfra, og har alle viktige typer rom på inngangsplanet.

Den norske eneboligtradisjonen har ikke tatt særlig hensyn til tilgjengelighet. For det første er det ofte vanlig at nødvendige rom befinner seg på

minst to ulike plan. Drøyt 60 prosent av norske boliger strekker seg over minst to plan. Boliger bygget før 1970 var svært sjelden allment tilgjengelige. Mellom 1970 og 1990 skjedde det små endringer med de nye eneboligene, men vi kan observere tilløp til økt tilgjengelighet i andre småhus og blokkleiligheter. Sett i forhold til nyproduksjonen i denne 20 års perioden, er det i nyproduksjonen etter 1990 en tredobling av allment tilgjengelige boliger, både i nye eneboliger, i andre småhus og i blokkleiligheter. Det er nye borettslagsboliger som oftest er allment tilgjengelige, og tilgjengeligheten er klart høyere i de boliger som Husbanken har finansiert i denne perioden enn i andre boliger bygget i samme tidsrom.

Levekårsundersøkelsene er godt egnet til å beskrive egenskaper ved boligmassen som tilgjengelighet og andre standarddimensjoner. Dersom boligpolitikken skal legge forholdene til rette for godt fungerende boligmarkeder, er det viktig å kartlegge forholdet mellom grad av universell utforming og markedspris. Generelt er det slik at treghet i boligmarkedet gir dårlig tilpasning mellom boligegenskaper og husholdsegenskaper. Slik treghet vil også prege forholdet mellom redusert funksjonsevne og boligegenskaper. Eldre som har flyttet bor langt oftere i fullt ut tilgjengelige boliger enn eldre som ikke har flyttet. Noe av dette resultatet kan skyldes den bevisste satsingen på omsorgsboliger fra 1997, men fullt tilgjengelige boliger er langt fra bare et spørsmål om nyproduserte omsorgsboliger. At nyere borettslagsboliger skårer høyest på full tilgjengelighet, skulle nettopp vise at det ikke er tilfelle. Det er i den forbindelse også viktig å samle kunnskap om middelaldrende og eldres flytteønsker, flytteplaner og betalingsvilje med hensyn til å skaffe seg en fullt ut tilgjengelig bolig.

Boligformue og bokostnader

Boutgiftene måler den direkte likviditetsmessige belastningen boligkonsumet påfører husholdene. Bokostnaden, på den annen side, er et kostnads-mål som, i tillegg til driftskostnader, også tar hensyn til både alternativkostnaden ved bundet egenkapital og hvordan boligkonsumet påvirker formuen. Dette betyr blant annet at avdrag ikke er en komponent i bokostnaden, mens endring i verdien av boligene inngår i bokostnadene.

For boliger som nylig er omsatt vil den prisen som ble avtalt fortelle oss hvordan markedet bedømmer boligens verdi. For boliger som ikke nylig er omsatt, foreligger ingen opplysninger om verdi. I levekårsundersøkelsene bruker man spørsmålet om antatt markedsverdi som verdiestimat. Hele 96 prosent av selveierne besvarer dette spørsmålet, en økende andel er sikker på

at anslaget er riktig. Endringene i verdianslagene mellom 1997 og 2004 følger fullt og helt den faktiske prisutviklingen i boligmarkedet. Det er derfor grunn til å tro at selveiernes egne anslag over markedsverdi gir et godt estimat av boligens verdi.

I levekårsundersøkelsene spørres det også om opprinnelig kjøpesum. Med visse forbehold kan svarene på dette spørsmålet og spørsmålet om antatt markedsverdi brukes til å måle historisk avkastning av den enkeltes boliginvesteringer. I slike beregninger må man være klar over de problemer som skapes av datasensurering. Jo lenger tid som er gått siden en bolig ble anskaffet, jo mindre andel av de boliger som ble omsatt på dette tidspunkt vil være representert i data med dette tidspunktet som innflyttingsår. Med dette forbehold i mente, finner vi at i gjennomsnitt har anskaffelsestidspunkt relativt liten betydning for avkastningsgrad. Det er imidlertid stor spredning i avkastningsgrad, uavhengig av anskaffelsestidspunkt. Denne variasjonen er særlig stor for boliger som er kjøpt relativt nylig, men for disse boligene vil måten vi har målt avkastningen på være svært sårbart med hensyn til når på året boligene ble anskaffet. Vi finner samme tendens dersom vi ser avkastningen i forhold til bostedets urbaniseringsgrad. Det er så godt som ingen forskjell i avkastningen mellom spredt bygde strøk og de største byene, men stor variasjon uavhengig av urbaniseringsgrad.

Nesten halvparten av husholdene som eier bolig har ikke boliggjeld. For det store flertall av eierne er det et sunt forhold mellom boliggjeld og antatt markedsverdi. Knappt to prosent av husholdene har en boliggjeld som overstiger antatt markedsverdi. Situasjonen i 2004 er svært lik situasjonen i 2001.

Bokostnader defineres som summen av renter på bunden kapital, driftskostnader og verdiendring. Av denne grunn er det viktig å ha gode og pålitelige data om hver enkelt boligs markedsverdi. Levekårsundersøkelsen inneholder de fleste data som trengs til å beregne bokostnader. Verdiøkning vil presse bokostnadene nedover, i perioder så mye at bokostnadene blir negative. På denne måten bidrar boligformuen til husholdets samlede formuesakkumulasjon. Verdistigning på bolig kan i perioder bli husholdenes viktigste og mest lukrative spareprosjekt. Samtidig er slik sparing forbundet med risiko i form av tap ved påtvunget salg i perioder med fallende priser. Risikoen for slikt tap øker jo større boliggjelda er i forholdet til boligens markedsverdi, samtidig som risikoen for å måtte foreta slike ugunstige transaksjoner øker jo høyere gjelda er i forhold til inntekten. Sannsynligheten for å måtte foreta slike salg bestemmes av forholdet mellom gjeldskostnader og inntekt. Her vil også annen gjeld enn boliggjeld kunne spille avgjørende inn.

I levekårsundersøkelsene spørres det bare om boliggjeld. Når levekårsdata fra 2004 tidlig i 2006 kobles sammen med inntekts- og formuesdata fra inntektsåret 2004, er det av stor betydning at også husholdningens samlede gjeld og finansformue tas med i denne koblingen.

Boutgifter, fattigdom og bostøtte

Boutgiftenes størrelse varierer med disposisjonsform, alder og bosted. Som en følge av at stadig flere blir boligeiere og at man bytter til større og dyrere boliger, stiger boutgiftene med økende alder tidlig i livsløpet. Etter et aldersmessig toppunkt for boutgiftene i 40-årsalderen, vil blant annet nedbetaling av gjeld føre til at boutgiftene synker med økende alder mot slutten av livsløpet. Boutgiftene stiger også med økende urbaniseringsgrad, samtidig som boutgiftsbelastningen er høyest blant hushold med lav inntekt.

Analysene av samspillet mellom fattigdomsstatus og boutgiftsbelastning, viser at enslige i alderen 16–45 år er sterkt overrepresentert i problemgruppen sammen med gruppen av enslige forsørgere. Samtidig må det understrekes at det finnes fattige med høy boutgiftsbelastning i alle familietyper, blant annet i den store gruppen av barnefamilier. Dette gjelder uansett om Bondevik-regjeringens eller EU's fattigdomsindikator legges til grunn. Den største forskjellen mellom de to indikatorene er at fattigdomsraten blant enslige eldre er klart høyere ifølge EU sin indikator. Andelen fattige som samtidig har en relativt høy boutgiftsbelastning, øker med økende urbaniseringsgrad og er klart høyest i Oslo. Endelig viser analysene at leieboere har en langt høyere risiko enn selveiere for å leve i inntektsfattigdom kombinert med en relativt høy boutgiftsbelastning.

Analysene av bostøttens treffsikkerhet i forhold til å avhjelpe inntektsfattigdom viser at det er problemer både med måleeffektiviteten (mange fattige får ikke hjelp) og kostnadseffektiviteten (mange mottakere er ikke fattige i utgangspunktet). Det siste funnet er overraskende på bakgrunn av den forholdsvis strenge behovsprøvingen som gjelder i bostøtten, men en del av forklaringen er antakelig at bostøtten ofte blir beregnet på basis av tidligere inntekter som avviker fra inntekten på det tidspunkt man søker. Dette kan ofte være tilfelle for studenter med varierende inntekter. En del av forklaringen kan også være at bostøttens utmålingsregler bygger på andre antakelser om de økonomiske behovene til hushold av ulik størrelse og sammensetning enn de fattigdomsmålene som er brukt i våre beregninger. Dette bekreftes ved nærmere analyser av mottaksratene for bostøtte blant fattige i ulike familietyper. Det viser seg at mottaksraten blant fattige er høy

i målgruppene eldre og enslige forsørgere, mens den er svært lav blant andre fattige barnefamilier. Mottaksraten er svært lav blant fattige i gruppen av yngre enslige, og det skyldes formentlig at mange i denne gruppen faller helt utenfor bostøttens målgrupper.

Tradisjonelle analyser av inntektsfordeling og inntektsfattigdom tar ikke hensyn variasjonen i boligpriser og faktiske boutgifter, og mye taler for at dette har stor betydning for bildet av forskjeller i økonomisk velferd mellom ulike regioner av landet og mellom aldergrupper. I artikkelen om boutgifter og fattigdom har forfatterne brukt et inntektsbegrep som tar hensyn til variasjon i de faktiske boutgifter. Det er gjort ved at den observerte boutgiften er trukket fra; men dog slik at bare boutgifter opp til de øvre grensene for «godkjente» boutgifter som er fastsatt i bostøtteordningen, inngår i fratrekket. Hovedproblemet med denne løsningen er at variasjoner i kvaliteten på boligkonsumet trekkes helt ut av målingen av økonomisk velferd.

Dataene i levekårsundersøkelsene gjør det mulig å ta i bruk en annen tilnærming for å ta hensyn til variasjon i boutgifter og boligformue ved målingen av økonomisk velferd. Metoden går ut på å legge et estimat for verdien av det løpende boligkonsumet («imputed rent») til inntekten for hushold som bor i selveierboliger. Dette estimatet kan gjøres på flere måter, men den mest opplagte er å la det ta utgangspunkt i opplysningene om eierboligens aktuelle markedsverdi. Hvis man samtidig trekker fra de løpende boutgiftene, får man et slags likviditetsmål som både tar hensyn til variasjon i kvaliteten på det løpende boligkonsumet og til den fordel som knytter seg til å bo en i en helt eller delvis nedbetalt eierbolig. For leietakere kan det tilsvarende inntektsbegrepet simpelthen være inntekt etter skatt – hvis vi antar at variasjoner i leien er uttrykk for reelle variasjoner i kvaliteten på boligen.

Boligetablering

En persons boligetablering er en prosess som starter med utflytting fra foreldrehjemmet og som ender i en bolig som vedkommende eier, enten alene eller sammen med ektefelle. Samtidig løper i denne livsfasen andre prosesser som enten inngår i en mer generell etableringsprosess, eller danner et viktig grunnlag for vellykket boligetablering. Slike prosesser er fullføring av en utdanning, etablering i yrkeslivet, familiedannelse og anskaffelse av egne barn. En god bolig vil dels være en forutsetning for at slike prosesser skal få et tilfredsstillende forløp og resultat. Samtidig vil forløpet av andre prosesser være avgjørende for boligetableringsprosessens forløp. Her vil

ikke minst husholdets betalingsevne stå sentralt, og betalingsevnen bestemmes både av inntektens størrelse og av om husholdet har fått en eller to inntektstakere.

Fram til slutten av forrige århundre var boligetableringsprosessen karakterisert av både stabile og mindre stabile trekk. Et stabilt trekk helt fra tidlig på 1960-tallet og fram til 1997 var tidspunkt for utflytting fra foreldrehjemmet. Aldersprofilen for denne viktige overgangshendelsen i ungdommens livsløp har i disse årene vært uendret. Et annet stabilt trekk i hele perioden var at unge jenter flyttet ut noe tidligere enn unge gutter. Det har vært langt større ustabilitet med hensyn til det senere forløp av boligetableringen. Hovedtendensen i hele etterkrigstida er at alder for første gangs boligkjøp har gått nedover. Blant de som feiret sin 30 års dag i perioden 1953–1962, var det 30 prosent som gjorde dette som boligeier. 30 år senere kunne 65 prosent markere 30 års dagen som eier (Gulbrandsen 2004). Men på dette tidspunkt, rundt 1990, reverserte denne trenden. Eierandelen blant unge begynte å falle og så sent som i 1997 var det ingen tegn til at denne nedgangen var i ferd med å stoppe opp.

De siste to levekårsundersøkelsene viser at denne nedgangen nå definitivt er over. Både blant unge enslige og blant unge par er det en større eierandel i 2004 enn i 1997. Samtidig har unge i løpet av denne perioden flyttet tidligere hjemmefra enn de gjorde før. Dette gjelder særlig unge gutter, og viser seg klart i andre halvdel av 20-åra der jentenes forsprang nærmest er eliminert.

Problemet med å beskrive etableringsprosessen ved hjelp av tverrsnittsdata, er at man i mange tilfelle vil måle prosesser som ennå ikke er slutført. Det er tidligere blitt etablert tidsserier fram til 1997 som over flere år viste stor stabilitet med hensyn til når i livet unge forlot barndomshjemmet for godt. For å være sikker på at den endring vi øyner i nyere tverrsnittsdata er en reell endring, bør vi spørre om det endelige utflyttingstidspunkt. Vi vil sterkt anbefale at man i senere levekårsundersøkelser tar med et slikt spørsmål om når man flyttet hjemmefra for godt.

Leiemarkedet

Drøyt 20 prosent av norske husholdninger leier til enhver tid bolig. To tredjedeler av utleierne er privatpersoner som oftest kun leier ut en eneste bolig, enten i det huset de selv bor i (slike leiligheter betegnes ofte sokkel-leiligheter), en ekstrabolig de eier eller deres ordinære bolig ved midlertidig opphold annet sted. I dette private, personlige segmentet av leiemarkedet er

det slektskaps- eller vennskapsrelasjoner mellom utleier og leieboer i ca. fjerdeparten av alle leieforhold. Eksistensen av slike relasjoner impliserer fordeler for begge parter. Utleieren får en leieboer (som ofte også blir en nabo) som vedkommende kjenner og kan stole på. Leieboeren belønnes for dette med en lavere husleie enn hva vedkommende måtte ha betalt for en tilsvarende bolig ellers i markedet. De viktigste utleiere ut over denne gruppen, er private profesjonelle utleiere som står for ca. 12–14 prosent av markedet, og den kommunale utleievirksomheten som, inklusive omsorgsboliger, omfatter vel 20 prosent av markedet.

Unge i etableringsfasen av livet utgjør den største gruppen av leieboere, men de fleste av disse leier bolig i en overgangsfase, før de inngår i samboerskap eller gifter seg og kjøper bolig. Godt over halvparten av dagens unge har leid bolig en eller flere ganger før de fyller 30 år. En annen og langt mindre gruppe er mennesker mellom 30 og 60 år som av ulike årsaker har lav inntekt og som dessuten ofte er langvarig enslige eller enslige forsørgere. Det er i denne gruppen vi først og fremst finner de som i dag ofte omtales som «de vanskeligstilte» på boligmarkedet. Dette er en relativt liten gruppe, som mer eller mindre ufrivillig har måttet «ta til takke» med å leie sin bolig. I samme aldersspennet finner vi også en liten gruppe av leietakere som kun er på en kortere visitt i leiemarkedet. Det er mennesker som tidligere har vært eiere, men som har måttet gå fra boligen, ofte i forbindelse med samlivsbrudd. De eldre leietakerne utgjør en større gruppe. Den består av de som alltid har bodd til leie, og som det stadig blir færre av, og av de som på eldre dager flytter til en mer lettstelt og rimeligere bolig. Også den siste gruppen er av beskjedne størrelse, men kan muligens forventes å vokse noe.

De som leier har gjennomgående dårligere boforhold enn de som eier sin egen bolig. Det gjelder både med hensyn til boligstørrelse, trangboddhet, boutgiftsbelastning og kjennskap til og omgang med folk som bor i nabolaget.

Etter at den siste boforholdsundersøkelsen ble gjennomført i 1995, har levekårsundersøkelsene, sammen med to undersøkelser utført for NOVA (av TNS Gallup), vært de viktigste kildene til data og kunnskaper om de norske boligmarkedene, inklusive leiemarkedet. I 2005 gjennomførte SSB en større surveyundersøkelse av leiemarkedet med formål å konstruere en nasjonal husleieindeks med et sett delindekser. Denne surveyen hadde et utvalg på ca. 4000 leieforhold, og omfattet et stort antall levekårsrelevante variable. Dersom det blir vedtatt å produsere en husleieindeks som forutsetter en tilsvarende datainnsamling med jamne mellomrom, vil man her få det absolutt beste datamateriale for å studere leiemarkedene i årene som kommer.

Behovet for å samle inn spesifikke data om leieboere i de framtidige levekårsundersøkelsene må da vurderes i forhold til det man kan få ut av disse undersøkelsene.

Litteratur

Gulbrandsen, L. (2004): Home Ownership and Social Inequality in Norway. In Kurz, Karin and Hans-Peter Blossfeld (ed): *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford University Press, pp: 166–186.

Vedlegg: Tabelloversikt

Boliger, boforhold og levekår

Tabell 1. Disposisjonsform til bolig 1997, 2001 og 2004. (Levekårsundersøkelsene veid som husholdsutvalg).	11
Tabell 2. Disposisjonsform til bolig etter intervjupersonens alder 1997 og 2004. Prosent (Levekårsundersøkelsene veid som husholdsutvalg).	12
Tabell 3. Disposisjonsform til bolig etter fødselskohorter i 1997 og 2004. Prosent (Levekårsundersøkelsene veid som husholdsutvalg).	13
Tabell 4. Andel som leier bolig etter samlet husholdsinntekt 2001 og 2004 (desiler).....	14
Tabell 5. Andel som regner med å være leieboer etter henholdsvis tre og seks år i 2001 og etter 3 år i 2004 etter samlet husholdsinntekt (desiler).....	14
Tabell 6. Antall rom i boligen etter husholdsinntekt (desiler).	14
Tabell 7. Fordeling av antatt markedsverdi av boligen i 1000 kr etter husholdsinntekt (desiler).....	15
Tabell 8. Disposisjonsform til bolig etter urbaniseringsgrad.	15
Tabell 9. Antall rom i boligen etter urbaniseringsgrad.	16
Tabell 10. Fordeling av antatt markedsverdi av boligen i 1000 kr etter urbaniseringsgrad.	16

Boligstandard

Tabell 1. Hushold etter type	25
Tabell 2. Boliger etter type	26
Tabell 3a. Boligtype etter husholdstype.	27
Tabell 3b. Boligtype etter husholdstype.	28
Tabell 3c. Boligtype etter husholdstype.....	28
Tabell 3d. Boligtype etter husholdstype	29
Tabell 3e. Boligtype etter husholdstype	30
Tabell 4. Boligtyper etter bostedsstrøk.....	30
Tabell 5. Boligtyper etter inntektsdesiler.....	31
Tabell 6a. Boligstørrelse i kvadratmeter, etter husholdstype.	32
Tabell 6b. Boligstørrelser i kvadratmeter, etter husholdstype.	34
Tabell 7a. Boligstørrelser i kvadratmeter, etter boligtype.	34
Tabell 7b. Boligstørrelser i kvadratmeter, etter boligtype.	34
Tabell 8. Boligstørrelser, i kvadratmeter, etter tettstedsstørrelse.	35
Tabell 9. Boligstørrelser, i kvadratmeter, etter husholdsinntekt.....	35

Tabell 10. Boligmassens fordeling etter antall rom.	36
Tabell 11. Hushold etter antall rom i boligen og antall personer i husholdet.	37
Tabell 12. Subjektive vurderinger av boligstørrelsen, etter antall rom.	37
Tabell 13. Sanitærstandard i norske fylker, Folke- og bolig tellingen 2001.	39
Tabell 14. Boliger med problemer med oppvarming og råte/mugg.	40
Tabell 15. Støyproblemer inne i boligene.	40
Tabell 16a. Hushold som opplever støy fra fly og tog utenfor boligen.	41
Tabell 16b. Hushold som opplever støy fra bedrifter eller trafikk, utenfor boligen.	41
Tabell 17. Hushold som opplever plagsom lukt fra trafikk eller industri.	42
Tabell 18. Hushold som har område for lek rekreasjon nært boligen.	42
Tabell 19. Hushold som har nærturterreng innen 500 meter fra boligen.	43
Tabell 20. Område for lek og rekreasjon nært boligen, etter tett/spredtbygd strøk.	43
Tabell 21. Nærturterreng innen 500 meter fra boligen, etter tett/spredt bygd strøk.	44
Tabell 22. Kan man slippe ut 5 år gammelt barn alene pga. trafikk? Etter husholdstype.	44
Tabell 23. Kan man slippe ut 5 år gammelt barn alene pga. trafikk, etter tett/spredtbygd strøk.	45
Tabell 24. Hushold som har gjennomført vedlikehold siste fem år etter boligtype, prosent.	46
Tabell 25. Hushold etter antall vedlikeholdsaktiviteter siste fem år etter boligtype, prosent.	47
Tabell 26. Hushold som har gjennomført vedlikehold siste fem år etter husholdtype, prosent.	47
Tabell 27. Hushold etter antall vedlikeholdsaktiviteter siste fem år og husholdtype, prosent.	48
Tabell 28. Hushold som har gjort vedlikehold siste fem år etter disposisjonsform, prosent.	48
Tabell 29. Antall vedlikeholdsaktiviteter de siste fem årene etter husholdtype.	49
Tabell 30. Hushold/boliger med vedlikeholdsbehov, etter gjennomført vedlikehold.	49
Tabell 31. Hushold etter behov for større utbedringer eller ombygging og husholdstype.	50
Tabell 32. Hushold etter antall behov for større utbedringer/ ombygging og husholdstype.	51
Tabell 33. Hushold etter behov for større utbedringer eller ombygging og boligtype.	51
Tabell 34. Hushold etter antall behov for større utbedringer/ombygging og boligtype.	52
Tabell 35. Hushold etter behov for utbedringer/ombygging og disposisjonsform.	52
Tabell 36. Hushold etter antall behov for utbedr/ombygging og disposisjonsform.	52

Tabell 37. Hushold etter oppvarmingssystemer i boligen, flere svar mulig, prosent.	53
Tabell 38. Hushold/boliger etter viktigste oppvarmingssystemer i boligen.	54
Tabell 39. Andel hushold som bare har elektrisk oppvarming, etter boligtype.	54
Tabell 40. Hushold etter viktigste oppvarmingssystemer i boligen, 1997.	55

Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold

Tabell 1. Boligene beskrevet etter antall plan og type rom som finnes på inngangsplanet.	61
Tabell 2. Andelen av boliger der ulike typer rom er tilgjengelige for rullestolbrukere.	62
Tabell 3. Andel av boliger som er fullt tilgjengelig for rullestolbrukere etter hustype.	63
Tabell 4. Andel av boliger som er fullt tilgjengelig for rullestolbrukere etter byggeår.	63
Tabell 5. Andel av boliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter hustype og byggeår.	64
Tabell 6. Andel boliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter byggeår og disposisjonsform.	64
Tabell 7. Andel selveierboliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter byggeår og finansieringskilde.	65
Tabell 8. Andel boliger med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter byggeår.	66
Tabell 9. Andel boliger med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter byggeår og disposisjonsform.	66
Tabell 10. Andel boliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere etter intervjupersonens alder.	68
Tabell 11. Andel boliger med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter intervjupersonens alder.	68
Tabell 12. Andel med bolig som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere, samt andel med bolig med tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangsplanet etter om husholdningen har flyttet eller ikke etter 2001. Respondenter over 60 år.	68
Tabell 13. Andel av husholdninger hvor man finner minst én person med de ulike typer funksjonshemninger, andeler (av alle hushold) som har en spesielt tilrettelagt bolig og andeler (av alle hushold) med behov for spesiell tilrettelegging av boligen.	69
Tabell 14. Andel med fullt tilgjengelige bolig og andel med tilgjengelig boliger med alle viktige rom på inngangsplanet i hushold med minst én person med bevegelsesvansker og med ulik grad av/behov for spesiell tilrettelegging.	70

Boligformue og bokostander

Tabell 1. Antatt markedsverdi av bolig i 1000 kr. Alle eiere 1997 og 2004 (øvre grenseverdi for desiler).....	74
---	----

Tabell 2. Selveierboliger. Opprinnelig kjøpesum i 1000 kr etter kjøpetidspunkt (øvre grenseverdi for desiler).....	76
Tabell 3. Antall rom etter anskaffelsestidspunkt. Selveiere.....	76
Tabell 4. Anskaffelsesmåte etter anskaffelsestidspunkt. Selveiere.....	77
Tabell 5. Årlig prosentvis vekstrate av boliginvestering etter kjøpetidspunkt: Øvre grenseverdi for desiler (Selveiere).....	79
Tabell 6. Andel av bolig med årsvekstrate på mindre enn null og fire prosent etter anskaffelsestidspunkt.....	80
Tabell 7. Årlig avkastning av boliginvestering etter bostedsstrøk (Selveiere, kjøpt i 2000 eller før).....	81
Tabell 8. Årlig avkastning av boliginvestering etter bostedsstrøk (Selveiere, kjøpt i perioden 1992–2001).....	82
Tabell 9. Årlig avkastning av boliginvestering etter bostedsstrøk (Selveiere, kjøpt i perioden 1970–1987).....	82
Tabell 10. Boliggjeld som prosent av antatt boligverdi (LTV) etter innflyttingstidspunkt. (Øvre grenseverdier for desiler).....	83

Boutgifter, fattigdom og bostøttens treffsikkerhet

Tabell 1. Andel som byttet bolig i løpet av 2004.....	90
Tabell 2. Boutgift per år etter disposisjonsform.....	92
Tabell 3. Fordeling av årlige boutgifter etter intervjupersonens alder.....	93
Tabell 4. Fordeling av årlige boutgifter etter urbaniseringsgrad.....	94
Tabell 5. Fordeling av husholdenes årlige boutgifter etter antall rom i boligen.....	94
Tabell 6. Boutgiftsbelastning målt som boutgiftenes prosentandel av inntekt etter skatt minus bostøtte, fordelt etter disposisjonsform til bolig.....	95
Tabell 7. Boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) i ulike inntektsdesiler.....	96
Tabell 8. Samlet boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) fordelt etter intervjupersonens alder.....	97
Tabell 9. Samlet boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) fordelt etter urbaniseringsgrad.....	97
Tabell 10. Samlet boutgift som prosent av samlet inntekt (minus bostøtte) fordelt etter familiefase.....	98
Tabell 11. Metoder for omregning til inntekt per forbruksenhet.....	101
Tabell 12. Fattigdomsgrenser for ulike familietyper gitt alternative fattigdomsindikatorer i kroner.....	104
Tabell 13. Fattigdomsrater etter familiefase.....	105
Tabell 14. Fattigdomsrater etter bostrøk.....	106
Tabell 15. Fattigdomsrater etter tilknytningsform til boligen.....	107
Tabell 16. Andel mottakere og gjennomsnittlig stønadsbeløp etter familiefase.....	109

Tabell 17. Overlapp mellom fattigdomsstatus og mottak av bostøtte.	110
Tabell 18. Mottaksrater for bostøtte etter familiefase.....	111
Tabell 19. Mottaksrater for bostøtte etter bostrøk.	112
Tabell 20. Mottaksrater for bostøtte etter tilknytningsform til boligen.	112
Tabell 21. Fattigdomsrate før og etter mottak av bostøtte og sosialhjelp.	113

Boligetablering

Tabell 1. Andel av hjemmeboende befolkning over 65 år som bor sammen med minst ett voksent barn 1960–2004.	118
Tabell 2. Andel som bor hos foreldre etter alder og kjønn 1997–2002.	119
Tabell 3. Disposisjonsform til bolig etter alder. 1997, 2001 og 2004.	121
Tabell 4. Andel personer 16–34 (som bor utenfor foreldrehjemmet) som bor i eid bolig, 1997–2004.	122
Tabell 5. Andel personer som bor i eid bolig. Enslige og par i ulike aldersgrupper. Prosent 1997–2004.	123
Tabell 6. Andel flyttede. Ulike alders- og livsfasegrupper. 1998–2002.....	125
Tabell 7. Økonomisk hjelp fra foreldre i form av sikkerhet eller kausjon etter alder.	127
Tabell 8. Mottatt bistand fra familie eller venner for å dekke boutgifter siste 12 måneder etter alder og disposisjonsform.	127

Boforhold i leiemarkedet

Tabell 1. Fordeling av boligmassen etter disposisjonsform.....	133
Tabell 2. Flytteplaner etter disposisjonsform til bolig.	134
Tabell 3. Årsak til flytteplaner etter disposisjonsform til bolig.	135
Tabell 4. Forventet disposisjonsform om tre år etter nåværende disposisjonsform til bolig.....	135
Tabell 5. Leieboeres begrunnelser for å bo til leie etter alder.	137
Tabell 6. Hustyper fordelt etter disposisjonsform	138
Tabell 7. Antall rom i boligen etter disposisjonsform	139
Tabell 8. Trangboddhet etter disposisjonsform.	139
Tabell 9. Trangboddhet blant leieboere, fordelt etter familiefase.	140
Tabell 10. Botid i nåværende bolig etter disposisjonsform.	142
Tabell 11. Botid i nåværende bolig fordelt etter intervjupersonens alder.	143
Tabell 12. Andel som oppgir at de kjenner én eller flere familier/husstander i nabolaget så godt at man besøker hverandre av og til, fordelt etter disposisjonsform til bolig.....	144

Tabell 13. Andel som oppgir at de kjenner én eller flere familier/husstander i nabolaget så godt at man besøker hverandre av og til, fordelt etter botid i nåværende bolig..	144
Tabell 14. Samlet boutgift per år fordelt etter disposisjonsform..	146
Tabell 15. Samlet boutgift per år som prosentandel av husholdningens samlede inntekt, fordelt etter disposisjonsform..	146
Tabell 16. Eierforhold til utleide boliger..	147
Tabell 17. Utleieboliger etter hvem som leier ut..	150
Tabell 18. Forekomst og varighet av kontrakt etter leieboerens alder..	152
Tabell 19. Forekomst og varighet av kontrakt etter hvem som leier ut..	153
Tabell 20. Forekomst og varighet av kontrakt blant leieboere i 2001 og 2004..	153
Tabell 21. Gjennomsnittlig årlig husleie etter hvem som eier boligen. Beløp i kroner for tre roms leiligheter..	155
Tabell 22. Fordeling av utleieboliger etter urbaniseringsgrad..	157
Tabell 23. Fordeling av ulike typer utleiery etter urbaniseringsgrad..	157
Tabell 24. Disposisjonsform etter intervjupersonens alder..	158
Tabell 25. Leieboerandel etter alder. De som bor hjemme er utelatt. Individnivå..	159
Tabell 26. Disposisjonsform etter sivilstatus..	160
Tabell 27. Disposisjonsform etter om intervjupersonen lever i fast parforhold..	160
Tabell 28. Disposisjonsform etter husholdsinntekt (desiler). Alle hushold, samlet husholdsinntekt fra skattelikningen 2003..	161
Tabell 29. Andel leietakere etter samlivssituasjon blant hushold der intervjupersonen er mellom 35 og 60 år..	165
Tabell 30. Samlivsstatus i aldersgruppen 35-60 år. Alle hushold og leieboere som etter tre år fortsatt regner med å være leieboere..	166
Tabell 31. Opplevelse av økonomisk situasjon i husholdet. Aldersgruppen 35–60 år. Alle hushold og leieboere som etter tre år fortsatt regner med å være leieboere..	167
Tabell 32. Fordeling av samlet inntekt per forbruksenhet i inntektsåret 2003 (OECD-skala). Aldersgruppen 35–60 år. Alle hushold og leieboere som etter tre år fortsatt regner med å være leieboere..	168