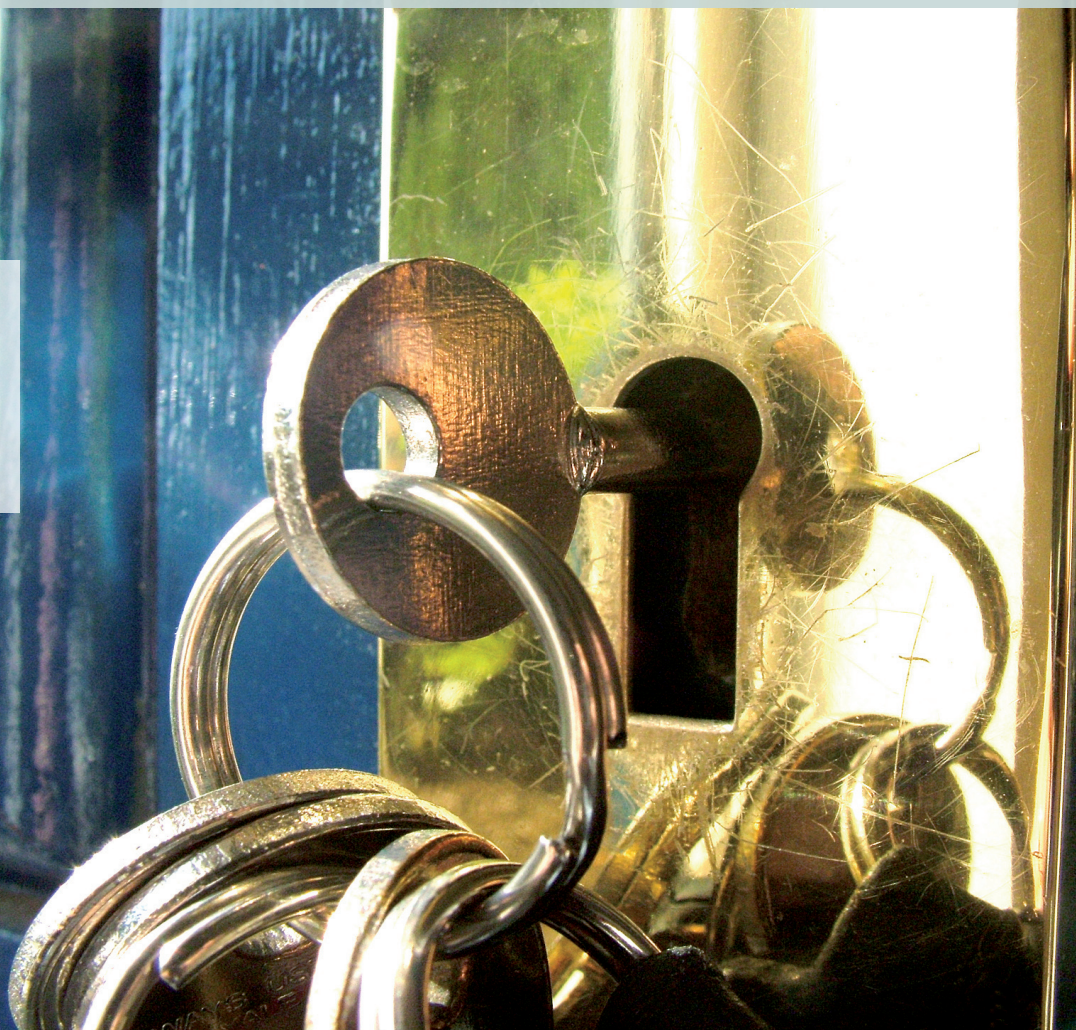


Kommunale leieboeres boligkarrierer 2001–2005

*LARS GULBRANDSEN
THORBJØRN HANSEN*

RAPPORT
NR 4/10



Kommunale leieboeres boligkarrierer 2001–2005

LARS GULBRANDSEN
THORBJØRN HANSEN

Norsk institutt for forskning om
oppvekst, velferd og aldring
NOVA Rapport 4/2010

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) 2010
NOVA – Norwegian Social Research
ISBN 978-82-78-94343-4
ISSN 0808-5013

Illustrasjonsfoto:	© stock.xchng
Desktop:	Torhild Sager
Trykk:	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

Kommunale utleieboliger utgjør med sine ca. fire prosent av boligmassen en svært liten del av det samlede boligtilbudet i Norge. Av den grunn blir også de kommunale leieboerne som oftest svært dårlig representert i utvalgsundersøkelser som tar utgangspunkt i generelle befolkningsutvalg, som for eksempel levekårsundersøkelsene. Gode og representative data om de som bor i denne del av boligmassen, er derfor oftest mangelvare.

Innenfor samarbeidsavtalen fra 2003 mellom Byggforsk, NOVA og Husbanken var ett av forskningstemaene «Vanskeligstilte på boligmarkedet». Det ble her først utarbeidet en kunnskapsoversikt som klart dokumenterte at hovedtyngden av den norske forskningen på dette feltet hadde vært av kvalitativ karakter, samtidig som de få prosjektene som hadde hatt et kvantitativt opplegg, led under en åpenbar mangel på gode data (Hellevik og Nordvik 2004). Kunnskapen på området ble derfor usikker og lite generaliserbar.

For om mulig å bøte på denne mangelen ble det avtalt at Byggforsk og NOVA, i samarbeid med Statistisk sentralbyrå, skulle utrede spørsmålet om bruk av registerdata i forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet spesielt, og om boforhold og boligmarked generelt. Ved bruk av slike data ville man i det minste kunne løse generaliseringsproblemet i og med at alle personer finnes i registrene. Ved tidligere forskning hadde det også vært et problem å få fram de dynamiske aspektene ved det å være vanskeligstilt, som for eksempel varigheten av problemfylte forhold og situasjoner. Dette problemet burde også kunne løses ved bruk registerdata i og med at det er mulig å følge de samme personer og hushold over tid.

I Gulbrandsen og Hansen (2007) er det redegjort for arbeidet med å utvikle en slik database. Ifølge oppdraget skulle det i denne rapporten også foreslås forskningsprosjekter som skulle gjennomføres med de data som ble tilgjengelige. Et av de foreslåtte prosjektene fikk tittelen «Kommunale utleieboliger – et godt tilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet?» Det er dette prosjektet som rapporteres her.

Prosjektet har vært gjennomført som et samarbeidsprosjekt mellom SINTEF Byggforsk og NOVA med Lars Gulbrandsen som prosjektleder og Thorbjørn Hansen som prosjektmedarbeider. Utkast til rapport har vært gjennomlest og kvalitetssikret av forsker Per Erik Solem ved NOVA. Vi vil også takke prosjektets kontaktperson i Husbanken, Per Åhrén, for godt og konstruktivt samarbeid.

Oslo, februar 2010

Lars Gulbrandsen

Thorbjørn Hansen

Innhold

Sammendrag	7
1 Innledning	9
1.1 Kommunale utleieboliger som boligpolitisk virkemiddel	9
1.2 Hva vet vi om kommunale utleieboliger i Norge	11
1.3 Problemstillinger – Hva nytt forteller denne rapporten	19
1.4 Rapportens disposisjon	21
2 Data	23
3 Kommunale utleieboliger og kommunale leieboere i folke- og boligtellingen 2001	27
3.1 Boligene	27
3.2 Leieboerne	30
4 Litt forhistorie – Flytting før 2001	34
5 Bostabilitet og flytting blant kommunale leieboere	38
5.1 Høy dødelighet blant kommunale leieboere	38
5.2 Registrering av flyttinger i databasen	40
5.3 Egenskaper ved bolig og hushold som betinger flytting	51
5.4 Å forlate kommunen	56
6 Blir noen eiere?	59
6.1 Problemer med å registrere eiere i databasen	59
6.2 Fra kommunal bolig til eid bolig	62
6.3 Å bli eier uten å flytte	68
7 Barnefamilier i kommunale boliger	72
8 Forskjeller og endringer i forsørgingskilder	76
9 Oppsummering – konklusjoner	84
Summary	91
Litteratur	93

Sammendrag

I motsetning til lokale myndigheter i mange andre europeiske land står norske kommuner for en relativt liten del av boligforsyningen. Mindre enn fem prosent av husholdningene leier av kommunen. Tilbudet er rettet mot to hovedgrupper: sosialt og økonomisk vanskeligstilte og eldre. For den første gruppen er det ofte et mål at oppholdet i en kommunal bolig skal være midlertidig, og at flest mulig skal makte å etablere seg i annen bolig, enten via det private utleiemarkedet eller i en bolig de selv eier. For den andre gruppen er boligen ofte ledd i et omsorgsopplegg i perioden fra omsorgsbehovet framtvinger flytting fra ordinær bolig og fram til innflytting i sykehjem eller til døden inntreffer.

Dette fører til at eldre mennesker er sterkt overrepresentert i kommunale boliger sammenliknet med befolkningen ellers. Det fører også til at det blir mange enpersonshushold, blant de eldste er dette særlig enslige kvinner. Enslige er også overrepresentert blant de yngre og middelaldrende leieboerne, men da dreier det seg oftest om enslige menn. Barnefamilier er sterkt underrepresentert blant kommunale leieboere. Personer født utenfor Norge er sterkt overrepresentert, noe som også gjelder barnefamilier der foreldrene er innvandrere.

Selv om eldre oftest bor uten tidsbegrenset kontrakt, blir det likevel stor sirkulasjon i denne del av boligmassen på grunn av de høye dødsratene. Men sirkulasjonen er også ganske stor i den del av boligmassen som bebos av yngre mennesker. Av de som var under 40 år og leide bolig av kommunen senhøstes 2001, hadde minst halvparten flyttet før utgangen av 2004. Mange flyttet også langt, det vil si forlot den kommunen de var bosatt i. Dette gjaldt særlig de yngre og de som var født utenfor Norge. I den siste gruppen gjaldt det særlig de som var bosatt i Nord-Norge i 2001. Noen av de som flytter, klarer også å bli eier av den nye boligen. Det gjelder for eksempel minst tredjeparten av de under 50 år som har flyttet. Også blant de kommunale leieboerne er det som i samfunnet ellers. Sannsynligheten for å bli eier øker med økende inntekt og økende utdanning. Sett i forhold til å bli eier er det

også en fordel å ha eller få barn, men ikke å ha for mange barn. De leieboerne som er født utenfor Norge, har en klart mindre sannsynlighet for å bli eier enn de norskfødte leieboerne.

Kommunale leieboere får i liten grad tilbud om å kjøpe boligen. Dette henger sannsynligvis sammen med at tilbudet er relativt marginalt, og at kommunene har bruk for de boligene de har. Bare to prosent av de som leide av kommunen i 2001, har ved utgangen av 2004 blitt eier uten at de har flyttet på seg.

Det er de som flytter fra kommunal bolig, som i størst grad oppnår arbeid og yrkesinntekt. Særlig gjelder dette de som har flyttet inn i en bolig som de eier. Dette er sannsynligvis uttrykk for en såkalt spuriøs effekt, der de mest ressurssterke av leieboerne både får seg lønnsarbeid og klarer å finansiere et boligkjøp. Samtidig er det flere som mottar sosialhjelp blant de som flytter enn blant de som blir boende. Dette kan ha sammenheng med at mange av de som flyttet, ut fra de regler som gjaldt i 2005, ikke lenger var kvalifisert til statlig bostøtte, men da av andre grunner enn at de hadde høye boutgifter og lave inntekter. Annen hver kommunal leieboer mottar bostøtte.

1 Innledning

1.1 Kommunale utleieboliger som boligpolitisk virkemiddel

Boliger eid av kommuner eller ideelle organisasjoner utgjør kjernen i den sosiale boligpolitikken i mange land, og samles vanligvis under begrepet «social housing». Det er imidlertid ulike kategorier av boliger som samles under en slik merkelapp. I følge Scanlon and Whitehead (2007) kan definisjonen av «social housing» enten være basert på eierform, på hvem som produserer og tilbyr boligene, på om leien er subsidiert og administrativt fastsatt eller på grunnlag av finansieringsform. I noen land, som for eksempel Sverige eller Østerrike, er tilbudet åpent for alle, mens det i andre land er forbeholdt de som på egen hånd og med egne ressurser ikke er i stand til å dekke sine boligbehov. Dette gjelder for eksempel Nederland og England, selv om tilbudet der, til tross for en avgrensning, favner svært vidt. I de ni landene som behandles i boka om «Social housing» (Scanlon and Whitehead, 2007), varierer den andelen som forfatterne kaller «social rental» fra 35 prosent av alle boliger i Nederland til fire prosent av alle boliger i Ungarn. I Østerrike, Danmark, Sverige og Frankrike varierer andelen mellom 25 og 17 prosent i den nevnte rekkefølge av land. Irland og Tyskland befinner seg med henholdsvis åtte og seks prosent i den lavere del av fordelingen. Innslaget av kommunalt eide boliger i den «sosiale boligsektoren» varierer. I Danmark og Nederland er det nesten utelukkende private, non-profit organisasjoner som står for denne del av tilbudet. I Ungarn, Sverige og Irland er det i de to første utelukkende kommunalt eide boligselskaper som står for tilbudet, mens tilsvarende andel i Irland er 85 prosent. Sverige er altså ganske unikt med en høy andel social housing, nesten utelukkende i kommunalt eide boligselskap.

Sammenliknet med Sverige spiller kommunalt eide boliger en liten rolle i det samlede boligtilbudet. Bare mellom fire og fem prosent av norske boliger er i kommunalt eie. Dette er i nærheten av andelen i Ungarn, og ellers helt på linje med situasjonen i de sør-europeiske landene Spania, Portugal, Italia og Hellas som har en andel sosialboliger som er like lav eller enda lavere enn i

Norge (Poggio, 2008). I mellomkrigstida var kommunale utleieboliger en viktig del av det generelle boligtilbudet i en del norske kommuner, særlig var dette tilfelle i Oslo. Påfølgende kommunale «gårdeierproblemer» og finansieringsvansker var viktige årsaker til at Oslo kommune senere satset på OBOS og kooperativ boligbygging og boligeie (Gulbrandsen 1980: 303). Etter krigen ble det et formulert mål for norsk boligpolitikk å sikre alle egen eid bolig, enten som selveier eller som andelseier i borettslag. Virkemidlene var kontroll og regulering av boligbygging og boligomsetning, i kombinasjon med offentlige låne- og støtteordninger. Det meste av den kommunale boligmassen i Oslo ble på 1950-tallet solgt til beboerne for 100 kroner per rom og omgjort til borettslag som ble den vanligste eierform også for de nyproduserte boliger som kommunen tok initiativet til. Men med omleggingen fra generelle virkemidler for alle til selektive tiltak for særlig vanskeligstilte på boligmarkedet på 1990-tallet, ble også utleieboliger et mer sentralt tema. Egen låneordning ble etablert for bygging av utleieboliger til ungdom, senere utvidet til å gjelde boliger til vanskeligstilte. Både i satsingen på boliger til psykisk utviklingshemmede og satsingen på omsorgsboliger i handlingsplanen for eldre, var utleieboliger i kommunal eie viktig. I arbeidet for å fjerne bostedsløshet og i bosettingen av flyktninger, er også kommunale utleieboliger helt avgjørende.

Fortsatt er imidlertid kommunale utleieboliger et marginalt innslag, og det har heller ikke vært noen nevneverdig økning av innslaget av slike boliger i den totale boligmasse. Ulike regjeringer har gått langt i å promotere eide boliger som mål også for vanskeligstilte, og har ikke vært villig til å utvide utleiesektoren. Det er likevel slik at det for noen, i hvert fall i visse perioder, vil være mer hensiktsmessig å leie bolig. I tildelingsbrevet fra KRD til Husbanken for budsjettåret 2008 ba Kommunal- og regionaldepartementet Husbanken om å undersøke årsaker til den lave nettotilveksten av kommunale boliger, og foreslå eventuelle tiltak i den anledning. Husbanken ga Econ Pöyry i oppdrag å utrede spørsmålet. En utredning som belyste årsaker til lav nettotilvekst og inneholdt forslag til tiltak, forelå høsten 2008 (Econ Pöyry, 2008).

For noen vil det å kjøpe bolig forhindres av de krav som stilles til egenkapital og sikkerhet, og det kan også innebære en urimelig høy risiko.

Risikospørsmålet er omfattende og skal ikke behandles utfyllende her, men risikoen er nødvendigvis stor når egenkapitalen er liten og inntektene lave og varierende. Om markedet ikke svikter, kan likevel en enkelt bolig svinge i pris. Transaksjonskostnadene ved kjøp kan også tilsi at leie er et bedre alternativ når det dreier seg om behov for bolig i kortere perioder. For andre er det å slippe ansvaret for drift og vedlikehold avgjørende. Å eie bolig vil alltid forutsette et minimum av humankapital som er nødvendig for å administrere et eierskap. Ved å kjøpe bolig i borettslag kjøper man samtidig noe av denne nødvendige humankapitalen, både fra forretningsfører, men også, og til en langt lavere pris, fra naboene som er villig til å påta seg nødvendige og viktige tillitsverv for det lokale fellesskap. At dette kan oppnås i borettslag, og også i sameier, er et viktig bidrag til å forklare den høye eierandelen i Norge.

1.2 Hva vet vi om kommunale utleieboliger i Norge

1.2.1 Sektorens omfang

Også i forskning og utredning var utleiesektoren lenge lite påaktet i Norge. Først i 1980 ble leide boliger skilt ut som egne kategorier i folke- og bolig-tellingen. Da var fortsatt ikke utleie fra kommuner skilt ut fra annen, hovedsaklig privat, utleie. Det kom først i folke- og bolig tellingen i 2001. Boforholdsundersøkelsene har riktignok siden 1973 kategorier både for ulike leieformer og for hvem som eier huset, men dataene om dette er lite analysert. Med forholdsvis små utvalg var det heller ikke mulig å få noe klart og detaljert bilde av den offentlige utleiesektoren.

I sammenheng med en nordisk utredning om den offentlig utleiesektoren ble det i 1993 for første gang kartlagt hvor mange boliger som fantes i de forskjellige kommunene her i landet, samt noe om boligens egen-skaper, tildelingsregler og leievilkår (Hansen 1994). I denne kartleggingen ble «kommunal utleiebolig» nærmere definert. Alle boliger som kommunen *disponerte* til utleie ble inkludert. Det ble også foretatt en kategorisering av de kommunale boligene som i hovedsak senere er blitt stående. De kan i hovedsak deles inn etter tre formål: 1) boliger til arbeidstakere som kommunen har problemer med å skaffe, som leger og lærere (personaltboliger), 2)

boliger til eldre og funksjonshemmede (alders- og omsorgsboliger) og 3) boliger til sosialt og økonomisk svakstilte, herunder flyktninger, rusmiddelbrukere og psykisk syke (sosialboliger). En fjerde kategori kan også forekomme, nemlig boliger til ungdom. Boligene som kommunen eier har tradisjonelt vært øremerket de forskjellige formålene, gjerne også etter underkategorier. I senere år er boligene oftere brukt mer fleksibelt til dem som til en hver tid synes å ha størst behov.

I 2004 var det, i følge Statistisk sentralbyrå, 94 247 kommunalt disponerte boliger. Det var ca. 4,7 prosent av alle boliger i landet, og ca. 20 prosent av alle boliger som leies ut. I alt var det 20,5 kommunale utleieboliger per 1000 innbygger. Ved utgangen av 2007 var det i overkant av 96 000 kommunalt disponerte boliger (http://www.ssb.no/kombolig_kostr/, kopiert 29.07. 2008). Av disse var drøyt 80 000 kommunalt eide boliger til utleie. 4500 var innleid av kommunen, mens nesten 11 500 var privat eid med kommunal disposisjonsrett (Econ Pöyry, 2008: 24).

Omfanget og fordelingen mellom målgruppene for disse boligene varierer sterkt mellom kommuner. «Sosialboliger» finner en flest av i de største byene. I mindre kommuner er det oftere aldersboliger eller omsorgsboliger, tidligere også personalboliger. I vår sammenheng er det aldersboliger og sosialboliger som er interessante. Dette skal være et tilbud til personer som av økonomiske og/eller andre grunner har problemer med å finne og opprettholde egnet bolig.

Etter kartleggingen i 1993 ble det økt oppmerksomhet om denne utleiesektoren, noe som var en naturlig følge av omleggingen av boligpolitikken mot økt fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet. For vanskeligstilte på boligmarkedet kan denne sektoren være svært avgjørende. Dette har kommet fram i arbeidet mot bostedsløshet, og er også sentralt i handlingsplanen for eldre og i handlingsplanen for psykisk syke. I de boligsosiale planene som flere og flere kommuner utarbeider, er kommunale boliger det virkemidlet som en ofte peker på, og som ønskes forsterket. Tilgangen på kommunale boliger har også vært en viktig faktor som forklarer kommunenes vilje til å bosette flyktninger (Hidle og Vangstad, 2008).

Kartleggingen fra 1993 ble gjentatt i 2002 og ga dermed en viss kunnskap om utviklingstrekk i denne sektoren (Brattbakk & Hansen 2002).

Metoden fra disse kartleggingene er for øvrig nå innarbeidet i kommunenes rapporter i rapporteringssystemet KOSTRA slik at utviklingen kan følges årlig. Viktige utviklingstrekk kom også fram i to studier av storbyenes boligpolitikk overfor svakstilte der både antall boliger og politiske strategier ble studert (Hansen og Åhrén 1991, Hansen 2004). Kartleggingene og forskningen peker på noen tydelige utviklingstrekk i tilbudet av kommunale boliger:

- Det kommunale boligtilbudet utvides ikke kvantitativt, men en tilstreber et bedre og mer effektivt utnyttet tilbud.
- Det anvendes tildelingskriteier som i enda større grad enn tidligere prioriterer særlig vanskeligstilte.
- Boligene leies ut til tilnærmet markedsleie («gjengs leie») og nødvendig subsidiering skjer gjennom individuelt fastsatt bostøtte.
- For økonomisk og sosialt vanskeligstilte, herunder flyktninger, satses det i økende grad på overgangsboliger med kort leiekontrakt og botid.
- For eldre og funksjonshemmede blir eldre og lite tjenelige boliger erstattet med mer moderne og universelt utformede boliger (omsorgsboliger). Omsorgsboliger tiltenkes å erstatte tung satsning på institusjoner og sykehjem.

Utviklingen er uttrykk for at alle mennesker i utgangspunktet bør og kan skaffe seg bolig på det private markedet, eventuelt ved hjelp av bostøtte, tilskudd og startlån. Det er kun de med spesielle vansker på markedet, vansker ut over det at det er kostbart, som skal hjelpes med kommunal bolig. Mens staten aktivt har støttet utbygging av omsorgsboliger, har det vært en mer betinget støtte til utleieboliger for vanskeligstilte. En begrunnelse er faren for å låse noen fast i denne sektoren, la det bli en «fattigdomsfelle». Et hovedmål er at flest mulig, også av de vanskeligstilte, skal kunne eie egen bolig (St.meld. nr. 23 (2003–2004) *Om boligpolitikken*). I omsorgsboliger er det behovet for tilrettelagt bolig som er tildelingsgrunn, selv om også svak økonomi syntes å ha spilt en vesentlig rolle i startfasen (Ytrehus 1997). Det kommunale boligtilbudet kan på langt nær dekke behovet for boliger tilpasset funksjonshemmede, og gjennom Husbanken har man stimulert til

at nybygde boliger i økende grad har såkalt «universell utforming», altså tilpasset mennesker med forskjellige egenskaper og behov, i praksis særlig med tanke på orienterings- og bevegelseshemmede. Ved utgangen av 2007 var for eksempel to av fem kommunale boliger tilrettelagt for rullestolbrukere (http://www.ssb.no/kombolig_kostr/).

1.2.2 Formålet med kommunale utleieboliger

I motsetning til land der sosial boligpolitikk er synonymt med «social rented sector», har som nevnt Norge tradisjon for å la boligforsyningen skje i privat regi, både når det gjelder produksjon så vel som forvaltning, inkludert boliger til utleie. Det gjelder også boliger til personer og familier med behov for offentlig støtte. Også boligsamvirkets tidligere rolle som samarbeidspartner for kommunene i den sosiale boligpolitikken, en norsk variant av «social sector», er for lengst over, selv om lokale boligbyggelag i en del kommuner står for viktige forvaltningsoppgaver i forbindelse med den kommunalt eide boligmasse.

De fleste som leier finner da også boligen i det private utleiemarkedet. Det gjelder også i stor grad de som får offentlig støtte i form av bostøtte og/eller sosialhjelp til husleiene. Noen får imidlertid også tilbud om å leie i en kommunalt eid eller disponert bolig.

Kommunale boliger i Norge må i hovedsak sees som et selektivt tiltak rettet mot grupper med helt spesielle behov og helt spesielle utfordringer i forhold til markedet. Hensikten er å ha tilbud som ikke tilbys, eller som har lite tilfredsstillende tilbud, i det private marked. Det kan dessuten være ansett mer gunstig for kommunen å disponere egne boliger framfor å være avhengig av det som tilbys i det private markedet. Det kan blant annet sees som en sikkerhet mot urimelige kostnader i opphetede boligmarkeder (Hansen, Nordvik og Stang 1997). Med egne boliger kan kommunen være mer sikker på å ha de tilbud som trengs, å ha tilbud som er rasjonelle i forhold til pleie- og omsorgsoppgavene, ha kontroll på kontraktens lengde, ha kontroll over bestemmelser og vedtak om oppsigelse og utkastelse, og ha mulighet til å treffe vedtak om den fysiske boligens framtid. For de boligsøkende kan leie av kommunen bety mer egnede boliger til mer overkommelige priser, og mindre risiko for utkastelse.

Motiver og interesser varierer med hvilken målgruppe boligene skal betjene. «De kommunale utleieboligene» er en sammensatt masse. Tradisjonelt er denne boligmassen heller ikke oppfattet som en samlet enhet. Få kommuner har hatt oversikt over alle de boliger de leier ut på forskjellige vilkår til forskjellige grupper av befolkningen (Hansen 1994). Bolig til eldre har utviklet seg i sammenheng med den skiftende politikken innenfor eldreomsorgen. (Dobloug 2006). Boliger til psykisk utviklingshemmede har sterk sammenheng med reformen for psykisk utviklingshemmede, den såkalte HVPU-reformen fra 1991. For begge disse gruppene ble det bygget mange boliger i forbindelse med reformene på 1990-tallet. Felles for disse gruppene er strategiene med bolig og hjemmetjenester framfor institusjon, og at de er knyttet til kommunens organisasjoner for pleie- og omsorgstjenester. Alternativer til institusjoner er noe som er antatt å bedre den enkeltes velferd og dessuten kunne begrense offentlige utgifter til pleie og omsorg.

Også for andre grupper, som personer med langvarige psykiske lidelser og rusmisbrukere, etableres det boliger som er øremerket disse gruppene og knyttet til «særomsorgstjenester». En variant er også at boligen leies ut med noe begrenset leierett i forhold til husleielovens normalvilkår, og knyttes opp til et behandlingsopplegg (Medby og Langsether 2007).

Et annet hovedsegment er det som gjerne kalles «sosialboliger». Det er boliger beregnet for personer og familier med svak økonomi og som også av andre grunner har vanskeligheter med å få leid en bolig på det private markedet. Disse boligene er utviklet av kommunens sosialtjeneste, men kan være forvaltet av bolig tjenesten eller av egne eiendomsselskaper. I dag kalles disse boligene gjerne for «ordinære boliger for vanskeligstilte» (Medby og Langsether 2007). Innen dette segmentet er to grupper i noen grad skilt ut med øremerkede tilbud, nemlig unge og flyktninger. For disse er boligene oftest ment å være midlertidige løsninger av akutte problemer. Etter en tid skal beboerne flytte over i en privat eid bolig, fortrinnsvis eid av beboeren selv.

Det er innen denne del av den kommunale utleiesektoren mye diskusjon om boligkarrierer. Enkelte boliger er enkle og primitive, og/eller knyttet til et kollektiv, oftest med tett oppfølging av miljø-, helse- og omsorgsarbeidere. Det kan også dreie seg om spesielle kontraktsbestemmelser. Etter en viss opplæring og tilvenning skal en person kunne rykke opp i en mer

tradisjonell og selvstendig boenhet. Svikter vedkommende sine forpliktelser, kan en rykke tilbake. «Trappetrinnsmodellen» kalles dette omdiskuterte opplegget. Uansett er det for enkelte i de kommunale boligene en utfordring å mestre de forpliktelser som følger med det å disponere bolig (vedlikehold, rengjøring) og forholdet til naboer. De kommunale boligene kan i slike tilfeller sees som ledd i tiltak for å hjelpe mennesker tilbake til en ordnet tilværelse, til å mestre egne liv. Innvendinger er at slike ambisjoner kan være urimelige og urealistiske, og tvert om føre til fortsatt bostedsløshet.

1.2.3 Gruppering av det kommunale boligtilbudet

Selv om det kommunale boligtilbudet generelt kan deles i to hovedgrupper, er det mange varianter og tilbud som ikke helt kan plasseres i bare én av kategoriene. En samlet oversikt over de kommunale utleieboligene fikk vi som nevnt i Norge først med kartleggingen i 1993, som ble gjentatt i 2000 (Hansen 1994, Brattbakk og Hansen 2002). Fordelingen i 2000, gruppert etter kommunestørrelse, er vist i figur 1. Figuren er basert på et totaltall på 81 872 boliger hvorav 46,6 prosent er boliger for eldre og funksjonshemmede, 43,2 prosent for unge og vanskeligstilte og 10,2 prosent personal/tjenesteboliger. Utviklingen synes å ha gått i retning av at alle kommunens boliger for utleie sees som et samlet tilbud, men en kartlegging i 2007 viser at dette fortsatt er en segmentert sektor med øremerkede boliger til bestemte målgrupper (Medby og Langsether 2007). Kommunene har forskjellige tradisjoner og anvender også forskjellige begreper for å beskrive sine tilbud. I alle kartleggingene er kommunene bedt om å plassere sine tilbud innen en av de på forhånd angitte kategoriene. Det gjelder også i KOSTRA der kommunene nå årlig rapporterer sine tilbud.

Drift og forvaltning av boligene er i følge Medby og Langsether (2007) i de fleste kommuner skilt fra tildelingen, og overlatt til teknisk etat/eiendomsetat, eller i enkelte tilfeller, av et kommunalt foretak/boligselskap. Tildelingen er fordelt på ulike segmenter, i noen tilfelle foretas tildeling av en sentral tildelingsgruppe.

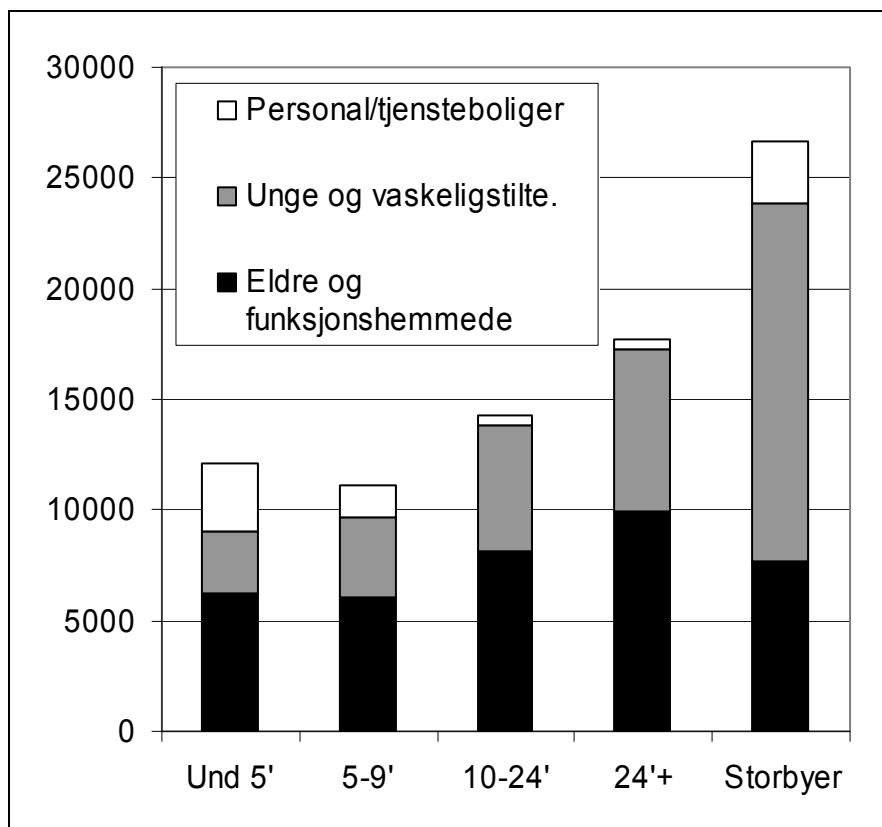


Fig. 1. Antall kommunale boliger i 2000 etter hovedkategorier av leieboere fordelt på kommuner gruppert etter størrelse. Absolutte tall. Kilde: Brattbakk og Hansen 2002

I enkelte kommuner er forvaltningen av boliger kommunen disponerer overlatt til et privat selskap, gjerne et boligbyggelag, som kommunen kjøper tjenester av. Det kan diskuteres om slike boliger skal betraktes som kommunale boliger på linje med de som kommunen selv forvalter. Datagrunnlaget for denne rapporten omfatter de boligene som i folke- og bolig tellingen i 2001 er blitt registrert som kommunalt utleide boliger. Det var beboeren selv, nærmere bestemt hovedpersonen i husholdningen, som avgjorde om så var tilfelle. Vi antar at noen kommunale boliger ikke er med i vårt datagrunnlag, og at noen er med som kanskje ikke burde vært tatt med. Det var for eksempel nesten 5500 flere kommunalt eide utleieboliger i 2005 enn antallet som ble registrert ved folke- og bolig tellingen i 2001. I tillegg var det i 2005 ytterligere drøyt 11 000 private boliger med kommunal disposisjonsrett (Econ Pöyry, 2008:24).

1.2.4 Leievilkårene

Private utleiere i Norge tilbyr sjelden utleie på ubestemt tid, og har uansett mulighet for å oppheve leieforholdet av flere forskjellige grunner. I praksis er leieperiodene i det private leiemarkedet svært korte (Gulbrandsen og Nordvik 2007). I den reviderte husleieloven ble det gitt strengere vilkår for å kunne leie ut på kort tid. Tanken var å øke leietakers vern mot oppsigelse. I praksis har kravet om lengre kontraktsfestet leietid også vist seg å kunne være til ulempe for leietakere som ønsker å flytte.

De som bor i kommunalt eide boliger har gjennomgående bodd lengre tid i boligen enn de som leier av private (Gulbrandsen og Nordvik 2007: 59). For noen kategorier er leietiden tidsubestemt. Det gjelder som regel boliger til eldre og funksjonshemmede. «Sosialboligene» leies vanligvis ut for tre år av gangen. Kontrakten kan fornyes, og blir også ofte fornyet. Men dersom botida i slike boliger kan reduseres vil kommunene kunne gi et tilbud til flere. I hvilken grad flyttet beboerne til en annen type bolig dersom vilkårene for å bli tildelt bolig ikke lenger er til stede? Dette er et viktig spørsmål for vår undersøkelse. Får man til en bedre utnyttelse av det kommunale tilbudet ved å «tvinge», «lokke» eller legge forholdene til rette for flytting?

Prinsippene for fastsetting av husleiene har endret seg. Tidligere kunne de ofte være nokså vilkårlig fastsatt, eventuelt med utgangspunkt i låne- og avdragsvilkårene for den enkelte bolig (Hansen og Åhrén 1991, Hansen 1994). Husleien innebar en viss subsidiering, en subsidiering som ikke direkte framgikk, og som heller ikke var kjent for kommunen. Tendensen går i retning av å fastsette husleien enten som kostnadsdekkende eller som «gjengs leie», og gi bostøtte etter personlige forutsetninger (Medby og Langsether 2007). Denne formen for husleiefastsettelse endrer kommunale boliger som boligpolitisk virkemiddel. Det dreier seg mer om å gi *tilgang til* (egnet) bolig enn å gi økonomisk støtte. Fullt ut er det likevel ikke slik. Kommunal bostøtte er i mange kommuner forbeholdt personer i kommunale boliger. Forholdsvise mange kommuner praktiserer også fortsatt en form for subsidiert leie.

1.3 Problemstillinger – Hva nytt forteller denne rapporten

Hensikten med dette prosjektet er å få bedre kunnskap om hvordan det kommunale boligtilbudet fungerer for vanskeligstilte på boligmarked. Bidrar det kommunale tilbudet til bedre og tryggere boforhold? Gir det et springbrett til gode boforhold? Bidrar det til mer deltakelse i yrkeslivet?

Det spesielle og nye ved denne studien er mulighetene for å studere kommunal utleie i et dynamisk perspektiv: Hva skjer med beboere i kommunale boliger i løpet av et visst tidsrom? Blir de boende? Er det noen som får tilbud om å kjøpe boligen og bli boligeier? Hva hender med dem som flytter? Hvor mange og hvem av disse blir eiere? Hvem flytter eller forsvinner? De som ikke lenger bor i en ordinær bolig kan enten ha flyttet til sykehjem, ha flyttet ut av landet, eller de kan også ha avgått med døden.

Vårt utgangspunkt er folke- og bolig tellingen i 2001. Vi har allerede en viss oversikt over de kommunale leieboerne på dette tidspunkt, takket være publisering av resultater fra denne tellingen. I SSBs statistikkbank er det lagt inn minst sju tabeller der det er mulig å skille ut de som leier av kommunen som egen kategori. Men siden minste geografiske enhet i disse tabellene er kommune eller bydel, er variabelkoblinger under dette nivået umulig. Ved at vi har data på husholdsnivå har vi en helt annen mulighet til å koble opplysninger om bolig og husholdning. Dette gjelder i første omgang en beskrivelse av mulige sammenhenger mellom husholdsegenskaper og boligegenskaper høsten 2001. Hvem leide på dette tidspunkt hva slags boliger av kommunene? Hvordan skiller disse beboerne, disse boligene og sammenhengene mellom hushold og boliger seg fra hva vi finner i samfunnet ellers?

Fra før vet vi også at hovedtyngden av de som leier av kommunen er enslige personer, ikke minst fordi eldre mennesker som har mistet sin ektefelle ofte flytter inn i en kommunalt eid omsorgsbolig. Men det er også barnefamilier som leier av kommunen, ikke minst er dette tilfelle for nyankomne flyktninger. Registerdata gir helt nye muligheter til å få bred og representativ kunnskap om denne viktige gruppen. En av svært få undersøkelser av denne gruppen er en undersøkelse av barnefamilier med lav inntekt som ga et tilstrekkelig datagrunnlag til å undersøke nettopp barnefamilier i kommunale boliger (Stefansen og Skevik 2006). Artikkelen er

basert på data fra en større undersøkelse som hadde til formål å sammenlikne barnefamilier med lav inntekt med andre barnefamilier. Studien påviste at barnefamiliene hadde til dels lang botid i de kommunale boligene, men at de til tross for dette bodde trangere og dårligere enn sammenlignbare grupper i befolkningen ellers.

Hadde vi bare hatt data fra 2001 kunne vi i beste fall bare gi mer utdypende beskrivelser enn hva som allerede er mulig ved hjelp av data fra SSBs statistikkbank. Ved at vi kan følge personer og hushold over tid, vil vi også kunne kartlegge den videre boligkarriere hos disse beboerne. Et viktig spørsmål er spørsmålet om hvem som fortsatt bor i samme kommunale bolig i 2005, og hvilke egenskaper ved husholdninger og boliger er det som øker eller minker sannsynligheten for at en kommunal beboer har flyttet ut av boligen. Det er sannsynligvis knyttet ulike forventninger om bostabilitet til ulike kategorier av leieboere. For eldre mennesker i omsorgsboliger er det rimelig at de skal bo i boligen livet ut eller i alle fall så lenge deres helse-tilstand gjør det forsvarlig å bo i omsorgsboligen. For andre vanskeligstilte er det ikke like opplagt at hensynet til å kunne bo i boligen så lenge man ønsker skal tillegges samme vekt. Dersom botida i slike boliger kan reduseres, vil kommunene kunne gi et tilbud til flere. I hvilken grad flyttet beboerne til en annen type bolig dersom vilkårene for å bli tildelt bolig ikke lenger er til stede? Dette er et viktig spørsmål for vår undersøkelse. Vi vil derfor undersøke hvor mange som fortsatt bor i samme kommunale bolig drøyt tre år etter folke- og boligtellingsen, ved inngangen til 2005.

Flytting kan skje kort, som for eksempel til en annen bolig i samme hus, til et annet boligområde, til en annen kommune, til en annen landsdel, eller endog til et annet land. Som vi senere skal vise, har vi ikke klart å identifisere alle flyttinger innenfor samme grunnkrets. Flyttinger ut av kommunen er imidlertid fullt ut registrert, så sant disse er meldt til folke- og boligregistret. Nå skulle man kanskje ikke tro at vanskeligstilte i norske kommuner er særlig aktive med hensyn til å flytte langt. Imidlertid viste folke- og boligtellingsen et betydelig innslag av innvandrere i den kommunale boligmassen. Tidligere analyse av registerdata har vist at visse flyktninggrupper har vært meget aktive med hensyn til å flytte, og samtidig flytte langt fra sin første bostedskommune (Danielsen og Gulbrandsen, 2008). Vi forventer

derfor at kommunale leieboere som er født utenfor Norge, både flytter oftere enn andre kommunale leieboere, og oftere også forlater kommunen de bor i.

Et viktig spørsmål i forbindelse med flytting er spørsmålet om noen av de tidligere kommunale leieboerne har maktet å ta steget over i en eierbolig. Et annet spørsmål er om noen, og eventuelt hvem som har blitt eier uten å flytte ved å kjøpe boligen av kommunen.

Vi vil også følge uttak av statlig bostøtte og sosialhjelp, samt innslaget av yrkesinntekt blant leieboere med ulik senere boligkarriere. Både yrkesinntekt, bostøtte og sosialhjelp vil kunne ha betydning for mulighetene til å flytte og til å oppnå eierskap til bolig. Men vi kan også snu spørsmålet den andre veien, og se på effekten av boforhold på yrkesdeltakelse. Er yrkesdeltakelse, dersom vi kontrollerer for alder, høyere eller lavere blant kommunale leieboere enn blant andre? Utvikler yrkesdeltakelsen seg annerledes blant de som blir boende i kommunale boliger enn blant de som flytter?

1.4 Rapportens disposisjon

Etter dette innledningskapitlet vil vi i neste kapittel redegjøre for det datagrunnlag som rapporten bygger på. I kapittel 3 gir vi en beskrivelse av bestanden av kommunale boliger senhøstes 2001, og av de leietakerne som bodde i boligene på dette tidspunktet. I kapittel 4 ser vi, med de begrensede data vi har om dette tema, på forhistorien til disse beboerne. Vi vet i det minste om disse har flyttet inn i 2001, i 2000 eller en eller annen gang tidligere enn år 2000. I kapittel 5 undersøker vi om de kommunale leieboerne fram til utgangen av 2005 har flyttet eller fortsatt bor i samme bolig som ved folke- og bolig tellingen i november 2001. Noen forlater boligen rett og slett fordi de avgår med døden, mens andre flytter. Noen få av disse flytter fra Norge, mens det store flertall flytter til en annen bolig i Norge. I kapittel 5 analyserer vi videre flyttingen ut fra egenskaper ved husholdningen og egenskaper ved boligen. Vi ser også spesielt på egenskaper ved en undergruppe av dem som flytter, nemlig de som flytter ut av den kommunen de bodde i senhøstes 2001. I kapittel 6 ser vi nærmere på de som har flyttet og samtidig oppnådd å bli eiere. Vi foretar også tilsvarende analyser av en annen gruppe, nemlig de som har blitt eiere uten å ha flyttet. Dette må være leieboere som har fått anledning til å kjøpe boligen de bor i av kommunen. I

kapittel 7 tar vi for oss barnefamiliene som leier av kommunen. I kapittel 8 ser vi nærmere på forsørgingskilder og eventuelle endringer i forsørgingskilder i perioden fra folke- og bolig tellingen og ut 2004. I et avslutningskapittel oppsummerer og diskuterer vi våre funn. Vi diskuterer også data-materialets kvalitet med hensyn til videre forskning på grunnlag av samme type registerdata.

2 Data

I prinsippet oppfatter vi alle boliger som disponeres av kommunen som kommunale boliger, hva enten de eies av kommunen eller eies av andre som kommunen leier av og leier videre. Grensen går ved private utleieforhold der kommunen kun har bistått leietakerne. Slik bistand antas å forekomme i drøyt 10 000 leieforhold årlig (Langsether 2005). I praksis er det som nevnt de boliger som er klassifisert som leieboliger med kommunene som eier i folke- og bolig tellingen 2001 (FoB2001), og de husholdninger som på dette tidspunkt bodde i disse boligene, som inngår i undersøkelsen.

Undersøkelsen er i all hovedsak gjennomført ved statistiske analyser basert på den nyopprettede boligregisterdatabasen (Gulbrandsen og Hansen 2007). For en del analyser vil det foreligge åpenbare gevinster av å kunne gjøre sammenlikninger mellom kommunale leieboere og andre leieboere. Dette vil blant annet bli gjort ved bruk av et kontrollutvalg som er representativt for hele massen av husholdninger. Dette utvalget omfatter 50 000 husholdninger.

Sentrale variabler i undersøkelsen er botid og flytting. Utgangspunktet er alle hushold som i folke- og bolig tellingen i november 2001 bodde i en bolig som var eid av kommunen. Det er begrenset hva vi kan si om botid, men kobling mot flyttedata gjør at vi kan skille mellom hushold som flyttet inn i boligen i 2001, i 2000 eller på et tidligere tidspunkt. Deretter kan vi følge flyttingene videre fram til 1.1.2005, for flytting ut av kommune og grunnkrets fram til 1.1.2006. De hendelsene vi er interessert i er eventuelle endringer i eie/leiestatus, trangboddhet samt endringer i husholdnings-sammensetning. Ved hjelp av data hentet fra GAB-registret¹ vil vi også se hva

¹ GAB-registret, forkortelse for grunneiendom, adresse og bygningsregisteret, er et edb-basert register over faste eiendommer i Norge. Registeret føres av Statens kartverk for hver kommune med opplysninger om alle grunneiendommer (dvs. faste eiendommer med eget gårds- og bruksnummer), festegrunn som har eget grunnboksblad i tinglysningsregisteret, samt annet som har eget grunnboksblad, f.eks. eierseksjon. Foruten eiendommens betegnelse og stedfesting inneholder GAB-registret opplysninger om hvilken eiendom den er utskilt fra, dens areal, eierforhold, adresse og bygningsdata, se: <http://www.snl.no/GAB-registret>

slags bolig som det flyttes til. Både GAB-registret og inntektsregistret vil gi data om de som flytter ut er blitt eiere eller om de fortsetter å leie. Det sentrale punkt er her boligadressenummeret som, i alle fall teoretisk, skulle gjøre det mulig å innhente opplysninger om de ulike boliger som husholdningene flytter til.

Ved å følge inntektsutviklingen fra 2000 til 2004 vil vi kunne etterspore dynamiske utviklingstrekk i forholdet mellom inntekt og boligkarriere. Det er data om yrkesinntekt vi har tilgang til. Også utbetalt statlig bostøtte og sosialhjelp vil være tilgjengelige data fra denne perioden.

Den naturlige studieenhet i boligstudier vil normalt være boligen eller husholdningen. En husholdning består av alle personer som er registrert bosatt i en og samme bolig. Hver husholdning vil måtte ha en referanseperson og per definisjon er denne den eldste personen som er bosatt i husholdningen. I norsk sammenheng hadde en slik definisjon vært langt mer problematisk for vårt formål for eksempel for 50 år siden enn den er i dag. Den gang var flergenerasjonshushold i betydningen hushold med mer enn to generasjoner ganske vanlig, mens slike nesten ikke finnes i dag, i alle fall ikke blant etnisk norske hushold (Gulbrandsen og Langsether 2003). Over tid vil imidlertid ikke hushold være noen stabil enhet. Hushold kan forsvinne, de kan øke eller minke i størrelse, og nye hushold kan oppstå dels som følge av nyetablering, dels som følge av at personer flytter ut og inn av ulike hushold. Ajourføring etter folke- og bolig tellingen i 2001 vil være avhengig av at alle flyttinger blir meldt eller registrert på annen måte. Men en tilfredsstillende ajourføring av husholdsuniverset vil også stå og falle med at bolignummeret registreres og rapporteres ved hver enkelt flytting.

I følge SSBs statistikkbank var det 73 704 hushold som bodde i kommunalt eid bolig ved folke- og bolig tellingen i 2001 som også er det antallet som er hentet ut gjennom vårt datauttak. Av disse 73 704 uttrukne hushold er det imidlertid 469 som ikke har fått tilordnet noe husholdsnummer for 2001 (teknisk sett registrert med system missing i datafilen). Det samme er tilfelle for disse 469 når det gjelder variabelen husholdsnummer i 2005. Disse tas ut i analysene slik at vi sitter igjen med 73 235 husholdninger som utgangspunkt.

I alt 61 776 hushold er tilordnet husholdsnummer i 2005. Det er 11 459 som ikke har fått registrert noen verdi på variabelen husholdsnummer for 2005. Dette representerer frafall av husholdninger fra 2001 til 2005. I datasettet er det en variabel, «ut etter FOB», som sammen med en variabel som angir tidspunkt for slikt frafall kan fortelle oss om husholdenes utvikling fram til 2005. Av de 11 459 som ikke lenger er representert med noe husholdsnummer i 2005, er hovedpersonen i 10 024 hushold registrert som døde, 1420 som utvandret, mens det for 15 av husholdene ikke er registrert noen opplysninger. Tabell 2.1 viser hvordan de som er registrert med henholdsvis manglende husholdsnummer i 2005, nytt husholdsnummer i 2005 og samme husholdsnummer både i 2001 og 2005 fordeler seg etter tidspunkt for registrert utgang. Av de som ikke lenger er tilordnet husholdsnummer i 2005, er det 49 som er blitt gitt utgangsdato før 2001, over halvparten av disse i 2000. Av de som fikk nytt nummer i 2005, var det 55 som forsvant ut i løpet av 2005. Tre av fire av disse utvandret. 98,4 prosent av gruppen var imidlertid fortsatt registrert bosatt i Norge ved årsskiftet 2005–2006. Av de som hadde samme nummer i både 2001 og 2005, var det drøyt 3000 som forsvant ut i løpet av 2005. Av disse er 93,5 prosent avgått ved døden. Siden vi for de fleste av variablene kun kan følge husholdene fram til 1.1.2005, vil disse naturlig nok inngå i det data-materialet som analyseres.

Tabell 2.1 Tidspunkt for registrert utgang av utvalget og husholdsnummerstatus (Hnr) i 2001 og 2005. Absolutte tall. (Totalt antall: 73 235)

Utgang:	Før 2001	I 2001	I 2002	I 2003	I 2004	I 2005	Hele utvalget
Ikke Hnr i 2005	49	702	3795	3630	3268	-	11459
Nytt Hnr i 2005	-	-	1	-	1	55	3637
Samme Hnr i 2001 og 2005	4	4	7	11	36	3009	58139

Siden dødsfall er den viktigste grunn til frafall, var naturlig nok de som ikke lenger hadde husholdsnummer i 2005, ganske gamle i 2001. Som vi ser av tabell 2.2, var halvparten 81 år eller eldre (født i 1920 eller tidligere). Vi ser også at de som har fått nytt husholdsnummer i 2005 er langt yngre enn de øvrige som fortsatt var i live og bosatt i Norge 1. januar 2005.

Tabell 2.2. Fordeling av fødselsår etter husholdsnummerstatus i 2001 og 2005.

	1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
Ikke Hnr i 2005	1910	1913	1920	1933	1960
Nytt Hnr i 2005	1950	1962	1971	1977	1980
Samme Hnr i 2001 og 2005	1917	1928	1951	1965	1973
Alle	1915	1923	1948	1965	1973

Kvaliteten av vårt datasett står og faller med kvaliteten av de flytteopplysninger som eventuelt skulle gjøre det mulig å oppdatere sammenhengen mellom boligegenskaper og husholdsegenskaper. Det synes i den forbindelse å være problemer med manglende boligopplysninger. Som i den tidligere analysen av flyktninger (Danielsen og Gulbrandsen 2008) viser det seg her at det også i dette datasettet er mangelfulle opplysninger om de tilflyttede boliger. I 2002 er det registrert innflytting i 1755 boliger. I 45,9 prosent av disse er det registrert antall rom i boligen. I 2003 ble det tilflyttet 1306 boliger. For 42,9 prosent var det oppgitt antall rom. Tilsvarende tall i 2004 var 1243 boliger og 42,2 prosent av disse med oppgitt romantall. Et annet problem som vi skal komme tilbake til, er at langt fra alle flyttinger er registrert. Det faktiske antall flyttinger er langt større enn de tallene som er nevnt ovenfor. Dette gjør selvsagt at selv om vi har gode opplysninger om trangboddhet sent i 2001, er det umulig å gi noen beskrivelse av utviklingen av trangboddhet blant de som senere har flyttet ut av boligen.

3 Kommunale utleieboliger og kommunale leieboere i folke- og bolig tellingen 2001

3.1 Boligene

Kommunale utleieboliger er ofte ganske nye boliger. Som vi ser av tabell 3.1, var 44 prosent bygget etter 1980, mot 29 prosent av den samlede boligmasse. Den siste andelen er forøvrig den samme som blant eierboligene. Det er særlig når det gjelder boliger bygget etter 1990 at kommunene skiller seg ut fra andre boligeiere. I 2001 var nesten hver fjerde kommunalt eide bolig bygget i perioden 1991–2001, mot drøyt hver tiende eierbolig. Vi finner de eldste boligene blant de boliger som i 2001 var leid ut av andre enn kommunen. Her var 19,2 prosent bygget før 1921 mot bare 6,8 prosent blant de kommunalt eide boligene. I tabellen er kategorien «annen leie» satt sammen av fire kategorier fra folke- og bolig tellingen, nemlig leier av privatperson, leier av boligselskap, leier tjenestebolig og leier på andre vilkår. De som leide av privatperson utgjorde 66,2 prosent av denne gruppen. Her finner vi nok i stor grad utleieboliger som midlertidig tilbys av eiersektoren ved kortvarig ledighet eller ved fravær fra egen eid bolig, eller gjennom utleie av deler av en slik bolig (Gulbrandsen og Nordvik 2007).

Tabell 3.1. Boligenes byggeår etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: FOB 2001. Statistikkbanken SSB

	Leier av kommunen	Annent leie	Bebodd av eier	Alle boliger
Før 1901	3,6	11,7	5,0	6,2
1901–1920	3,2	7,5	3,9	4,6
1921–1945	8,4	12,4	7,7	8,7
1946–1960	9,8	17,2	17,4	17,1
1961–1970	10,8	11,3	16,3	15,1
1971–1980	20,3	14,3	20,4	19,2
1981–1990	20,2	13,1	17,4	16,7
1991–2001	23,8	12,4	11,8	12,3
Antall:	73 704	384 149	1 503 667	1 961 520

Dette store innslaget av relativt nye boliger avspeiler langt på vei den store satsingen på omsorgsboliger i årene like før og etter årtusenskiftet, særlig i form av boliger for eldre. Som vi straks skal se, er det også et stort innslag av eldre blant beboerne i de kommunale boligene.

Rent fysisk skiller også de kommunale boligene seg fra andre boliger. I motsetning til norske boliger generelt, er det relativt få eneboliger blant de kommunalt eide boligene (tabell 3.2). De kommunale boligene er også av relativt beskjedne størrelse (tabell 3.3), sammenliknet med boligmassen forøvrig.

Tabell 3.2 Hustyper. Kommunale utleieboliger og alle boliger. Prosent. Kilde: FOB 2001. Statistikkbanken SSB

	Kommunalt eide boliger	Alle boliger
Frittliggende enebolig eller våningshus	15,4	57,1
Hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikalt delt tomannsbolig	19,3	12,7
Horisontalt del tomannsbolig, annet boligbygg med mindre enn tre etasjer	16,0	8,5
Blokk, leiegård med tre etasjer eller mer	28,3	18,4
Forretningsbygg, bygg for felleleshusholdning	20,9	3,4
Antall:	73704	1 961 548

Tabell 3.3 Antall rom i boliger eid av kommunen og i alle boliger. Prosent. Kilde: Registerdata og FOB 2001 Statistikkbanken SSB.

	Ett og to	Tre	Fire	Fem	Seks	Sju	Åtte eller mer	Antall
Kommune	66,2	20,4	8,4	3,5	0,9	0,3	0,3	73235
Alle	18,2	19,5	22,5	20,0	10,6	5,4	3,8	1961548

Tabell 3.4 viser den fylkesmessige fordelingen av kommunale boliger, og den tilsvarende fordeling av alle boliger. Tabellen forteller oss om slike boliger er over- eller underrepresentert fylkesvis. Dersom vi definerer fylker der kommunale boliger er over- eller underrepresentert som de fylkene der andelen kommunale boliger pluss/minus 10 prosent enten viser seg å være høyere eller lavere enn fylkets andel av alle boliger, finner vi at kommunale boliger er likt representert i forhold til boligmassen i ti av fylkene. I fem fylker, Østfold, Akershus, Buskerud, Vestfold og Aust Agder er kommunale

boliger underrepresentert. I fire fylker, Oslo, begge Trøndelagsfylkene og i Finnmark, er kommunale boliger overrepresentert.

Tabell 3.4 Kommunalt eide boliger og alle boliger fordelt etter fylke. Prosent. Kilde: SSB FOB 2001 Statistikkbanken.

	Kommunalt eide boliger	Alle boliger
Østfold	4,4	5,7
Akershus	7,7	9,9
Oslo	17,4	13,6
Hedmark	4,3	4,2
Oppland	3,7	4,0
Buskerud	4,5	5,3
Vestfold	3,8	4,8
Telemark	3,3	3,7
Aust Agder	1,7	2,2
Vest Agder	3,5	3,3
Rogaland	7,7	7,8
Hordaland	9,0	9,4
Sogn og Fjordane	2,1	2,2
Møre og Romsdal	5,0	5,1
Sør Trøndelag	7,4	5,9
Nord Trøndelag	3,4	2,7
Nordland	5,4	5,2
Troms	3,6	3,3
Finnmark	2,1	1,6

I Kostra presenteres antall kommunale boliger per 1000 innbyggere. Ved utgangen av 2005 var dette tallet 20,3 for landet samlet (Medby og Langsether, 2007:16). I denne oversikten er Trøndelagsfylkene på topp, mens det er sju fylker som har like høyt eller høyere forholdstall enn Oslo (21,9). Klart lavest forholdstall finner vi i Akershus med 13,9 kommunale boliger per 1000 innbyggere. Ulike tall sammenliknet med tabell 3.4 skyldes sannsynligvis at ulikheter i alderssammensetning og husholdsstørrelse bestemmer tallet i brøkens nevner. Store hushold, det vil si mange barnefamilier, vil dra antall kommunale boliger per 1000 innbyggere ned. Små hushold, det vil si mange enpersons hushold, vil dra det samme målet opp.

3.2 Leieboerne

Det store innslage av relativt nye boliger i den kommunale boligmassen avspeiler den sterke vekt på omsorgsboliger i den nylig avsluttede eldresatsingen. Vi skulle også av denne grunn forvente å finne et stort innslag av eldre mennesker i den kommunale boligmasse. Tabell 3.5 viser at det er tilfelle. En drøy tredjepart av hovedpersonene i de kommunale utleieleilighetene var 70 år eller eldre, mot 12,9 prosent i det generelle kontrollutvalget som er representativt for alle husholdninger. I alle aldersgrupper under 70 år er kommunale leieboere underrepresentert. Dette gjelder i særlig grad de som var mellom 40 og 60 år i 2001.

Tabell 3.5 Aldersfordeling for hovedperson i 2001. Kommunale leieboere og alle hushold (Registerbasert kontrollutvalg). Prosent

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89	N:
Kommune	12,6	18,0	15,4	11,4	8,4	12,2	17,2	4,7	73235
Alle	15,8	21,4	20,1	18,7	11,1	8,8	3,8	0,3	50000

Det andre særtrekket ved de kommunale leieboerne, er at det er små hushold. I 2001 var nesten 72 prosent en-personshushold mot 23,7 prosent i totalbefolkningen presentert ved kontrollutvalget. Mindre enn hvert tiende hushold i kommunale boliger bestod av minst fire personer. I totalbefolkningen gjaldt dette nesten 30 prosent (tabell 3.6). Dette er først og fremst en følge av at enpersons hushold ofte forekommer blant de eldste i kommunale boliger. Som vi ser av tabell 3.7, var nesten 42 prosent av de som utgjør en-personshushold i den kommunale boligmasse over 70 år, og drøyt halvparten hadde passert 60. Det var barn under 18 år i 17,2 prosent av husholdningene, mot 35,6 prosent i kontrollutvalget (ikke vist i tabell).

Tabell 3.6. Antall personer i husholdningen 2001. I kommunale boliger og i kontrollutvalget (alle). Prosent

	En	To	Tre	Fire	Fem	Seks e. m	N:
Kommune	71,8	12,8	6,2	4,6	2,4	2,0	73235
Alle	23,7	29,8	18,2	17,8	8,2	2,4	48877

Tabell 3.7 Aldersfordelingen i 2001 for en-personshushold i den kommunale boligmasse. Prosent

< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
12,5	13,4	11,9	10,9	9,2	14,5	21,4	6,1

Kjønnsfordelingen vil først og fremst være av interesse i de hushold som kun består av én person. Ut fra hva vi vet om menn og kvinners levealder, skulle vi forvente at kvinner er sterkt overrepresentert blant de eldste leieboerne. Samtidig vet vi at kvinner i yngre årsklasser synes å etablere seg som boligeiere noe tidligere enn menn (Andersen og Gulbrandsen 2006: 119). Dette skulle føre til en overrepresentasjon av menn blant de yngre leieboerne. Dersom en slik kjønnsforskjell også skulle vise seg å finnes noe senere i livsløpet, skulle også middelaldrende enslige menn ha større problemer med å etablere seg i eid bolig enn middelaldrende enslige kvinner, slik at menn også vil dominere blant de middelaldrende, kommunale leieboerne.

Tabell 3.8 viser at disse antakelsene får støtte. Helt opp til 60 år er menn klart overrepresentert blant de kommunale leieboere, mest blant de som er i 30-åra. Det hele snur seg blant 60-åringene, og fra 70 år og oppover er det en økende overvekt av kvinner.

Tabell 3.8 Enpersons hushold i kommunale boliger fordelt etter kjønn i ulike aldersgrupper. Prosent

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
Menn	60,5	68,5	64,3	56,2	48,6	31,3	18,6	16,9
Kvinner	39,5	31,5	35,7	43,8	51,4	68,7	81,4	83,1
N:	(6564)	(7047)	(6276)	(5739)	(4861)	(7635)	(11264)	(3211)

Tabell 3.9 viser at de kommunale leieboerne har et klart lavere utdanningsnivå enn resten av befolkningen. Andelen med kun grunnutdanning er dobbelt så høy blant kommunens leieboere som i totalbefolkningen.

Tabell 3.9 Utdanningsfordeling i kommunale boliger i og kontrollutvalget. Prosent

Utdanningsnivå:	Kommunale leieboere	Alle (kontrollutvalg)
1 og 2. Grunnutdanning	35,0	17,2
3. Videregående utdanning (11. og 12. klassetrinn)	30,6	26,8
4 og 5. Avsluttet og påbygget videregående utdanning	12,5	26,4
6. Universitet og høyskole, lavere grad	8,7	19,6
7 og 8 Universitet og høyskole høyere grad	2,0	7,9
Uoppgitt	11,2	3,0

Samtidig ser vi av tabell 3.9 at andelen uten utdanningsopplysninger er klart høyest blant de kommunale leieboerne. Dette er nok et resultatet av at mennesker født utenfor Norge er sterkt overrepresentert i de kommunale boligene. I bosetting av flyktninger vil nettopp tilgangen på kommunale boliger være viktig, og synes til dels å ha overskygget andre formål og hensyn (Hidle og Vangstad 2008). Overrepresentasjonen gjelder først og fremst innvandrere fra Asia og Afrika (tabell 3.10). I de kommunalt eide boligene var det innvandrere fra to land som utgjorde mer enn to prosent av beboerne, nemlig de som var født i Irak (2,5 prosent) og i Somalia (2,2 prosent). Innvandrere fra tre land utgjorde mellom én og to prosent, nemlig de som var født i Bosnia/Herzegovina (1,7 prosent), Iran (1,4 prosent) og Pakistan (1,1 prosent). I kontrollutvalget var svenskfødte den innvandrergruppen som oftest var representert med 1,0 prosent, fulgt av danskfødte med 0,7 prosent.

Tabell 3.10 Kommunale leiligheter og alle boliger (kontrollutvalget) fordelt etter hovedpersonens fødeland. Prosent

	Kommunale	Alle (kontrollutvalget)
Norge	78,9	91,3
Europa	6,9	4,7
Afrika	4,7	0,9
Asia	8,3	2,2
Amerika, Oseania	1,2	0,8

De kommunale leieboere skiller seg klart fra majoritetsbefolkningen med hensyn til økonomiske ressurser. Blant de som var i yrkesaktiv alder i 2001 (under 67 år) var det 42,8 prosent som ikke hadde yrkesinntekt, mot 11,1 prosent i tilsvarende aldersgruppe i kontrollutvalget. Tabell 3.11 viser fordelingene av yrkesinntekt i de to gruppene.

Tabell 3.11 Fordeling av yrkesinntekt i 2001 i 1000 kr blant hushold med hovedperson under 67 år i kommunale utleieleiligheter og i kontrollutvalget

	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
Kommunale	0	8	180	289
Alle	109	258	345	467

Om vi sammenlikner offentlige ytelser som sosialhjelp og bostøtte, kommer kontrollutvalget noe for lavt ut på bostøtte med slik utbetaling i 2001 til 2,3 prosent av husholdningene. Den lave frekvensen skyldes sannsynligvis at kontrollutvalget er trukket ut fra husholdsnummer i 2005, og sett i forhold til om dette utvalget hadde vært trukket på grunnlag av husholdsnummer i 2001 har det nok i mellomtida vært et uforholdsmessig skjevt frafall gjennom dødsfall på grunn av høy alder blant bostøttemottakere. Slikt frafall gjelder nok i mindre grad for sosialhjelpsmottakere som er representert med 3,2 prosent i kontrollutvalget. Hovedpoenget her er imidlertid den store forekomsten av offentlig støtte blant de som leide av kommunen. 42,5 prosent mottok bostøtte i 2001, 21,1 prosent mottok sosialhjelp og 10,1 prosent begge deler.

Tabell 3.12 viser hvordan forekomst av yrkesinntekt og mottak av sosialhjelp og bostøtte blant kommunale leieboere er fordelt etter alder. Som vi ser får hver tredje leieboer under 50 år utbetalt sosialhjelp, og blant leieboerne i 50-åra mottar hvert fjerde hushold sosialhjelp. Det er imidlertid et betydelig fall i slike utbetalinger blant de eldste. Her er kommer sannsynligvis alderstrygd inn i bildet, men også bostøtte. Andelen som mottar bostøtte øker monotont med økende alder, og gjelder nesten to av tre kommunale leieboere som hadde passert 90 år.

Tabell 3.12 Prosentandel med yrkesinntekt, sosialhjelp og bostøtte i 2001 etter hovedpersons alder blant kommunale leieboere

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
Yrkesinntekt	63,1	66,1	57,8	44,5	22,1	3,7	0,9	0,5
Sosialhjelp	32,1	33,4	34,1	26,0	19,4	7,1	1,5	0,5
Bostøtte	25,5	34,1	36,8	38,8	45,5	50,8	58,6	63,1
Verken sosialhjelp eller bostøtte	53,1	48,0	45,5	48,9	47,3	47,5	41,1	36,9
Både sosialhjelp og bostøtte	10,7	15,5	16,4	13,7	12,2	5,4	1,2	0,4

4 Litt forhistorie – Flytting før 2001

Vårt datagrunnlag består som nevnt av alle husholdninger som bodde i kommunal bolig på tidspunktet for folke- og boligtellingsen i 2001. Vi skal primært følge deres videre boligkarriere, fram til årsskiftet 2004–2005. Men vi har én opplysning som i det minste kan si oss noe om hvor lenge de har bodd i boligen. Vi bruker i den forbindelse opplysninger om grunnkretsnummer som er registrert både per 1.1.2000, 1.1.2001 og 1.1.2002. Vi skal i den forbindelse foregripe data om antall registrerte årlige flyttinger. Vi definerer de som har flyttet inn i den kommunale boligen i 2001 som de som enten er registrert med minst én flytting i 2001 eller bor i en annen grunnkrets 1.1.2002 enn de gjorde 1.1.2001. Av de resterende sjekker vi om de bor i samme grunnkrets 1.1.2001 som 1.1.2000. Dersom de ikke gjør det, må de ha flyttet inn i den kommunale boligen i løpet av 2000. Resten må ha flyttet inn tidligere. På denne måten får vi bygget inn en aldri så liten historisk dimensjon i datasettet. Av de 73235 som bodde i kommunal bolig i følge folke- og boligtellingsen i 2001, hadde 15091 (20,6 prosent) flyttet inn i 2001, 10792 (14,7 prosent) flyttet inn i 2000 og 47 352 (64,7 prosent) før 2000. Ved å gå fram på denne måten står vi i fare for å overestimere gruppen som hadde bodd i samme bolig siden forrige århundre. Et viktig kriterium for å bli registrert som en flytter, er at vedkommende må ha byttet grunnkrets. Av flyttinger som har skjedd innenfor samme grunnkrets, har ikke alle kommet med. Men samtidig sier tallene mye om den store gjennomtrekken i slike boliger. Over 20 prosent av de som leide av kommunen 1. november 2001, hadde bodd mindre enn ett år i boligen, 35 prosent hadde bodd mindre enn to år. På grunn av de flyttingene innen samme grunnkrets, som vi ikke har fått registrert, er de reelle tallene høyst sannsynlig enda noe høyere.

Tabell 4.1 viser aldersfordelingen for de som flyttet inn på ulikt tidspunkt. Så sant ikke innflytterne i 2000 og 2001 skiller seg fra tidligere innflyttere, antyder fordelingene i tabell 4.1 at det er de yngste som i størst grad bruker den kommunale boligen som en gjennomgangsbolig. Selv om hver

fjerde nykommer i 2001 var under 30 år, spiller så unge leieboere en svært beskjeden rolle blant de som flyttet inn før årtusenskiftet. Vi vil i noen grad kunne avgjøre om de som flyttet inn i 2000 og 2001 var atypiske ved å følge dem videre gjennom 2002, 2003 og 2004.

Tabell 4.1 Aldersfordelingen (alder i 2001) for kommunale leieboere etter innflyttingstidspunkt. Prosent

	Flyttet inn i 2001	Flyttet inn i 2000	Flyttet inn før 2000
Under 30	25,2	19,2	7,1
30–39	22,6	22,2	15,6
40–49	13,9	15,4	15,9
50–59	7,7	9,4	13,0
60–69	5,2	6,3	9,9
70–79	8,7	9,5	13,9
80–89	13,2	14,9	19,0
> 89	3,4	3,1	5,5
	(15091)	(10792)	(47352)

Dersom vi sammenlikner de som nylig hadde flyttet inn med de som hadde bodd noe lengre tid i boligen, kan vi aldri vite hva som er årsaken til de eventuelle forskjeller vi finner. Enten kan de som flyttet inn rundt årtusenskiftet skille seg fra de som flyttet inn tidligere, eller så kan forskjellen mellom de nye og de mer etablerte skyldes egenskaper ved de som tidligere har flyttet ut av kommunale boliger. Tabell 4.2 viser at det er langt flere innvandrere blant de som flyttet inn etter årtusenskiftet enn blant de som hadde minst to års botid i boligen. Ved å følge gruppene videre, vil vi kunne avgjøre om de norskfødte er mer bofaste eller om det ble bosatt flere innvandrere i tida rundt århundreskiftet enn i årene før.

Tabell 4.2 Hovedpersons fødeland etter tidspunkt for innflytting i kommunal leilighet. Prosent

	Før 2000	I 2000	I 2001
Norge	83,7	72,7	68,4
Europa	6,0	8,3	8,4
Afrika	3,3	6,6	7,9
Asia	5,9	11,1	13,8
Amerika, Oseania	1,0	1,3	1,5
Antall:	(47 352)	(10 792)	(15091)

Vi kan gjøre de samme betraktninger om barnefamilier. Det er klart flere barnefamilier blant de som flyttet inn i den kommunale boligen i 2000 og 2001 enn blant de som flyttet inn tidligere. Er forskjellen et resultatet av at barnefamilier oftere flytter ut, eller har det etter hvert flyttet inn relativt sett flere barnefamilier? Dette er igjen et spørsmål vi kan besvare ved å følge beboerne videre etter 2001. Men vi bør merke oss at det er flere barnefamilier blant de som flyttet inn i 2000 enn i 2001. Men samtidig er forskjellen i basistallene for 2000 og 2001 nok mer et uttrykk for hvor mange som har flyttet inn i 2000 og ut igjen allerede i 2001, enn for en vekst i det kommunale boligtilbudet fra 2000 til 2001.

Tabell 4.3 Prosentandel barnefamilier i kommunal bolig i november 2001 etter innflyttingstidspunkt

	Før 2000	I 2000	I 2001
Andel med barn under 18 år i 2001	14,9	22,5	20,4
Andel med mer enn tre barn i 2001	1,5	2,5	1,9
	(47 352)	(10 792)	(15091)

Tallene i tabell 4.3 kan også brukes til å karakterisere barnefamilier og andre ut fra bostabilitet. Av barnefamilier som bodde i kommunal bolig i 2001, hadde 56 prosent bodd i samme boligen i minst to år, mot 66 prosent blant de som ikke hadde barn.

Vi vil også beskrive hvordan det lille vet vi om forhistorie påvirker uttak av statlig bostøtte og sosialhjelp. Av tabell 4.4 ser vi at blant de som har flyttet inn før årtusenskiftet, er det en i utgangspunktet høy og dessuten svakt stigende andel fra 2000 til 2001 som er blitt tildelt bostøtte. Andelen som har klart seg uten verken bostøtte eller sosialhjelp er også høy og nesten stabil. Hver sjettede mottok sosialhjelp i 2000, og denne andelen var litt lavere i 2001. Knappe ti prosent måtte ty til både sosialhjelp og bostøtte. Også her var andelen litt lavere i 2001 enn den hadde vært i 2000.

Bostøtte er noe man søker etter man har flyttet inn i en bolig. Dersom de som flyttet inn i 2000 ikke hadde bostøtte fra før, er det grunn til å tro at mange av de som er berettiget til bostøtte først vil få utbetalt denne i 2001. Vi ser da også av tabell 4.4 at andelen som fikk bostøtte økte fra 33 prosent i 2000 til 41,8 prosent i 2001. Man skulle tro at andelen som fikk sosialhjelp

skulle bli redusert som følge av innvilget bostøtte, men reduksjonen er påfallende liten. Det er også en svak økning av andelen som fikk begge typer ytelser. Andelen som klarte seg uten bostøtte eller sosialhjelp er dessuten gått litt ned, men ligger i nærheten av hva vi finner for de med lengre botid i boligen.

Tabell 4.4 Prosentandeler som mottok bostøtte og sosialhjelp i 2000 og 2001 avhengig av tidspunkt for innflytting i boligen.

	Flyttet inn før 2000		Flyttet inn i 2000		Flyttet inn i 2001	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Bostøtte	46,0	47,1	33,0	41,8	15,8	29,2
Sosialhjelp	17,0	15,7	32,9	28,6	23,3	32,5
Begge deler	9,1	8,6	12,7	14,5	5,6	12,0
Ingen av delene	46,1	45,9	46,8	44,1	66,5	50,2
	(47 352)		(10 792)		(15091)	

Den tredje gruppen er de som flyttet inn i den kommunale boligen i 2001. Som vi ser ble andelen av denne gruppen som fikk utbetalt bostøtte nesten fordoblet i 2001 sammenliknet med 2000. Situasjonen for denne gruppen i 2001 kan sammenliknes med de som flyttet inn i 2000. Vi ser da at andelen med bostøtte er noe lavere i den sist innflyttede gruppen enn blant de som flyttet inn i 2000. Andelen med sosialhjelp er omtrent på samme nivå. Andelen som verken har bostøtte eller sosialhjelp er ganske sterkt redusert fra 2000 til 2001 blant de som flyttet inn i det sistnevnte året, mens andelen som både fikk bostøtte og sosialhjelp økte og kom opp på samme nivå som i innflyttingsåret for de gjenværende i kommunal bolig av den foregående årgang av innflyttere.

5 Bostabilitet og flytting blant kommunale leieboere

5.1 Høy dødelighet blant kommunale leieboere

Når hovedpersonen i en husholdning som på tidspunktet for siste folke- og bolig telling bodde i en kommunal bolig, senere har forlatt boligen, kan dette enten ha skjedd ved at vedkommende har flyttet eller avgått med døden. De som har flyttet kan enten ha flyttet til en annen bolig i samme kommune, til en annen kommune i Norge eller de kan ha utvandret. Vi skal senere vende tilbake til de ulike formene for levende exit fra kommunale boliger. Nå skal vi se på dødelighet som ikke er helt ubetydelig i denne gruppen. Av de opprinnelige 73 235 husholdningene i kommunale boliger, er det registrert at 503 hovedpersoner døde i november og desember 2001, 3309 i løpet av 2002, 3232 i løpet av 2003, 2987 i løpet av 2004 og 2857 i løpet av 2005. I alt 12 888 hovedpersoner avgikk altså ved døden i løpet av de fire år og to måneder som vi her har registrert forløpet for. Dette utgjør 17,6 prosent av de kommunale leieboerne fra siste folke- og bolig telling.

Høy dødelighet er ikke unaturlig på bakgrunn av at vi her i stor grad har å gjøre med aldersboliger eller omsorgsboliger som nettopp ofte er rettet inn mot mennesker i siste del av livsløpet. Dødelighet er naturlig nok svært avhengig av alder. I tabell 5.1 har vi vist hvor stor andel i de ulike aldersgrupper i 2001 som avgikk ved døden fram til 1.1.2005.

Tabell. 5.1 Prosentandel av kommunale leieboere som har avgått med døden fra 1.11.2001 til 1.1.2005 etter alder i 2001

<30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	90+
0,8	1,4	3,0	7,6	16,3	28,2	45,9	67,7

I tabell 5.2 har vi brutt dødeligheten ned på hvert år, ved at vi for hvert år har tatt utgangspunkt i de av de opprinnelige kommunale leieboerne fra folke- og bolig tellingen som ved hvert årsskifte fortsatt var bosatt i Norge. I tallet for 2002 er for eksempel de som er avgått med døden mellom

1.11.2001 og 31.12.2001, eller utvandret i disse to månedene, tatt bort. På samme vis har vi for 2003 tatt bort alle som enten døde eller utvandret i løpet av 2002. Til forskjell fra tabell 5.1 viser vi i tabell 5.2 de kohortspesifikke årlige dødsratene i promille. Til forskjell fra tabell 5.1 er også dødsfall i løpet av 2005 regnet med.

Tabell 5.2 Årlige dødsrater 2002–2005 i promille blant de som bodde i kommunalt eide boliger i følge FOB-2001, etter alder i 2001. Basistallene (N: 2002 og N: 2005) viser antall levende og bosatte i Norge ved inngangen til det første og det siste av fire årene)

	Under 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	Over 89
2002	2	3	6	18	43	68	119	203
2003	1	3	9	18	39	74	137	226
2004	2	4	8	21	44	82	136	270
2005	2	4	7	20	44	85	160	276
N: 2002	(9151)	(13050)	(11269)	(8312)	(6113)	(8841)	(12359)	(3367)
N: 2005	(8699)	(12598)	(10832)	(7706)	(5296)	(6972)	(8104)	(1546)

Vi ser en tendens i tabellen til at dødsratene øker over tid, i det minste for de som var over 70 år ved inngangen til den perioden vi analyserer. Dette er et naturlig resultat av at vi fremstiller rater i kohorter og ikke som årlige alderstverrsnitt. De som for eksempel var mellom 80 og 89 år i 2001 vil være mellom 84 og 93 år i 2005, og da vil vi naturlig nok vente at dødelighet blant de gjenlevende i kohorten har økt. Det er som nevnt også først og fremst blant de eldste kohortene at dødeligheten øker over tid.

Dødelighet er i sterk grad bestemt av sosial lagdeling. Elstad et al. (2007) har for eksempel vist at oddsratene for dødsfall, uansett årsak, øker systematisk med synkende utdanningsnivå. Utdanningsforskjellene var spesielt store for stoffsbruksrelaterte dødsfall, og over gjennomsnittet for alkoholrelaterte dødsfall. Vi forventer at mennesker med rusproblemer, og andre former for sykdom, ofte vil være kvalifisert for å få tildelt en kommunal bolig. Derfor forventer vi at dødeligheten blant unge og middelaldrende er høyere blant de som bor i kommunale boliger enn i resten av befolkningen. Men vi venter å finne samme forskjell også i de eldre aldersgrupper. Det å få tildelt en omsorgsbolig vil være et uttrykk for behov, ofte grunnet i sykkelighet og svekkelse. Vi venter derfor å finne større dødelighet blant eldre

i kommunale boliger enn blant eldre som bor i andre boliger. Den større dødeligheten er selvsagt ikke et uttrykk for at folk dør fordi de leier av kommunen, men nettopp at de har fått bolig av kommunen ofte av en årsak som også betinger en høyere dødsrisiko enn hva som kjennetegner andre i samme aldersgruppe.

I tabell 5.3 har vi sammenliknet dødsratene blant beboere i kommunale leiligheter med dødsratene i et sammenlikningsutvalg, representativt for alle hushold. Sammenlikningsutvalget er konstruert på basis av husholdningsnummer i 2005, og vi vil i dette utvalget kun være i stand til å følge husholdningenes hovedpersoner gjennom 2005. Dersom vi sammenlikner dødsratene i 2005 for de gjenlevende og gjenværende på norsk grunn av kommunale leieboere fra 2001 med dødeligheten til tilsvarende aldersgrupper i sammenlikningsutvalget, finner vi at det uansett alder er klart høyere dødelighet blant de som i 2001 leide hos kommunen. Det er først når vi kommer til de som var over 89 år i 2001 (og over 93 år i 2005) at forskjellen forsvinner. For de som har passert 90 år er dødsrisikoen den samme, uansett om de bor i kommunal bolig eller ikke.

Tabell 5.3. Årlige dødsrater i promille i 2002 og 2005 blant de som leide kommunal bolig i november 2001 etter alder i 2001 og tilsvarende dødsrater i 2005 for de samme fødselskohorter i et generell sammenlikningsutvalg (merket S)

	Under							Over
	30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	89
2002	2	3	6	18	43	68	119	203
2005	2	4	7	20	44	85	160	276
2005S	1	0,5	2	7	12	38	106	281
N:2002	(9151)	(13050)	(11269)	(8312)	(6113)	(8841)	(12359)	(3367)
N: 2005	(8699)	(12598)	(10832)	(7706)	(5296)	(6972)	(8104)	(1546)
N: 2005S	(7921)	(10678)	(10066)	(9351)	(5544)	(4376)	(1917)	(147)

5.2 Registrering av flyttinger i databasen

Å studere boligkarriere vil langt på vei være ensbetydende med å studere flytting. Opplysninger om boligen som flyttes til og boligene som flyttes fra, vil kunne nyttes til å beskrive en endringsprosess der man kan sammenlikne egenskaper ved boligen på startpunktet med den boligen husholdet bor i ved slutten av måleperioden. Man kan deretter beskrive og eventuelt tallfeste

endringen, vurdere den i forhold til egenskaper ved husholdningen som for eksempel antall husholdsmedlemmer, eller belyse endringene i lys av andre egenskaper ved husholdet som for eksempel økonomiske ressurser. Karrierebegrepet er vanligvis positivt ladet, men den prosessen vi omtaler kan selvsagt også være en prosess som ender i noe som er verre enn utgangspunktet, og i den forbindelse er det kanskje mer dekkende å snakke om en negativ utvikling framfor en negativ eller nedadgående boligkarriere. Boligkarriere kan også skje uten flytting. En bolig kan for eksempel passe bedre til en husholdnings behov dersom barna er blitt så gamle at de har forlatt redet. En bolig kan også bli gjenstand for større eller mindre påkostninger som bedrer kvaliteten. Dette er en ganske vanlig foreteelse i eiersektoren, men også noe som skjer i den kommunale sektor. Det er ikke urimelig å si at en husholdning som har bodd i en og samme kommunale bolig før og etter en omfattende renovering, har gjort en boligkarriere i og med at boligkvaliteten har økt. Det samme kan sies om en kommunal leieboer som har fått tilbud om å kjøpe leiligheten, og som etter kjøpet er blitt boligeier.

Noen av disse boligkarrierene kan ikke måles ved hjelp av de data vi har hatt tilgang til. Vi kan riktignok sammenlikne antall husholdsmedlemmer i 2001 og 2005 for de som i denne perioden har bodd i samme leilighet, men det er også den eneste mulighet til å si noe om eventuelle endringer i trangboddhet blant de som ikke har flyttet. Vi kan først og fremst si noe om de flyttinger som har skjedd mellom folke- og bolig tellingen 2001 og 1.1.2005, for geografisk bosted og annen utgang fra registret, som dødsfall og utvandring, fram til 1.1.2006.

I vår database er det for hver husholdning registrert antall flyttinger i årene 2001, 2002, 2003 og 2004. For hver flytting er det registrert dato, og for hver av de tilflyttede boliger bygningstype, antall rom og om noen i husholdningen er registrert som eier av boligen, enten ved at ett husholdsmedlem har skattepliktig boliginntekt i det angjeldende år eller om ett av husholdsmedlemmene er registrert som hjemmelsinnehaver i GAB. Kvaliteten av disse data forutsetter at boligadresseregistrert er så godt at de tilflyttede boliger lar seg registrere, noe som dessverre langt fra er tilfelle, i alle fall ikke i de data vi har hatt tilgang til. Det forutsetter videre at all flytting er meldt og registrert, et problem vi straks skal vende tilbake til.

Som vi ser av tabell 5.4 er det relativt få av de kommunale leieboerne som er registrert med flyttinger. I 2002, 2003 og 2004 er det henholdsvis 1,8, 1,4 og 1,3 prosent som er registrert med flytting til en annen bolig. I 2001 var det 2,8 prosent som var registrert med flytting. 14 prosent av disse har sin siste flytting i dette året etter 1.11.2001.

Tabell 5.4 Prosentandel med minst en flytting og antall med ulikt antall flyttinger i årene 2001 til og med 2004 blant alle som bodde i kommunalt eid bolig ved Folke- og bolig tellingen 2001.

	2001	2002	2003	2004
Andel som har flyttet	2,8 %	1,8 %	1,4 %	1,3 %
Antall med én flytting	1348	1035	849	748
To flyttinger	580	224	177	155
Tre flyttinger	92	48	24	27
Fire flyttinger	14	4	4	6
Fem flyttinger	2	-	3	-
Seks flyttinger	-	1	-	-
Antall:	73235	73235	73235	73235

Skal vi tro disse tallene er det en meget høy bostabilitet i kommunale boliger. Bostabiliteten blir enda høyere dersom vi aggregerer disse tallene over tid. En person kan ikke flytte ut av samme bolig mer enn en gang. Som tidligere nevnt er det også en relativt stor dødelighet blant de som bor i kommunale boliger. De som er flyttet til utlandet, er registrert som utvandret.

Tabell 5.5 Andel personer som fortsatt bor, har flyttet ut av den kommunale boligen, utvandret eller dødd i perioden 1.1.2002–31.12.2004.

	2002	2003	2004
Bor fortsatt i samme bolig	92,2	86,8	81,9
Flyttet ut av boligen i løpet av året	1,6	0,7	0,4
Død i løpet av året	4,5	4,4	4,0
Utvandret i løpet av året	0,7	0,5	0,4
Flyttet ut*, død eller utvandret i løpet av foregående år**	1,0	7,7	13,3

*) 289 som flyttet mellom 1.11. og 31.12.2001 er ikke tatt med

**) Andelen summerer opp det som har hendt i de foregående år, slik at andel i 2004 viser andel som har flyttet ut av den kommunale boligen de hadde ved tidspunktet for fob i 2001 i løpet av 2002 eller 2003, eller har dødd eller utvandret i løpet av 2001, 2002 eller 2003.

Det er nesten utelukkende utenlandskfødte som er blitt registrert som flyttere på denne måten. Av de 1348 som var registrert med minst én flytting i 2002

var 99,1 prosent født utenfor Norge. Tilsvarende andeler i 2003 og 2004 var 98,8 og 98,2 prosent.

Tabell 5.6 viser endringene fra folke- og boligtellingsen i november 2001 og fram til årsskiftet 2004–2005 etter hovedpersonens alder. Flytting avtar med økende alder, men selv blant de som var under 30 år i 2001, er det ikke mer enn 7,6 prosent som er registrert med flytting i løpet av disse drøyt tre åra.

Tabell 5.6 Endring av bosituasjon fra FOB-01 til 1.1.2005 etter alder i 2001. Prosent

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	> 89
Samme bolig	86,5	91,0	93,4	91,4	85,5	77,9	64,3	44,6
Flyttet	7,6	4,7	2,6	1,1	0,5	0,1	0,1	-
Utvandret	5,2	3,3	1,8	1,8	1,6	0,4	0,1	-
Død	0,6	1,0	2,3	5,6	12,5	21,6	35,6	55,4
N:	9238	13194	11304	8340	6159	8938	12595	3467

Dersom norskfødte flytter, er det oftest til et annet land (tabell 5.7). Flyttingen fra kommunale boliger og til en annen bolig i Norge er det tilsynelatende nesten bare utenlandsfødte som står for. 98,5 prosent av dem som flytter én eller flere ganger til en annen bolig i Norge, er født utenfor landets grenser.

Tabell 5.7 Endring av bosituasjon fra FOB-01 til 1.1.2005 etter fødeland. Prosent

	Født i Norge	Født utenfor Norge
Bor i samme bolig	82,8	78,8
Flyttet til annen bolig	0,05	11,1
Utvandret	0,4	7,8
Døde	16,7	2,3
	(57 785)	(15 450)

Når vi har gjennomgått disse flyttingedata såpass grundig, er det for å kunne dokumentere og argumentere for at de er urealistisk lave. Vi tror rett og slett ikke på disse tallene. Ikke minst ville et problem som utkastelse fra kommunale boliger være et nærmest ikke-eksisterende problem dersom disse tallene var riktige. Data inneholder imidlertid andre opplysninger som kan fortelle oss om mulig flytting. Hver husholdning er registrert med kommunenummer og grunnkretsnummer per 1.1. for alle årene i hele perioden 2000–2006. Ved å sammenlikne grunnkretsnumrene ved to påfølgende årsskifter,

bør vi derfor få en indikator på flytting. Den eneste flyttingen vi ikke får registrert på denne måten er flytting som har foregått innenfor samme grunnkrets. Om de som har byttet grunnkrets har flyttet én eller flere ganger, får vi heller ikke registrert.

En sammenlikning av grunnkretsnumre, viser at det må ha skjedd langt mer flytting enn det som er registrert i databasen av enkeltflyttinger. Dette er sannsynligvis et resultat av at grunnkrets- og kommunenummer er hentet fra et annet register og sannsynligvis på et annet tidspunkt. I alle fall kan vi ta utgangspunkt i de flyttinger vi har registrert ved hjelp av de flytteopplysningene vi har brukt foran, beholde data om dødsfall og utvandring, og teste alle som vi har definert som bosatt i samme bolig ved hjelp av grunnkretsnummer per 1.1. i angjeldende år og grunnkretsnummer per 1.1. påfølgende år. Dette fører til at vi kan registrere langt mer flytting, og sannsynligvis får langt mer realistiske flyttetall. Som vi ser av tabell 5.8, har da nesten en tredjedel flyttet fra boligen i løpet av de tre årene fra 2002 til 2004. I den grad det er et mål at kommunale utleieboliger skal være et midlertidig tilbud, synes altså kommunene å ha lykket ganske bra ut fra disse tallene.

Tabell 5.8 Andel personer som flytter ut av den kommunale boligen, har utvandrer eller dødd i perioden 1.1.2002–31.12.2004, per år og aggregert for hele perioden. Flytting er her også målt ved hjelp av grunnkretsnummer.

	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	2002-2004
Bor fortsatt i same bolig	79,6	65,8	55,5	55,5
Flyttet ut av boligen i løpet av året**	14,2	9,5	6,7	29,9
Dødd i løpet av året**	4,5	4,4	4,1	13,0
Utvandret i løpet av året**	0,7	0,5	0,4	1,5
Flyttet ut, død eller utvandret i løpet av foregående år*	1,0	19,8	33,3	

* For forklaring av denne kategorien, se tabell 5.5

** I siste kolonne gjelder disse tallene for hele perioden 1.1.2002 – 31.12.2004.

Nå vil selvsagt bruk av kommunale boliger som et midlertidig boligtilbud ikke gjelde alle. Vi antar at det først og fremst vil være tilfelle for yngre mennesker, og i liten grad for eldre mennesker i omsorgsboliger. I tabell 5.9 viser vi hvordan det vi kan sammenfatte som bolig- og livssituasjon har endret seg mellom folke- og boligtellingsen i november 2001 og starten av 2005 avhengig av hovedpersonens alder. Som vi ser er det en ganske stor flytteaktivitet blant

de som var under 30 år i 2001. Nesten 60 prosent av disse har flyttet fra den kommunale boligen. Blant de som var i 30-åra har videre nesten halvparten flyttet. Flytteandelen faller med økende alder fram til 70-årsfasen, og holder seg deretter på drøyt ti prosent blant de eldre. Siden dødeligheten har vært ganske høy blant de eldste, vil flytteaktiviteten blant de gjenlevende eldre være langt høyere. Ser vi for eksempel på de gjenlevende 1.1.2005 av de som hadde vært 90 år eller eldre i 2001, så har for eksempel nesten 30 prosent skiftet bolig siden folke- og bolig tellingen. Siden de i utgangspunktet bodde i en kommunal bolig, er nok dette flytting til en ny kommunal bolig, sannsynligvis grunnet andre og mer omfattende pleiebehov.

Tabell 5.9 Prosentandel personer som fortsatt bor i boligen, flytter ut av den kommunale boligen, utvandret eller dødd i perioden 1.1.2002–31.12.2004 etter alder i 2001

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	> 89
Samme	36,1	51,1	61,7	67,6	68,6	66,3	52,7	34,4
Flyttet	59,6	45,4	34,5	25,2	18,1	12,9	13,5	13,1
Utvandret	3,7	2,5	1,6	1,7	1,4	0,4	0,1	-
Dødd	0,6	1,0	2,2	5,5	11,8	20,5	33,7	52,5
N:	9238	13194	11304	8340	6159	8938	12595	3467

Ved å bruke de flyttinger som var registrert i datamaterialet, var det nesten utelukkende personer født utenfor Norge som hadde flyttet ut. Ved å benytte det nye flyttemålet, hovedsakelig basert på opplysninger om grunnkrets, ser vi at utenlandskfødte fortsatt flytter langt mer enn norskfødte (tabell 5.10). Vi ser også at vi gjennom den nye operasjonaliseringen av flytting får et langt høyere, og høyst sannsynlig et langt mer realistisk tall for flytting ut av kommunale boliger.

Tabell 5.10 Prosentandel personer som fortsatt bor i boligen, har flyttet ut av den kommunale boligen, utvandret eller dødd i perioden 1.1.2002–31.12.2004 etter om hovedperson er født i eller utenfor Norge

	Født utenfor Norge	Født i Norge
Samme bolig	44,5	58,5
Flyttet	47,4	25,3
Utvandret	6,0	0,3
Død	2,1	15,9
N:	(15450)	(57785)

Norskfødte leieboere er betydelig eldre enn leieboere som er født i utlandet. Men sammenhengen mellom flytteaktivitet og om man er født i eller utenfor Norge, holder seg kontrollert for alder. Som vi ser av tabell 5.11 er det i alle aldersgrupper under 70 år, klart flere som har flyttet blant de utenlandsfødte enn blant de norskfødte. I disse aldersgruppene er andelen som har flyttet mellom 9 og 13 prosentpoeng høyere blant de som er født utenfor Norge. Blant de eldre er forskjellen imidlertid svært liten (som blant de mellom 70 og 89 år), eller går i motsatt retning blant de aller eldste.

Tabell 5.11 Prosentandel personer som fortsatt bor i boligen, har flyttet ut av den kommunale boligen, utvandret eller dødd i perioden 1.1.2002–31.12.2004 etter alder i 2001 og fødeland

	Født i Norge							
	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	> 89
Samme	42,2	57,8	66,4	69,5	69,8	66,1	52,7	34,5
Flyttet	56,3	40,4	30,3	23,2	16,5	12,6	13,5	13,2
Utvandret	0,6	0,4	0,4	0,8	0,6	0,1	0,0	0,0
Dødd	0,8	1,4	2,9	6,4	13,0	21,1	33,8	52,3
N:	5996	8242	7748	6552	5171	8347	12320	3408
	Født utenfor Norge							
	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	> 89
Samme	24,7	39,9	51,4	60,9	62,6	68,0	52,4	28,8
Flyttet	65,7	52,7	43,6	32,2	26,4	16,6	14,2	8,5
Utvandret	9,4	6,1	4,2	4,7	5,5	4,2	2,2	1,7
Dødd	0,2	0,3	0,8	2,1	5,6	11,2	31,3	61,0
N:	3242	4951	3556	1788	988	591	275	59

Blant de som i denne perioden aldersmessig har beveget seg gjennom 80- og 90-åra, er naturlig nok dødsratene høye. Men som nevnt har de også hatt en ikke ubetydelig flytteaktivitet. Minst 13 prosent bor ikke lenger i samme bolig som ved folke- og bolig tellingen i 2001. Vi kan si mer om denne flyttingen ved å trekke inn kommunenummer. De som har flyttet og har fått et nytt kommunenummer utgjør et sikkert estimat av hvor mange som har flyttet ut av kommunen. De som har flyttet, men ikke skiftet kommunenummer, utgjør en ukjent andel av de som har flyttet innenfor samme kommune, ukjent fordi et ukjent antall flyttinger innen samme grunnkrets ikke er registrert. I tabell 5.12 har vi splittet flytterne i perioden 2002–2004 i to grupper, nemlig de som 1.1.2005 bodde i samme kommune som per 1.1.2002 og de som 1.1.2005 bodde i en annen kommune enn tre år

tidligere. Sammenliknet med tabell 5.9 har vi altså splittet flytterne i to grupper, nemlig andelen av alle kommunale leieboere fra høsten 2001 som senere har flyttet innenfor samme kommune, og de som senere har flyttet til en annen kommune i Norge. Som nevnt foran vil sannsynligvis andelen som har flyttet innenfor samme kommune være enda litt større siden flytting innen samme grunnkrets ikke blir registrert. Som vi ser av tabell 5.12 er det blant de yngste vi finner den beste balansen med hensyn til å bli værende i eller forlate bostedskommunen. Med økende alder vipper balansen mellom bostedskommunen i 2001 og en annen kommune stadig mer og mer i favør av å flytte innenfor den samme kommunen man bor i.

Tabell 5.12 Kommunale leieboere 1.11.2001. Prosentandel i ulike aldersgrupper som enten har flyttet til en annen bolig i kommunen eller til en annen kommune før 1.1.2005 etter hovedpersonens alder i 2001

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	> 89
Samme	33,2	28,6	23,9	18,7	14,4	11,6	12,9	12,8
Annen	26,4	16,8	10,6	6,5	3,8	1,3	0,7	0,3
N:	9238	13194	11304	8340	6159	8938	12595	3467

Slik flytting blant de eldste henger sannsynligvis sammen med pleie- og omsorgsbehov som krever andre løsninger, kanskje i form av flytting til sykehjem. Dersom det er tilfelle, skulle vi også forvente høyere dødelighet blant de som nylig har flyttet enn blant de som ikke har flyttet. Siden vi for noen av variablenes del kan følge våre enheter fram til 1.1.2006, kan vi for eksempel se på dødelighet i løpet av 2006 betinget av tidligere flytting. Som vist i tabell 5.13 er det, i alle fall for de som er over 73 år, en klart større dødelighet blant de som en eller annen gang i løpet av de tre foregående årene flyttet ut av den kommunale boligen enn blant de som ble boende i samme bolig. Men på samme vis som det ikke var noen forskjell i dødelighet mellom kommunale leieboere og andre over 90 år (se tabell 5.3), er det heller ikke her noen stor forskjell blant de eldste. Blant de som var eldre enn 93 år var forskjellen i dødelighet langt mindre avhengig av om de hadde flyttet eller ikke fra den kommunale boligen de bodde i sent i 2001.

Tabell 5.13 Prosentandel som døde i løpet av 2005 betinget av om de hadde bodd i samme kommunale bolig fra folke- og bolig tellingen i 2001 og til fram til 1.1.2005 eller flyttet ut av boligen i samme perioden, etter alder i 2005

64–73		74–83		84–93		< 93	
Stabil	Flyttet	Stabil	Flyttet	Stabil	Flyttet	Stabil	Flyttet
4,6	5,5	7,9	12,5	13,9	25,6	26,3	31,8

Vi avslutter dette avsnittet med å se på ulike mulige årsaker til flytting. I det følgende vil vi utelate fra analysen de som har dødd eller forlatt landet mellom folke- og bolig tellingen i 2001 og 1.1.2005, og ved hjelp av logistisk regresjon undersøke hvilke forhold som øker eller minsker sjansen for å ha flyttet ut av den kommunale boligen. Resultatene er gjengitt i tabell 5.14.

I den første modellen har vi tatt med egenskaper ved husholdet eller husholdets hovedperson som husholdets yrkesinntekt i 2004, barn i husholdingen i 2001 og eventuell tilkomst av nye barn etter 2001, hovedpersons alder i 2004 og utdanningsnivå. I tabellen viser vi oddsratio i forhold til referansegruppen kontrollert for de andre variablene i modellen. Det å ha yrkesinntekt, i det minste over 50.000, øker oddsen for å flytte ut av boligen, men størrelsen på inntekten har ingen selvstendig tilleggseffekt. Tidligere studier har vist at nyankomne flyktninger har svært høy flyttefrekvens (Danielsen og Gulbrandsen 2008). Også her finner vi den samme effekten av å være født utenfor Norge. Det å ha ett barn under 18 år i 2001, øker oddsen for at man har flyttet innen 2005, også det å ha hatt to barn har en signifikant, men ikke særlig sterkt positiv effekt. Grensen går mellom to og tre barn. De som hadde tre eller flere barn har omtrent samme odds for å flytte som barnløse. Det har en langt større effekt å ha fått barn etter 2001. Det å bli en barnefamilie øker i betydelig grad oddsen for å flytte. Den siste variabelen i modellen er utdanning. Sett i forhold til de som er registrert med kun obligatorisk grunnutdanning eller ingen utdanning, er det litt lavere odds blant de med mellomutdanning, og litt høyere odds blant de med høyere utdanning. Effektene er signifikante, men ikke særlig sterke.

Tabell 5.14 Binær logistisk regresjon av det å ha flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005. Oddsratene

	I	II	III
<i>Yrkesinntekt 2004, ref, ingen eller under 50 000</i>			
51–200 000	1,59**		1,24**
201–300 000	1,65**		1,27**
301–400 000	1,76**		1,36**
Over 400 000	1,63**		1,25**
<i>Fødeland, ref Norge</i>			
Utenfor Norge	1,64**		1,43**
<i>Alder i 2005, ref Under 30 år</i>			
30–39	0,53**		0,61**
40–49	0,36**		0,44**
50–59	0,27**		0,32**
Mer enn 59	0,21**		0,27**
<i>Antall barn under 18 i 2001, ref, Ingen.</i>			
Ett	1,34**		1,28**
To	1,12**		1,10*
Tre	1,03		1,08
Fire eller mer	1,00		1,06
<i>Fått barn etter 2001, ref, Nei</i>			
Ja	3,22**		2,83**
<i>Utdanning 2004, ref: Ingen eller grunnutdanning(1,2).</i>			
Mellomutdanning, nivå 3,4 eller 5	0,92**		0,89**
Høy utdanning, nivå 6,7 eller 8	1,16**		1,06
<i>Innflyttingstidspunkt, ref før 2000</i>			
Flyttet inn i 2000		2,10**	1,65**
Flyttet inn i 2001		3,09**	2,29**
<i>Bostøttestatus i 2002 og 2004, ref. ikke bostøtte</i>			
Ut av bostøtte fra 2002 til 2004		1,53**	1,71**
Inn i bostøtte fra 2002 til 2004		1,18**	1,29**
Bostøtte både i 2002 og 2004		0,32**	0,43**

*: $p < 0,05$ ** $p < 0,01$

I modell II har vi trukket inn to variabler som forteller noe om hva som har skjedd mellom 2000 og 2005. For det første ser vi på innflyttingstidspunkt. Sett i forhold til de som hadde flyttet inn før årtusenskiftet, har de som har flyttet inn senere klart høyere odds for å ha rukket å flytte videre, to ganger så høy for de som flyttet inn i 2000 og tre ganger så høy for de som flyttet inn i 2001. Dette illustrerer klart de kommunale boligens sterke preg av å være midlertidige gjennomgangsboliger for en stor del av de som blir tildelt slik bolig. Den enkeltes forhold til bostøtten har også betydning. Sett i forhold til

de som verken fikk bostøtte i 2002 eller 2004, er det klart lavere odds for å ha flyttet hos de stabile bostøttemottakerne, de som fikk bostøtte både i 2002 og 2004. Endring av bostøtte øker imidlertid også oddsen for å ha flyttet. Særlig gjelder dette de som fikk bostøtte i 2002, men ikke lenger fikk det i 2004. Men det er også en større odds for å ha flyttet blant de som fikk innvilget bostøtte i denne perioden.

Variablene i modell II er sterkt korrelert med variablene i modell I, i alle fall gjelder dette bostøtte og inntekt og botid og alder. I modell III har vi kombinert de to foregående modellene. Som vi ser har variablene i modell II tatt opp noe av effekten av inntekt. Alle oddsratene er lavere enn i den første modellen, men fortsatt er alle signifikante. Vi ser også en redusert odds for flytting blant innvandrere. I alle aldersgrupper er også oddsen nærmere 1 enn i den første modellen. Effekten av å ha fått barn for første gang er fortsatt meget sterk, mens derimot effekten av å ha høyere utdanning forsvinner. Effekten av de nye variablene som ble introdusert i modell II, er fortsatt sterke. Vi ser særlig at effekten av endringer i bostøttestatus blir sterkere når vi kontrollerer for variablene fra modell I. Sammenliknet med modell II øker oddsen for å ha flyttet både hos de som mistet bostøtte og blant de som fikk bostøtte. Kontroll for flere variabler gir en odds for flytting som er litt nærmere 1 blant de stabile mottakeren av bostøtte.

Med det store datagrunnlaget vi har til rådighet kan vi presentere faktiske flytterater i interessante undergrupper i stedet for å beregne sannsynligheter på grunnlag av resultatene fra de regresjonsanalysene vi har foretatt. En slik undergruppe er barnefamilier. Av alle gjenlevende og gjenværende i landet 1.1.2005, var det 35 prosent som hadde flyttet ut av boligen siden folke- og bolig tellingen. Av de under 40 år var det 56 prosent som hadde flyttet. Det å ha fått sitt første barn i samme tidspunkt øker flyttingen. Blant de som i 2005 var under 40 år, hadde flyttet inn i 2000 eller 2001, og senere fått sitt første barn, hadde 82 prosent flyttet fra boligen. I tilsvarende gruppe som hadde flyttet inn før 2000, var det 72 prosent som hadde flyttet. Den multivariate analysen viste at de som hadde ett eller to barn flyttet oftere både enn de som ikke hadde barn og de som hadde flere enn to barn. Blant de under 40 år som hadde mer enn to barn, var flytteraten 61 prosent blant de som hadde flyttet inn i 2001, 55 prosent blant de som hadde flyttet inn i

2000 og 42 prosent blant de som hadde flyttet inn før år 2000. Selv med våre begrensede opplysninger om leieboernes forhistorie, er det likevel noen mønstre som klart framgår. For det store flertall av barnefamilier blir oppholdet i den kommunale utleieboligen kortvarig, men samtidig er det en gruppe, særlig familier med mange barn som synes å ha bodd forholdsvis lenge i samme boligen. Flertallet av barnefamiliene med mer enn to barn som hadde flyttet inn før årtusenskiftet, bodde for eksempel fortsatt i boligen ved inngangen til 2005, fem år senere. Dette bekrefter funnene i utvalgsundersøkelsen analysert av Stefansen og Skevik (2006:246) som fant en gjennomsnittlig botid på fem år, men med stor variasjon siden de fant at 22 prosent hadde bodd i åtte år eller mer.

5.3 Egenskaper ved bolig og hushold som betinger flytting

I den multivariate analysen har vi i første modell analysert effekten av egenskaper ved husholdningen, primært opplysninger om husholdningens hovedperson. I det følgende vil vi se nærmere på egenskaper ved boligen. Vi tar i den forbindelse utgangspunkt i situasjonen slik denne var ved tidspunktet for folke- og boligtellingsen i 2001, og ser om det er egenskaper ved boligen som betinger om husholdningen har flyttet eller blitt boende i samme bolig.

La oss først se om flytting er betinget av hvor man i utgangspunktet bor. I tabell 5.15 har vi foretatt en grovsortering av landet etter landsdel. Det har skjedd mest flytting fra kommunale boliger i Nord-Norge, tett fulgt av de to storbyene Oslo og Trondheim. Vi har ikke gjort noen tilsvarende gruppering av Bergen og det øvrige Vestlandet, rett og slett fordi Bergen er helt likt resten av Vestlandet som ligger lavere enn Oslo, Trondheim og Nord-Norge og på nivå med Østlandet utenom Oslo. Flyttefrekvensen er enda litt lavere i resten av Trøndelag og på Sørlandet.

Tabell 5.15 Prosentandel som har flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 etter bosted 1.1.2002

Oslo	38,7	(11191)
Østlandet for øvrig	32,7	(19066)
Sørlandet	28,7	(3191)
Vestlandet	32,2	(14851)
Trondheim	37,3	(3009)
Trøndelag for øvrig	29,8	(3620)
Nord-Norge	40,5	(7035)

Det er tidligere påvist stor sekundærflytting fra Nord-Norge blant flyktninger som ble bosatt nordpå (Danielsen og Gulbrandsen 2008). Som vi ser av tabell 5.16 er det de utenlandskfødte kommunale leieboerne som virkelig bidrar til at flyttefrekvensen er størst i Nord-Norge. Kommunale leieboere i Nord-Norge med utenlandsk opprinnelse er den gruppe som har klart høyest flyttefrekvens. Men forskjellen finnes uansett hvor i landet vi befinner oss ut fra de inndelinger vi har gjort i tabell 5.16.

Tabell 5.16 Prosentandel som har flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 etter bosted 1.1.2002 og fødeland

	Født i Norge	Født utenfor Norge
Oslo	33,7 (6643)	46,0 (4548)
Østlandet for øvrig	28,2 (15528)	51,7 (3538)
Sørlandet	23,2 (2522)	49,5 (669)
Bergen	27,1 (9127)	53,9 (2152)
Vestlandet for øvrig	27,6 (2543)	45,1 (1029)
Trondheim	33,4 (2285)	49,4 (718)
Trøndelag for øvrig	25,4 (3196)	62,3 (424)
Nord-Norge	35,1 (6016)	72,3 (1019)

Som tidligere vist er blokkleilighet den hyppigst forekommende boligtype i den kommunalt eide boligmasse. Mer enn halvparten av de som bodde hos kommunen og fortsatt bodde i landet ved inngangen til 2005, bodde i

blokkleilighet ved starten av perioden vi analyserer. Som vist i tabell 5.17 er dette også den boligtype som har størst fraflytting, tett fulgt av de som bodde i enebolig. Det er minst flytting fra det som er klassifisert som annen boligtype. Dette kan nok ha sammenheng med at vi her finner de mer eller mindre institusjonsliknende boligene. Medianalderen for de som bodde i slike boliger i 2001 var da også så høy som 71 år. Det var de relativt få som bodde i våningshus² som lå nærmest disse i alder med en medianalder på 63 år. I de fire andre boligtypene fant vi langt yngre beboere. Medianalderen var 48 år i blokkleiligheter, 47 år i andre typer småhus og 42 år i hybelleiligheter. De ulike boligtypene er nærmere beskrevet i Gulbrandsen og Hansen (2007: 73).

Tabell 5.17 Prosentandel som har flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 etter hustype

Enebolig	Våningshus	Andre typer småhus	Blokk	Hybelleilighet	Annen hustype
41,2 % (4087)	30,8 % (510)	34,8 % (13201)	34,6 % (32504)	45,8 % (4794)	27,2 % (7458)

Vi finner størst stabilitet i to og tre roms boliger, fulgt av ettroms. Det er mest flytting fra boliger som har fire eller flere rom (tabell 5.18).

Tabell 5.18 Prosentandel som har flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 etter antall rom i boligen

Ett	To	Tre	Fire	Fem	Seks	Sju	Åtte eller mer
39,6 % (11809)	30,0 % (28307)	35,7 % (13250)	43,8 % (5744)	42,8 % (2396)	43,9 % (628)	43,7 % (223)	43,8 % (239)

Tradisjonelt har man definert trangboddhet som enten å ha en bolig med ett rom, eller å bo i en bolig med færre rom enn antall husstandsmedlemmer. Ut fra denne definisjonen var 7,7 prosent av norske hushold trangbodde i følge levekårsundersøkelsen i 2001. Dersom man utelukker hushold med én person og ett rom fra gruppen trangbodde, satt man igjen med 3,4 prosent av alle husholdene (Nordvik 2006: 37).

Av alle som bodde i kommunal bolig sent i 2001 var det 26,9 prosent som var trangbodde ut fra den første definisjonen og 7,2 prosent som var

² Vi bruker her forkortelsen «våningshus». Det fulle variabelnavnet er: «Våningshus, kårbolig eller annet hus tilknyttet gårdsbruk».

trangbodde ut fra den andre og langt mer strenge definisjonen. Tallene var omtrent de samme dersom vi kun ser på de som i 2005 fortsatt var i live og bosatt i Norge. Som vi ser av tabellene 5.19 og 5.20 er det de trangbodde som oftest har flyttet fra den kommunale boligen som de disponerte i november 2001. Flyttefrekvensen er også høyere blant de som er trangbodde i følge den strenge definisjonen enn de som falt i den mer omfattende gruppen avgrenset av den mindre strenge definisjonen.

Tabell 5.19 Prosentandel som har flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 etter om man var trangbodd i 2001 etter den minst strenge definisjon av trangboddhet.

Ikke trangbodd	Trangbodd. Vanlig definisjon
32,6 %	41,5 %
(45656)	(16934)

Tabell 5.20 Prosentandel som har flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 etter om man var trangbodd i 2001 etter den mest strenge definisjon av trangboddhet.

Ikke trangbodd	Trangbodd. Streng definisjon
34,0	46,0
(57465)	(5125)

I tabell 5.21 presenterer vi resultatene fra en logistisk regresjon der vi viser hvordan egenskaper ved boligen påvirker oddsen for å ha flyttet. Vi har benyttet tre variabler som beskriver boligen, nemlig antall rom, hustype og geografisk beliggenhet. Vi har også tatt med en variabel som beskriver forholdet mellom husholdningens størrelse og antall rom, nemlig trangboddhet i den tradisjonelle betydning der alle ett roms boliger blir definert som trangbodde, uansett hvor mange som bor i boligen.

Av analysen av den første modellen ser vi en ganske klar tendens til at oddsen for å ha flyttet øker med antall rom. Å være trangbodd i 2001 gir også økt odds for senere å ha flyttet. Sett i forhold til enebolig gir både våningshus og annen boligtype redusert odds for flytting mens hybelleilighet gir økt odds. Med to unntak er oddsen for å ha flyttet sett i forhold til det å bo i Oslo lavere i resten av landet. De to unntakene er Trondheim der sjansen for å ha flyttet er den samme som i Oslo, og kommunale leieboere i Nord-Norge som har høyere odds for flytting enn tilsvarende gruppe bosatt i Oslo.

Tabell 5.21 Binær logistisk regresjon av det å ha flyttet ut av den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 mot egenskaper både ved bolig og husholdning. Oddsratene

	I	II
<i>Antall rom. Ref gruppe: ett rom</i>		
To rom	1,15**	0,88**
Tre rom	1,47**	0,93
Fire rom	2,06**	1,04
Fem rom	2,05**	0,93
Seks rom	2,19**	1,01
Sju rom eller mer	2,35**	1,11
<i>Trangboddhet. Ref gruppe: Ikke trangbodd.</i>		
Trangbodd	1,68 **	1,12 *
<i>Geografisk beliggenhet. Ref gruppe: Oslo</i>		
Østlandet ellers	0,81**	1,03
Sørlandet	0,67 **	0,84**
Bergen	0,81*	0,95
Vestlandet utenom Bergen	0,79**	0,97
Trondheim	0,99	1,00
Resten av Trøndelag	0,72**	0,96
Nord-Norge	1,08**	1,17**
<i>Hustype. Ref gruppe: Enebolig</i>		
Våningshus	0,67**	0,97
Andre typer småhus	0,93	1,00
Blokkleilighet	0,94	0,97
Hybelleilighet	1,49**	1,14*
Annen boligtype	0,71**	0,94
<i>Yrkesinntekt 2004, ref, ingen eller under 50 000</i>		
51–200 000		1,28**
201–300 000		1,30**
301–400 000		1,39**
Over 400 000		1,28**
<i>Fødeland, ref Norge</i>		
Utenfor Norge		1,44**
<i>Alder i 2005, ref Under 30 år</i>		
30–39		0,60**
40–49		0,43**
50–59		0,33**
Mer enn 59		0,35**
<i>Antall barn under 18 i 2001, ref, Ingen.</i>		
Ett		1,26**
To		1,04
Tre		0,99
Fire eller mer		0,95
<i>Fått barn etter 2001, ref, Nei</i>		
Ja		2,87**
<i>Utdanning 2004, ref: Ingen eller grunntidning(1,2).</i>		
Mellomutdanning, nivå 3,4 eller 5		0,95*
Høy utdanning, nivå 6,7 eller 8		1,12**
<i>Innflyttingstidspunkt, ref før 2000</i>		
Flyttet inn i 2000		1,62**
Flyttet inn i 2001		1,97**
<i>Bostøttestatus i 2002 og 2004, ref. ikke bostøtte</i>		
Ut av bostøtte fra 2002 til 2004		1,89**
Inn i bostøtte fra 2002 til 2004		1,38**
Bostøtte både i 2002 og 2004		0,48**

*: p < 0,05 ** p < 0,01

I den andre modellen i tabell 5.21 har vi supplert med variablene fra den mest komplekse av de tre modellene som ble analysert i tabell 5.14. Boligegenskapene er tydeligvis sterkt korrelert med husholdsegenskapene. Nesten alle sammenhengene som er påvist i den første modellen forsvinner i analysene av den utvidede modellen. Det er kun de som bor på to rom som har signifikant lavere odds for å ha flyttet sett i forhold til beboere med ett roms boliger. Både den kontrollerte effekten å være trangbodd og effekten av å bo i en hybelleilighet blir sterkt redusert. Med to unntak er det ikke lenger noen signifikant annen odds for flytting av geografisk bosted sett i forhold til å bo i Oslo. Det er lavere, men ikke så lav odds som i den minst komplekse modellen, for å ha flyttet dersom man bor på Sørlandet. Effekten av å bo i Nord-Norge kommer imidlertid sterkere til syne i den utvidede modellen. Effekten av de øvrige variabler må sammenliknes med oddsratene i tredje modell fra tabell 5.14. I det store og hele endres effektene svært lite. Å ha yrkesinntekt, uansett størrelse, gir økt odds for flytting i forhold til de som har lav eller ingen inntekt. Effekten av å være født i utlandet er uendret, det samme er effekten av alder.

5.4 Å forlate kommunen

Av de som fortsatt bodde i Norge 1.1.2005 hadde som tidligere nevnt 35 prosent flyttet. 24 prosent hadde flyttet innenfor samme kommune, mens 11 prosent hadde forlatt kommunen. Det er den siste gruppen vi skal se litt nærmere på i dette delkapitlet. Hva er det som øker eller reduserer oddsen for at en kommunal leieboer som flytter også flytter ut av kommunen? Dette spørsmålet vil vi undersøke gjennom to logistiske regresjoner. Resultatene er gjengitt i tabell 5.22.

Tabell 5.22 Binær logistisk regresjon av det å ha flyttet ut av kommunen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 mot egenskaper både ved bolig og husholdning. Oddsrate

	I	II
<i>Antall rom. Ref gruppe: ett rom</i>		
To rom	1,07	0,91
Tre rom	1,57**	1,06
Fire rom	2,14**	1,10
Fem rom	2,28**	1,04
Seks rom	2,95**	1,36*
Sju rom eller mer	2,98**	1,37*
<i>Trangboddhet. Ref gruppe: Ikke trangbodd.</i>		
Trangbodd	1,50 **	1,04
<i>Geografisk beliggenhet. Ref gruppe: Oslo</i>		
Østlandet ellers	1,54**	2,36**
Sørlandet	1,20 *	1,80**
Bergen	0,86	1,08
Vestlandet utenom Bergen	1,46**	2,03**
Trondheim	1,39**	1,49**
Resten av Trøndelag	1,70**	2,83**
Nord-Norge	2,63**	3,22**
<i>Hustype. Ref gruppe: Enebolig</i>		
Våningshus	0,53**	0,78
Andre typer småhus	0,91	0,94
Bløkkleilighet	0,81**	0,81**
Hybelleilighet	1,32**	0,92*
Annen boligtype	0,50**	0,75**
<i>Yrkesinntekt 2004, ref, ingen eller under 50 000</i>		
51–200 000		1,23**
201–300 000		1,01
301–400 000		0,98
Over 400 000		1,21**
<i>Fødeland, ref Norge</i>		
Utenfor Norge		1,51**
<i>Alder i 2005, ref Under 30 år</i>		
30–39		0,70**
40–49		0,43**
50–59		0,33**
Mer enn 59		0,11**
<i>Antall barn under 18 i 2001, ref, Ingen.</i>		
Ett		1,05
To		0,90
Tre		0,93
Fire eller mer		1,06
<i>Fått barn etter 2001, ref, Nei</i>		
Ja		1,75**
<i>Utdanning 2004, ref: Ingen eller grunnutdanning(1,2).</i>		
Mellomutdanning, nivå 3,4 eller 5		0,95
Høy utdanning, nivå 6,7 eller 8		1,54**
<i>Innflyttingstidspunkt, ref før 2000</i>		
Flyttet inn i 2000		1,88**
Flyttet inn i 2001		1,97**
<i>Bostøttestatus i 2002 og 2004, ref. ikke bostøtte</i>		
Ut av bostøtte fra 2002 til 2004		1,14*
Inn i bostøtte fra 2002 til 2004		0,60**
Bostøtte både i 2002 og 2004		0,31**

* < 0,05 ** p < 0,01

Av den første modellen i tabell 5.22 ser vi at oddsen for å forlate kommunen øker med antall rom i boligen: Det samme er tilfelle for de som bor trangt. Med unntak av de som bor i Bergen, øker oddsen for å forlate kommunen i alle områdene som vi har gruppert landet i, med klart størst odds blant de kommunale leieboerne i Nord-Norge. Kommunale leieboere i Oslo og Bergen er altså de mest bofaste med hensyn til å fortsette med å bli boende i samme kommune, mens kommunale leieboere i Nord-Norge er minst trofaste mot den kommunen der de bodde i 2001. Sett i forhold til å bo i enebolig, er det lavere odds for å forlate kommunen for alle boligtyper, med unntak av de som var bosatt i hybelleilighet. Dette er forøvrig en boligtype som kan finnes i de fleste av de nevnte hustypene.

På samme vis som i analysen av oddsen for i det hele tatt å ha flyttet, reduseres også her effekten av boligvariablene når husholdsvariablene inkluderes i modellen (modell II). Det er nå bare de aller største boligene som gir økt odds for å forlate kommune, trangboddhet har ingen effekt, og igjen er det de som bodde i eneboliger eller andre småhus som er de mest stasjonære. Effekten av den geografiske variabelen blir imidlertid sterkere. Særlig det å bo i Trøndelag, men utenfor Trondheim, og i Nord-Norge gir størst odds for å ha forlatt kommunen. Ellers er det å forlate bostedskommunen noe som først og fremst preger de yngste, de som nylig har fått barn, eller som nylig har flyttet inn i en kommunal bolig. Vi ser også at det å være født utenfor Norges grenser gir økt odds for å ha forlatt den bostedskommunen man bodde i høsten 2001.

Vi kan eksemplifisere disse forskjellene ved å trekke fram noen undergrupper. Totalt har 10,9 prosent av de opprinnelige kommunale leieboerne som per 1.1.2005 fortsatt levde i Norge, forlatt bostedskommunen de bodde i senhøsten 2001. Det var særlig yngre mennesker som flyttet. Andelen blant de som var under 40 år i 2005 var 23,3 prosent. Det har stor betydning om de under 40 år var bosatt i Oslo eller i Nord-Norge. I Oslo hadde 13,6 prosent forlatt kommunen, i Nord-Norge 34,7 prosent. Vi får fram ytterligere variasjon dersom vi ser om det dreier seg om norskfødte eller utlendinger. I Oslo var de utenlandskfødte mest trofaste mot bostedskommunen. Bare 8,9 prosent av disse hadde forlatt Oslo mot 18,4 prosent blant de norskfødte. I tilsvarende aldersgruppe i Nord-Norge gikk forskjellen motsatt vei. Der hadde 29 prosent av de norskfødte forlatt bostedskommunen, mot hele 54,2 prosent blant de som var født utenfor Norges grenser.

6 Blir noen eiere?

6.1 Problemer med å registrere eiere i databasen

Boligeiere i boliger som er tilflyttet etter folke- og bolig tellingen i november 2001, er forsøkt identifisert ved hjelp av forekomst av skattepliktig boliginntekt for minst ett av husholdets medlemmer, og ved hjelp av data om tinglysning fra Statens Kartverk gjennom GAB-registeret. SSB har testet dette ved å undersøke om noen i husholdningen er oppført med inntekt av egen bolig og/eller fritidshus i skattelikningen. For de som ikke ble registrert som eiere på denne måten, ble det søkt i GAB for å se om noen i husholdningen var tinglyst som eier av eiendommen. Det siste søket ga svært få eiere utover dem som allerede var registrert gjennom boliginntekt.

Reglene for beregning av inntekt av egen bolig skaper visse problemer med hensyn til å identifisere boligeiere ved hjelp av boliginntekt fra skattelikningen. For boliger, i motsetning til fritidshus, har det nemlig vært en frigrense nedad for beregning av boliginntekt. I 2001 ble det for eksempel ikke beregnet inntekt for boliger med likningsverdi under 51 250 kroner. Likningsverdiene var da dessuten satt opp med 15 prosent sammenliknet med året før. I 2002 ble minstegrensen hevet til 80 000 kroner, uten endring av takstene. Samme grense ble beholdt i 2003, men nå med en generell takstøkning på fem prosent. I 2004 ble minstegrensen økt til 90 000 kroner. Ordningen med skatt på beregnet inntekt fra bolig og fritidshus ble opphevet fra og med inntektsåret 2005. Fra og med 2005 er dermed ikke lenger dette en brukbar metode for å identifisere boligeiere.

Det er vanskelig å fastslå effekten av slike minstegrenser. Men i 2004 var det 11,6 prosent av de boligeierne som deltok i Levekårsundersøkelsen som ikke fikk skattbar inntekt av fordel av eid bolig. Gitt at det også er slik også blant tidligere kommunale leieboere som senere er blitt eiere, skulle man forvente at vi får registrert en drøyt ti prosentpoeng lavere eierandel enn man faktisk har blant de som har flyttet på seg. Det er mulig at disse nye boligeierne har en noe lavere boligstandard enn nordmenn flest, og at den eierandelen som blir registrert på denne måten i enda større grad blir for lav.

Vi tester forekomst av boligeierskap for samtlige boliger som er bebodd i perioden 2001 til og med 2004. For å bli registrert med boliginntekt er det nok å ha slik inntekt deler av året. En person som for eksempel flyttet inn i en eid bolig på våren 2002, og deretter flyttet inn i en leid bolig på høstparten, vil på denne måte likevel bli registrert som eier i 2002. Dersom vedkommende ikke flytter eller ikke er registrert som eier i noen av de boliger som tilflyttes i 2003, vil vedkommende bli registrert som leieboer i 2003. På denne måten kan vi si at vi overestimerer sannsynligheten for eierskap, men at dette delvis rettes ved at det blir en mer korrekt registrering med et tidsetterslep. Selv om det er åpenbare feilkilder slik vi måler eierskap ved hjelp av dette datasettet, vurderer vi likevel dette som de beste data vi kan få tilgang til.

Nå viser det seg imidlertid at 12,3 prosent av de kommunale leieboerne fra 2001 også er ført opp med inntekt av egen bolig i dette året. Vi har dermed ikke bare problemet med at det er for få som kan få registrert boliginntekt, etter at de har flyttet inn i en bolig de eier, men tilsynelatende også for mange som har fått registrert boliginntekt i utgangspunktet. Det er mange mulige årsaker til at dette kan ha skjedd. En mulighet er at siden også personalboliger er med, kan man blant beboere i slike boliger finne personer som eier bolig et annet sted i Norge. I den grad personalboliger brukes for å tiltrekke seg etterspurt arbeidskraft, vil dette være en forklaring på hvorfor vi finner kommunale leieboere i yrkesaktiv alder med boliginntekt. Som vist i kapittel 1 utgjorde personalboliger ved årtusenskiftet rundt ti prosent av denne boligmassen.

En annen mulighet er at eldre som har flyttet til omsorgsbolig, og deres pårørende, trenger en viss tid for å områ seg med hensyn til hva som skal skje med den fraflyttede boligen. I alle fall i noen tid skulle man forvente at eldre i kommunale omsorgsboliger fortsatt vil stå som eiere av den fraflyttede bolig. Dersom dette er tilfelle skulle «eierandelen» blant kommunale leieboere være klart høyere blant eldre enn blant yngre og middelaldrende, men ikke nødvendigvis høyest blant de eldste for her vil man finne et stort innslag av mennesker som har rukket å områ seg gjennom å selge eller overdra boligen.

En tredje mulighet er at det er beregnet inntekt av fritidsbolig som slår inn. Å ha hytte er sikkert ikke uvanlig blant den attraktive arbeidskraften

som kommuner frister med personalboliger. Også blant eldre som flytter inn i kommunal bolig, vil det sannsynligvis ofte være fritidshus inne i bildet.

I tabell 6.1 viser vi hvordan andelen med registrert boliginntekt i 2001 fordeler seg etter alder. Som vi ser er andelen lavest blant de yngste leieboerne, holder seg på drøyt ti prosent blant de som befant seg mellom 30 og 69 år, er høyest blant de som var mellom 70 og 89 år, og faller litt blant de aller eldste. Akkurat det siste er som forventet. Vi skal i fortsettelsen se nærmere på i hvilken grad ulikt innflyttingsår kan bidra til å forklare noe av den høye eierandelen blant de eldste.

Tabell 6.1 Prosentandel kommunale leieboere som har registrert boliginntekt i 2001 etter hovedpersonens alder.

< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
6,6	10,3	11,3	12,4	11,5	16,6	16,8	12,6
9238	13194	11304	8340	6159	8938	12595	3467

I det nevnte kontrollutvalget på 50 000 hushold, kan vi kontrollere i hvilken grad selveiere og andelseiere faktisk har fått registrert boliginntekt. Dette viste seg bare å være tilfelle for 71 prosent av selveierne og 79 prosent av andelseierne. Også her var 12,6 prosent av de kommunale leieboerne registrert med boliginntekt. Som vi ser av tabell 6.2 er det to grupper som skiller seg merkbart ut. Det er for det første de yngste der andelen med boliginntekt er merkbart lavere enn for de øvrige. Dette kan selvsagt skyldes at de yngste etablerer seg i de minste og rimeligste boligene, som også er de boliger som har så lav skattetakst at de har falt under minstegrensen. Det er for det andre de eldste der en noe lavere andel enn blant middelaldrende kan skyldes at de eldste gjennomgående har noe mindre og rimeligere boliger enn de middelaldrende, og at flere av de eldste av denne grunn kan ha falt under minstegrensen.

Tabell 6.2 Andel av selveiere og andelseier i følge folke- og bolig tellingen i 2001 som er registrert med inntekt fra egen bolig i 2001. Registerbasert kontrollutvalg med 50 000 hushold

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
Selveier	28	76	79	78	77	73	67	63
Andelseier	57	83	83	83	83	81	83	75

6.2 Fra kommunal bolig til eid bolig

Det er altså åpenbare problemer med å bruke boliginntekt som en indikator på boligeie. Vi får med både leieboere som ikke er eiere, og eiere som ikke får registrert noen boliginntekt. Vi vil likevel bruke de opplysninger vi har om boliginntekt og flytting til å skille ut to spesielle eiergrupper, vel vitende om at vi ikke har fått med alle. Dersom vår manglende registrering er rimelig tildelig fordelt, vil vi likevel kunne ha gode nok data til å avdekke hvilke forhold som fremmer og hindrer overgang fra kommunal leie til eid bolig.

Den første gruppen vi ser på er de som flytter inn i en bolig som de blir eier av. De som har flyttet i perioden 2002–2004, ikke var registrert med boliginntekt i 2001, men som er blitt det i 2004, kan vi definere som tidligere kommunale leieboere som har flyttet inn i en eierbolig. Disse utgjør 15,9 prosent av de 21 913 som har flyttet mellom 1.1.2002 og 31.12.2004. De utgjør videre 4,8 prosent av alle hushold som var registrert som kommunale leieboere i november 2001, og 5,6 prosent av de opprinnelige leieboere som fortsatt var registrert som en husholdning ved utgangen av 2004. Tabell 6.3 viser hvordan de vi har registrert som eiere fordeler seg på de ulike aldersgrupper blant de som har flyttet. Andelen er høyest blant flytterne i 30-åra. Her har mellom hver fjerde og hver femte av de som flytter oppnådd å bli eier. Andelen faller deretter, og er nærmest fraværende blant de eldste flytterne.

Tabell 6.3 Prosentandel av flyttere som har flyttet inn i eid bolig i perioden 2001–2005 etter hovedpersonens alder i 2001

< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
17,7	22,4	19,4	14,0	5,7	2,6	0,8	0,4
5504	5990	3900	2100	1115	1149	1701	454

Når det gjelder å oppnå eierstatus gjennom flytting, er dette også avhengig av tidspunkt for innflytting i den kommunale bolig. Av tabell 6.4 ser vi at for alle som var under 60 år i 2001 øker sannsynligheten for å bli eier med økende botid i den kommunale boligen forut for 2002. Det skal legges til at basis for tabell 6.4 er de som har flyttet på seg etter 2001.

Tabell 6.4 Prosentandel av flytterne som er blitt eier før utgangen av 2004 etter tidspunkt for innflytting i kommunal bolig og hovedpersonens alder i 2001.

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
Før 2000	22,0	26,1	22,4	16,3	6,0	2,7	0,6	0,3
I 2000	19,6	22,9	20,4	14,4	5,5	2,7	1,7	0,0
I 2001	14,1	17,3	12,6	7,2	4,6	2,3	0,7	0,7

Vi fortsetter med å vise utviklingen i perioden 2000 til og med 2004 for de samme tre undergrupper av dem som var kommunale leieboere ved folke- og bolig tellingen i 2001, nemlig de som flyttet inn i den kommunale boligen før 2000, de som flyttet inn i 2000 og de som flyttet inn i 2001.

Tabell 6.5 viser utviklingen for de som høsten 2001 allerede hadde bodd noen tid i den kommunale boligen. Vi ser gjennomgående at rundt ti prosent er registrert med boliginntekt, som vel og merke kan skrive seg fra hytte, fra bolig som er flyttet fra eller være en følge av feil i husholdsregistreringen. Det er en svak tendens til økende eierandel over tid blant de som fortsatt bor i boligen, men dette gjelder bare blant de som i 2001 var under 60 år. Dette kan skyldes en viss seleksjon med hensyn til hvem som flytter. Blant de eldre, som har flyttet mindre, finner vi en motsatt tendens. Dette skyldes sannsynligvis at de over tid kvitter seg med bolig og/eller fritidseiendom som de hadde før de flyttet inn i kommunal eid bolig.

Tabell 6.5 Prosentandel boligeiere målt som andel med boliginntekt blant de som bodde i kommunal leilighet i 2001 og som flyttet inn i boligen før 2000 etter alder i 2001. I tallene etter 2001 er kun de som fortsatt bor i Norge og som er i live på hvert tidspunkt tatt med

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
2000	7,7	10,5	11,7	12,0	10,5	13,8	14,2	11,4
2001	8,4	10,7	11,8	11,9	10,5	12,5	12,0	10,4
2002, bor fortsatt	9,4	11,9	12,9	12,5	9,5	10,0	8,9	7,0
2003, bor fortsatt	10,5	13,6	14,4	13,5	10,0	9,9	8,1	5,8
2004, bor fortsatt	11,3	15,5	15,5	14,4	9,8	9,3	7,2	5,3
Flyttere:								
2002, flyttet i 2002	21,0	28,5	27,6	23,5	18,1	15,7	12,3	7,8
2003, flyttet i 2003	22,6	29,6	27,2	22,7	13,6	8,6	9,9	5,3
2004, flyttet i 2004	26,0	27,7	26,2	21,8	13,6	11,5	8,7	6,7
2004, flyttet i 2002–2004	28,4	33,0	30,2	23,7	15,0	10,9	6,8	5,6

Eierandelen blant de som har flyttet er betinget av alder. Dette blir særlig klart om vi ser hele perioden under ett. Blant de som var under 50 år i 2001, finner vi en eierandel ved utgangen av 2004 som var omtrent tre ganger så høy som hva vi registrerte i 2001. Også blant de som var mellom 50 og 60 finner vi en økning, men dette er en klart mindre økning. Blant de som var over 70 år er det snarere en tendens til lavere eierandel sist i perioden enn hva tilfelle var i 2001.

Sammenlikner vi innflytterne fra forrige århundre med de som flyttet inn senere, ser vi først og fremst forskjeller dersom vi sammenlikner de som er over 60 år. Blant de som flyttet inn i den kommunale boligen i 2000 (tabell 6.6) finner vi en langt høyere eierandel i dette året (2000) enn blant de kommunale leieboerne som hadde flyttet inn hos kommunen tidligere. I 2001 reduseres eierandelene betydelig, men er fortsatt ikke så lave som blant de i samme aldersgrupper som hadde flyttet inn før 2000 (tabell 6.5). I 2002 er imidlertid forskjellen mellom de to innflyttingsårgangene sterkt redusert, og i 2003 er den nesten blitt borte. Middelaldrende og eldre kommunale leieboere kommer altså i betydelig grad fra eid bolig som det tar en viss tid å bli kvitt etter at de har flyttet inn hos kommunen.

Tabell 6.6. Prosentandel boligeiere målt som andel med boliginntekt blant de som bodde i kommunal leilighet i 2001 og som flyttet inn i boligen i 2000 etter alder i 2001. I tallene etter 2001 er kun de som fortsatt bor i Norge og som er i live på hvert tidspunkt tatt med

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
2000	5,3	9,3	11,0	15,2	19,5	36,4	37,2	32,0
2001	5,2	7,1	6,9	10,0	10,1	17,7	19,0	15,7
2002 bor fortsatt	6,4	8,7	8,1	8,0	9,9	12,3	12,3	9,2
2003 bor fortsatt	8,2	10,9	9,6	8,2	8,8	9,6	9,6	6,3
2004 bor fortsatt	10,6	12,9	12,3	8,8	8,0	9,1	8,6	7,4
Flyttere:								
2002, flyttet i 2002	12,8	16,4	19,5	20,2	12,1	21,1	9,3	5,0
2003, flyttet i 2003	15,4	21,8	24,7	17,7	12,8	12,2	6,7	9,1
2004, flyttet i 2004	22,4	24,2	24,5	15,4	14,9	3,3	8,3	10,0
2004, flyttet i 2002–2004	23,1	26,0	24,8	21,6	13,0	9,8	8,1	7,7

Blant de som flyttet inn i 2001, finner vi en enda høyere eierandel i 2000 blant de som var over 40 år sammenliknet med de som flyttet inn i 2000

(tabell 6.7). Det er også i denne innflyttingsårgangen slik at det særlig er i kalenderåret etter innflyttingsåret at inntekten fra eid bolig forsvinner for et betydelig antall.

Blant yngre leieboere øker eierandelen over tid, både blant de som fortsatt bor i den boligen de er blitt tildelt av kommunen, men også og klart mest blant de som har flyttet. Men her synes også botid å ha en viss effekt. I alle aldersgrupper opp til 60 år er det blant de som har flyttet en høyere eierandel i 2004 jo lenger tid de har bodd i boligen. Bildet er noe mer uklart for de kommunale leieboerne som ikke har flyttet. I denne gruppen finner vi ingen klar effekt av tidligere botid.

Tabell 6.7 Prosentandel boligeiere målt som andel med boliginntekt blant de som bodde i kommunal leilighet i 2001 og som flyttet inn i boligen i 2001 etter alder i 2001. I tallene etter 2001 er kun de som fortsatt bor i Norge og som er i live på hvert tidspunkt tatt med

	< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
2000	4,4	11,1	13,3	18,8	22,6	41,6	42,3	31,3
2001	5,8	11,8	12,8	16,7	21,0	36,4	36,6	21,9
2002 bor fortsatt	7,9	12,0	11,2	11,0	12,4	17,1	18,7	13,7
2003 bor fortsatt	11,0	14,3	13,0	10,4	10,5	13,5	12,7	9,7
2004 bor fortsatt	13,9	17,3	14,1	11,6	9,7	12,0	10,2	7,9
Flyttere:								
2002, flyttet i 2002	8,9	15,9	18,5	14,8	11,5	18,7	16,2	15,6
2003, flyttet i 2003	14,5	20,0	17,6	18,0	8,9	22,2	10,8	21,4
2004, flyttet i 2004	15,1	23,7	21,8	15,5	19,4	5,9	9,4	0,0
2004, flyttet i 2002–2004	16,8	23,5	20,9	16,4	10,6	8,7	4,4	1,4

I tabell 6.8 presenterer vi resultatene fra logistisk regresjon med hensyn på det å være blitt eier gjennom flytting ved hjelp av tre modeller, først en modell der de uavhengige variabler i hovedsak beskriver boligen, deretter en modell der de uavhengige variablene i hovedsak beskriver husholdningene og til sist en modell der effekten både av husholdsvariablene og boligvariablene sees i sammenheng.

Tabell 6.8 Binær logistisk regresjon av det å ha blitt eier mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 mot egenskaper ved bolig og husholdning. Oddsratene.

	I	II	III
<i>Antall rom. Ref gruppe: ett rom</i>			
To rom	1,98**		1,50**
Tre rom	2,50**		1,53**
Fire rom	3,56**		1,61**
Fem rom	4,27**		1,61**
Seks rom	4,92**		1,78**
Sju rom eller mer	4,90**		1,64**
<i>Trangboddhet. Ref gruppe: Ikke trangbodd.</i>			
Trangbodd	2,24**		1,47**
<i>Geografisk beliggenhet. Ref gruppe: Oslo</i>			
Østlandet ellers	1,00		1,20**
Sørlandet	0,97		1,22**
Bergen	0,71**		0,79**
Vestlandet utenom Bergen	0,95		1,02
Trondheim	0,78**		0,97
Resten av Trøndelag	0,87*		1,03
Nord-Norge	1,44**		1,28**
<i>Hustype. Ref gruppe: Enebolig</i>			
Våningshus	0,75*		0,90
Andre typer småhus	0,69**		0,81**
Blokkleilighet	0,71**		0,88*
Hybelleilighet	0,81**		0,89
Annen boligtype	0,66**		0,96
<i>Yrkesinntekt 2004, ref, ingen eller under 50 000</i>			
51–200 000		1,76**	1,74**
201–300 000		3,31**	3,25**
301–400 000		5,02**	4,87**
Over 400 000		8,02**	7,71**
<i>Fødeland, ref Norge</i>			
Utenfor Norge		0,77**	0,78**
<i>Alder i 2005, ref Under 30 år</i>			
30–39		1,25**	1,27**
40–49		1,24**	1,25**
50–59		1,49**	1,47**
Mer enn 59		1,69**	1,68**
<i>Antall barn under 18 i 2001, ref, Ingen.</i>			
Ett		1,84**	1,68**
To		2,19**	1,79**
Tre		2,23**	1,66**
Fire eller mer		1,57**	1,08
<i>Fått barn etter 2001, ref, Nei</i>			
Ja		1,89**	1,85**
<i>Utdanning 2004, ref: Ingen eller grunnutdanning(1,2).</i>			
Mellomutdanning, nivå 3,4 eller 5		1,43**	1,41**
Høy utdanning, nivå 6,7 eller 8		1,93**	1,91**
<i>Innflyttingstidspunkt, ref før 2000</i>			
Flyttet inn i 2000		0,90**	0,90**
Flyttet inn i 2001		0,87**	0,90**
<i>Bostøttestatus i 2002 og 2004, ref. ikke bostøtte</i>			
Ut av bostøtte fra 2002 til 2004		0,74**	0,74**
Inn i bostøtte fra 2002 til 2004		0,49**	0,49**
Bostøtte både i 2002 og 2004		0,48**	0,48**

* p < 0,05 ** p < 0,01

I den første modellen ser vi at når vi kontrollerer for effekten av de andre uavhengige variablene, så øker oddsen for å bli eier med størrelsen på den bolig man bodde i høsten 2001. Det øker også oddsen for å bli eier dersom man i utgangspunktet bodde trangt. Det er de som bodde i enebolig som tre år senere har størst odds for å bli eier, uansett hvilken annen boligtype de bodde i høsten 2001. Sett i forhold til kommunale leieboere i Oslo skiller kommunale leieboere i Bergen og Trondheim seg ut med signifikant lavere odds for å bli eier. Sett i forhold til Oslo er det også lavere odds for de som bodde i andre kommuner i Trøndelag, selv om forskjellen til Oslo her er mindre enn for landets to nest største byer. Kommunale leieboere i Nord-Norge har en klart høyere odds enn kommunale leieboere andre steder i landet for å ende opp som eiere etter drøyt tre år.

Sett i forhold til referansegruppene viser samtlige variabler i modell II signifikant økt eller redusert odds for å oppnå eierskap til bolig. Som i totalbefolkningen (Gulbrandsen 2006: 14) øker oddsen klart med økende husholdsinntekt. Det samme er tilfelle med økende alder. Både antall barn og nylige barnefødsler gir økt odds for å bli eier, men oddsen for å bli eier er lavere blant de som har fire barn eller mer enn blant de mindre tallrike barnefamiliene. Økte utdanningsressurser virker positivt med hensyn til å oppnå eierskap. Det er tre forhold som reduserer oddsen for å bli eier. Det er for det første det å være født i utlandet. Det er for det andre relativ nylig innflytting i boligen. Og det er for det tredje mottak av bostøtte. Både de som har fått, men ikke lenger får bostøtte, og de som har fått bostøtte etter at de flyttet inn i den kommunale boligen, har en klart lavere odds for å bli eier enn de som ikke har fått bostøtte i det hele tatt i perioden mellom folke- og boligtellings høsten 2001 og årsskiftet 2004–2005. Det samme gjelder for de som har fått bostøtte gjennom alle de tre årene.

Når vi som i modell III ser boligegenskaper og husholdsegenskaper i sammenheng, forsvinner noe av effekten av boligvariablene. Fortsatt er det slik at de som bor på ett rom har lavest odds for å bli eier, men det ikke lenger noen jevnt økende odds med økende boligstørrelse. Når det gjelder hustype, er det nå bare de som bodde i andre typer småhus og i blokk som har signifikant lavere odds for å bli eier enn de som bodde i enebolig. Ellers tyder resultatene på et visst samspill mellom husholdsegenskaper og hvor i

landet folk var bosatt. Beboerne fra to av de områdene som ikke skilte seg fra Oslo i den enklere modellen, Østlandet utenom Oslo og Sørlandet, har signifikant høyere odds for å flytte til eid bolig i den utvidede modellen. Beboere fra Trøndelag skiller seg imidlertid ikke lenger ut fra Oslo når vi kontrollerer for husholdsvariablene. Effekten av husholdsvariablene endres lite. Eneste forskjell vi bør merke oss er at den positive effekten av å ha barn er begrenset oppad til tre barn. Familier med mer enn fire barn har ikke signifikant forskjellig odds enn barnløse med hensyn til å flytte inn i en eid bolig.

6.3 Å bli eier uten å flytte

I enkelte land med stort innslag av kommunalt eide boliger, har man bevisst forsøkt å overføre eiendomsretten til beboerne, gjennom ulike ordninger basert på prinsippet «right to buy». Særlig har dette vært tilfelle i Storbritannia, hvor dette var en av hovedsakene for Thatcher-regjeringen. Som tidligere nevnt ble hovedtyngden av Oslos kommunale boligmasse på 1950-tallet overdradd til beboereide selskaper. Også når det gjaldt kooperative leiligheter som ble kjøpt av kommunen for utleie, synes det lenge å ha vært ganske utbredt at beboerne fikk anledning til å kjøpe disse dersom leieboernes økonomi senere tillot et kjøp. Det kan imidlertid synes som om slikt salg over tid er blitt mindre utbredt, kanskje ikke minst som følge av at kommunale boliger er blitt mer rettet mot bestemte grupper. Uansett synes det ikke å finnes noen systematisk oversikt over hvor utbredt slik salgsvirksomhet har vært i Norge.

Vi vil imidlertid gjøre et forsøk på å identifisere den slags omsetning i vårt datamateriale. De som fortsatt bor i den samme kommunale boligen ved utgangen av 2004, ikke hadde boliginntekt i 2001, men som har fått boliginntekt i 2004, vil vi definere som tidligere kommunale leietakere som har fått anledning til å kjøpe boligen. Totalt er dette 1255 hushold. Dette utgjør 3,1 prosent av de 40 677 som hele tiden har bodd i samme bolig, og to prosent av alle som 1.11.2001 var bosatt i kommunal bolig og i tillegg 1.1.2005 fortsatt var bosatt i Norge.

Tabell 6.9 viser hvordan disse er representert i de ulike aldersgrupper blant de som ved utgangen av 2004 fortsatt bodde i den samme kommunale

boligen som ved den foregående folke- og bolig tellingen. Vi ser at beboere under 50 år er klart overrepresentert blant de som har kjøpt av kommunen. Alt i alt er det ikke noe stort omfang av denne type omforming og privatisering av kommunal eiendom.

Tabell 6.9 Prosentandel av kommunale leieboere som har kjøpt den kommunalt eide boligen i perioden 1.11.2001 til 31.12.2004 etter hovedpersonens alder.

< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	>89
5,2	5,6	4,8	3,2	1,6	0,8	0,9	0,7
(3338)	(6740)	(6974)	(5641)	(4228)	(5923)	(6640)	(1193)

I tabell 6.10 (neste side) presenterer vi resultatene fra logistisk regresjon med hensyn på det å være blitt eier av den kommunale boligen ved hjelp av tre modeller, først en modell der de uavhengige variablene i hovedsak beskriver boligen, deretter en modell der de uavhengige variablene i hovedsak beskriver husholdningene og til sist en modell der effekten både av husholdsvariablene og boligvariablene sees i sammenheng.

Av modell I ser vi at oddsen for å ha kjøpt boligen øker med økende boligstørrelse. Det samme er tilfelle med de trangbodde. Sett i forhold til eneboliger er det lavere odds for å kjøpe boliger i alle andre boligtyper. Sett i forhold til de kommunale leieboere i Oslo er det leieboere i to geografiske områder som har ulik odds for å få kjøpt den kommunale boligen de bor i. I Bergen er det en betydelig lavere odds. I Nord-Norge er det en signifikant høyere odds for å ha blitt eier av den opprinnelig kommunalt eide boligen.

Modell II med husholdsvariablene viser signifikant økt odds med økende alder, men bare opp til 60 år. Det samme er tilfelle med barnetall, men også her bare opp til og med tre barn. Dette resultatet er langt på vei det samme som vi fant med hensyn til å bli eier gjennom å flytte. De som er blitt nye foreldre blant de kommunale leieboere har ikke signifikant forskjellig odds for å overta boligene enn andre kommunale leieboere. Med økende utdanning er det økende odds for at leieboerne har fått anledning til å kjøpe. Ellers er det høyest odds for å kjøpe dersom man har bodd i boligen noen tid. Bostøtte gir også redusert odds for å kjøpe boligen. Det gjelder både de som har fått innvilget bostøtte i perioden og de som har fått bostøtte gjennom hele perioden.

Tabell 6.10 Binær logistisk regresjon av det å ha kjøpt den kommunale boligen mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 mot egenskaper både ved bolig og husholdning. Oddsratene

	I	II	III
<i>Antall rom. Ref gruppe: ett rom</i>			
To rom	1,96**		1,57**
Tre rom	2,72**		1,82**
Fire rom	4,28**		2,28**
Fem rom	6,25**		3,00**
Seks rom	5,13**		2,29**
Sju rom eller mer	5,85**		2,52**
<i>Trangboddhet. Ref gruppe: Ikke trangbodd.</i>			
Trangbodd	1,65 **		1,23
<i>Geografisk beliggenhet. Ref gruppe: Oslo</i>			
Østlandet ellers	0,85		0,97
Sørlandet	0,91		1,08
Bergen	0,26**		0,27**
Vestlandet utenom Bergen	1,06		1,12
Trondheim	0,75		0,87
Resten av Trøndelag	1,07		1,19
Nord-Norge	1,50**		1,34**
<i>Hustype. Ref gruppe: Enebolig</i>			
Våningshus	0,56		0,72
Andre typer småhus	0,70**		0,78*
Blokkleilighet	0,71**		0,85
Hybelleilighet	0,66*		0,73
Annen boligtype	0,52**		0,73*
<i>Yrkesinntekt 2004, ref, ingen eller under 50 000</i>			
51–200 000		1,45**	1,38**
201–300 000		2,61**	2,46**
301–400 000		2,90**	2,63**
Over 400 000		3,24**	2,92**
<i>Fødeland, ref Norge</i>			
Utenfor Norge		0,79**	0,87
<i>Alder i 2005, ref Under 30 år</i>			
30–39		1,61**	1,61**
40–49		1,60**	1,60**
50–59		1,92**	1,79**
Mer enn 59		1,27	1,24
<i>Antall barn under 18 i 2001, ref, Ingen.</i>			
Ett		1,63**	1,33**
To		1,87**	1,38**
Tre		1,84**	1,24
Fire eller mer		1,11	0,67
<i>Fått barn etter 2001, ref, Nei</i>			
Ja		1,06	0,98
<i>Utdanning 2004, ref: Ingen eller grunnutdanning(1,2).</i>			
Mellomutdanning, nivå 3,4 eller 5		1,46**	1,46**
Høy utdanning, nivå 6,7 eller 8		1,95**	1,78**
<i>Innflyttingstidspunkt, ref før 2000</i>			
Flyttet inn i 2000		0,79**	0,79**
Flyttet inn i 2001		0,69**	0,69**
<i>Bostøttestatus i 2002 og 2004, ref. ikke bostøtte</i>			
Ut av bostøtte fra 2002 til 2004		0,80	0,83
Inn i bostøtte fra 2002 til 2004		0,55**	0,56**
Bostøtte både i 2002 og 2004		0,67**	0,70**

* p < 0,05 ** p < 0,01.

I den tredje modellen holder effekten av de fleste av husholdsvariablene stand, selv om effektene reduseres noe. Det å være født utenfor Norge gir imidlertid ikke lenger signifikant lavere odds. Det er nå også slik at det bare er de med ett eller to barn som har høyere odds enn andre for å ha kjøpt av kommunen. Ellers får vi ingen endringer med hensyn til geografi. Det er ikke egenskaper ved leieboerne til Bergen kommune som gjør at disse i mindre grad enn andre får kjøpe boligen. Her synes den restriktive linjen med hensyn til salg å være resultat av en bevisst politikk fra kommunens side. Det er også bare i noen grad egenskaper ved kommunale leieboere i Nord-Norge som gjør at disse i større grad enn andre har fått anledning til å kjøpe.

7 Barnefamilier i kommunale boliger

Så langt har man hatt lite representativ kunnskap om barnefamilier i kommunale boliger. Dette skyldes rett og slett at kommunale leieboere har vært så få at de sjelden har vært gjenstand for inngående analyser i befolkningsrepresentative undersøkelser. Slike undersøkelser har i alle fall ikke gjort det mulig å dele de kommunale leieboerne inn i undergrupper som for eksempel barnefamilier. Ett unntak i så måte er Kari Stefansen og Anne Skeviks analyse av data fra en undersøkelse av barnefamilier med lave inntekter (Stefansen og Skevik 2006). Katrine Mauseth Wolls intensive analyse av boligstrategier hos et meget begrenset antall småbarnsmødre som bor i kommunale boliger (Woll 2008), er i så måte mer typisk for hva slags undersøkelser som hittil er gjennomført, og som det har vært mulig å gjennomføre.

I følge folke- og bolig tellingen var det barn under 18 år i 12 562 (17,2 prosent) av de husholdene som i 2001 leide av kommunen. I 2005 var det 13 144 av husholdningen som hadde barn under 18 år. Vi kan splitte disse ytterligere ut fra om de ikke lenger har barn under 18 år i 2005, eller om de hadde fått barn etter folke- og bolig tellingen. Fordelingen av de ulike husholdstyper er vist i tabell 7.1. I en slik tabell faller nødvendigvis de som ikke lenger har husholdsnummer i 2005 bort, men det er også noen som ikke har samme husholdsnummer på begge tidspunkt. Tabellen viser fordelingen både for alle som har husholdsnummer på begge tidspunkt, og samtidig for den store majoritet av disse, nemlig de som har samme nummer på begge tidspunkt.

Tabell 7.1 Fordeling av husholdstyper i 2001 og 2005. Prosent

	Alle med husholdsnummer i 2001 og 2005	Alle med samme husholdsnummer i 2001 og 2005
Ikke barn under 18 år	75,5	77,0
Ikke lenger barn under 18 år	3,2	3,1
Fortsatt barn under 18 år	16,6	16,2
Fått barn etter 2001	4,7	3,7
	(61 776)	(58 134)

Stefansen og Skevik (2006) fant i sin utvalgsundersøkelse et stort innslag av innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn blant de barnefamiliene med lav inntekt som bodde i kommunal leilighet. De utgjorde så mye som 63 prosent av disse, mot 15 prosent blant barnefamilier med lav inntekt som ikke leide av kommunen og tre prosent blant barnefamilier flest. At kommunale boliger er et viktig boligtilbud for innvandrere med barn, blir til fulle bekreftet av registerdata. Generelt er det både blant yngre og middelaldrende kommunale leieboere et stort innslag av innvandrere. Blant eldre kommunale leieboere er imidlertid etniske nordmenn nesten enerådende (tabell 7.2). I den kommunale boligmasse er det først og fremst innvandrere som har barn (tabell 7.3). I den forbindelse er forskjellen mellom de norskfødte og de øvrige, særlig sterk blant de middelaldrende kommunale leieboerne (tabell 7.4)

Tabell 7.2 Kommunale leieboere 2001. Prosentandel født utenfor Norge etter hovedpersonens alder i 2001. Enhet hushold

< 30	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80–89	> 89
35,1	37,5	31,4	21,4	16,0	6,6	2,2	1,7
(9238)	(13194)	11304)	(8340)	(6159)	(8938)	(12595)	(3467)

Tabell 7.3 Forekomst av barn blant leieboere i kommunale boliger etter fødeland. Prosent

	Født i Norge	Født utenfor Norge
Ikke barn under 18 år i 2001 eller senere	87,7	46,8
Barn under 18 bare i 2001	2,4	6,0
Barn under 18 i 2005	13,8	47,1
Antall:	(47900)	(13876)

Tabell 7.4 Prosentandel med barn under 18 i 2001 etter hovedpersons alder i 2001 og om vedkommende er født i Norge (N) eller utenfor Norge (U)

< 30		30–39		40–49		50–59		60–69	
N	U	N	U	N	U	N	U	N	U
31,5	39,7	36,6	64,2	19,5	57,0	4,3	30,3	1,0	10,2
(5910)	(2807)	(8084)	(4525)	(7484)	(3347)	(6054)	(1647)	(4431)	(867)

Resultatene i tabell 7.4 antyder at det før 2001 kan ha vært ulik gjennomstrøm av norskfødte og utenlandsfødte barnefamilier i den kommunale boligmasse. Sammenlikner vi barnefamilier med hovedperson i 30-åra med barnefamilier med hovedperson i 40-åra, finner vi at innslaget av norskfødte nesten er

halvert i den eldste gruppa sammenliknet med den yngste, mens derimot innslaget av barnefamilier blant utenlandskfødte i 40-åra bare er sju prosentpoeng lavere enn blant tilsvarende gruppe i 30-åra. Dette kan både skyldes at utenlandskfødte får barn senere i livet enn norskfødte, og at norskfødte barnefamilier raskere kommer seg bort fra de kommunale utleieboligene. Dersom det siste er riktig skulle vi forvente at flere norskfødte barnefamilier flytter ut sammenliknet med de utenlandskfødte barnefamiliene. Da forskjellen i tabell 7.4 er særlig stor blant de som er i 40-åra, bør slike prosesser ha funnet sted tidligere i livsløpet. Vi vil derfor se hva som har skjedd med norskfødte og utenlandskfødte barnefamilier med hovedperson under 40 år fra og med folke- og boligtellingsen og fram til årsskiftet 2004–2005.

I tabell 7.5 viser vi først andelen som har flyttet avhengig av antall barn i 2001 og fødeland. Antakelsen om mindre flytting blant utenlandskfødte barnefamilier får ingen sterk støtte. Det er kun i en gruppe blant yngre leieboere at det er en betydelig forskjell avhengig av fødeland, og det er blant de leieboerne som i 2001 ikke hadde barn. Dette kan skyldes at det i årene like etter årtusenskiftet har skjedd en betydelig endring av leieboernes boligkarriere sammenliknet med årene forut. Men samtidig kan det være forskjeller i disposisjonsforholdene i de tilflyttede boliger, rett og slett slik at innvandrere med barn oftere flytter til en annen kommunal bolig enn norskfødte barnefamilier. Tabell 7.5 viser riktignok ingen forskjell med hensyn til hvor mange av flytterne som er blitt eiere, men et stort flertall av flytterne er uansett endt opp som leieboere der vi ikke vet hvem som eier boligen. Hvis den utviklingen som tabell 7.4 antyder for tida før folke- og boligtellingsen skal ha fortsatt senere, må nødvendigvis flere av barnefamiliene med utenlandsk opprinnelse som flytter, ha flyttet inn i en annen kommunal bolig.

Tabell 7.5 Kommunale leieboere i 2001 med hovedperson under 40 år. Prosentandel som har flyttet og prosentandel som har flyttet inn i eid bolig etter antall barn under 18 i 2001 og fødeland.

	Født i:	Ikke barn	Ett barn	To barn	Tre barn	Fire el. fl. barn
Flyttet	Norge	46 (9934)	56 (2067)	50 (1392)	54 (505)	45 (141)
	Utlandet	70 (4317)	62 (1099)	54 (1086)	51 (588)	46 (475)
Blitt eier	Norge	9 (9934)	15 (2067)	13 (1392)	11 (505)	8 (141)
	Utlandet	9 (4317)	18 (1099)	17 (1086)	11 (588)	8 (475)

I tabell 7.6 ser vi nærmere på de nye barnefamiliene, de som har fått barn mellom folke- og boligtellingsen og 1.1.2005. Heller ikke her er det noen særlig forskjell mellom de utenlandsfødte og de norskfødte med hensyn til å flytte. En stor majoritet har flyttet fra boligen enten like før eller like etter at de fikk barn. Det er imidlertid klart flere av de norskfødte som har flyttet inn i en bolig som de er blitt eier av. Dermed er den gruppen av nye barnefamilier der vi antar at de leier, men ikke vet mer om leieforholdet, klart større blant de utenlandsfødte enn blant de norskfødte. Blant de utenlandsfødte dreier det seg om 66 prosent av de nye barnefamiliene, blant de norskfødte om 53 prosent.

Tabell 7.6 Kommunale leieboere i 2001 med hovedperson under 40 år. Andel som har flyttet og andel som har flyttet inn i eid bolig etter om man har fått barn for første gang etter 1.11.2001 og fødeland

		Ikke nye barn	Nye barn etter 2001
Flyttet	Norge	45 (12802)	76 (1205)
	Utlandet	61 (6484)	80 (1081)
Blitt eier	Norge	9 (12802)	23 (1205)
	Utlandet	11 (6484)	14 (1081)

8 Forskjeller og endringer i forsørgingskilder

I vårt datauttak har vi data om tre typer kontantstrømmer som samlet bidrar til husholdets forsørgelse. Dette er yrkesinntekt, sosialhjelp og bostøtte. En viktig kilde til forsørgelse som vi ikke har tatt ut data om, er trygdeytelser. For de fleste formål kan vi her regne dette som en residualstørrelse. Hushold uten yrkesinntekt vil normalt nyte godt av en eller annen form for offentlig ytelse. Av slike har vi altså bare opplysninger om sosialhjelp, dersom vi ser bort fra bostøtte som er basert på en kombinasjon av høye boutgifter og lave inntekter, gitt at ordningens daværende krav til personavgrensning og boligegenskaper er oppfylt. Viktige trygdeytelser som utgår vil først og fremst være alderspensjon, uførepensjon, kontantstøtte og barnetrygd. Dette er klare mangler, men det forsvarer allikevel sin plass å studere om og eventuelt hvordan de forsørgelseskildene vi har data om endres i takt med endret boligsituasjon.

I tabell 8.1 har vi inndelt de som høsten 2001 bodde i kommunal bolig og som ved årsskiftet 2004–2005 fortsatt var bosatt i Norge i to grupper, Det er for det første de som ved det siste tidspunkt fortsatt bodde i samme boligen som på folketellingstidspunkt og det er for det andre de som hadde flyttet minst én gang etter folke- og bolig tellingen. Tabellen viser for hvert av årene siden 2000 hvor mange som var registrert med yrkesinntekt (bare blant de som var under 60 år i 2001), bostøtte og sosialhjelp, de to siste ytelsene for alle husholdene.

Tabell 8.1 Prosentandel med yrkesinntekt (kun for de som var under 60 år i 2001), bostøtte og sosialhjelp blant de som fortsatt bor i den opprinnelige kommunalt eide boligen og de som har flyttet minst én gang mellom 1.11.2001 og 1.1.2005 (døde og utvandrede ikke tatt med).

	Yrkesinntekt (de som var under 60 år i 2001)		Bostøtte (alle)		Sosialhjelp (alle)	
	Bor fortsatt	Flyttet	Bor fortsatt	Flyttet	Bor fortsatt	Flyttet
2000	55,2	64,5	44,0	23,9	19,5	28,9
2001	55,6	68,0	49,2	27,2	19,1	31,0
2002	54,9	68,7	48,8	28,2	16,9	29,3
2003	53,6	67,0	48,9	27,0	16,1	27,6
2004	52,1	65,2	47,6	24,0	14,8	25,1

Det er klare forskjeller mellom de to gruppene med hensyn til forsørgeskilder. Blant de som flyttet er det for eksempel en klart høyere andel som forsørger seg gjennom yrkesinntekt. Det er samtidig en økende tendens blant de som har flyttet, og en svakt fallende tendens blant de som har bodd i samme boligen hele tida. Funnet er ikke særlig overraskende, men synes å vise at kommunale boliger oftere fungerer som korttidsbolig for de som evner å forsørge seg gjennom inntekt. Det siste kan imidlertid være noe tvilsomt, i og med at behovet for sosialhjelp er svært stort blant de som har flyttet ut av boligen. Ikke noe år er det under 25 prosent som har fått sosialhjelp. Tabellen viser også at personkravene og boligkravene i bostøtteordningen sannsynligvis har ekskludert et betydelig antall mennesker som ville ha vært berettiget til bostøtte gitt den mer generelle utforming ordningen nå har fått. Hele tiden får nesten halvparten av de stabile kommunale leieboerne bostøtte, mens andelen blant de som har flyttet er bare litt mer enn halvparten av dette.

I tabellene 8.2, 8.3 og 8.4 har vi utvidet analysen ved også å trekke inn innflyttingsår. Som vist i tabell 8.1 var det over tid redusert bruk av sosialhjelp blant de stabile kommunale leietakerne. Tabell 8.2 viser at dette gjelder uansett om leieboerne flyttet inn før 2000, i 2000 eller i 2001. I den siste gruppen var det imidlertid færre som fikk sosialhjelp året før de flyttet inn hos kommunen, og denne gruppen i dette året er også den som i denne forbindelse er mest lik tilsvarende gruppe som senere har flyttet ut. Uansett innflyttingstidspunkt er det mer bruk av sosialhjelp blant de som har flyttet ut enn blant de som har bodd i samme leiligheten fram til 1. januar 2005.

Tabell 8.2 Prosentandel som årlig har mottatt sosialhjelp etter tidspunkt for innflytting og senere flytteeaktivitet (flyttet eller ikke flyttet etter 1.11.2001)

	Flyttet inn før 2000		Flyttet inn i 2000		Flyttet inn i 2001	
	Bor fortsatt	Har flyttet	Bor fortsatt	Har flyttet	Bor fortsatt	Har flyttet
2000	16,6	25,4	31,9	40,8	23,2	27,1
2001	15,3	23,4	26,3	37,5	31,1	38,5
2002	14,1	22,7	23,0	34,6	25,4	35,8
2003	13,8	22,0	21,9	33,2	22,6	32,7
2004	12,6	19,9	20,0	29,8	21,2	30,1

Tabell 8.3 viser på tilsvarende vis utviklingen for bostøtte. Uansett hvilket av de fem årene vi ser på, så øker andelen som får utbetalt bostøtte jo lenger tid som er gått siden innflytting i den boligen de bodde i høsten 2001. Dette gjelder både de stabile beboerne og de som har flyttet ut av boligen senere i perioden. Ellers ser vi effekten av regelen om at bostøtte må søkes fra den boligen man bor i. Blant de som flyttet inn i den kommunale boligen i 2000, ser vi en klar økning fra 2000 til 2001 i andelen med bostøtte, både blant de stabile kommunale leieboerne og blant de som senere har flyttet. Blant de som flyttet inn i 2001 ser vi en klar økning fra 2000 til 2001, men denne økningen fortsetter også fra 2001 till 2002. Dette tyder på at bostøtte ofte mottas for første gang ved innflytting i kommunal bolig, men at første utbetaling i mange tilfeller først kommer i andre kalenderår etter innflyttingsåret.

Tabell 8.3 Prosentandel som årlig har mottatt bostøtte etter tidspunkt for innflytting og senere flytteaktivitet (flyttet eller ikke flyttet etter 1.11.2001)

	Flyttet inn før 2000		Flyttet inn i 2000		Flyttet inn i 2001	
	Bor fortsatt	Har flyttet	Bor fortsatt	Har flyttet	Bor fortsatt	Har flyttet
2000	49,9	32,2	39,7	22,3	18,8	12,6
2001	51,0	32,5	50,6	28,1	39,1	18,9
2002	49,7	31,6	48,7	27,6	44,3	23,6
2003	50,0	29,9	48,3	26,3	44,1	23,0
2004	48,9	26,8	46,6	22,4	42,2	20,8

Tabell 8.4 viser tilsvarende utvikling for registrert yrkesinntekt, begrenset til de som var yngre enn 60 år i 2001. Uansett innflyttingstidspunkt er det flere som har yrkesinntekt blant de som flyttet minst én gang i perioden enn blant de som hele tiden har bodd i samme bolig. Uansett innflyttingstidspunkt, og senere flytteaktivitet, er det også en lavere andel med yrkesinntekt i 2004 enn i 2001. At andelen med yrkesinntekt øker fra 2000 til 2001 blant de som flyttet inn i disse to årene, kan ha sammenheng med at kommunale utleieboliger er et viktig boligtilbud for flyktninger, og at det her finnes beboere som rett og slett ikke var blitt registrert som bosatt i Norge i 2000.

Tabell 8.4 Prosentandel som har yrkesinntekt etter tidspunkt for innflytting og senere flytteeaktivitet (flyttet eller ikke flyttet etter 1.11.2001) (kun de som var under 60 år i 2001)

	Flyttet inn før 2000		Flyttet inn i 2000		Flyttet inn i 2001	
	Bor fortsatt	Har flyttet	Bor fortsatt	Har flyttet	Bor fortsatt	Har flyttet
2000	56,2	67,5	51,8	65,3	53,8	60,1
2001	55,9	67,8	52,5	68,6	56,6	68,0
2002	55,2	67,5	52,6	69,4	55,8	69,8
2003	53,7	65,9	51,5	68,0	54,6	67,8
2004	52,1	63,9	50,3	66,9	53,6	65,9

Så langt har vi differensiert ut fra om husholdene har yrkesinntekt eller ikke. Vårt neste spørsmål dreier seg om nivået på denne inntekten. For å gi en oversikt har vi i tabell 8.5 presentert den kumulative fordelingen av yrkesinntekt i 2004 for de som fortsatt bor i samme kommunale bolig og de som har flyttet ut. Tabellen viser hvor store andeler som hadde inntekt som var lavere enn hver av de presenterte grenseverdier. Det er en tendens til at de som flytter tjener mer enn de bofaste. I den siste gruppen var det for eksempel 46 prosent som hadde minst 100 000 kroner i årlig yrkesinntekt, mot bare 30 prosent blant de bofaste leieboerne. Nesten 20 prosent blant de som flyttet hadde yrkesinntekt på minst 300 000 kroner, mot 12,5 prosent blant de bofaste.

Tabell 8.5. Kumulativ fordeling av yrkesinntekt i 2004 etter om man bor i samme kommunale bolig 1.1.2005 som ved folke- og bolig tellingen i 2001 eller har flyttet ut etter folke- og bolig tellingen (Kun de som var under 60 år i 2001)

	Bor i samme bolig	Har flyttet
Ingen eller negativ yrkesinntekt	47,9 %	34,8 %
Under 100 000	70,1 %	54,0 %
Under 200 000	76,8 %	64,5 %
Under 300 000	87,5 %	81,2 %
Under 400 000	95,8 %	93,8 %

I tabellene 8.6 og 8.7 viser vi utviklingen av yrkesinntekt for de to gruppene gjennom hele den perioden vi har data for. Dersom vi ser på hele perioden er det inntrykket av stabilitet som slår oss. Vi merker oss også litt større vekst i yrkesinntekt blant de som har flyttet enn blant som har blitt boende i samme bolig. Andelen med yrkesinntekt på minst 300 000 kroner økte for eksempel

fra 6,4 til 12,3 prosent i den bofaste gruppen, og fra 7,6 til 18,8 prosent blant de som hadde flyttet.

Tabell 8.6 Prosentandel uten yrkesinntekt og kumulativ prosentandel under ulike grenser for yrkesinntekt blant de som bodde i kommunal bolig i 2001 og som fortsatt bor i den samme boligen 1.1.2005 (Kun de som var under 60 år i 2001).*

	2000	2001	2002	2003	2004
Ikke yrkesinntekt	44,9	44,3	45,2	46,5	47,9
< 50 000	66,7	65,8	65,8	66,0	66,8
< 100 000	71,4	69,8	69,4	69,7	70,2
< 200 000	81,1	79,2	77,6	77,3	77,0
< 300 000	93,6	92,0	89,9	89,0	87,7
< 400 000	98,1	97,6	97,0	96,5	95,9

*) De med negativ yrkesinntekt er slått sammen med de som ikke har yrkesinntekt. For de fem inntektsårene og for de to gruppene i tabellene 8.6 og 8.7 varierer andelen med negativ yrkesinntekt mellom 0,2 og 0,4 prosent.

Tabell 8.7 Prosentandel uten yrkesinntekt og kumulativ prosentandel under ulike grenser for yrkesinntekt blant de som bodde i kommunal bolig i 2001 og som har flyttet fra boligen før 1.1.2005 (Alder under 60 i 2001).

	2000	2001	2002	2003	2004
Ikke yrkesinntekt	35,7	32,1	31,4	33,1	34,8
< 50 000	53,3	48,7	46,6	47,6	48,2
< 100 000	61,2	55,8	53,1	53,4	54,0
< 200 000	76,0	70,5	66,3	65,1	64,5
< 300 000	92,4	89,0	85,4	83,1	81,2
< 400 000	98,1	96,8	95,7	94,6	93,9

Som tidligere nevnt har vi også fått tatt ut et tilfeldig utvalg husholdninger for å ha et generelt sammenlikningsgrunnlag som de kommunale leieboerne kan sees i lys av. I tabell 8.8 har vi beskrevet utviklingen i yrkesinntekt mellom 2000 og 2004 for de i dette utvalget som var under 60 år først i perioden. Sammenholdt med tabellene 8.6 og 8.7, viser tabell 8.8 at det er et betydelig lavere inntektsnivå blant de som bor eller nylig har bodd i kommunale boliger. Den generelle inntektsutviklingen er også bedre blant de som ikke har vært i kontakt med kommunal boligutleie. Generelt hadde nesten en tredjedel yrkesinntekt på minst 300 000 kroner i 2000. I 2004 hadde nesten halvparten så høy yrkesinntekt.

Tabell 8.8 Prosentandel uten yrkesinntekt og kumulativ prosentandel under ulike grenser for yrkesinntekt blant alle hushold med hovedperson under 60 år i 2001 (hentet fra kontrollutvalg med 50 000 husholdninger).

	2000	2001	2002	2003	2004
Ikke yrkesinntekt	10,0	9,6	9,6	9,9	10,0
< 50 000	17,7	16,6	15,9	16,0	16,1
< 100 000	23,0	21,5	20,2	20,2	19,8
< 200 000	36,5	33,2	31,2	30,8	29,4
< 300 000	67,3	61,7	56,7	54,0	50,3
< 400 000	86,4	83,3	80,3	78,5	76,0

I tabell 8.9 viser vi utviklingen for en undergruppe av de som har forlatt sin kommunale utleiebolig, nemlig de som vi med rimelig grad av sikkerhet kan fastslå eier boligen. Sammenliknet med tabell 8.7 ser vi at nivået for yrkesinntekt er klart høyere for de av leieboerne som har flyttet inn i en bolig de eier, enn blant de øvrige som har flyttet. Inntektsutviklingen er også svært gunstig for denne undergruppen av de som har flyttet. Ut fra tabell 8.9 kan vi for eksempel beregne at andelen med yrkesinntekt på minst 300 000 kroner økte fra 12,7 prosent i 2000 til 38,9 i 2004. I prosentpoeng er dette en klart større økning enn for tilsvarende andel beregnet ut fra tabellen for kontrollgruppen (tabell 8.8).

Tabell 8.9 Prosentandel uten yrkesinntekt og kumulativ andel under ulike grenser for yrkesinntekt blant alle hushold under 60 år som har flyttet før utgangen av 2004 og er blitt eier av den nye boligen (N=3367).

	2000	2001	2002	2003	2004
Ikke yrkesinntekt	19,2	14,4	12,1	12,4	13,5
< 50	31,9	24,9	20,1	20,0	19,8
< 100	40,2	30,4	25,0	24,0	24,2
< 200	59,5	47,5	37,9	34,5	33,6
< 300	87,3	78,9	70,4	64,4	61,1
< 400	97,1	93,7	90,9	88,1	86,5

Som tidligere vist er det også en liten andel av de kommunale leieboerne som hadde fått anledning til å kjøpe leiligheten de bodde i. I tabell 8.10 viser vi utviklingen for yrkesinntekten for denne gruppen. Sammenlikner vi denne gruppen med de som ble eiere etter å ha flyttet (tabell 8.9), ligger de to gruppene ganske jevnt i utgangspunkt. De som har kjøpt av kommunen viser også en betydelig inntektsvekst i perioden, men ikke fullt så sterk som de

som ble eier i en annen bolig. Andelen med minst 300 000 kroner i yrkesinntekt økte fra 17 til 35 prosent, mens tilsvarende andel blant de som flyttet seg inn i eierskap økte med 8,2 prosentpoeng mer.

Tabell 8.10 Prosentandel uten yrkesinntekt og kumulativ prosentandel under ulike grenser for yrkesinntekt blant alle hushold under 60 år som innen utgangen av 2004 har kjøpt den kommunale boligen de bor i (N=1070).

	2000	2001	2002	2003	2004
Ikke yrkesinntekt	20,4	18,7	18,0	18,0	18,6
< 50	32,7	31,1	29,3	28,9	30,2
< 100	38,6	34,6	31,9	32,5	33,3
< 200	54,6	48,9	42,8	43,1	41,3
< 300	83,0	71,8	71,8	69,3	65,0
< 400	94,9	93,7	91,7	89,6	87,4

Vi berørte innledningsvis forholdet mellom tildeling av kommunal bolig og arbeidsdeltakelse. Som vi tidligere har vist hadde noe over halvparten av de som bodde i kommunal bolig i 2001 og som var under 60 år, yrkesinntekt. Samtidig var det slik at yrkesdeltakelse, målt ved forekomst av yrkesinntekt, var klart høyere blant de som hadde flyttet enn blant de som fortsatt bodde i den kommunale boligen.

I tabell 8.11 (neste side) sammenfatter vi noen av funnene i dette kapitlet med hensyn til hva som betinger yrkesinntekt. I modell I er vår avhengige variabel det å ha yrkesinntekt overhodet. I modell II ser vi nærmere på hva som påvirker oddsen for å ha yrkesinntekt av en viss størrelse, her mer enn 250 000 kroner i inntektsåret 2004.

Det er for det første en meget sterk effekt av utdanning. Sett i forhold til det å ha grunnutdanning er oddsraten for å ha yrkesinntekt mer enn fem ganger så høy blant de med høy utdanning. Effekten er enda sterkere dersom vi i stedet ser på oddsraten for å ha yrkesinntekt av en viss størrelse, nemlig over 250 000 kroner (modell II). Det er høyest oddsrate for å ha yrkesinntekt blant de som er under 30 år. Oddsraten faller dessuten monotont med økende alder. Her er det annerledes om vi ser på det å ha yrkesinntekt over 250 000 kroner. Her er det signifikant høyere oddsrate blant de mellom 30 og 49 år, mens de mellom 50 og 59 år ikke skiller seg signifikant fra de yngste. De utenlandskfødte har litt høyere oddsrate enn norskfødte for å ha

yrkesinntekt, men litt lavere oddsrate for å ha yrkesinntekt over 250 000 kroner.

Tabell 8.11 Binær logistisk regresjon av det at noen i husholdningens har yrkesinntekt i 2004 (modell I) og av det at husholdningen har samlet yrkesinntekt på mer enn 250 000 kroner i 2004 mot egenskaper ved husholdningen og husholdningens hovedperson. Oddsreter

	I	II
<i>Utdanning. Ref gruppe: Ingen eller grunntdanning (nivå 1 eller 2),</i>		
Mellomutdanning, nivå 3, 4 eller 5	1,88 **	1,75**
Høy utdanning, nivå 6, 7 eller 8	5,20**	8,07**
<i>Flytteaktivitet. Ref: gruppe bor fortsatt i boligen</i>		
Flyttet, men ikke registrert som eier i ny bolig	1,17 **	1,18**
Flyttet, men og registrert som eier i ny bolig	4,28**	4,37**
<i>Alder, Ref gruppe: Under 30</i>		
30–39	0,93*	1,74**
40–49	0,68**	1,42**
50–59	0,45**	1,05
<i>Fødeland. Ref gruppe: Norge</i>		
Utenfor Norge	1,14**	0,92**

* p < 0,05 ** p < 0,01

Det er særlig én variabel som er av interesse for spørsmålet om kommunal bolig og yrkesdeltakelse, og det er boligkarrieren etter folke- og bolig tellingen i 2001. Sett i forhold til de som fortsatt bor i samme bolig, finner vi signifikant høyere odds for å være yrkesaktiv og ha yrkesinntekt blant de som har flyttet. Men innenfor den siste gruppen er det også viktige forskjeller. De som har flyttet, men ikke blitt eiere, har signifikant høyere odds for å ha yrkesinntekt enn de som har vært bofaste. Men de som har flyttet inn i en eid bolig har klart høyere odds for å tjene til livets opphold, både i forhold til de bofaste leieboerne og i forhold til de som har flytte inn i et nytt leieforhold. Og da har vi vel å merke kontrollert for effekten av to av de variablene som positivt bidrar til å oppnå eierskap gjennom flytting, nemlig utdanning og alder.

9 Oppsummering – konklusjoner

Hensikten med prosjektet som her rapporteres var å få bedre kunnskap om hvordan det kommunale boligtilbudet fungerer for vanskeligstilte på boligmarkedet. I den forbindelse anla vi et dynamisk perspektiv for å kunne undersøke hva som skjedde med beboerne i løpet av et visst tidsrom.

Utgangspunktet for vår undersøkelse var alle som var registrert som beboere i kommunale boliger i folke- og bolig tellingen 2001. Vi har undersøkt hva som skjer med disse fram til 2005. Ble de boende i samme bolig? Var det noen som fikk tilbud om å kjøpe boligen og bli boligeier? Hva hendte med de som flyttet? Hvor mange og hvem av disse ble eiere? Hvem flyttet eller forsvant fra en ordinær bolig (de kan ha flyttet til sykehjem, ut av landet, eller også kan de ha avgått med døden).

De kommunale boligene og deres beboere

Som følge av satsningen på omsorgsboliger tilbyr kommunene en forholdsvis stor andel nye boliger, nær halvparten er bygd etter 1980. Boligene er imidlertid små, to tredjedeler er mindre enn tre rom og kjøkken. En så stor andel som 21 prosent befinner seg i bygg for felle husholdninger. Få av de kommunale boligene er å finne i eneboliger. Relativt mange befinner seg i Oslo, Trøndelag og Finmark, mens kommunene i Østfold, Akershus, Buskerud, Vestfold og Aust Agder har relativt få.

I forhold til «normalbefolkningen» er eldre personer overrepresentert og middelaldrene er underrepresentert. De fleste, 72 prosent, er enslige. Blant de enslige er menn overrepresentert i de unge aldersgruppene og kvinner i de eldre. Barnefamilier er underrepresentert, men utgjorde dog 17 prosent av alle husholdningene i de kommunale boligene og ca. 30 prosent av alle hushold med hovedperson under 60 år.

Som forventet etter formålet med kommunale boliger, har beboerne i de kommunale boligene oftere enn andre lav utdannelse og oftere lav inntekt. Blant mennesker i yrkesaktiv alder mottar kommunale leieboere oftere enn andre ulike former for offentlig støtte. En betydelig andel av de kommunale beboerne i yrkesaktiv alder er født utenfor Norge.

Botid

De kommunale boligene er gjennomgangsboliger for de yngre aldersgruppene. Av beboerne i 2001 hadde minst 55 prosent av alle mindre enn to års botid i boligen.

Etter folke- og boligtellingsen i 2001 har 13 prosent av beboerne avgått ved døden (4,5 prosent allerede de siste to måneder av 2001). Dødsraten er naturlig nok høyest i aldersgruppene over 60 år. Dødsraten for beboere i kommunale boliger er imidlertid høyere enn i normalbefolkningen, i alle aldersgrupper. I aldersgruppen 60–69 år er dødsraten, målt i promille, 3,5 ganger så høy blant de kommunale beboerne som i befolkningen ellers. Vi antar dette har sammenheng med kriteriene for hvem som tildeles kommunal bolig. Eldre mennesker blir prioritert ut fra dårlig helse, en helsetilstand som også gir høyere dødsrisiko enn blant de som ikke får tildelt kommunal bolig.

I perioden fram til 1.1.2005 hadde noen av de kommunale beboerne i 2001 flyttet ut av landet, mens 30 prosent har flyttet til annen bolig i Norge. Av de opprinnelige beboere ved utgangen av 2001, er minst 55,5 prosent fortsatt kommunale leieboere i samme bolig ved utgangen av 2004. Nær halvparten har altså dødd eller flyttet. Når vi bruker uttrykket minst, er dette fordi noen av de som har flyttet kan ha flyttet til en annen kommunal bolig.

Som ventet er flytteprosenten størst blant de yngre beboerne. Av de yngste, de under 30 år, hadde 60 prosent flyttet innen utgangen av 2004. Flytteprosenten synker og dødsraten stiger med økende alder.

Utenlandsfødte er overrepresentert blant de som har flyttet. De har samlet sett en nesten dobbelt så høy flytteprosent som de som er født i Norge. Denne forskjellen holder også når vi kontrollerer for alder, men blant de som er eldre enn 70 år er det liten eller ingen forskjell mellom de to gruppene.

De unge som har flyttet ut av den kommunale boligen har ofte også flyttet ut av kommunen de bodde i høsten 2001. Når de eldre flytter skjer dette først og fremst innen samme kommune, sannsynligvis ofte til et sykehjem.

Årsaker til flytting

Analyser ved hjelp av logistisk regresjon viser at sannsynligheten for å ha flyttet øker dersom husholdningen har yrkesinntekt av en viss størrelse, men det er ikke slik at de som har høyest yrkesinntekt har høyere sjanse for å flytte

enn de som har inntekt av middels størrelse. Å være født utenfor Norge øker også flyttesannsynligheten, det samme gjelder de som hadde ett barn i 2001, og i enda større grad de som har fått barn for første gang mellom 2001 og 2005. De som har barn har forholdsvis kort botid i kommunal bolig, med unntak av de med mange barn. Oddsen for å ha flyttet er høyere for de som har flyttet inn i kommunal bolig etter årtusenskiftet enn for de som hadde bodd der lenger. Bostøtte har betydning. Både de som fikk bostøtte i perioden 2002–2004 og de som mistet bostøtte i perioden, har høyere odds for å flytte enn de som overhodet ikke fikk noen bostøtte. De stabile bostøttemottakerne har imidlertid langt lavere odds for å flytte enn disse.

Sett i forhold til Oslo, er oddsen for å flytte lavere i alle andre landsdeler, med leieboere i Nord-Norge som eneste unntak. Delvis skyldes dette at kommunale leieboere i ulike landsdeler har ulike egenskaper som er avgjørende for flytting. Når vi kontrollerer for slike egenskaper, blir oddsen i alle landsdeler lik oddsen i Oslo, med Sørlandet (lavere oddsrater) og Nord-Norge (høyere oddsrater) som de eneste unntakene. Som nevnt tidligere har utenlandsfødte høyere flytteprosent enn norskfødte, og særlig høy flytteprosent har utenlandsfødte i kommunale boliger i Nord-Norge.

Kommunale boliger er oftere trangboddet enn boliger ellers i Norge, og trangboddhet er medvirkende årsak til utflytting. Vi har imidlertid ikke gode nok data om de tilflyttede boliger til å konkludere om i hvilken grad flytting er flytting bort fra trangboddhet.

De som flytter fra den kommunale boligen i byer som Oslo og Bergen flytter oftest til annen bolig i samme kommune. I Nord-Norge er det derimot ofte flytting både fra den kommunale boligen og ut av kommunen. Utenlandsfødte flytter oftere også ut av kommunen enn norskfødte i Nord-Norge. I Oslo er det omvendt.

Bli noen eiere?

Et av formålene med kommunale utleieboliger er å fungere som springbrett til bedre bolig, herunder å kunne eie egen bolig. Skjer dette? Svaret er at ja, for en del skjer dette. Det gjelder få av de eldre, men mellom hver fjerde og hver femte kommunale leieboer i 30-åra som flyttet i perioden, flyttet inn i eid bolig. Sjansen for å bli eier, er høyere for de med lang enn de med kort botid i den kommunale boligen.

Blant eldre kommunale leieboere er det for øvrig en betydelig andel med eid bolig før de flyttet inn i den kommunale boligen. Allerede året etter innflyttingen synes godt over halvparten å ha kvittet seg med sin opprinnelige bolig. Eierandelen blant de eldste, men relativt nylig innflyttede, faller ytterligere jo lengre tid som har gått siden innflyttingen.

Sannsynligheten for å flytte inn i en eid bolig øker med økende yrkesinntekt og med økende alder, med å ha barn (men ikke mange barn) og med høyere utdanning. Sannsynligheten for å bli eier reduseres av å være født utenlands, nylig innflytting i kommunal bolig, og både av å ha mottatt bostøtte over lengre tid og av å ha mistet bostøtte.

Kommunale leieboere i Bergen har lavere odds for å bli eiere enn leieboere i Oslo, mens oddsen er høyere for utflyttede leieboere i Nord-Norge.

Ovenfor har vi omtalt eierandel blant de som har flyttet fra kommunal bolig mellom 1.1.2002 og 31.12.2004. Noen blir også eiere ved å kjøpe den kommunale boligen de bor i. Av de som hadde kommunal bolig i 2001 og fortsatt er bosatt i Norge, har to prosent kjøpt den kommunale boligen. Det utgjør vel tre prosent av de som hele tiden har bodd i samme bolig.

Stor bolig øker sannsynligheten for å ha kjøpt den kommunale boligen. Det samme gjør det å bo i Nord-Norge, mens oddsen er lavest for de som bor i Bergen. De som har ett eller to barn har høyere odds enn de som har flere barn for å kjøpe den kommunale boligen. Mottak av bostøtte gir lavere odds for å kjøpe boligen av kommunen.

Barnefamiliene

Av barnefamiliene utgjør de utenlandsfødte en enda større andel enn av de øvrige husholdningstypene. Særlig gjelder det barnefamilier der hovedpersonen er over 30 år. Halvparten av alle barnefamilier i kommunale boliger har utenlandsk opphav.

Forsørgingskilder

Et mål med kommunal bolig skal være å bidra til økt selvhjelp, herunder å kunne forsørge seg ved eget arbeid. Det viser seg at de som forblir bosatte i den kommunale boligen har lavere yrkesdeltakelse enn de som flytter ut. På den andre siden har de som flytter en klart høyere andel som mottar

sosialhjelp enn de som forblir boende. Bostøtte er langt oftere tildelt de som bor i kommunal bolig enn de som flytter ut. Dette ser ut til å gjøre sosialhjelp nødvendig, noe som nok skyldes at bostøtteordningen på dette tidspunktet fortsatt var basert på regler som avgrenset mottakergruppen både ut fra boligkrav og personkrav.

De som har flyttet har altså høyere andel med yrkesinntekt enn de som er bofaste, og deres inntekt er også høyere. Av de som flyttet, og er blitt eiere, er inntekten særlig høy og inntektsutviklingen gunstig, sett i forhold til de bofaste.

Samlet sett er yrkesdeltakelse hos bofaste og utflyttede leieboere i kommunale boliger høyere hos personer med høy utdanning. Disse har også større odds for å ha høy yrkesinntekt.

Datagrunnlaget

Undersøkelsen bygger på registerdata som er spesielt tilrettelagt for undersøkelser av boforhold og boligkarrierer. Sentralt i den forbindelse er data fra folke- og boligtellingsen i 2001. Dette var den siste tellingen som ble gjennomført med skjema til alle personer og husholdninger. Heretter skal folke- og boligtellinger skje på grunnlag av registre der hver bolig skal ha et unikt nummer slik at man kan koble data om boliger og de personer som bor i boligene (<http://www.ssb.no/emner/02/01/boligadr/>). Vårt prosjekt her kan på mange måter sees som en prøve på kvaliteten av dette registret.

Som det fremgår av kommentarene til de ulike analysene har de data vi har fått utlevert klare mangler. For de data som bygger på registrerte flyttinger, er det store mangler ved de boliger som er tilflyttet. Dette skyldes sannsynligvis at et stort antall flyttemeldinger ikke er utstyrt med de nødvendige opplysninger om bolignummer. Det er kanskje et enda større problem at langt fra alle flyttinger er registrert, eller registrert på ulikt tidspunkt. Det kan synes som om ulike registre er forskjellige med hensyn til grad av oppdatering. Ved å bruke grunnkretsnummer, får vi for eksempel registrert langt flere flyttinger enn om vi bruker de registrerte flyttinger. Men da går vi glipp av flyttinger innenfor samme grunnkrets. En viss treghet i meldinger og oppdatering og mangler ved utfylling av flyttemeldinger, gjør at data aldri vil være fullstendig oppdaterte. Vi får derfor heller aldri helt korrekt representasjon av de foreliggende husholdninger.

Bruk av boliginntekt er heller ikke noe fullgodt mål for å identifisere eierskap til bolig, og fra og med 2005 er dessuten skatt på inntekt av egen bolig fjernet. Disse manglene har ført til at vi i mange sammenhenger har måttet bruke ordet 'minst' for å uttrykke denne usikkerhet som data er beheftet, både når det gjelder faktisk flytting og om slik flytting fører til om beboeren blir eier eller leieboer i en annen bolig. Dette fører til en usikkerhet som vi gjerne ville ha vært foruten. Men disse datasvakheter vil, dersom de ikke i betydelig grad er blitt opprettet etter at vi fikk utlånt våre data, bli en stor utfordring for den første registerbaserte folke- og bolig telling i 2011.

Konklusjoner

Kommunal bolig skal tildeles vanskeligsilte på boligmarkedet, og undersøkelsen bekrefter at leieboerne tilhører lavinntektsgruppen. En stor andel utgjøres av utenlandsfødte, og av disse har mange barn.

En følge av at det er mange eldre leieboere, og at tildeling til disse ofte er basert på behov grunnet dårlig helse, fører til at de kommunale leieboerne har høy dødelighet, noe som også bekrefter at det er en utsatt gruppe.

En betydelig del av leieboerne har kort botid i de kommunale boligene, særlig gjelder dette de yngre beboerne. Her fungerer de kommunale boliger i betydelig grad som gjennomgangsboliger. Noen av de som flytter ender opp som eiere. Det er også noen av disse som flytter over i eid bolig. Å ha få barn eller å få barn for første gang, øker sannsynligheten for å bli eier. De som flytter inn i eid bolig er og blir yrkesaktive og oppnår ofte brukbare inntekter og god inntektsvekst.

Flertallet forblir imidlertid bofaste over lang tid, inntil de dør eller flytter over i annen leid bolig. Familier med mange barn tilhører denne gruppen. En del av flyttingen skjer ut av kommunen. Spesielt gjelder det Nord-Norge og utenlandsfødte i de kommunale boligene i den nordlige landsdel.

Kommunal bolig som midlertidig tilbud fungerer for de som i utgangspunktet har gode ressurser.

Mange av våre funn og konklusjoner er basert på usikkerhet grunnet mangler ved data. Dersom disse manglene ikke i betydelig grad blir rettet, vil dette være en stor utfordring for den neste folke- og bolig telling.

Summary

Unlike many other European countries, Norwegian municipalities don't play any important role in the national housing supply. Less than five per cent of Norwegian household live in a dwelling owned by the municipality. This part of the housing supply is primarily directed towards two main groups of people, namely people with severe economic, social and medical problems and elderly people. For the first target group, a frequent goal is that the municipal dwelling should serve as a temporary solution before the tenants are established in their own dwelling, either through the private rental market or in a owner dwelling. For the other target group the dwellings are often part of a care solution in the period between the time the need for care has increased so much that it enforces a move out from the ordinary dwelling and until the time of death or before the last phase of life in a nursery home.

As a result of this policy, elderly people are strongly overrepresented in municipal owned dwellings compared to the rest of the population. Another outcome is many one person households with one elderly woman. Single persons are also overrepresented among young and middle aged tenants, but in this group with single men in majority. Families with children are underrepresented among municipal tenants. Immigrants are strongly overrepresented. The same is the case with immigrant families with children compared to families with children where the parents are born in Norway.

Even if the elderly don't have a tenancy agreement with a time limit, the circulation of tenants in these dwellings is high due to the high death rate among the elderly tenants. However, the circulation is rather high also in municipal dwellings occupied by younger people. Among municipal tenants younger than 40 late in 2001, least 50 percent had moved out of the dwelling before the end of 2004. Many of them moved away from the municipality. This was especially the case among younger tenants and immigrants. The highest rate of this type of moving was found among immigrants who in 2001 were living in North Norway. Some of the movers obtained to be home owners, for instance at least one third of the movers

younger than 50. The change to become a home owner increases with increasing income and level of education. Tenants with children have a greater change to become owners than tenants without children. However, the correlation depends on the number of children, and disappears completely if the number of children exceeds three. Immigrants have a lower change to become home owners than tenants born in Norway.

Tenants in municipal dwellings are seldom offered to by the dwelling. This is probably a result of the marginal size of this part of the Norwegian housing supply. The municipality may also be in great need of such dwellings. Between 2001 and 2004 only two per cent of tenants have become home owners without moving house.

Compared to stable tenants, people moving out of municipal dwellings more often get a job and earned income, even more often if they move into an owner occupied dwelling. Probably this is due to the fact that tenants with most resources both are able to get a job and manage to finance a home purchase. The use of social security is more widespread among movers than among stable tenants. This may be caused by the rules of the housing allowance system in Norway. So long occupiers of some types of housing had been excluded from housing allowance, but these rules have been changed after our investigation. One half of municipal tenants receive housing allowances from the state

Litteratur

Aarland, Kristin og Viggo Nordvik (2008): Boligeie blant husholdninger med lave inntekter. NOVA-rapport 15/08

Andersen, Arne Støttrup og Lars Gulbrandsen (2006): Boligetablering. I: Gulbrandsen, Lars (red) (2006): Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling. NOVA-rapport 3/06: 117–129

Brattbakk, Ingar og Thorbjørn Hansen (2002): Kommunal utleie av boliger år 2000 og 1993. Prosjektrapport 338. Norges byggforskningsinstitutt

Danielsen, Kirsten og Lars Gulbrandsen (2008): Flytting i nytt land.. Flyktningers bosetting og flytting tidlig på 2000-tallet. NOVA-rapport 13/2008

Dobloug, Margarethe (2006): Bak verket. Kunnskapsfelt og formgenererende faktorer i nyttearkitektur 1935–1985. Avhandling nr. 21. AHO

Econ Pöyry (2008): Kommunale utleieboliger. Årsaker til lav vekst og forslag til tiltak som kan bidra til økt vekst.. Rapport nr 2008–096

Elstad, Jon Ivar, Dag Hofoss og Espen Dahl (2007): Hva betyr de enkelte dødsårsaksgrupper for utdanningsforskjellene i dødelighet? Norsk Epidemiologi, Årgang 17, Nr.1: 37–48

Gulbrandsen, Lars (1980): Fra marked til administrasjon? Boligmarked og boligpolitikk i Oslo i det tjuende århundre. Oslo. Institutt for anvendt sosialvitenskapelig forskning

Gulbrandsen, Lars (red) (2006): Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling. NOVA-rapport 3/06

Gulbrandsen, Lars og Thorbjørn Hansen (2007): Registerdatabase for forskning om boligspørsmål. NOVA Skriftserie 1/07

Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (2003); Family transactions in the Norwegian housing market. Housing, Theory and Society. Vol 20, No 3: 137–152.

Gulbrandsen, Lars og Viggo Nordvik (2007): Tilbudet av leide boliger. NOVA Skriftserie 6/07.

Hansen, Thorbjørn (1994): Tilbudet av kommunale utleieboliger i Norge. Prosjektrapport 165. Norges byggforskningsinstitutt

- Hansen, Thorbjørn, Viggo Nordvik og Egil Stang (1997): Kommunale utleieboliger – Lønner det seg? Prosjektrapport 223. Norges byggforskningsinstitutt
- Hansen Thorbjørn og Per Åhrén (1991): Vanskeligstilte boligsøkere. Prosjektrapport 16 i program for storbyrettet forskning.
- Hellevik, Tale og Viggo Nordvik (2004): Forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet. En kunnskapsoversikt. Nova-Skriftserie 4/04
- Hidle, Knut og Arild Vangstad (2008): Arbeidsrettet bosetting av flyktninger i norske kommuner. Forvaltningspraksis, kunnskapsgrunnlag og innspill til metodikk. FOU-rapport nr. 3/2008. Agderforskning
- Langsether, Åsmund (2005): Bolig med kommunens bistand. En studie av kommunal bistand til boligsøkende for å skaffe dem bolig i det private leiemarkedet. NOVA. Rapport 17/05
- Medby, Per og Åsmund Langsether (2007): Den kommunale utleiesektor. Struktur, forvaltning, husleiefastsettelse. NOVA-rapport 12/07
- Nordvik, Viggo (2006): Boligstandard. I: Gulbrandsen, Lars (red): Bolig og levekår 2004. En artikkelsamling, s 23–55
- Poggio, Teresio (2008): The intergenerational transmission of home ownership and the reproduction of the familalistic welfare regime, I: Saraceno, Chiara (ed): Families, aging and social policy, E. Elgar
- Scanlon, Kathleen and Christine Whitehead (2007): Social Housing in Europe. In: Whitehead, Christine and Kathleen Scanlon (eds): Social Housing in Europe. London School of Economics and Political Science
- Stefansen, Kari og Anne Skevik (2006): Barnefamilier i kommunale boliger. Nordisk sosialt arbeid, 26, nr 3, ss 241–252
- St.meld. nr. 23 (2003–2004) *Om boligpolitikken*
- Woll, Katrine Mauseth (2008): «Folk skal ikke bare ha et sted å bo – de skal trives der også». Enslige forsørgeres boligstrategier og erfaringer med kommunal bolig i Oslo. Masteroppgave i sosialt arbeid. Høgskolen i Oslo, avdeling for samfunnsfag.
- Ytrehus, Siri (1997): Beboerne i nye omsorgsboliger. Prosjektrapport 217. Norges byggforskningsinstitutt