

Susanne Søholt og Kim Astrup

Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet



NIBR

Norsk institutt for by- og regionforskning

Etniske minoriteter og forskjellebehandling i leiemarkedet

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2008:24

Hvordan kjøpe bolig som ikke finnes?

En studie av kjøp og salg av nye boliger

NIBR-rapport 2008:14

Beboernes tilfredshet med nybygde boliger

NIBR-rapport 2008:13

Samspeilet mellom bostøtte, boligtilskudd og startlån

Rapportene koster kr 250,-, og kan bestilles fra NIBR:

Gaustadalléen 21

0349 Oslo

Tlf. 22 95 88 00

Faks 22 60 77 74

E-post til

nibr@nibr.no

Eller de kan skrives ut fra

www.nibr.no

Porto kommer i tillegg til de oppgitte prisene

Susanne Søholt og Kim Astrup

Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet

NIBR-rapport 2009:2

Tittel: **Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet**

Forfatter: Susanne Sørholt og Kim Astrup

NIBR-rapport: 2009:2
ISSN: 1502-9794
ISBN: 978-82-7071-767-7
Prosjektnummer: O-2646
Prosjektnavn: Studie av etnisk diskriminering i leiemarkedet

Oppdragsgiver: Husbanken
Prosjektleder: Susanne Sørholt

Referat: Tema i rapporten er om og eventuelt på hvilke måter etniske minoriteter forskjellsbehandles i leiemarkedet. Erfaringer fra forskjellige kategorier av utleiende og fra leietakersiden er analysert. Et viktig funn er at leiemarkedet oppleves helt forskjellig av leietakere med forskjellig innvandrerbakgrunn. I rapporten diskuteres forslag til indikatorer for å kunne måle eventuell diskriminering.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: Januar 2009

Antall sider: 208

Pris: Kr 250,-

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gaustadalléen 21,
0349 OSLO

Vår hjemmeside: Telefon: (+47) 22 95 88 00
Telefaks: (+47) 22 60 77 74
E-post: nibr@nibr.no
<http://www.nibr.no>

Trykk: Nordberg A.S.
Org. nr. NO 970205284 MVA
© NIBR 2009

Forord

Uønsket forskjellsbehandling, eller diskriminering i leiemarkedet av leietakere med innvandrerbakgrunn, er tema for denne rapporten. Oppdraget er for Husbanken som har ansvar for iverksetting av den statlige boligpolitikken. Husbanken skal også følge med på om boligpolitikken er god nok til at alle kan bo godt og trygt (St.meld.nr. 23 (2003-2004). Å bo godt og trygt til leie handler bl. a. om fravær av diskriminering, slik dette er uttrykt i husleieloven.

Flere aktører har bidratt til at gjennomføringen av denne undersøkelsen har vært mulig. Huseierforbundet har velvillig stilt sine internettsider til disposisjon for en web-basert spørreundersøkelse til private små-utleiery. Mange små-utleiery har tatt oppfordringen og bidratt med sine erfaringer. Et utvalg av kommersielle utleiery har satt av tid til samtaler om deres utleieryvirksomhet. Leietakere med somalisk, irakisk, bosnisk og chilensk bakgrunn har deltatt i samtaler og fokusgruppemøter. Leieboerforeningen har bidratt med juridisk kompetanse. Uten samarbeid og deltakelse fra disse aktørene hadde prosjektet vært vanskelig å gjennomføre – tusen takk til alle!

Prosjektet har nytt godt av en referansegruppe med representanter med innsikt og interesse for problemstillingene. Deltakerne kom fra Huseierforbundet, Leieboerforeningen, Organisasjon mot offentlig diskriminering (OMOD), Kontaktutvalget mellom norske myndigheter og innvandrerbefolkningen (KIM), Likestillings- og diskrimineringsombudet, Statistisk sentralbyrå (SSB), Kommunal- og regionaldepartementet, Arbeids- og inkluderingsdepartementet, Inkluderings- og mangfoldsdirektoratet, Kommunenes interesseorganisasjon (KS) og Husbanken. Vi takker alle!

Prosjektet er gjennomført i samarbeid mellom sosialantropolog Nora Gotaas, samfunnsøkonom Kim Astrup og statsviter Susanne Søholt, alle på NIBR. Gotaas har gjennomført intervjuene med

leietakere med bosnisk og chilensk bakgrunn. Astrup har bearbeidet og analysert SSBs levekårsdata i forhold til innvandreres subjektive opplevelse med å bli nektet å leie bolig på grunn av egen innvandrerbakgrunn. Han har vært hovedforfatter på disse delene av rapporten. Søholt har vært prosjektleder og designet prosjektet. Hun har samlet inn alle dataene fra utleiersiden og gjennomført fokusgruppeintervjuer blant leietakere med irakisk og somalisk bakgrunn. Søholt har skrevet rapporten og vært medforfatter på delene som omfatter levekårsundersøkelsen.

Geograf (ph.d)Irene Molina fra Instutet för bostads- og urbanforskning ved universitet i Uppsala har deltatt i diskusjoner og bidratt med verdifulle perspektiver i prosjektet. Hun har også lest utkast til rapporten. Johan Heldal i Statistisk sentralbyrå har lest og kommentert regresjonsanalysen i kapitel 8.3.

Oppdraget er gjennomført innenfor en finansieringsramme på i underkant av 4,5 månedersverk. Vår mann i Husbanken har vært Per-Erik Torp. Han fortjener all ros for god oppfølging!

Oslo, Januar 2009

Berit Nordahl
Forskningsjef

Innhold

Forord	1
Tabelloversikt.....	7
Figuroversikt	9
Sammendrag.....	11
Summary	16
1 Innledning.....	22
1.1 Husbankens problemstillinger.....	24
1.2 Diskriminering på dagsorden i leiemarkedet.....	26
1.3 Internasjonal oppmerksomhet om diskriminering.....	28
1.4 Hva sier norsk lovgivning om diskriminering?	28
1.4.1 Bestemmelser mot diskriminering i boliglovene	29
2 Trekk ved leiemarkedet	33
2.1 Tidligere forskning på innvandrere og leie- markedet.....	37
3 Analytiske perspektiver.....	39
3.1 Et relasjonelt perspektiv på leiemarkedet.....	39
3.2 Ideologier og representasjoner.....	40
3.3 Tilgjengelighetsperspektivet	41
3.3.1 Forhold ved tilbudssiden i leiemarkedet.....	43
3.3.2 Design for å studere tilgjengelighet til leie- markedet.....	43
4 Metodisk tilnærming: eller hva har vi gjort?	46
4.1 Utfordringer ved valg av informanter.....	47
4.2 Informanter på utleiersiden	48
4.2.1 Private småutleiere	48
4.2.2 Kommersielle utleiere.....	49
4.2.3 Kommuner.....	50
4.2.4 Boligbyggelag.....	50
4.3 Informanter på leietakersiden	51
4.3.1 Levekårsundersøkelsen blant innvandre.....	51

4.3.2	Valg av innvandreregrupper for å belyse forskjellsbehandling i leiemarkedet.....	53
4.3.3	Datainnsamling.....	55
5	Leiemarkedet sett fra utleiersiden	57
5.1	Private småutleiere	58
5.1.1	Hva tilbys av leieboliger	59
5.1.2	Hvem får leie av småutleierne?	65
5.1.3	Tilgjengelighet til det private småutleiermarkedet.....	68
5.1.4	Oppsummering	79
5.2	Kommersielle utleiere og valg av leietakere	80
5.2.1	Boligtilbudet.....	81
5.2.2	Hvem bor i de kommersielle eiendommene	82
5.2.3	Tilgjengelighet til det kommersielle leiemarkedet	85
5.2.4	Hva skal til for at lite attraktive leiesøkere kan bli mer attraktive?.....	93
5.2.5	Oppsummering	95
5.3	Boligbyggelag som utleiere	96
5.3.1	Tilbudet av leieboliger i boligbyggelagene.....	97
5.3.2	Hvem søker og hvem får leie bolig i boligbyggelagene?.....	97
5.3.3	Tilgjengeligheten til boligbyggelagens utleieboliger	99
5.3.4	Hvilke medlemmer møter størst vanskeligheter med å få leie i boligkooperasjonen?.....	105
5.3.5	Oppsummering boligbyggelag	107
5.4	Kommuner som utleiere	108
5.4.1	Hvem søker og hvem får kommunalt disponert bolig?.....	109
5.4.2	Innleie fra det private markedet.....	112
5.4.3	Tilgjengeligheten til kommunale boliger.....	114
5.4.4	Oppsummering kommuner.....	119
5.5	Oppsummering alle utleierkategorier - begrunnelser for valg av leietakere	120
6	Innvandrerne leiemarked sett ut fra statistikken	122
6.1	Noen leier oftere enn andre.....	122
6.2	Selvopplevd diskriminering	123
6.3	Innvandrere leier ofte av kommunen?.....	126
6.4	Sammenfall mellom opplevd diskriminering og dårlige boforhold	129

6.5	Geografisk sentralitet spiller liten rolle for opplevelse av diskriminering	131
6.6	Botid reduserer diskriminering, men ikke for alle	132
6.7	Å leie av bekjente reduserer diskriminering, men ikke alle kjenner noen	133
6.8	Oppsummerende konklusjon.....	135
7	Leiemarkedet sett nedenfra	137
7.1	Eksempler på etniske grupper som mener de blir utsatt for diskriminering.....	138
7.1.1	Hvem var informantene.....	139
7.1.2	Erfaringer - å søke leiebolig.....	139
7.1.3	Erfaringer i leieforholdet.....	144
7.1.4	Erfaringer – hvor og hva får somaliere og irakere leie	144
7.1.5	Oppsummering – somalieres og irakeres erfaringer fra leiemarkedet.....	146
7.2	Eksempler på etniske grupper som mener at de sjelden blir utestengt i leiemarkedet på grunn av egen bakgrunn	147
7.2.1	Hvem var informantene?	148
7.2.2	Erfaringer fra å søke bolig.....	149
7.2.3	Erfaringer i leieforholdet.....	151
7.2.4	Erfaringer – hvor og hva fikk chilenerne og bosnierne leie?	152
7.2.5	Oppsummering – chileneres og bosniers erfaringer fra leiemarkedet.....	153
7.3	Usaklig forskjellsbehandling av somaliere og irakere	153
8	Leiemarkedet - to verdener	159
8.1	Oppfatninger av diskriminering – faktiske boforhold eller tolkning	160
8.2	Hovedfunn og oppsummering - erfaringer med direkte og indirekte diskriminering.....	164
8.2.1	Å søke leiebolig	164
8.2.2	Direkte diskriminering <i>i leieforholdet</i>	169
8.2.3	Diskriminering <i>og boforhold</i>	169
8.2.4	Politikk som diskriminerer?	170
8.2.5	Implikasjoner av diskriminering for tilgjengelighet til leiemarkedet.....	171
8.3	Dilemmaer i forhold til forskjellsbehandling	173

8.4	Negative konsekvenser av diskriminering	179
9	Indikatorer for diskriminering i leiemarkedet	180
9.1	Forslag til indikatorer for å måle resultat av diskriminerende praksiser i leiemarkedet ved hjelp av registerstatistikk og folke- og boligtellinger	182
9.2	Oppsummering	186
9.2.1	Modell – visualisering av hoping av systematiske forskjeller.....	187
10	Politikk til å ville det annerledes	190
10.1	Forslag til tiltak som kan redusere diskriminering ...	192
10.1.1	Behov for mer forskning	195
	Litteratur	196
	Vedlegg 1	201

Tabelloversikt

Tabell 4.1	Oversikt over type informanter og type data-innhenting	56
Tabell 5.1	Leietakerens inntektsgrunnlag – i følge utleier. Prosent.....	71
Tabell 5.2	Utleiere. Kriterier for valg av leietaker. Prosent	73
Tabell 5.3	Hovedkategorier av leietakere blant de fem utleierne – utleiers kategorier.....	83
Tabell 5.4	Hva kreves for å bli registrert som søker til leiebolig i det kommersielle leiemarkedet.....	85
Tabell 5.5	Oversikt over tilbudet av leieboliger hos de fire boligbyggelagene. Antall boliger gruppert etter antall rom.	97
Tabell 5.6	Antall respondenter (boligbyggelag) som angir hvor stor prosent av søkermassen til leiebolig i boligbyggelag som hadde innvandrerbakgrunn og hvor stor prosent som ble tildelt bolig som hadde slik bakgrunn. 1. halvår 2008.	98
Tabell 5.7	Søknadsskjema om utleiebolig i boligbyggelag. Krav fra søknadsskjema.	101
Tabell 5.8	Antall respondenter (kommuner/bydeler) som angir hvor stor prosent av søkermassen til kommunal bolig som hadde innvandrerbakgrunn og hvor stor prosent som ble tildelt bolig som hadde slik bakgrunn.	110
Tabell 5.9	Hvilke hensyn blir vektlagt når kommunene skal prioritere blant boligsøkere med positivt vedtak. Antall svar.	117
Tabell 6.1	Leieandel etter landbakgrunn og opplevelse av diskriminering. Prosent.	125

Tabell 6.2	Opplevd diskriminering etter landbakgrunn, fordelt på leietakere i det kommunale og det private leiemarkedet. Prosent.	128
Tabell 7.1	Andel leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn som mener seg diskriminert	138
Tabell 7.2	Antall leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn fordelt etter utleierkategori. Fokusgrupper.	141
Tabell 7.3	Antall hushold fordelt etter antall personer i husholdet, sett i forhold til antall rom i boligen. Informanter av somalisk og irakisk bakgrunn.	145
Tabell 7.4	Andel leietakere med chilensk og bosnisk bakgrunn som mener seg diskriminert.....	147
Tabell 7.5	Antall hushold fordelt etter personer i husholdet i forhold til antall rom i boligen. Informanter av chilensk og bosnisk bakgrunn.	152
Tabell 7.6	Hva kan forklare forskjeller i opplevd diskriminering? Resultater fra multivariat logistisk regresjonsanalyse	156
Tabell 8.1	Typer av direkte diskriminering i boligsøkeprosessen overfor somaliere og irakere versus chilenerne og bosniere	166
Tabell 8.2	Typer av indirekte diskriminering i boligsøkeprosessen overfor somaliere og irakere versus chilenerne og bosniere	168

Figuroversikt

Figur 2.1	Husholdninger som leier bolig fordelt på type utleier. Hele landet. Endringer 2001 til 2007.	36
Figur 3.1	Design for å studere for tilgjengelighet til leiemarkedet	44
Figur 5.1	Utleiernes begrunnelser for å leie ut. N=159.....	59
Figur 5.2	Utleie av del av utleiers egen bolig, fordelt på boligtyper. Prosent.....	60
Figur 5.3	Andel utleieboliger fordelt etter antall rom i boligen. Prosent.....	61
Figur 5.4	Utleieboliger etter grad av møblering. Prosent.....	62
Figur 5.5	Andel utleieboliger etter leiekontraktens varighet. Prosent.....	63
Figur 5.6	Fordeling av husleienivå pr. måned i 2008. Prosent. .	65
Figur 5.7	Hvem leier bolig nå. Prosent.....	66
Figur 5.8	Leietakernes alder. Prosent.....	67
Figur 5.9	Utleieres bruk av forskjellige annonseringsformer. Prosent av brukte annonseringsformer.	70
Figur 6.1	Andel som leier etter landbakgrunn. Alle leietakere i levekårsundersøkelsen.	123
Figur 6.2	Oversikt over selvopplevd diskriminering blant alle leietakerne i levekårsundersøkelsen. Prosent.	124
Figur 6.3	Andel leietaker etter landbakgrunn som leier kommunal bolig.....	127
Figur 6.4	Andel leietakere med innvandrerbakgrunn som har opplevd diskriminering innenfor det kommunale og det private leiemarkedet.....	128
Figur 6.5	Fordeling av utslag på boforholdsindikatoren blant leietakere med innvandrerbakgrunn.	130
Figur 6.6	Leietakere med innvandrerbakgrunn. Andel som har opplevd diskriminering i forhold til rapporterte boforhold.....	131

Figur 6.7	Andel som har opplevd diskriminering i forhold til sentralitet.....	132
Figur 6.8	Sammenheng mellom botid og diskriminering, og hvordan botid fordeler seg prosentvis blant innvandrere som leier	133
Figur 6.9	Fordelingen av opplevd diskriminering blant de som leier av bekjente og blant de som leier av fremmede. Prosent.	134
Figur 6.10	Andel leietakere etter landbakgrunn som leier av venn eller slekt.	135
Figur 8.1	Modell for tilgjengelighet til leiemarkedet	172
Figur 8.2	Dilemmaer ved valg av leietaker. Saklig eller usaklig forskjellsbehandling? Private utlei-ere: kommersielle og småutlei-ere	174
Figur 9.1	Visualisering – Indikatormodell. Eksempler mulig diskriminering blant tre grupper av leietakere med forskjellig innvandrerbakgrunn og forskjellig situasjon i leiemarkedet.	188

Sammendrag

Susanne Søholt og Kim Astrup

Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet

NIBR-rapport: 2009:2

Boligpolitikken handler om at *alle innbyggere* skal kunne skaffe seg en tilfredsstillende boligsituasjon. Samtidig vet vi, gjennom forskjellige undersøkelser, at bolig som gode er ulikt fordelt i befolkningen. Folke- og boligtellinger, samt levekårsundersøkelser i innvandrerbefolkningen viser at det er systematiske forskjeller i boligvekår og at disse forskjellene følger etniske skillelinjer. Det er skillelinjer mellom majoritets- og minoritetsbefolkningen og innvandrergrupper i mellom. Et viktig spørsmål er om disse skillelinjene skyldes preferanser, økonomiske og sosiale ressurser eller utestengning.

Denne rapporten handler om det siste. Er det slik at en del av forskjellene i resultat på leiemarkedet kan tilskrives negativ forskjellsbehandling av leiesøkere med innvandrerbakgrunn i jakten på leiebolig?

Undersøkelsen har fokus på *selvopplevd diskriminering*. Det handler om avslag på søknad om leiebolig som leiesøker selv tolker som diskriminering. Det er dette som kommer frem både i levekårsundersøkelsene blant innvandrere, og i direkte samtaler med leiesøkere med innvandrerbakgrunn.

Undersøkelsen viser at leiemarkedet har sorteringsmekanismer som bidrar til at grupper med forskjellig etnisk bakgrunn slipper til i forskjellige deler av leiemarkedet. For å få mer innsyn i sorteringsmekanismene har vi gått bredt ut. Vi har samlet informasjon og data fra forskjellige aktører på utleie- og leietakersiden, og satt dette sammen. Det brede datatilfanget og de ulike metodene gir overraskende sammenfallende resultat.

NIBR-rapport: 2009:2

Oppsummeringen tar utgangspunkt i Husbankens problemstillinger:

Opplevde og faktiske barrierer i jakten på leiebolig blant leiesøkere med etnisk minoritetsbakgrunn

For å få innsyn i minoritetenes erfaringer i leiemarkedet har vi analysert levekårsundersøkelsen blant innvandrere (2005/2006) og intervjuer i fire grupper. To av gruppene mener i følge levekårsundersøkelsen at de har opplevd relativt sett mye diskriminering (leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn). De to andre gruppene mener sjelden de opplever å bli nektet å leie bolig på grunn av egen bakgrunn (leietakere med bosnisk og chilensk bakgrunn).

Opplevde barrierer: Leietakere med somalisk bakgrunn opplevde at hudfarge var en barriere. Både somaliere og irakere opplevde at nasjonal bakgrunn var et hinder for å få leie. Dessuten uttrykte noen utleierye at leietakere med tydelig muslimsk tilhørighet var lite attraktive. Bosniere og chilenerne opplevde i liten grad slike hindringer.

Faktiske barrierer: En del hushold med somalisk og irakisk bakgrunn har store hushold. Informanter fra begge gruppene opplevde at leieboligene i markedet som de hadde råd til, ikke passet til husholdsstørrelsen. Dessuten var den overveiende mengden av utleieboliger små. Somaliene opplevde dessuten at utleierne trodde at *alle* somaliere bodde i store hushold og fikk mye besøk.

Hvordan kan forskjellsbehandling mellom ulike etniske grupper forklares?

Det er flere grunner til at leiesøkere med forskjellig etnisk bakgrunn opplever forskjellige vilkår i leiemarkedet. For det første, bosniere og chilenerne har i større grad husholdsstørrelser som passer til tilbudet i leiemarkedet, små boliger, enn somaliere og irakere. Dessuten, bosniere og chilenerne er på gruppenivå mer økonomisk integrert i arbeidsmarkedet og er relativt sett mer sosialt integrert. Somaliere og irakere er derimot blant de gruppene som har størst vanskeligheter med å bli del av arbeidsmarkedet. Dette kan bl.a. skyldes kort botid, at det hele tiden kommer nye flyktninger, men også at gruppene er stigmatisert i media. Det siste innebærer bl. a. at det er vanskeligere for utleierye å *se* leiesøkere i disse gruppene som attraktive leiesøkere, selv når de er økonomisk

selvstendige. De blir avvist ved første kontakt på grunn av antatte gruppekjennetegn, før de har fått presentert seg som individuelle personer og hushold.

Det har også betydning hvordan de som får avslag på å leie en bolig tolker avslaget. Hver leiesøker med somalisk og irakisk bakgrunn får langt flere avslag enn leiesøkere med bosnisk og chilensk bakgrunn. Og, personer i de to første gruppene tolker mengden av avslag som diskriminering, mens personene i de to andre gruppene har mindre tilbøyelighet til å tolke de færre avslagene de får som diskriminering.

Hvordan begrunner utleierye sitt valg av leietaker? I hvilken grad er ev. forskjellsbehandling begrunnet i utleiers forståelse av etniske minoriteter, eller en konsekvens av utleierens prioritering?

Somalier og irakere opplever ofte å bli avvist ved første forespørsel om bolig. Noen private utleierye uttrykker direkte at de ikke vil ha utlendinger. Andre gjør det mer indirekte ved at de mener leietakere med innvandrerbakgrunn passer sjeldnere til utleierens forestillinger om skikkete leietakere. Slike leietakere er betalingsdyktige, har jobb eller studier og gir inntrykk av å kunne ta vare på boligen og skape lite bry. Dessuten foretrekkes leietakere som kan kommunisere med utleier. Et annet viktig forhold er at små hushold foretrekkes fordi boligene generelt er små, og fordi fravær av barn eller få barn, sliter mindre på boligene. Når det endelige valget som oftest avgjøres ved intuisjon, virker det som det er lettere for utleiere å se skikkete leietakere blant leietakere med norsk eller vestlig bakgrunn. De er mer gjenkjennelige. Da er det antakelig slik at bevisste og ubevisste forestillinger om innvandrere generelt og spesifikke etniske grupper spesielt, påvirker valget. Unntaket er den kommersielle utleieren som avgjør det endelige valget ved loddtrekning.

Kan det påvises strukturelle trekk ved måten kommunene og boligbyggelagene gjennomfører og organiserer sin utleievirksomhet på som fører til forskjellsbehandling og ev. diskriminering av etniske minoriteter?

Et begrenset utvalg av kommuner, og boligbyggelag med utleieboliger i de samme kommunene, har deltatt i undersøkelsen. Kommunene har en relativt høy andel befolkning med innvandrere-

bakgrunn. Kommunene og boligbyggelagene har i utgangspunktet nøytrale betingelser for sin utleievirksomhet. Etnisk bakgrunn skal ikke ha betydning for å få leie bolig. I kommunene er de mest vanskeligstilte prioritert, og i boligbyggelagene medlemmer i etableringsfasen. Spørsmålet er om de generelle kriteriene, prosedyrene og tilbudene er tilpasset en mangfoldig gruppe av leiesøkere som har forskjellige vanskeligstilte situasjoner.

Vi har ikke funnet at ordningene blir praktisert forskjellig for forskjellige grupper. En overveiende andel av de som får leie i kommunene har innvandrerbakgrunn. Når skjønn brukes i tillegg til kriterier, kan det likevel virke som hushold med spesifikke innvandrerbakgrunner, på bakgrunn av antakelser om adferd, lettere blir sortert ut.

Noen av kriteriene fanger imidlertid i mindre grad situasjonen til vanskeligstilte med minoritetsbakgrunn. Opparbeidet botid i en kommune for å kunne søke kommunal bolig diskriminerer innvandrerbefolkningen, fordi i sær nyankomne flytter ofte før de har etablert seg. Alderskriterier og tidsbegrensninger i boligbyggelagene tar ikke hensyn til at medlemshushold i innvandrerbefolkningen kan være i en etableringsfase når som helst i livsløpet. Dessuten vil en del medlemmer ønske å være permanente leietakere, bo stabilt og ha ordnete leieforhold, slik boligkooperasjonen normalt kan tilby.

Utover dette var det behov for kommunale, ikke-diskriminerende boligjenester som kunne styrke hushold med innvandrerbakgrunn i det private leiemarkedet. Eksempler var bistand til å finne bolig for hushold med egen inntekt. Dessuten økonomiske ordninger som ikke signaliserer til utleier at husholdet får offentlig støtte til boutgiftene. Dette fordi utleiere foretrekker leietakere med egen inntekt.

Verken kommunene eller boligbyggelagene har i noe særlig grad tilpasset tilbudet til en mer variert leietakergruppe. Tilbudet består av små boliger som i liten grad passer til hushold med flere barn. Kontrakter og informasjonsmateriale er unntaksvis oversatt. Det er begrenset bo-oppfølging og bomiljøarbeid for å styrke enkelthushold og de flerkulturelle bomiljøene.

Forekommer det forskjellsbehandling i kontraktsforhold?

Det var vanskelig å få innsyn i leietakernes kontraktsforhold, bortsett fra noen som leide av kommunen. Disse husholdene hadde alminnelige, kommunale kontrakter, men de hadde fått leie svært dårlige boliger. På bakgrunn av undersøkelsen vet vi ikke om dette er tilfeldig eller systematisk.

Det som derimot kom frem var at leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn i det private leiemarkedet ofte opplevde: kontraktsinngåelse under forutsetning av at de betalte mer enn det som var oppgitt i kontrakten, vilkårlige endringer i husleia i kontraktsperioden, vilkårlige oppsigelser og leie av dårlige boliger. Denne type erfaringer var også kjent i det chilenske miljøet, men der var det noe som bare forekom unntaksvis.

Når bør forskjellsbehandling av etniske minoriteter i leiesektoren betegnes som diskriminering?

Når leiesøkere med innvandrerbakgrunn blir avvist som søkere til en bolig med en gang de henvender seg, må dette kunne kategoriseres som direkte diskriminering. Det er også diskriminering når leietakere med spesifikk bakgrunn får leie bolig under forutsetning av at de betaler *mer* enn det som står i kontrakten. Dessuten vil det være diskriminerende betingelser og mekanismer i leiemarkedet om hushold med innvandrerbakgrunn systematisk får tilbud om å leie dårligere boliger og i mindre attraktive strøk, enn alminnelige leiesøkere med norsk bakgrunn.

Diskriminering er imidlertid sammensatt og komplekst og kan være vanskelig å påvise. Indikatorer kan *til sammen* bidra til å gi et bilde av omfang og på hvilke områder leiesøkere/takere med minoritetsbakgrunn systematisk oppnår dårligere resultat i leiemarkedet enn etnisk norske. Systematisk dårligere resultat kan være en konsekvens av diskriminerende betingelser og mekanismer. Det er imidlertid viktig at resultatene tolkes. Fordelen med statistikkbaserte indikatorer er at de samtidig gir informasjon om på hvilke områder leiesøkere/takere *ikke* opplever diskriminerende betingelser/prosesser som fører til systematisk dårligere resultat.

Summary

Susanne Søholt and Kim Astrup

Ethnic Minorities and the Rental Market – Equal Opportunities?

NIBR Report: 2009:2

The aim of Norwegian housing policy is that every citizen is provided with adequate housing. However, according to various surveys, we know that housing is distributed very unevenly throughout the population.

Population and housing census, as well as statistics on the living conditions of the immigrant population show systematic differences in housing conditions. These differences vary according to ethnic background. There exist dividing lines between the majority and the minority population, as well as between ethnic groups. An important issue is whether these differences are due to personal preferences, economic and social resources, or social exclusion. This report elaborates on the latter issue.

Statistics on living conditions (2005/2006) among the immigrant population stated that 27 percent of tenants with such background were sure and 11 percent believed they had been rejected from a rental because of their background. There were big differences between ethnic groups. More than 40 percent of Somali and Iraqi tenants thought they had been rejected because of their ethnic background.

This report focuses on experiences of discrimination in the rental market. Self-experienced discrimination is understood as rejections that house-hunters with minority background interpret as discrimination. Statistics on living conditions, as well focus group and individual interviews, are data sources on self-experienced discrimination.

NIBR-rapport: 2009:2

The study reveals that the rental market has sorting mechanisms that results in different access to different segments of the rental market, dependant on the tenants' ethnic background. In order to get insight into these sorting mechanisms, we have gathered data from both the demand and supply side. Various kinds of landlords and tenants with different ethnic backgrounds are interviewed. The vast material and the different approaches resulted in surprisingly convergent results.

The summary focuses on the requested inquiries commissioned by the State Housing Bank.

Barriers for prospective tenants with ethnic minority background hunting for a house to rent

In order to get insight into the ethnic minorities own experiences in the rental market, statistics on living conditions among the immigrant population, as well as interviews with four ethnic groups, are analyzed. The four groups are tenants with Bosnian, Chilean, Iraqi and Somali background.

According to statistics on living conditions, 44 percent of Somali and 42 percent of Iraqi tenants, claim that they have met discrimination in the rental market. Tenants with Bosnian and Chilean background, on the other hand, reported discrimination less frequently from the rental market.

Barriers experienced by the tenants.

Tenants with Somali background experienced that colour of skin indeed were a barrier to the rental market. National background was a hinder for both Somalis and Iraqis. In addition, some landlords in the study made clear that tenants with Muslim affiliation were not wanted. Chileans as well as Bosnians, reported to a small extent to have encountered such hindrances.

Actual barrier

Informants from both the Somali and the Iraqi groups frequently experienced that the rental dwellings they could afford, did not match space requirements for their actual household size. However, the majority of the Somali households are small or medium sized, though the landlords thought all Somalis lived in big households.

How can unequal treatment be explained across different ethnic minority groups?

Firstly, Bosnians and Chileans have, to a larger extent, household sizes that suit the supply side in the rental market, compared to Somalis and Iraqis. Moreover, Bosnians and Chileans have lower unemployment levels, and are relatively more socially integrated. Somalis and Iraqis on the other hand, experience great difficulty in integrating in the Norwegian labour market. This can partly be explained by shorter time of residence and the fact that refugees from these countries are still arriving. Unfavorable media publicity is possibly a contributing factor. The latter probably entails that it is more difficult for landlords to regard house-hunters from these groups as attractive, even when economic merits are satisfactory. Usually house-hunters from these groups are rejected on the first encounter on the basis of presumed group characteristics, before they had the chance to present themselves as individuals.

Another aspect of importance is how the persons that get rejected interpret the rejection. Every Somali and Iraqi gets a lot more rejections than Bosnians and Chileans. Somalis and Iraqis have a tendency to interpret the multitude of rejections as discrimination, while the Bosnians and Chileans are less inclined to interpret their fewer rejections as discrimination.

How do the landlords account for their choice of tenants? To which degree is any unequal treatment explained by the landlords understanding of ethnic minorities or by the landlord's priorities?

Somalis and Iraqis often experience being rejected at their first housing enquiry. Some private landlords express openly that they don't want tenants that are foreigners (with a non-western background). Other landlords make the rejection more subtle, by holding the opinion that the foreigners don't fit their notion of suitable tenants. Suitable tenants, according to their view, are working or studying, and capable of paying the rent. They also stress the importance of tenants' ability to take care of the dwelling and otherwise not causing any concern. In addition, the landlords prefer tenants that they believe they can communicate with.

Another important aspect is that small households are often preferred, because the dwellings also are small. In addition few or

no children cause less wearing and tearing. When the landlords make their choice, using their intuition, it seems like it is easier for the landlord to find suitable tenants amongst tenants with a Norwegian or Western background. They are more recognizable. Thus, conscious or unconsciously, notions of immigrants in general and of specific ethnic groups, influence their choice. The exception is the commercial landlord who makes his or her final choice by drawing lots.

Are there structural characteristics connected to the way in which the housing associations and municipalities implement and organize their letting, which leads to unequal treatment and possible discrimination of ethnic minorities?

A limited selection of housing associations and municipalities with rental housing, within the same municipalities, are included in the study. A relatively high percentage of the population within these municipalities has a non-western background. The housing associations and the municipalities have criteria for selecting tenants which are intended to be neutral. Ethnic background should not be relevant when it comes to the possibility for renting a dwelling. In the municipalities, disadvantaged households get priority. In the housing associations, young households which are members, get priority. The question is if the general criteria, procedures and housing supply is adapted to the diverse group of tenants, facing different disadvantaged situations in the housing market.

We have found that a considerable part of tenants that get municipal dwellings have immigrant background. However, when assessment is used, in addition to criteria, it might seem that households with a specific immigrant background are more often excluded.

Some of the criteria are however to a lesser degree adjusted to the situation of the disadvantaged with a minority background. Requested residence time in a municipality to be permitted to apply for a dwelling is an example of such criteria. The criteria affect the immigrants, because they move more often than the native population. Other criteria, such as age and limitations on time of residence in housing associations, don't consider the fact that households with a minority background can settle down at any age during their lifetime. In addition, some households prefer to

stay as permanent tenants in the housing associations. Their ambition is not to become homeowners, which is the common housing career in Norway.

Beyond this, there was a need for municipal, non-discriminating housing services which could strengthen the household's ability to compete in the private rental market. One example is assistance in finding housing for households with their own income. Another example is economic arrangement that doesn't make the landlord aware of the fact that the household received housing allowances. The reason for this is that landlords prefer tenants with their own income.

Neither the municipalities nor the housing association have adjusted their supply to a more diverse group of tenants. The supply mostly consists of small dwellings, which are not adapted for household with several children. Contracts and information material are mostly in Norwegian. There are limited efforts to strengthen households and neighborhoods in the multicultural housing areas where people are tenants.

Is there unequal treatment in the contractual relationships?

It was difficult to get access to the tenants' contracts in the rental market, except for a few that lived in municipal dwellings.

These households had ordinary, municipal contracts, but they were assigned to substandard dwellings. Based on the study, it is difficult to say whether this was arbitrary or systematic.

However, the study indicated that tenants with Somali and Iraqi background in the private rental market often experienced that they had to pay more than was stated in the contract in order to get the contract. They also experienced frequent changes in the rent and unfair dismissals. These kinds of experiences were also known in the Chilean community, but to a far lesser extent.

When should unequal treatment of ethnic minorities in the rental market be denoted as discrimination?

When tenants with an immigrant background are instantly rejected as possible tenants when they first encounter the landlord, this should be categorized as direct discrimination. It is also discrimination when tenants with a specific immigrant background are allowed to rent under the condition that they pay more than

what is stated in the contract. In addition it should be regarded as discrimination in the rental market when tenants with an immigrant background systematically are offered worse dwellings in less attractive areas than tenants with a Norwegian background.

However, discrimination is complex, and it can be difficult to establish its occurrence. On the other hand, different indicators can together play a part in indicating the extent of discrimination, and in detecting areas in the rental market where tenants with an immigrant background systematically get worse results compared to ethnic Norwegians. Worse conditions can be the result of conditions and mechanisms that are discriminating. But it is important that the results are interpreted in a proper way. The advantage of indicators that are based on statistics are that they also give information about the areas in which tenants of different ethnic backgrounds possibly are not discriminated.

1 Innledning

Det er påvist gjennom flere år at innbyggere med innvandrerbakgrunn fra Asia inkludert Tyrkia, Afrika og Latin-Amerika opplever vanskeligheter med å skaffe seg en passende og tilfredsstillende boligsituasjon i leiemarkedet.¹ Levekårsundersøkelsene blant innvandrere, dokumentasjon fra Utlendingsdirektoratet (UDI) og Senter mot etnisk diskriminering (SMED) samt forskning om diskriminering i boligmarkedet viser dette (Gulløy, Blom og Ritland 1997, Blom og Henriksen 2008; SMED 2003, 2004-2005; UDI 1999-2000, 2001-2002; Søholt 1999, 2007).

Denne undersøkelsen handler om hvorvidt ulikheter i leiemarkedet skyldes usaklig forskjellsbehandling, også kalt diskriminering, eller om det skyldes andre forhold, for eksempel mangel på leieboliger. Erfaringer fra andre europeiske land viser at selv om politikken har som intensjon å være ikke-diskriminerende, så viser praksis økt romlig og sosial segregasjon, noe som blir tolket som et tegn på økende sosial ulikhet i befolkningen. Dette gjelder i sær sosial ulikhet mellom majoritets- og innvandrerbefolkningen (Vladychenko red. 2008). Norge skiller seg på mange måter fra en del andre land det kan være naturlig å sammenligne seg med. Dette skyldes blant annet innholdet i boligpolitikken med vekt på eierbolig, og tilnærmet fravær av et åpent, organisert leiemarked.

I Norge bodde 84 prosent av innbyggerne uten innvandrerbakgrunn i eid bolig både i 2001 og i 2004 (Statistisk sentralbyrå 2001, 2004). Tilsvarende tall for innvandrerbefolkningen var 59 prosent i 2001. I Levekårsundersøkelsen blant 10 innvandrergrupper fra 2005/2006 var eierandelen steget til 63 prosent (Blom og

¹ Med innvandrerbakgrunn mener vi personer som er født i utlandet og har innvandret til Norge, og personer som er født i Norge av foreldre som har innvandret.

Henriksen 2008).² Samtidig er det store forskjeller i eierandel mellom grupper med forskjellig innvandrerbakgrunn. Leiemarkedet er derfor fortsatt viktig for innvandrerbefolkningens boliglevetår.

Denne undersøkelsen fokuserer på de som bor til leie. Hensikten er å gi en tilstandsbeskrivelse av hvordan leiemarkedet fungerer for leiesøkere og leietakere med innvandrerbakgrunn anno 2008. Det handler om å prøve å komme litt under overflaten på om og hva det skyldes at innbyggere med innvandrerbakgrunn opplever å bli valgt bort når de søker leiebolig.

Husbanken er opptatt av om og ev. hvordan forhold ved etter-spørselsessiden og tilbudssiden i leiemarkedet påvirker fordelingen av leieboliger. Det er viktig å finne ut av om innvandrerbefolkningens vanskelige tilgang til leiemarkedet skyldes indirekte eller direkte diskriminering, eller om det skyldes andre forhold.

Denne undersøkelsen skal belyse forskjellsbehandling i leiemarkedet. Forskjellsbehandling i leiemarkedet kan foregå på forskjellige måter; når man søker bolig, når man bor og i forhold til hva man får leie. Hovedfokuset vil være på prosessen med å søke bolig. Eksisterende forskning har vist at negativ forskjellsbehandling også kan forekomme i leieforholdet og at hva en får leie også kan være uttrykk for diskriminering (Søholt 2007). Problemstillingene i undersøkelsen er rettet mot hvordan eventuell forskjellsbehandling forekommer i:

- Prosessen for å søke bolig
- I selve leieforholdet (kontraktsforhold)
- Hva en får leie (boligforhold)

² Statistisk sentralbyrå gjennomfører levetårundersøkelser i hele befolkningen hvert 3. år. Levetårundersøkelsene er utvalgsbasert. Det er for få deltakere til at de gir god informasjon om innvandrerbefolkningens levetår. Derfor ble det i 1996 og i 2005/2006 gjennomført egne levetårundersøkelser i innvandrerbefolkningen.

1.1 Husbankens problemstillinger

Husbankens problemstillinger er utgangspunktet for denne undersøkelsen. Til sammen skal de bidra til å belyse om og på hvilke måter eventuell forskjellsbehandling i leiemarkedet forekommer.

1. *Hvilke hindringer og hvilke typer opplevde og faktiske barrierer utsettes etniske minoriteter for når de skal søke bolig?* Dette handler om hvordan boligsøkerne oppfatter og har erfart prosessen med å finne bolig i leiemarkedet. Her vil vi være opptatt av både faktiske og opplevde hindringer i ulike segmenter av leiemarkedet. Det omfatter søkeprosessen fra en begynner å orientere seg og lete etter bolig, til en har inngått kontrakt, noe som betyr at vi må sette søkelys på både registrerings terskelen, ressurs- og kompetanseterskelen. Hva som oppleves som hindringer vil bl.a. avhenge av hva slags økonomiske og sosiale ressurser leiesøker har og hvordan den enkelte fortolker erfaringer som er høstet i boligsøkeprosessen.
2. Ulike grupper etniske minoriteter utsettes for ulik grad av, og ulike typer forskjellsbehandling. Hvordan kan disse forskjellene forklare? Når vi skal forklare forskjeller i tilgjengelighet til leiemarkedet, vil vi se etnisitet i sammenheng med individuelle variable som f.eks. kjønn, økonomi, språkkunnskaper, botid, deltakelse i arbeidslivet, type hushold og husholdsstørrelse.³ I tillegg vil vi trekke inn eksterne forhold, slik som f.eks. stigmatisering av innvandrere generelt og utvalgte grupper spesielt.
3. Hvordan begrunner utleier sitt valg av leietaker? I hvilken grad er eventuell forskjellsbehandling begrunnet i utleiers forståelse av etniske minoriteter, eller en konsekvens av utleiers prioritering? Denne problemstillingen handler om direkte og indirekte diskriminering. Er det slik at utleiere prioriterer leietakere med utgangspunkt i egne fordommer om etniske grupper (direkte diskriminering)? Eller er det slik at forskjellsbehandling skyldes handlinger som ikke bygger

³ Med hushold menes personer som bor i samme bolig. En enslig person som bor alene, vil være et hushold. Flere familier som bor i samme bolig vil også danne et hushold.

på stereotypier om etniske grupper, men andre forhold? Dette kalles for indirekte diskriminering når det gir seg utslag i systematiske forskjeller mellom grupper på aggregert nivå. Her vil vi være opptatt av å studere om det er forskjeller mellom forskjellige kategorier av utleiery, og hva disse forskjellene ev. består i. Vi vil være opptatt av på hvilken måte utleierens kriterier for valg av leietakere ev. varierer med skiftende press i leiemarkedet.

4. Kan det påvises strukturelle trekk ved måten kommunene gjennomfører og organiserer sin utleievirksomhet som fører til forskjellsbehandling og evt. diskriminering av etniske minoriteter (tildelingsrutiner/ - kriterier, søknadsprosedyrer, saksbehandling, innretning av tilbudene, systemer for formidling av tilbudene, språklig tilrettelegging, ulik kontraktsbruk el. lign)? Dette punktet handler om forhold knyttet til effektivitetsterskelen. Det vil si om kommunene gjennomfører sin utleievirksomhet på en måte som fører til indirekte diskriminering. Har kommunene kriterier og prosedyrer som bidrar til systematiske forskjeller mellom vanskeligstilte av majoritets- og minoritetsbakgrunn? Bidrar f.eks. forsett om likebehandling til systematisk forskjellsresultat? Vi vil rette samme spørsmål til andre store utleiere som f.eks. boligbyggelag og andre kommersielle utleiere.
5. Har leietakerne kontrakt i tråd med husleieloven, og forekommer det forskjellsbehandling i kontraktsforhold? Kreves det ulik husleie for ulike grupper av leietakere? Er det andre typer forskjellsbehandling under selve leieforholdet? Erfaring fra tidligere studier viser at mange leietakere med minoritetsbakgrunn og relativt kort botid ikke har oversikt over kontraktsforholdene, eller kjenner rettighetene sine (Søholt 2007). Blant vanskeligstilte som opplever å ha begrensede valg i leiemarkedet, handler det mer om å få en kontrakt, enn om vilkårene i kontrakten. Under denne problemstillingen vil vi være opptatt av å dokumentere hva slags kontraktsvilkår grupper som mener seg diskriminert har, og om det forekommer forhold i leieforholdet som kan karakteriseres som diskriminerende.
6. *Når bør forskjellsbehandling av etniske minoriteter på leiesektoren betegnes som diskriminering?* Dette er et stort og viktig spørsmål. Spørsmålet i seg gir signaler om at ikke all forskjells-

behandling behøver å være negativ diskriminering, selv om den berørte kan oppleve det slik. Flere hensyn møter hverandre i spørsmålet om diskriminering. Vi vil diskutere dette ut fra tre perspektiver. Det dreier seg bl.a. om at alle skal ha mulighet til å bo tilfredsstillende, om like muligheter i boligmarkedet, og om utleieres råderett over privat eiendom. Vi vil diskutere dette med utgangspunkt i leietakernes og utleierens erfaringer og oppfatninger og i relasjon til dagens lovverk.

På bakgrunn av hva som kommer frem i forhold til problemstillingene over, skal rapporten inneholde en diskusjon om hva som kan kategoriseres som urimelig og usakelig forskjellsbehandling i leiemarkedet og hva slags forskjellesbehandling som ev. ikke behøver å betraktes som urimelig og usakelig. I tillegg har Husbanken bedt om at det blir diskutert problemstillinger knyttet til å utvikle indikatorer for å overvåke og måle ev. diskriminering. For å gjøre rapporten anvendbar og så nyttig som mulig, tar vi også med noen forslag som kan bidra til å redusere uønsket forskjellsbehandling i leiemarkedet. Eller sagt på en annen måte, forslag som kan gjøre det lettere for leiesøkere med innvandrerbakgrunn å slippe til i et presset leiemarked.

1.2 Diskriminering på dagsorden i leiemarkedet

Diskriminering handler om å gjøre forskjell på folk og er i utgangspunktet et nøytralt begrep. Bruken av begrepet er derimot normativt og negativt ladet. Begrepet er forbundet med usaklig forskjellsbehandling basert på stereotypier og fordommer. Diskriminering forutsetter en oppfatning av grupper av befolkningen som forskjellige, enten dette gjelder kjønn, bakgrunn, alder, funksjonsevne eller annet, og at denne forskjelligheten blir gitt betydning for fordeling. I følge den franske juss professoren Danièle Lochak dreier diskriminering seg om at noen usaklige forskjeller danner grunnlag for usaklig og dårligere behandling, eller det fører til dårligere resultat, uavhengig av behandling (Lochak 1987 i Vladychenko 2006: 84). Hun mener derfor at det er nødvendig å etablere kriterier for å kunne definere hva som er usaklig ved en distinksjon, eller på hvilket grunnlag en behandling

eller en fremgangsmåte er (negativ) forskjellsbehandling. Et kriterium for en usaklig forskjell er hudfarge. Det er f.eks. usaklig å la hudfarge avgjøre om en person får leie bolig, dersom vedkommende ellers er skikket for å inngå leieavtale.

Norge har en uttalt politikk som handler om at *alle enkeltindivider* som har lovlig opphold i landet skal ha like(verdige) muligheter til å klare seg og få en plass i utdanningssystemet, i arbeidslivet og på boligmarkedet. Tett knyttet til like(verdige) muligheter, er tilfredsstillende muligheter til å oppnå en anstendig livssituasjon, noe som inkluderer mulighet til å bo godt og trygt (St.meld. nr. 23 200-2004). Dette er viktige visjoner å arbeide for. Samtidig er det nødvendig å følge med på hvordan visjonen om like muligheter og tilfredsstillende boforhold fungerer, for forskjellige kategorier av befolkningen. Hensikten med denne undersøkelsen er å gi Husbanken og andre som har ansvar for nasjonal og kommunal boligpolitikk nærmere innsyn i betingelsene i leiemarkedet for innvandrerbefolkningen.

Innvandrerbefolkningen bor oftere til leie enn majoritetsbefolkningen. Derfor er det viktig å finne ut hvordan leiemarkedet fungerer. Er det slik at noen kategorier av dem som søker leieboli g har større problemer enn andre med å finne seg en egnet boligi? Skyldes vanskelighetene diskriminering, eller er det andre forhold som er avgjørende? Synliggjøring av og kunnskap om uønskete praksiser bedrer ikke nødvendigvis forholdene for dem som blir utsatt for dette. Men, det kan gi grunnlag for politisk handling som kan endre på praksisene. I tillegg til lovbestemmelsene som forbyr diskriminerende praksiser i leiemarkedet, kan en fokusere på likestilling i leiemarkedet. Hva skal til for at forskjellige kategorier av leietakere skal få likeverdige muligheter til å leie en tilfredsstillende boligi? Hva skal til for at systemene i boligmarkedet og aktørene på utleiersiden ikke benytter kriterier og praksiser som fører til systematiske skjevfordelinger av bolig goder, på bakgrunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn? Dette er ikke hovedfokus i undersøkelsen, men vil være en naturlig del av oppfølgingen.

1.3 Internasjonal oppmerksomhet om diskriminering

Norges internasjonale samarbeid, forpliktelser og deltakelse i bl.a. FN, Europarådet og EØS, forplikter Norge til å følge opp arbeid for å redusere usaklig forskjellsbehandling på viktige samfunnsarenaer. I disse organene er det en økende oppmerksomhet om sammenhengene mellom likeverd, mangfold, diskriminering, inkludering og ”social cohesion”. Den formelle tilslutningen til menneskerettighetene og til utvikling av mekanismer for å sikre disse rettighetene i EU og innenfor medlemslandene vokser (Sassen i Vladychenko 2008). Anti-diskrimineringsarbeidet handler om å fjerne hindringer for at folk kan skaffe seg anstendige og tilfredsstillende livssituasjoner. På boligfeltet vil det både handle om å fjerne hindringer innenfor ulike segmenter av boligmarkedet, og om å vurdere om boligpolitikken i seg bidrar til systematiske, ulike boligvilkår for forskjellige kategorier av befolkningen.

1.4 Hva sier norsk lovgivning om diskriminering?

Fra 2006 ble det iverksatt en ny helhetlig lov mot etnisk diskriminering i Norge. Loven forbyr etnisk diskriminering på alle samfunnsområder. Hovedbudskapet her er at direkte og indirekte diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn er forbudt (Diskrimineringsloven § 4). Det er også forbudt å medvirke til brudd på diskrimineringsforbudet.

Forbudet mot direkte og indirekte diskriminering bygger på EUs direktiver for likebehandling (Makkonen 2007).

De aktuelle lovtekstene siteres under, fordi de ligger som ramme rundt vurderingen av diskriminering. I følge diskrimineringsloven defineres direkte og indirekte diskriminering som følger:

Med direkte diskriminering menes at en handling eller unnlattelse har som formål eller virkning at personer eller foretak på grunnlag av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller

livssyn, blir behandlet dårligere enn andre blir, er blitt eller ville bli i en tilsvarende situasjon.
(Diskrimineringsloven §4 2. ledd)

Med indirekte diskriminering menes enhver tilsynelatende nøytral bestemmelse, betingelse, praksis, handling eller unnlattelse som fører til at personer på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn blir stilt særlig ufordelaktig sammenliknet med andre. Med indirekte diskriminering i arbeidslivet menes enhver tilsynelatende nøytral bestemmelse, betingelse, praksis, handling eller unnlattelse som faktisk virker slik at en arbeidssøker eller arbeidstaker stilles dårligere enn andre arbeidssøkere eller arbeidstakere på grunn av forhold som er nevnt i første ledd (forholdene knyttet til bakgrunn) (Diskrimineringsloven §4 3. ledd).

Forskjellsbehandling som er nødvendig for å oppnå et saklig formål og som ikke er uforholdsmessig inngripende overfor den eller de som forskjellsbehandles, anses ikke som diskriminering etter loven her.
(Diskrimineringsloven §4 4. ledd).

1.4.1 Bestemmelser mot diskriminering i boliglovene

Allerede fra 2004 trådte det i kraft egne bestemmelser mot direkte diskriminering i boliglovene. En begrunnelse for å ta inn egne bestemmelser i boliglovene før den helhetlige diskrimineringsloven var på plass, var at det lenge hadde vært oppmerksomhet om boligdiskriminering, både fra organisasjoner og fra forskningsmiljøer. Lovbestemmelsene er et sterkt signal om at direkte diskriminering er uønsket i leiemarkedet.

Husleieloven og de andre boliglovene (borettslagsloven og sameieloven) har konkretisert forbudet mot direkte diskriminering i boligmarkedet:

Ved utleie av husrom kan det ikke tas hensyn til etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i

husstand, framleie, personskifte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet. Ved slik diskriminering gjelder diskrimineringsloven. (§ 1-8 i husleieloven)

Slik loven er formulert gjelder den for alle kategorier av utleiere som leier ut husrom.

I diskrimineringsloven og husleieloven er det innført omvendt bevisbyrde. Det betyr at dersom en leiesøker mener at hun er diskriminert, så er det opp til utleier å bevise at så ikke har skjedd. Hvis ikke, legges det til grunn at diskriminering har skjedd.

Likestillings- og diskrimineringsombudet og Likestillings- og diskrimineringsnemnda skal føre tilsyn med og medvirke til gjennomføringen av annet ledd, jf. diskrimineringsombudsloven.

Lovverket er imidlertid ikke tilstrekkelig for å fremme ikke-diskriminerende atferd i boligmarkedet. For å støtte opp om lovbestemmelsene vedtok Norsk eiendomsmeglerforbund (NEF) enstemmig på sitt årsmøte i april 2008 å styrke arbeidet mot diskriminering i megleroppdrag. I forbundets etiske regler understrekes det at medlemmene ikke kan nekte en klient bistand på grunn av rase, religion, kjønn, nasjonalitet eller andre utenforliggende hensyn. Medlemmene skal dessuten trekke seg fra oppdrag hvor boligselgers beslutninger er motivert av slike utforliggende hensyn. De etiske reglene gir praktisk rettleiding til meglere for hvordan de bør forholde seg til anti-diskrimineringsbestemmelsene i lovverket. Forbundet kan være et eksempel for andre organisasjoner som er involvert i utleie og kjøp/salg av boliger. Med disse etiske reglene viser meglere at det er mulig å handle på måter som bidrar til å redusere handlingsrommet for diskriminering. De følger opp lovverket ved å fokusere på egne handlinger. Forbundet tar dermed konsekvensen av at det også er forbudt å medvirke til diskriminering, ved f. eks. å ta selgers ønsker om ikke å selge til spesielle grupper til følge.

Slik diskriminering er manifestert i norsk lov i dag, med fokus på handlinger (tilsynelatende nøytral bestemmelse, betingelse, praksis, handling eller unnløstelse) og handlingenes konsekvenser, trekkes fokuset bort fra rasisme. Selv om bevisste og ubevisste rasistiske forestillinger og fordommer kan ligge bak politikk, ordninger, vurderinger og handlinger, så er det ikke disse forestillingene loven i første rekke er rettet mot. Fokuset er på praksis og conse-

kvensene av praksis. Majoritetens stereotypier, sammen med diskriminerende praksiser, kan bidra til å produsere, reproducere og manifestere negative forestillinger om spesifikke grupper. Dette kan igjen produsere nye diskriminerende praksiser uten at det er intendert. I denne undersøkelsen er imidlertid ikke oppgaven å studere hva som produserer diskriminerende praksiser, men å forsøke å tydeliggjøre slike eventuelle praksiser relatert til leiemarkedet.

Når det gjelder begrepet diskriminering er ikke hovedutfordringen i dette prosjektet å definere begrepet juridisk. Ei heller er oppgaven å vise hvilke handlinger eller konsekvenser av handlinger som er diskriminerende i forhold til loven. Det kan overlates til juristene. Lovverket viser hvor langt man har kommet for å bekjempe diskriminering med juridiske virkemidler. Jussen retter seg mot enkelthendelser og det er derfor begrenset hva jussen er egnet til. Det er betingelser og mekanismer som ikke fanges opp av jussen. Strukturelle betingelser og markeds mekanismer som sammen fører til diskriminerende praksiser kan være vanskeligere å fange opp med juridiske virkemidler. I denne undersøkelsen er vi opptatt av å få frem et mer helhetlig bilde av betingelser og mekanismer i leiemarkedet som til sammen kan fungere diskriminerende. Det dreier seg om å løfte frem problemstillinger basert på diskrimineringsrelevante erfaringer og oppfatninger blant aktørene i leiemarkedet. Utgangspunktet sett fra leietakersiden er hva vi har valgt å kalle for selvopplevd diskriminering (kap. 6). Det er basert på leietakers egne fortolkninger av erfaringer i leiemarkedet. Erfaringene og fortolkningene av disse behøver ikke å stemme overens med hvordan jussen definerer diskriminering. Et viktig formål med undersøkelsen er å bidra til å synliggjøre gråsoner og dilemmaer knyttet til hva som kan forstås som usaklig forskjellsbehandling. I hvilke situasjoner kan det være legitimt å forskjellsbehandle i leiemarkedet, og når er det ikke det? Og, hva slags utvelgingsprosedyrer kan forhindre diskriminering ved stor etterspørsel og begrenset tilbud?

De los Reyes og Wingbord (2002) har i en rapport sammenfattet svensk forskning om diskriminering i arbeidslivet. På bakgrunn av tidligere forskning har de definert diskriminering som *"en grunnläggande mekanism i en maktstruktur som skapar underordning genom att systematiskt markera och vidmakthålla olikheter mellan människor"*. En slik definisjon ser på diskriminering som en prosess som ikke kan

skilles fra det ideologiske og diskursive felt (Molina 2005). På den måten blir det løftet opp til et samfunnsproblem. Diskriminering blir dermed noe mer enn hva som foregår i enkeltransaksjoner og virkninger av disse. Når det gjelder omfang av denne type indirekte diskriminering må det testes ut på aggregert nivå. Kvalitative studier kan gi innsyn i tenkemåter, rasjonalitetshensyn og prosesser som bidrar til slik ev. diskriminering. Behovet for indikatorer for å kunne måle eventuell diskriminering handler nettopp om å prøve å fange ”det som ikke syns”, men som på aggregert nivå viser at grupper av befolkningen har ulike vilkår i samfunnet (kap. 9).

2 Trekk ved leiemarkedet

En firedel av husholdningene i Norge bor til leie. Folke- og boligtellingsen fra 2001 viser at 23,3 prosent av landets husholdninger bodde til leie. Det utgjorde til sammen 457 000 hushold. For Oslos del bodde rundt 79 000 hushold (29,5 %) til leie (www.ssb.no/fobbolig/tab-2002-09-23-23.html). De fleste leide privat. Oslo kommune var i 2007 ansvarlig for rundt 15 prosent av leieforholdene i Oslo (Kostra 2007). Leieandelen i Norge er lav sammenlignet med andre europeiske land. I mange vest-europeiske land er leieandelen rundt 40 prosent, i Tyskland og Nederland rundt 60 prosent (Federcasa, Italian Housing Federation 2006).

Personer med bakgrunn fra Øst-Europa, Asia, Afrika og Latin-Amerika bor oftere til leie enn nordmenn uten innvandrerbakgrunn. I 2001 bodde 41 prosent av innbyggerne med slik bakgrunn til leie i Oslo, men med store forskjeller mellom forskjellige etniske grupper (FoB 2001).⁴ Den senere Levekårsundersøkelsen blant 10 innvandrergrupper viste at på landsbasis bodde 37 prosent av de samme gruppene til leie i 2005/2006. Det var imidlertid også nå store forskjeller mellom gruppene. Mens 85 prosent av innbyggere med pakistansk og srilankisk bakgrunn bodde i eid bolig, bodde 84 prosent av somalierne og 72 prosent av irakerne i leid bolig (Blom og Henriksen 2008:42).

Vilkårene på leiemarkedet har derfor stor betydning for mange menneskers livskvalitet. Og de har større betydning for

⁴ Når vi skriver etniske grupper mener vi fødeland slik det er registrert i Statistisk sentralbyrå. Etniske grupper og etniske miljøer omfatter både personer født i utlandet og personer født i Norge med utenlandsfødte foreldre.

innvandrerbefolkningen enn for majoriteten, fordi en større andel av denne befolkningsgruppen bor til leie.

Slik boligpolitikken er utformet, er det forventet at det å bo til leie er et midlertidig fenomen. Folk leier når de flytter hjemmefra, mens de studerer osv. *før* de er forventet å etablere seg i eierbolig. Og de bor til leie ved endring av livssituasjon som skillsmisser og lignende. Å leie bolig er forbundet med overgangsperioder, og ikke til en permanent bosituasjon. Dette er forskjellig fra flere andre land hvor det å bo til leie er en alminnelig boform (Federcasa, Italian Housing Federation 2006).

Når det gjelder innvandrerbefolkningen så bor nyankomne til leie. Overgang til eierbolig vil avhenge av tilgang til arbeidsmarkedet, kreditverdighet, boligpriser og *ønske* om å eie egen bolig. Det er stor variasjon mellom etniske grupper i hvor raskt innvandrere blir boligeiere (Danielsen og Gulbrandsen 2008).

Boligkarrierer blant innvandrerbefolkningen følger ikke helt samme mønster som den innfødte befolkningen (Søholt 2007). Pakistanere som kom før avreguleringen av boligmarkedet (1984), har nytt godt av endringene i boligmarkedet ved å ”være på rett sted til rett tid”. Senere ankomne innvandrergupper har møtt et strammere boligmarked med høye priser for å komme in på eiermarkedet.⁵ Det har bl.a. gitt seg utslag i at boligkarrierene har bestått av mange boligbytter, også mellom eie og leie, uten at det alltid har skjedd en boligforbedring. Grovt sett er hovedtrenden likevel at innvandrerbefolkningen blir boligeiere over tid. Når man skal etablere seg i et kostbart eiermarked uten arv eller annen kapital, kreves det noen år i arbeidsmarkedet for å skaffe tilstrekkelig egenkapital til å kunne få lån. Det kreves også et visst inntektsnivå for å kunne betale løpende renter og avdrag. Det er urealistisk for de fleste å kjøpe bolig uten lån, selv om mange foretrekker det (Søholt 2007). Det er store forskjeller mellom grupper i forhold til etablering i eiermarkedet. Mens noen grupper relativt raskt har etablert seg i eiermarkedet, er det andre grupper som har en vedvarende stor leierandel. Dessuten bor flere med

⁵ Avreguleringen av borettslagsmarkedet i 1984 betydde markedspriser på alle typer av eierboliger. Senere har opphevingen av husleiereguleringsloven ført til markedsleie eller gjengs leie på alle leieboliger som ikke har spesielle klausuler. Husleiereguleringsloven trappes ned i perioden 2001 – 2010.

innvandrerbakgrunn enn innfødte til leie, flere bor i sentrale områder og flere bor i blokker og bygårder og flere er trangbodd.

Leiemarkedet består av forskjellige segmenter med forskjellige vilkår for å få leie. Hovedkategoriene består av boliger som leies ut av personer som har en eller få boliger for utleie. I denne kategorien ser det ut til å være en økende andel utleierye med minoritetsbakgrunn. Dernest er det kommersielle utleierye, kommuner og boligbyggelag som leier ut boliger. En annen viktig kategori er studentsamskipnader som leier ut boliger til studenter.

Boligpolitikkenes vekt på at folk flest skal eie sine egne hjem har betydd begrenset politisk styring og oppmerksomhet om leiemarkedet. Leiemarkedet har i stor grad utviklet seg i takt med etterspørsel og markedsbetingelser for denne disposisjonsformen. I tillegg til diskriminering av en boligform fremfor en annen, har det betydning for de som søker leiebolig hvor leieboligene er lokalisert. Og, det har betydning om de ulike aktørene på utleiersiden tilbyr boliger i forskjellige geografiske områder. Dersom leiesøkere med innvandrerbakgrunn lettere slipper til hos en aktør enn hos andre, vil de dermed havne i utvalgte områder. Eller det kan være slik at leiesøkere med innvandrerbakgrunn stort sett tilbys boliger i bestemte områder uansett hvem som er utleier. Disse mekanismene kan bidra til etnisk, geografisk segregering.

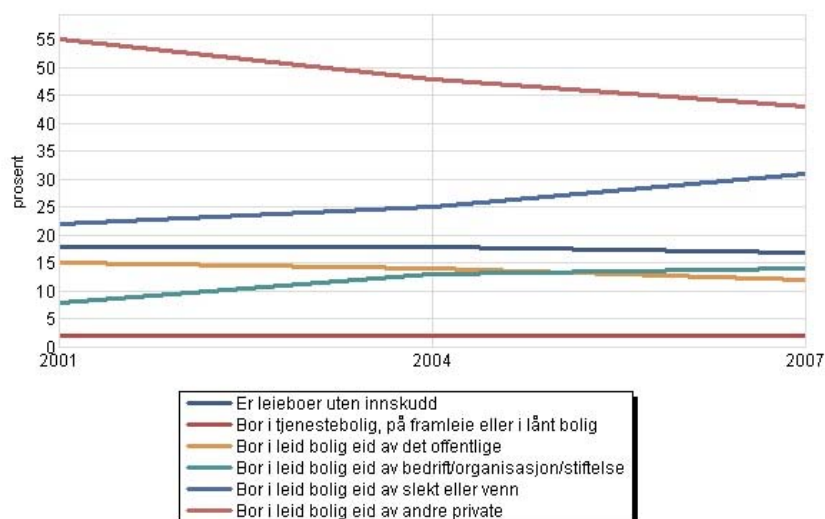
I takt med markedsorienteringen av leiemarkedet, har det skjedd endringer i husleieloven. En endring som har betydning for leietakere innføring av en nedre grense for tidsbestemte leiekontrakter. Ved normale utleieforhold må kontrakten være på minst 3 år. Det kan se ut til det er blitt en utbredt praksis i leiemarkedet å leie ut for 3 år. Kommunale og kommersielle aktører i leiemarkedet bruker nå tidsbestemte kontrakter på vanligvis 3 år, slik husleieloven åpner for.

Nedenfor vises en figur med andeler av hushold som leier bolig innen forskjellige segmenter av leiemarkedet.⁶ Figuren er basert på tall fra Levekårsundersøkelsene fra 2001, 2004 og 2007. Statistisk sentralbyrås kategorier for utleierye er forskjellig fra hva vi bruker i denne undersøkelsen. Bolig eid av det offentlige vil som oftest være kommunale boliger. Boliger eid av bedrift/organisasjon/

⁶ Figuren er basert på tall fra Levekårsundersøkelsene i 2001, 2004 og 2007. Dett er utvalgsundersøkelser med rundt 3200 – 3300 respondenter.

stiftelse inkluderer boligbyggelag, men kan også være andre. Boliger eid av andre private omfatter antakelig både kommersielle utleiere og det vi kaller for småutleiere. Småutleiere kan også være venner og slekt (Se kap. 5).

Figur 2.1 *Husholdninger som leier bolig fordelt på type utleier. Hele landet. Endringer 2001 til 2007.*



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figuren viser imidlertid at andelen leietakere i hele befolkningen, som leier av det offentlige har gått noe ned. Det interessante med tabellen er imidlertid at de aller fleste leier på det private markedet. I dette markedet har andelen som leier av slekt eller venn steget med nesten 10 prosent i perioden 2001 – 2007. I 2004 oppga en av tre leietakere av hele befolkningen at de leide av slektning eller venn, mens det samme bare var tilfelle for en av fire leietakere med innvandrerbakgrunn (Blom og Henriksen 2008). Figuren over viser at den største kategorien av utleiere er kommersielle utleiere og småutleiere som ikke har en forutgående relasjon til leiesøker.

Fordeling av leieboliger

I Norge fordeles leieboliger i all hovedsak via markedet. Det vil si at det er tilbud og etterspørsel som regulerer pris og hvem som får leie hva.⁷ Transaksjonene foregår direkte mellom utleier og

⁷ Husleiereguleringen er vedtatt opphevet og fjernes helt fra 2010.

leietaker, eventuelt med en megler som mellomledd. Bare kommunale boliger og boliger som formidles gjennom boligkooperasjonen og studentsamskipnadene er unntatt de vanlige markedsmekanismene. Dette utgjør bare en liten del av leiemarkedet (Folke- og boligtellingsen 2001).

Når fordeling og pris fastsettes ved hjelp av markedsmekanismer, vil det ha betydning for tilgjengeligheten om det er overskudd eller underskudd på henholdsvis tilbuds- eller etterspørselsiden. Der hvor det lokalt er flere boliger på markedet enn leietakere, vil en ha leietakers marked. I Norge gjelder dette distriktskommuner med fraflytting. Omvendt er det i pressområdene færre boliger til leie enn det er leiesøkere. Dette gir utleiersiden mulighet til å velge bort noen grupper til fordel for andre. Spørsmålet blir da, etter hvilke kriterier velges noen bort og andre inn? Er kriteriene saklige i forhold til det å leie ut en bolig? Og er det slik at noen grupper kommer systematisk dårligere ut enn andre etter disse sorteringsmekanismene? Eller er det slik at det er helt tilfeldig hvem som sorteres ut ved hver transaksjon? Tilfeldig vil i denne sammenheng bety at det ikke fremkommer systematiske forskjeller mellom kategorier av leietakere på aggregert nivå.

2.1 Tidligere forskning på innvandrere og leiemarkedet

Det har vært begrenset forskning på innvandrere i leiemarkedet i Norge. Bente Puntevold Bø kartla arbeidsinnvandrernes boligsituasjon i Oslo på slutten av 1970 tallet. Den gang var andelen leieboliger i sentrale bystrøk langt høyere enn i dag og mange i Oslo bodde permanent til leie. Bø fant at 82 prosent av fremmedarbeiderne bodde i leiegårder og 7 prosent i brakke eller fabrikkbygning. Blant Oslos befolkning generelt var det 70 prosent som bodde i blokk eller leiegård. Hun avdekket dårlige boforhold. Vanskeligheter med å finne bolig i det private leiemarkedet førte til at flere søkte kommunen om bolig (Bø 1980). Djuve og Hagen fant i en studie av levekår blant flyktninger i Oslo at flyktningene selv forklarte sine dårlige boforhold med at utleierne foretrakk nordmenn uten innvandrerbakgrunn (Djuve og Hagen 1995). På slutten av 1990-tallet ble gjort en gjennomgang av boliglovgivningen og bestemmelsen mot diskriminering i straffeloven, for å

undersøke hvor godt, eller dårlig, det eksisterende lovverket var for å forhindre diskriminering i boligmarkedet (Søholt 1999). Søholt har senere studert hva slags strategier hushold med forskjellig etnisk bakgrunn har benyttet for å skaffe seg bolig. I leiemarkedet har leie innen eget etniske miljø vært en måte å skaffe leiebolig på. Også leie av andre med etnisk minoritetsbakgrunn har vært en mulighet til å finne et sted bo. Samme studie viste at boliger som var lite attraktive for nordmenn uten innvandrerbakgrunn, ble leid ut til hushold med innvandrerbakgrunn (Søholt 2007). I Søholts undersøkelse kom det også frem enkelttilfeller av krav om ekstra leie av leietakere med somalisk bakgrunn.

Senter mot etnisk diskriminering (SMED) har gjennomført en begrenset studie med ”blindtesting”. Det innebærer at en leiesøker med minoritetsbakgrunn og en med majoritetsbakgrunn søker på samme bolig. I en nyere studie fra Sverige ble det gjort en mer omfattende undersøkelse. Resultatet var at søkere med majoritetsbakgrunn fikk bedre behandling og oftere tilslag enn søker med minoritetsbakgrunn (SMED 2003, Johansson 2007). I den svenske undersøkelse var det i 37 prosent av tilfellene mistanke om diskriminering (Johansson 2007). Det skjedde selv om søker med minoritetsbakgrunn snakket flytende svensk og ellers hadde samme kvalifikasjoner som søker med majoritetsbakgrunn. På telefon er det bare navnet som bekjentgjør minoritetsbakgrunn.

Levekårsundersøkelsene blant innvandrere belyser hovedtrekk blant innvandrerne på boligmarkedet og opplevelse av diskriminering (Gulløy, Blom og Ritland 1997; Blom og Henriksen 2008)(se kap 7).

Andre studier av leiemarkedet har bl.a. handlet om: leiemarkedet som del av storbyenes boligmarked (Nordvik 2003), husleieindekser og husleiestatistikk (Medby og Langsether 2004), om kommunal forkjøpsrett (Brattbakk 2005), om det kommunale leiemarkedet (Medby og Langsether 2006, 2007; Econ Pöyry 2008) og om husleieregulering (Brattbakk 2007).

3 Analytiske perspektiver

3.1 Et relasjonelt perspektiv på leiemarkedet

Hvordan vi forstår leiemarkedet, har betydning for hvordan vi studerer aktører, mekanismer og strukturer som definerer det samme leiemarkedet. I denne undersøkelsen er vi opptatt av relasjonen mellom utleier og leietaker og forstår leiemarkedet først og fremst relasjonelt. Utgangspunktet er at utleiery og leietakere er gjensidig avhengige av hverandre. Uten den ene parten eksisterer ikke den andre (Sayer 1992; 88-93). Likevel, boliger kan tas inn og ut av markedet etter utleiers behov og preferanser. Utleiere som ikke driver utleie som næring, kan ta boliger ut av markedet om de ikke får en type leietakere de ønsker (Nordvik m.fl. 2003:49). Eller, de kan legge hybler og boliger ut på markedet om de opplever bolignød blant folk de ønsker å hjelpe, eller ser muligheter for fortjeneste (Søholt 2007). Ved knapphet på utleieboliger i et geografisk bestemt marked vil utleier være i en maktposisjon overfor leietakersiden. Det gir utleier anledning til å velge mellom leietakere. Omvendt kommer leietakersiden i en sterkere posisjon om det er overskudd på leieboliger. Det norske leiemarkedets karakter og struktur innebærer at en kan forvente forskjellige prioriteringer blant forskjellige typer av utleiery (segment) i forskjellige strøk av landet.

Å søke leiebolig er ikke en samordnet prosess. Hver enkelt utleier annonserer sin(e) ledige boliger. Det betyr at leiesøker må henvende seg til et utall utleiery i sin boligjakt. Hver henvendelse om å få leie bolig handler om å starte boligsøkeprosessen på nytt. For de som opplever å få mange avslag, betyr dette at de hele tiden må begynne på nytt. Dessuten, de som f.eks. søker etter leiebolig i det private og det kommunale markedet samtidig, må fremstille seg

på vidt forskjellige måter. Overfor private utleiere bør man fremstå som ressurssterk. Overfor kommuner i pressområder må man derimot fremstå som mest mulig vanskeligstilt for å nå opp i konkurransen.

3.2 Ideologier og representasjoner

Gjeldende forestillinger og normer i samfunnet, uttalte og ikke uttalte, er med på å danne bakteppe for hvordan vi oppfatter verden rundt oss, grupper av mennesker og enkeltindivider. Slike forestillinger legger føringer på atferd, handling og politiske målsettinger. Når det gjelder leiemarkedet og utleiersiden kan vi anta at det er flere sett av forestillinger og normer som spiller inn og som ikke nødvendigvis trekker i samme retning. For det første handler det om privat eiendomsrett og den enkeltes rett til å forvalte egen eiendom. Dernest handler det om forestillinger og normer i forhold til næringsvirksomhet. Handle utleie ”bare” om profitt, eller dreier det seg også om andre forhold, f.eks. å drive samfunnsnyttig virksomhet, byutvikling eller annet. Til sist handler det om forestillinger om mennesker. Er det slik at mennesker med forskjellige bakgrunner, generelt i samfunnet, vurderes forskjellig på den måten at goder skjevfordeles? Dette handler ikke nødvendigvis om at de som fordeler goder bevisst forfordeler noen, men om at ubevisste, bakenforliggende forestillinger kan påvirke vurderinger, atferd og handlinger.

Hvem som får leie hva på hvilke vilkår, kan være et resultat av hvordan aktører på utleiersiden leter etter og vurderer kjennetegn ved de som etterspør leieboliger. Kjennetegnene kan oppfattes som være positive eller negative, og avgjøre hvem som blir vurdert som mulige leietakere.

Majoritetens første oppfatninger av innvandrerbefolkningen dannes ofte på bakgrunn av *synlige kjennetegn* slik som hud- og hårfarge, kjønn, navn og klesdrakt. Alle disse kjennetegnene og sammenkoplingen av dem bidrar til å skape en oppfatning om ”annerledeshet” som har sitt opphav i hva slags mening majoriteten tillegger de ulike kjennetegnene (Al-Araki 1997; Hulchanski 1997). Når det er majoriteten som definerer minoritetene får ofte slike kjennetegn et negativt stempel. Det kan bl.a. skyldes at representasjoner av mennesker fra Midt-Østen, Asia

og Afrika har nedfelt seg som ubevisst kunnskap med negativt fortegn i vesten, bl.a. formidlet og opprettholdt gjennom media (Tvedt 2002; Molina 2005).

Til forskjell fra synlige kjennetegn, kan leietakere selv påvirke det som går under merkelappen *tilegnete kompetanser*. Det dreier seg om utdanning, sosial- og kommunikasjonskompetanse, deltakelse i arbeidslivet og inntekt m.m. Dette er forhold som leiesøkerne kan påvirke og ev. endre om det skulle vise seg å ha betydning for leiesjanser. Til forskjell fra arbeidsmarkedet, er det likevel begrenset hva en leietaker kan investere i for å bedre sine sjanser på leiemarkedet. Utover betalingsevne og vilje, vil det i hovedsak handle om interesse og mulighet til å overholde forventninger om bruk og skjøtsel av boligen og det nære nabolaget, i tillegg til relevant og adekvat kommunikasjon med utleier. I dette inngår interesse for å endre hvordan man fremstår i det første møte med utleier. Den enkelte kan arbeide for å styrke sin kommunikative kompetanse.

I direkte samhandling kan representasjoner basert på synlige kjennetegn skygge for opparbeidete kompetanser og ressurser slik som utdanning, språk, livsstil, arbeidsmarkedstilknytning og inntekt. Dette kan gi seg utslag i alle prosesser hvor minoriteten samhandler med majoriteten. Leiemarkedet er bare et eksempel. Hvis vi går tilbake til Lochak, så handler det om at usaklige forskjeller (hud- og hårfarge, navn m.m) skaper assosiasjoner hos den som fordeler et gode som igjen fører til usaklig og urimelig forskjellsbehandling. Disse perspektivene vil ikke utgjøre en hoveddel av denne studien. Men de er verdt å ha i bakhodet når vi skal studere hva som påvirker utleieres *valg* av leietaker.

3.3 Tilgjengelighetsperspektivet

Når vi skal studere *hvordan* forskjellsbehandling i leiemarkedet eventuelt forekommer, er teori om tilgjengelighet til gode en nyttig innfallsvinkel. Denne innfallsvinkelen er egnet når vi skal studere hva som skjer og hva som blir vektlagt når hushold *søker* leiebolig. Det er hovedfokus i denne undersøkelsen. Men i tillegg vil vi som nevnt også se på om det er forskjeller i selve leieforholdet som kan knyttes til diskriminering, og om det er slik at

hushold av forskjellig bakgrunn slipper til i forskjellige deler av leiemarkedet.

Tilgjengelighetsteorien har opprinnelig to begrepssett; tilgjengelighetsstruktur (terskel, kø, skranke) og de settene med regler som konstituerer hvert av de tre elementene som inngår i strukturen (Schaffer og Huang 1975; Bleiklie 1997).⁸ I en avhandling om etniske minoriteters strategier i boligmarkedet er terskel, kø og skranke erstattet med registreringsterskel (terskel), ressurs- og kompetanseterskel (kø) og effektivitetsterskel (skranke) (Søholt 2007: 23-28). Disse er svært relevante for å studere forskjellsbehandling i leiemarkedet.

Registreringsterskelen setter fokus på at leiesøker må ta initiativ for å melde sin boliginteresse overfor mulige boligutleiere. Det krever at leiesøker vet hvor og på hvilken måte en kan henvende seg, og at de behersker disse måtene. Alternativt at de har nettverk som vet dette og kan bistå i prosessen.

Ressurs- og kompetanseterskelen bidrar til å synliggjøre hva som kreves av boligsøker for å vinne oppmerksomhet hos boligutbyder og hva som kreves i selve samhandlingsrelasjonen. Dette vil variere blant forskjellige kategorier av boligutleiere. I ressurs- og kompetanseterskelen inngår både materielle og sosiokulturelle ressurser. Kulturell kompetanse, forstått som at en evner å kommunisere med utleier på en hensiktsmessig måte, inngår i dette. I sosiokulturelle ressurser inngår også ressurser knyttet til etnisk bakgrunn. Har den enkelte noe i sin "etniske" bagasje som kan lette tilgjengeligheten til leiemarkedet?

Effektivitetsterskelen er først og fremst knyttet til boligutleiersiden. Hvilke hensyn og formål styrer beslutningene til utleier ved valg av leietaker? Hvilke hensyn er det som avgjør utfallet av fordeling av et gode, i dette tilfelle en leiebolig. Handler det om vennetjenester, opprettholdelse av nettverk, økonomi, medlemskap, match mellom bolig- og husholdstørrelse, behov, skikkethet, venteliste eller er det snakk om lotteri? Flere av disse forholdene vil antakelig spille sammen, men noe vil være mer avgjørende når den endelige beslutningen fattes om at én får og andre ikke får.

⁸ Regel er her ikke knyttet til juss, men til de rutiner, måter, vaner og praksiser som preger en virksomhet.

Fordelen med bruk av denne type begrepssett er at de setter fokus på både åpninger og hindringer i eksisterende mekanismer og strukturer i leiemarkedet. Det vil si at vi kan få frem både hva som fungerer bra og hva som fungerer som barrierer for hvem, innen ulike segment i leiemarkedet. Slik kunnskap er nødvendig for utforming av virkemidler for å redusere uønsket forskjellsbehandling i leiemarkedet. En annen fordel er at perspektivet åpner for å se hvordan kjennetegn ved posisjonene til de som *etterspør* og de som *tilbyr* bolig kan påvirke slik forskjellsbehandling.

3.3.1 Forhold ved tilbudssiden i leiemarkedet

Både forhold ved leietakerne og forhold ved hva som tilbys på leiemarkedet spiller inn på minoritetenes muligheter i leiemarkedet. Når det gjelder leiemarkedet dreier det seg om mengde og type boliger som er på markedet der hvor minoritetsbefolkningen bor og ønsker å bo, dvs. om boligene passer for ulike grupper i innvandrerbefolkningen (størrelse, beliggenhet, pris). Derne handler det om det er kriterier eller klausuler knyttet til leieboligene som vanskeliggjør eller letter tilgangen for bestemte grupper. I tillegg til mer eller mindre rasjonelle kriterier knyttet til fordeling av leieboliger, kan det også handle om utleiers preferanser. Dette kan variere mellom småutleieres preferanser for å få leietakere fra spesielle grupper, til kommersielle og offentlige utleieres målretting av eget tilbud mot spesielle grupper.

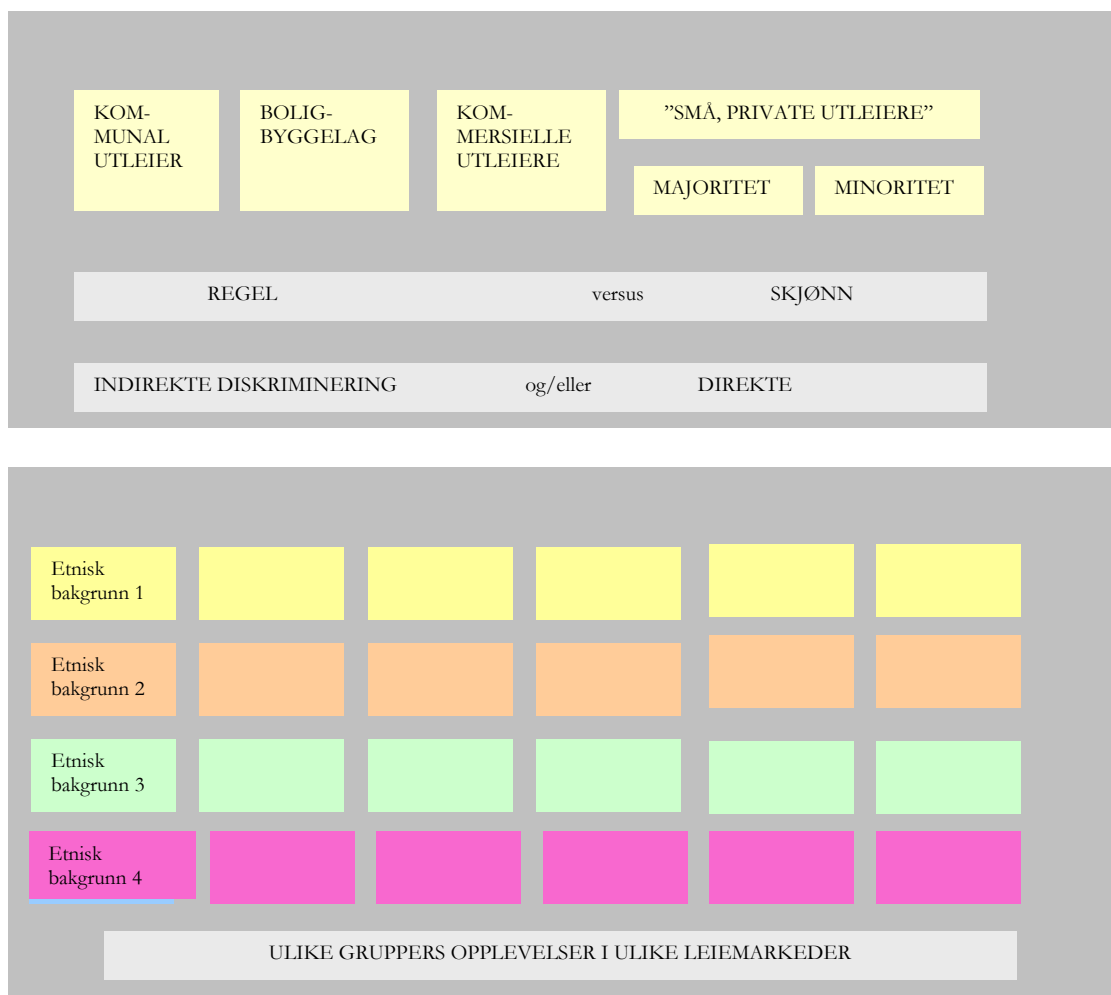
3.3.2 Design for å studere tilgjengelighet til leiemarkedet

Vi har laget et design for å studere tilgjengeligheten til leiemarkedet. Designet inkluderer utleiesiden og leietakersiden i samme modell. Det understreker betydningen av at utleie handler om relasjoner. Designet gir oss et utgangspunkt for å studere om og hvordan kjennetegn ved utleier- og leiesøkersiden påvirker hvem som får leie hva.

Figur 3.1 presenterer designet. Øverst i figuren er kategorier av utleiere, med varierende grad av regel og skjønn for å velge leietakere. Mulige konsekvenser av utleiepraksis kan være indirekte og direkte diskriminering. Nederst presenteres leietakersiden. Modellen viser hvordan leietakere med forskjellig etnisk bakgrunn

kan møte forskjellige vilkår i de forskjellige segmentene av leiemarkedet.

Figur 3.1 Design for å studere for tilgjengelighet til leiemarkedet



Figuren er forenklet på den måten at tersklene i tilgjengelighetsteorien ikke fremkommer i modellen, de er innbakt. I hvert delmarked (kategori av utleier) (blanke ruter) vil det handle om vilkår knyttet til registreringsterskelen, ressurs- og kompetanseterskelen og effektivitetsterskelen.

Et hovedformål med dette prosjektet er å få mer kunnskap om delmarkedene knyttet til kategoriene av utleiere i modellen. Slik

kunnskap vil kunne gjøre det mulig å sammenligne om forskjellige minoritetsgrupper møter like eller forskjellige vilkår i leiemarkedet. Tilnærmingen kan også få frem barrierer og muligheter innenfor de ulike segmentene i leiemarkedet. Med et slikt utgangspunkt får vi både informasjon om relasjonen mellom konkrete leietakere og utleiere, og om hvordan strukturen i leiemarkedet generelt fungerer for boligsøkere med minoritetsbakgrunn.

4 Metodisk tilnærming: eller hva har vi gjort?

Husbanken ønsker å få vite mer om diskriminering av leiesøkere med innvandrerbakgrunn i leiemarkedet. Det handler for det første om erfarte praksiser i leiemarkedet. For det andre ønsker vi å belyse hvordan utleiery og leietakere oppfatter hverandre og leiemarkedet. Dernest handler det om leietakere med forskjellig innvandrerbakgrunn erfarer, opplever og tolker vilkårene på leiemarkedet forskjellig.

I tillegg dreier problemstillingene seg om det er kriterier, rutiner, og praksiser i kommunene som bidrar til uønsket forskjellsbehandling, eller systematiske forskjeller i boligresultat mellom leiesøkere med forskjellig innvandrerbakgrunn.

Og ikke minst handler problemstillingene om hvordan vi kan tolke de forskjellige erfaringene og praksisene i forhold til forskjellsbehandling. Handler det om diskriminering eller dreier det seg om legitime prioriterings- og forholdsregler fra utleiersiden? (Se kap 1.1.)

Denne undersøkelsen skal samle nye data om *hvordan* diskriminering ev. foregår. Hva slags muligheter er det for å forskjellsbehandle negativt i leiemarkedet? Hvem blir utsatt for det? Hva er det som kjennetegner den ev. diskrimineringen som vi kan finne i leiemarkedet? For å finne ut om dette, vil vi gå gjennom enkeltindivers erfaringer. Når individet er utgangspunktet for analyse, innebærer det at det er konteksten og ikke personen som skal være representativ (Ytrefhus 2004:277). For å få vite mer om hvordan ev. forskjellsbehandling forekommer, har vi valgt å gjennomføre kvalitative undersøkelser. Det ga mulighet til å få fatt i de ulike aktørenes erfaringer og oppfatninger om feltet. Hva slags forhold legger utleierne vekt på når de skal velge leietakere til sine

boliger? Hva slags erfaringer har de hatt med forskjellige leietakergrupper og hvordan legger disse erfaringene føringer for videre utleiepraksis? Og omvendt, hvordan opplever forskjellige kategorier av leiesøkere/leietakere leiemarkedet og utleiersiden? Hva slags erfaringer har leietakere med etnisk minoritetsbakgrunn fra leiemarkedet?

For å få et bilde av *omfanget* av diskriminering på leiemarkedet, har vi bearbeidet og analysert SSBs levekårsdata om 10 innvandrergupper fra 2006. For å få et innblikk i utvikling av diskriminering i leiemarkedet over tid, har vi foretatt sammenligninger med tilsvarende undersøkelse i 1996 (Gulløy, Blom og Ritland 1997).

For å kunne gjennomføre studien innenfor oppdragets rammer har vi valgt å gå bredt ut for å få informasjon fra mange og forskjellige aktører i leiemarkedet. Vi har benyttet flere og ulike datakilder og for å belyse det samme fenomenet. Vi har også benyttet forskjellige kvalitative og kvantitative metoder. Til sammen mener vi at denne fremgangsmåten vil gi best innsyn i betingelser og mekanismer i leiemarkedet som helhet, samt innenfor de ulike delmarkedene. Dersom det viser seg å være delmarkeder hvor det er behov for mer kunnskap, kan det senere gjennomføres mer dyptgående studier.

4.1 Utfordringer ved valg av informanter

Leiemarkedet er lite organisert og uoversiktlig. Det finnes ikke register over hvem som er leietaker. Det finnes heller ikke oversikter over utleiery, verken de som leier ut en eller få boliger eller over kommersielle utleiery. Det finnes heller ikke oversikter over leieboliger i det private markedet. En grunn er at en boligs disposisjonsform kan endres etter eiers forogdtbefinnende. Selskaper kan kjøpe en boligeiendom med leieboliger og seksjonere alle eller noen av boligene. De seksjonerte boligene kan i sin tur kjøpes av selskaper eller enkeltpersoner, som enten kan bo der selv eller leie ut. Eksisterende selveierboliger kan leies ut etter eiers behov. Dette innebar at vi måtte bruke forskjellige metoder for å finne frem til aktører på utleiersiden og relevante leietakere.

4.2 Informanter på utleiersiden

I undersøkelsen ønsket vi å få frem erfaringer fra flest mulig kategorier av utleiery. Informasjon fra forskjellige kategorier av utleiery vil til sammen gi viktig informasjon både om hvordan leiemarkedet som helhet fungerer generelt, og spesielt for leiesøkere med innvandrerbakgrunn. I tillegg til kommersielle utleieselskaper, småutleiery som leier ut en eller få boliger og kommuner, ønsket vi derfor å inkludere boligbyggelag som disponerer leieboliger i undersøkelsen.

Så vidt vi vet er det tidligere ikke gjort undersøkelser av utleiery i leiemarkedet, bortsett fra kommuner.

Å forskjellsbehandle leietakere er ikke noe utleiery gjerne snakker om, dersom de forskjellsbehandler på måter som kan oppfattes som negativt. Vi valgte derfor at alle aktører på utleiersiden som deltar i undersøkelsen skulle være anonyme. Det viktige var å få frem utleierens vurderinger og erfaringer i forbindelse med utleie, ikke hvem som mener hva. Det betyr at vi ikke opplyser navn på kommersielle selskaper eller på intervjupersoner. Selskapene har fått fiktive navn. Når det gjelder kommuner og boligbyggelag har vi en liste med hvilke kommuner vi har kontaktet, men ikke hvilke som har svart, ei heller navn på informant. Det samme gjelder for boligbyggelagene.

4.2.1 Private småutleiery

Når det gjaldt å få informasjon om og tilgang til private småutleiery som leier ut en eller få boliger, ble det etablert kontakt med Huseiernes landsforbund. Forbundet stilte sine nettsider til disposisjon for en web-basert spørreundersøkelse til småutleiery. Forbundet har rundt 35 000 medlemmer og selger rundt 20 000 husleiekontrakter i året, stort sett på nett, noe som tilsier at et stort antall medlemmer besøker nettsidene. Informasjon om undersøkelsen ble også formidlet i forbundets medlemsblad. Metoden innebærer selvseleksjon og at vi ikke har kontroll over eventuelle skjevheter i utvalget. 330 personer har vært inne og sett på spørreskjemaet og 159 har svart på undersøkelsen. Spørreundersøkelsen var omfattende med 39 spørsmål, hvorav flere med mange svaralternativer. Syv av de sentrale spørsmålene var

kvalitative, dvs. at informanten selv skulle formulere og utdype synspunkter og vurderinger. Disse spørsmålene var viktige for å få frem hva som ble vektlagt ved valg av leietaker.

Utleieboligene det er svart for er fordelt i 50 kommuner over hele landet. I Oslo er det med utleieboliger fra 12 av 15 bydeler. Bare bydeler i ytre vest er ikke med. De aller fleste utleierne bor i de samme kommunene som de har utleieboliger. To av utleierne bor i utlandet.

Til sammen utgjør småutleierne den største delen av leiemarkedet (se figur 2.1). Det betyr at deres oppfatninger av og valg av leietakere har stor betydning for sårbare grupper.

4.2.2 Kommersielle utleiere

De kommersielle utleieselskapene fant vi frem til gjennom internett. Selskapene representerer forskjellige segmenter i leiemarkedet. Det er med selskaper som formidler gode og relativt sett dyre boliger i veletablerte strøk, og selskaper som leier ut boliger av varierende standard i forskjellig type strøk. Alle de kommersielle selskapene har sin hovedvirksomhet i Oslo. Til sammen formidler de 5 utleieselskapene 5275 leieboliger i Oslo-området. Selskapene ble funnet frem til gjennom leting på internett. Deretter ble de kontaktet på telefon. Noen fikk også e-post med informasjon om undersøkelsen. Åtte selskaper ble kontaktet. I et par av selskapene måtte ledelsen i selskapet godkjenne intervju. Et av selskapene ønsket ikke å delta i undersøkelsen og et annet selskap avlyste intervjuavtalen rett før den skulle finne sted. Et selskap var positivt, men kunne ikke delta på det aktuelle tidspunktet. Alle som deltok var åpne for å videre kontakt om det var behov for oppfølgingsspørsmål.

Vi valgte kommersielle selskaper i Oslo av to grunner. For det første fordi Oslo er det største markedet for denne gruppen. For det andre fordi det var praktisk i forhold til gjennomføring av intervjuer.

Vi vet ikke hvor representative de 5 utleieselskapene er for kommersielle utleiere. Dette fordi det som nevnt ikke finnes samlede, åpne, systematiske oversikter over denne gruppen av næringslivsaktører.

For å få informasjon fra de kommersielle utleierne gjennomførte vi åpne intervjuer etter en samtaleguide. Intervjuene fant sted på selskapenes kontor.

4.2.3 Kommuner

Vi mente det var viktig å få med kommuner som har erfaring med leiesøkere med variert innvandrerbakgrunn. Derfor ble kommuner som er blant de kommunene som har høyest andel innvandrerbefolkning valgt ut. De utvalgte åtte kommunene er; Oslo, Drammen, Lørenskog, Moss, Ås, Kristiansand, Stavanger og Vadsø. Utvalget omfatter både store og små kommuner. Dessuten ligger de i både sentrale og perifere strøk og forskjellige steder i landet, selv om Østlandet er dominerende. Kommunene representerer også forskjellige typer av boligmarkeder, både pressområder og kommuner med overskudd på boliger. I Oslo henvendte vi oss både til Storbykontoret og til fem bydeler. Dette omfattet indre by øst og vest, samt ytre by nord og sør.

Kommunene har svart på et web-basert spørreskjema. Skjemaet ble først testet ut på et boligkontor i Oslo. Seks av åtte kommuner har svart på skjemaet og tre av fem bydeler i Oslo.

4.2.4 Boligbyggelag

Boligkooperasjonen representerer en profesjonell utleierkategori. Informasjon om boligbyggelagenes utleiepraksis bidrar til å gi kunnskap om et delmarked som er delvis regulert, men som retter seg mot en noe annen målgruppe enn kommuner. Hensikten med å inkludere boligbyggelagenes utleiepraksis er å få frem erfaringer fra en utleieaktør som er profesjonell, har kriterier for valg av leietakere og som har et tilbud som ligger mellom kommunen og de private utleierne. Vi kontaktet boligbyggelag som hadde utleieboliger og som var hjemmehørende i de utvalgte kommunene. Fire av seks relevante boligbyggelag har svart på web-basert spørreskjema. Spørreundersøkelsen er sendt til ansatte som jobber med utleieboligene til daglig.

4.3 Informanter på leietakersiden

I denne undersøkelsen har det vært et mål å få mer systematisk kunnskap om hvordan leieboere med etnisk minoritetsbakgrunn har erfart og erfarer leiemarkedet med hensyn på ev. diskriminering. For å få vite noe om dette måtte vi snakke med dem det angår, leietakerne selv. Som et første steg har vi analysert boligdata fra Levekårsundersøkelsen blant innvandrere med hensyn på diskriminering i leiemarkedet (Blom og Henriksen 2008). Levekårsundersøkelsen har vært utgangspunkt for å velge ut fire grupper av leietakere med innvandrerbakgrunn for nærmere studier.

4.3.1 Levekårsundersøkelsen blant innvandrere

Levekårsundersøkelsen blant innvandrere fra 2006 omfatter et utvalg av 10 innvandrergrupper. Landbakgrunnene for disse gruppene er: Bosnia-Hercegovina, Chile, Irak, Iran, Pakistan, Serbia og Montenegro, Somalia, Sri Lanka, Tyrkia og Vietnam. En lignende undersøkelse ble gjennomført i 1996.

Utvalget i levekårsundersøkelsen er på 5000 personer og likt fordelt på landbakgrunn. Det er trukket 500 intervjuobjekter fra hver gruppe. Av de 5000 som er trukket, har 3053 deltatt. Det er ulik grad av frafall i hver gruppe. Gruppene varierer i størrelse i befolkningen. Den største gruppen, innvandrere med pakistansk bakgrunn talte rundt 28.000 personer i 2007. Gruppen med færrest personer var innvandrere med chilensk bakgrunn. De talte 7000 personer på samme tidspunkt (Blom og Henriksen 2008). For å kunne sammenligne de ti gruppene i levekårsundersøkelsen i forhold til deres andel av innvandrerbefolkningen som helhet, har vi vektet intervjuobjektene etter landbakgrunn. Det bidrar til å sikre undersøkelsens representativitet.

Målgruppen for undersøkelsen er personer som enten er født i utlandet av to utenlandskfødte foreldre, uansett nåværende statsborgerskap, og personer som er født i Norge av to utenlandskfødte foreldre. Den siste kategorien betegnes som etterkommere. Av de som har deltatt er 213 etterkommere, men bare 35 av disse bor i leiemarkedet. Undersøkelsen gir derfor et for snevert grunnlag til å sammenligne innvandrere med deres etterkommere når det gjelder diskriminering i leiemarkedet.

Ved valg av land som skal være med i levekårsundersøkelsen har Statistisk sentralbyrå vektlagt ulike faktorer. Den viktigste faktoren har vært innvandrergruppens størrelse i Norge. Andre faktorer har vært behovet for å representere forskjellige typer migrasjonsbakgrunn, muligheten for å kunne sammenligne med andre undersøkelser, og ønsket om å oppnå geografisk spredning i forhold til opphavsland. Derfor er for eksempel Chile tatt med selv om det i Norge er større innvandrergupper fra Russland, Filippinene, Marokko og Afghanistan.

Levekårsundersøkelsen gjennomføres som en survey undersøkelse. Informantene oppsøkes hjemme av intervjuere med samme landbakgrunn og som snakker samme språk. Spørreskjemaet og erfaringene er nærmere beskrevet i en egen dokumentasjonsrapport (Gulløy 2008). Som nevnt er det 3053 av de 5000 som er trukket, som har svart. Undersøkelsen er likevel representativ, hvis frafallet av 1947 respondenter skyldes tilfeldigheter. Imidlertid er ofte de svakest integrerte og minst ressurssterke overrepresentert i frafallet, og dermed underrepresentert i utvalget.

Om diskriminering i leiemarkedet blir intervjupersonen stilt følgende spørsmål:

Tror du at du noen gang har blitt nektet å leie bolig på grunn av din innvandrerbakgrunn?

Det er altså rapporteringen av den subjektive forståelse av å være nektet å leie bolig, som danner utgangspunkt for vår analyse basert på levekårsdataene. I teksten kaller vi dette for selvopplevd diskriminering.

Undersøkelsen gir ikke svar på om respondentene har opplevd å bli nektet å leie på grunn av egen innvandrerbakgrunn én eller flere ganger. Vi får heller ikke vite når ev. diskriminering har inntruffet. Vi vet altså ikke om det var siste gang respondenten var på boligjakt eller tidligere.

Vi har brukt data fra levekårsundersøkelsen til å gi en oversikt over boforhold blant leietakere med innvandrerbakgrunn generelt, og i forhold til opplevd diskriminering. Dessuten har vi analysert dataene for å undersøke på hvilken måte spesifikk innvandrerbakgrunn påvirker sannsynligheten for å bli nektet å leie på grunn av egen innvandrerbakgrunn.

4.3.2 Valg av innvandrergupper for å belyse forskjellsbehandling i leiemarkedet

Levekårsdataene har vært utgangspunkt for å velge ut fire innvandrergupper som kan belyse forskjellsbehandling i leiemarkedet. Utvalgskriteriene har vært to grupper som ofte bor til leie og som selv mener de ofte blir utestengt i leiemarkedet. I tillegg ble det valgt ut to grupper som også bor til leie, men mer sjelden, og som sjelden mener de opplever utestengning. Til sammen kan dette gi ulike erfaringer om hvordan leiemarkedet fungerer for hushold med innvandrerbakgrunn, og hvordan erfaringene varierer mellom grupper. De aktuelle gruppene er leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn som eksempler på grupper som mener at de ofte blir utsatt for diskriminering. Leietakere med bosnisk og chilensk bakgrunn er eksempler på grupper som mener at de sjelden blir utsatt for diskriminering.

Leietakere kan være i en sårbar situasjon. Kritiske uttalelser om konkrete utleiende kan i verste fall medføre utkastelse. Det er et dårlig alternativ for leietakere som har få eller ingen valgmuligheter. Alle informantene er derfor anonymisert.

Fokusgrupper

Denne undersøkelsen er begrenset i omfang. Vi planla derfor å intervju informanter fra de fire innvandrerguppene i fokusgrupper etter fødeland. Fokusgruppe innebærer at vi ville snakke med fem til 10 personer på en gang. Intervjuene ville ha form som en samtale i forhold til erfaringer med å få leie bolig og bo til leie. I tillegg lagde vi et enkelt skjema som hver deltaker kunne fylle ut. Dette dreide seg om fakta opplysninger i forhold til boligsituasjon og hushold.

For å få fatt i informanter måtte vi lete rundt. Vi startet med lister over innvandrersamfunn. Det viste seg å være mange foreninger med somalisk tilhørighet, noen med irakisk / kurdisk, en del med bosnisk og få med chilensk tilhørighet. Vi fant frem til miljøer som ville samarbeide blant somaliere og irakere. Det krevde imidlertid mye telefonering og organisering for at samarbeidspartene skulle klare å samle tilstrekkelig antall deltakere. Det lyktes til slutt og vi endte opp med to møter med somaliere hvor det henholdsvis møtte opp 15 og 10 personer. Med irakerne var det et møte hvor det kom 7 personer.

For å motivere til å delta tilbød vi å stille med jurist fra Leieboerforeningen. På den måten kunne de som hadde behov for det få juridisk bistand, som en bonus for å delta på møte. I møte med irakerne betydde det for eksempel at det ble avklart en del forhold i plenum om hva som er alminnelige vilkår i leiemarkedet. For somalierne var det første møtet knyttet til denne undersøkelsen. På det andre møtet møtte personer som hadde problemer i sine leieforhold. Noen få hadde deltatt på det første møte, men flere var nye. Alle som deltok på møtene fylte ut faktaskjema om egen boligsituasjon.

Hensikten med fokusgruppene var å få mer kunnskap om *hvordan* somaliere og irakere opplever leiemarkedet og ev. utestengning. Om det er slik at de mener at de blir negativt forskjellsbehandlet i leiemarkedet, hvordan foregår da dette sett med deres øyne?

Inntrykket fra fokusgruppemøtene var at i begge gruppene var det deltakere som snakket godt norsk, var i arbeid og hadde opparbeidet sosio-kulturell kompetanse som var relevant i Norge. Men det var også deltakere som snakket lite norsk og som hadde kort botid. På møtene deltok ressurspersoner fra miljøene som fungerte som tolker. Disse personene var inneforstått med problematikken. De bidro derfor både med direkte oversettelser og med spørsmål som hentet frem relevante erfaringer, synspunkter og perspektiver.

Det er sannsynlig at rekrutteringen til fokusgruppene var skjev. Dette skyldtes for det første at folk flest har mye å gjøre og derfor må oppleve slik deltakelse som meningsfylt for dem selv. Det kan bety at det var lettere å rekruttere personer med dårlige erfaringer fra leiemarkedet, enn personer med gode erfaringer. Overrepresentasjon av dårlige erfaringer er imidlertid et gode for undersøkelsen, gitt at den handler om å finne ut av *hvordan* eventuell negativ forskjellsbehandling foregår. Levekårsdataene kan bidra til å korrigere for omfang.

Samtaleintervjuer

Blant chilenerne og bosniere viste det seg vanskelig å organisere fokusgruppeintervjuer. Dette skyldtes at personer med slik bakgrunn bor relativt spredt. Siden de fleste vi fikk kontakt med eide egen bolig, tok det også tid å finne frem til leietakere. Derfor ble det foretatt telefonintervjuer. Ved å intervjuer på telefon fikk vi

lettere tak i personer som bodde utenfor Oslo. Når det gjelder bosniere bodde for eksempel flere av informantene i Østfold, som er det fylket med flest personer med bosnisk bakgrunn.

Informanter er funnet frem til gjennom nettverk. Det vil si at en informant henviser videre til en neste. Dette forutsetter blant annet at første informant fatter interesse for undersøkelsen, får tillit til forskeren og kjenner noen som kan være aktuelle informanter. I begge miljøene var det en viss tilbakeholdenhet med å gi opplysninger om andre. Få ga fra seg navn og telefonnummer direkte. De ville selv kontakte aktuelle personer for å spørre om de ville la seg intervju.

Vi har gjennomført fem intervjuer med bosniske leietakere. I tillegg hadde vi fem samtaler med bosniere som tidligere var leietakere. De fortalte om sine generelle erfaringer i forhold til bosniere og bolig.

Det var mer tidkrevende å få fatt i chilenerne enn bosniere. Fire personer er intervjuet om deres erfaringer i leiemarkedet. I tillegg har vi hatt kortere samtaler med to personer som ikke selv leier bolig, men som kjenner chileneres erfaringer i leie- og boligmarkedet.

4.3.3 Datainnsamling

Nedenfor har vi oppsummert i tabells form hva slags data vi har samlet inn fra hvilke aktører.

Tabell 4.1 *Oversikt over type informanter og type datainnhenting*

Type informanter	SSB Levekår	Spørreskjema	Fokus-grupper	Individuelle intervjuer	Individuelle spørre - lister
Leietakere	X		Somaliere Irakere	Chilenere Bosniere	Somaliere Irakere Chilenere Bosniere
Kommunale utleiere		6 kommuner 3 bydeler i Oslo		Ved behov	
Boligbyggelag		3 av 6		Ved behov	
Kommersielle utleiere			X	5 selskaper	
Private småutleiere		Web-basert spørreundersøkelse. Selvseleksjon	X		

Tabellen over viser at det i undersøkelsen har vært benyttet en blanding av surveydata, spørreskjema, fokusgruppeintervjuer og samtaleintervjuer med enkeltaktører.⁹ All informasjonsinnhenting har hatt som formål å skaffe data om hvordan leiemarkedet fungerer for leiesøkere med forskjellig innvandrerbakgrunn. Til sammen gir det et relativt nyansert bilde av leiemarkedets inkluderings- og ekskluderingsprosesser.

Undersøkelsen handler om eventuell forskjellsbehandling i leiemarkedet, og om denne forskjellsbehandlingen kan defineres som diskriminering. I innhenting av dataene har vi hatt en åpen tilnærming. Vi har etterlyst informantenes erfaringer og vurderinger fra leiemarkedet. Vi har vært opptatt av hva utleierne legger vekt på når de velger leietakere, blant annet fordi det er lite sannsynlig at utleiere vil si rett ut at de diskriminerer, om de gjør det. Ved å være opptatt av utleierens vurderinger, får vi samtidig frem hva de mener de er opptatt av når de velger leietakere. Leietakere kan på den annen side lett ty til diskriminering som forklaringsgrunn om de får avslag når de leter etter bolig. Ved å fokusere på erfaringer mener vi det er større muligheter til å få frem et nyansert bilde.

⁹ Spørreskjemaene finnes i vedlegg i rapportens elektroniske utgave. Den ligger på www.nibr.no.

5 Leiemarkedet sett fra utleiersiden

Dette kapitlet skal handle om utleierne. Hvem er de, hva leier de ut og til hvem og hva de er opptatt av i forhold til utleie av egne boliger. Vi vil analysere hver kategori av utleiere for seg med utgangspunkt i tilgjengelighetsperspektivet (se avsnitt 3.3). Det betyr at det settes søkelys på hva som kreves for å bli registrert som søker, hva som kreves av den enkelte leiesøker for å komme i ”forhandlingsposisjon” med utleier og hva som til slutt er avgjørende for utleiers valg av leietaker. I virkelighetens verden kan disse ”tersklene” ofte gli over i hverandre. Her har vi valgt å utheve dem for å tydeliggjøre at det kreves ressurser og kompetanser for å slippe til i de forskjellige delene av leiemarkedet. Leiesøkere som har de nødvendige ressursene og kompetansene behøver ikke merke disse tersklene. De bare ordner seg en bolig. For andre kan det ligge mange anstrengelser bak å skulle tilfredsstille de forskjellige kravene.

For å få mer innsyn i sammensetningen av leiemarkedet, beskrives leietilbudet blant de forskjellige utleieraktørene. Vi beskriver også hvem som leide da vi gjennomførte datainnsamlingen vår og sommer 2008.

Leiemarkedet i Norge er preget av *markedsbetingelser*. De ulike utleieraktørene presenteres etter deres viktighet i leiemarkedet. For alle de ulike aktørtypene beskrives boligtilbud, hvem som får leie og tilgjengelighet til dette segmentet av leiemarkedet.

Utleierkategoriene blir presentert i følgende rekkefølge:

- Småutleiere
- Kommersielle utleieselskaper
- Boligbyggelag

– Kommuner

Småutleierne og de kommersielle utleieselskapene opererer under markedsbetingelser. Utleieboligene til boligbyggelagene, men i sær til kommunene fordeles derimot etter andre betingelser. Dette utdypes i de respektive kapitlene.

5.1 Private småutleiere

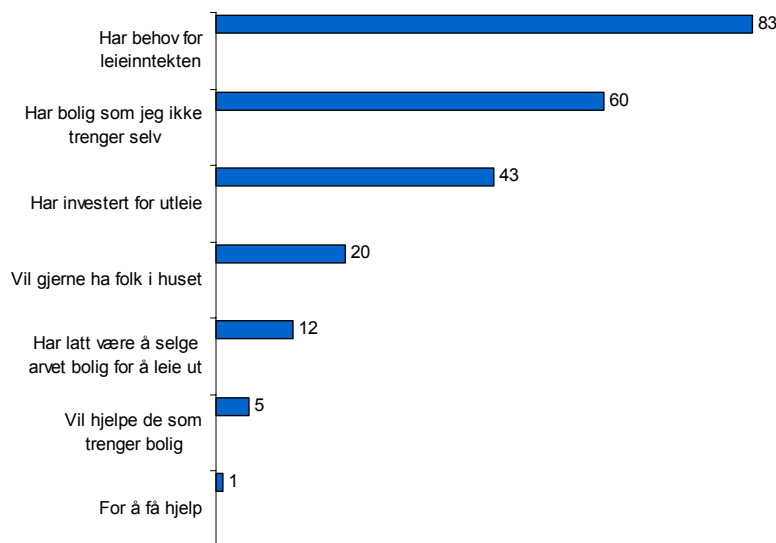
Vi starter med de private småutleierne. De utgjør den største delen av leiemarkedet i Norge, og finnes i alle kommuner. Kjennetegnet ved denne delen av leiemarkedet er at det ikke er organisert og at utleierne kan trekke boligene ut og inn av markedet etter eget behov (Nordvik m.fl. 2003:49).

159 småutleiere har deltatt i denne undersøkelsen. Av de 159 har 97 utleiere, eller 61 prosent, tidligere erfaring med å leie ut. Konkrete spørsmål om *valg* av leietaker er knyttet til siste leietaker.

Utleierne leier ut til sammen 284 boliger. 69 prosent av utleierne (137) leier ut *en* bolig. 93 prosent leier ut fem eller færre boliger. To av utleierne leier ut henholdsvis 24 og 28 boliger. En av dem leier ut en bygård. Det er likevel i en helt annen og mye mindre dimensjon enn de kommersielle selskapene som er den andre hovedkategorien i det private leiemarkedet i denne undersøkelsen.

Utleiere kan ha flere og sammensatte grunner for å leie ut. Forutsetningen er vanligvis at de har et boligoverskudd.

Figur 5.1 Utleiernes begrunnelser for å leie ut. N=159.



Ikke overraskende viser figur 5.1 at økonomi er viktig når man vurderer å leie ut. Utleierne har behov for leieinntekten. Det er relativt mange som har investert for å leie ut, og noen har latt være å selge arvet bolig for å leie ut. De som har investert må ha vurdert kjøp av ekstra bolig som et virkemiddel for å øke formuen, både i realverdi og løpende gjennom utleie. En annen type argumenter for å leie ut handler om at en ikke trenger boligen selv. Boligoverskudd gir dessuten anledning til å få folk i huset og hjelpe andre. Bare en begrunner utleie med behov for å få hjelp.

5.1.1 Hva tilbys av leieboliger

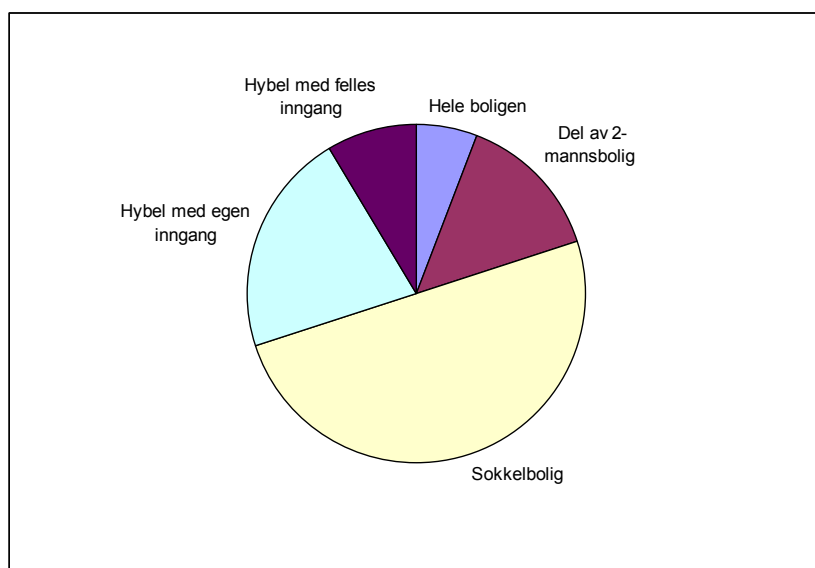
Småutleierne i denne undersøkelsen leier som nevnt ut boliger i 50 kommuner over hele landet. I Oslo er småutleierne i undersøkelsen representert i 12 av byens 15 bydeler. To bydeler i ytre vest er ikke med.

De små utleierne leier enten ut del av egen bolig eller separate boliger. De fleste, nesten 60 prosent, leier ut del av egen bolig. Det betyr at de bor i fysisk nærhet av leietaker og derfor kan antas å være mer opptatt av *hvem* som flytter inn, enn de som leier ut en bolig de selv ikke bor i. Ut fra nærheten til leietaker skulle en anta at det er denne gruppen av utleiere som er mest tilbøyelige til å

trekke leieboligen ut og inn av markedet etter andre begrunnelser enn økonomi. På den annen side er det slik at de som leier ut del av egen bolig får leieinntekt som ikke er oppgave- og skattepliktig.¹⁰ Det betyr at leieinntekten som sådan er attraktiv som inntektskilde. I stedet for å ta denne type boliger ut av markedet hvis en ikke har behov for boligen selv, er det kanskje mer sannsynlig at denne type utleiere vil være ekstra nøye med hvem de leier ut til. Av de som har svart er det 22 prosent som en eller noen gang tidligere har latt være å leie ut fordi de ikke fant leietaker som passet. Det er et uttrykk for at selv om leieinntekten er viktig, så er det samtidig en forutsetning at man finner en leietaker som tilfredsstillter utleiers subjektive forventninger til leietaker. Dette kommer vi tilbake til i avsnitt 5.1.2.

Nedenfor vises en figur over hva slags boligtyper som leies ut der utleier leier ut del av egen bolig. 70 av utleierne leier ut del av egen bolig.

Figur 5.2 Utleie av del av utleiers egen bolig, fordelt på boligtyper. Prosent.



¹⁰ Hovedregelen er at leieinntekten ikke er oppgave- og skattepliktig om man leier ut mindre enn 50 prosent av verdien av boligen.

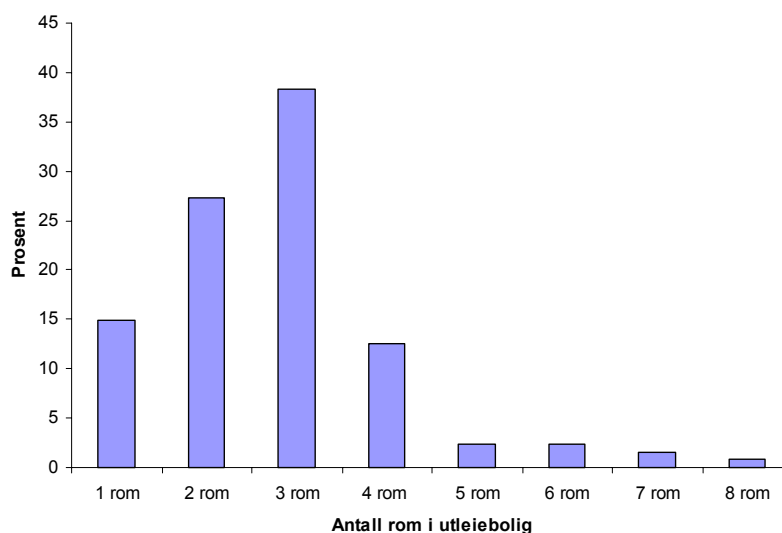
Figuren over viser at av de som leier ut del av egen bolig, leier til sammen 85 prosent likevel ut boliger som må antas å være selvstendige boliger. Dette gjelder del av to-mannsboliger, sokkelboliger og hybler med egen inngang. De som leier ut hybler hvor utleier og leietaker har felles inngang vil derimot være tettere på hverandre. Dette kan også være tilfellet for to-mannsboliger.

Enda tettere nærhet til leietaker har de som deler rom med leietaker, enten dette gjelder kjøkken, bad og wc, eller oppholdsrom. Det er det imidlertid svært få som gjør. Fem utleiere deler bad med leietaker, og to deler henholdsvis kjøkken eller wc. Tre deler oppholdsrom. Bare en utleier deler alle disse rommene med leietaker, noe som kan tyde på at de deler bruken av boligen.

Egenskaper ved utleieboligene

Størrelsen på utleieboligene har både betydning for hvem som er interessert i å leie og for hva slags typer av leietakere utleier er interessert i. Boligstørrelsen har også betydning for nivå på husleia, koplet med standard og beliggenhet.

Figur 5.3 *Andel utleieboliger fordelt etter antall rom i boligen. Prosent.*



Den største gruppen av småutleierne leier ut boliger på tre rom. Nesten en tredel leier ut to-roms boliger og knapt 15 prosent leier ut et rom. Større boliger er det derimot færre av. 12 prosent av

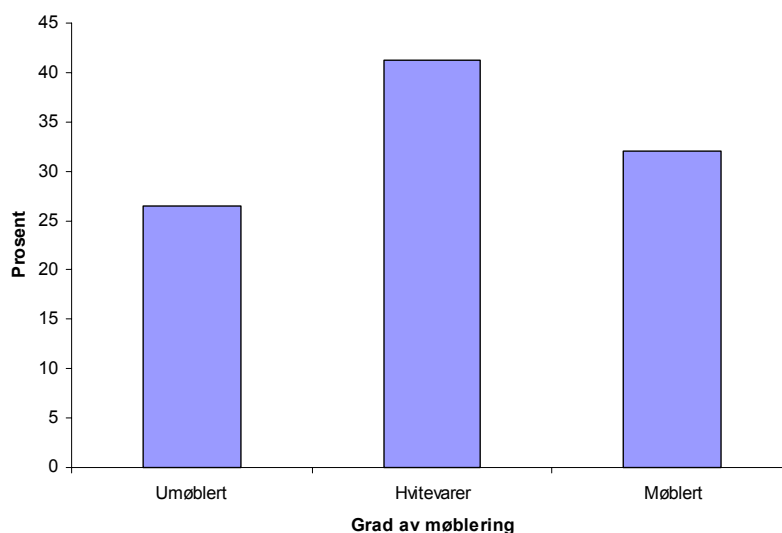
utleieboligene har fire rom, og svært få av boligene er større. Boligstørrelsen gir signal om hvor store hushold det leies ut til.

Rundt tre firedeler av utleieboligene har eget kjøkken, bad og wc. Resten av leietakerne deler disse rommene med utleier, eller med andre leietakere.

Utleie med eller uten møbler

De fleste småutleierne leier ut med hvitevarer eller helt møblert. Bare en firedel av utleierne leier ut umøblerte boliger (Figur 5.4). Møblert utleie og utleie med hvitevarer gir et signal om at utleier leier ut midlertidig til hushold som fortsatt ikke har etablert seg, eller som har behov for en midlertidig bolig. Det kan bl.a. være studenter og andre unge uetablerte, hushold som flytter midlertidig av jobb hensyn og skilte. Det kan også passe for flyktninger og arbeidsinnvandrere som holder på å etablere seg i arbeids- og boligmarkedet.

Figur 5.4 *Utleieboliger etter grad av møblering. Prosent.*



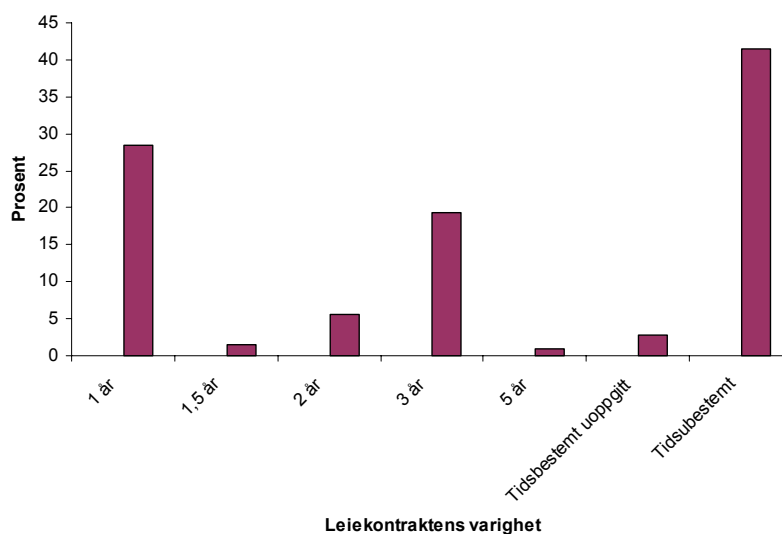
Utover at grad av møblering signaliserer midlertidighet, har det også betydning for husleienivå. Det kan forventes høyere markedsleie ved møblerte boliger.

Type leiekontrakter

Utleieboliger kan leies ut med *tidsubestemt* eller *tidsbestemt* leiekontrakt. Vilkårene knyttet til kontraktens varighet har forskjellig betydning for utleier og leietaker. For leietaker betyr en tidsubestemt kontrakt at vedkommende i prinsippet kan bo i boligen så lenge vedkommende selv ønsker, hvis hun/han skikker seg vel. For utleier betyr det at hun/han må ha saklig grunn for ev. oppsigelse. For en utleier som ønsker et stabilt og langsiktig leieforhold innbyr tidsubestemte leiekontrakter begrenset oppfølging av leieforholdet, så fremt leieforholdet fungerer tilfredsstillende for begge parter.

Tidsbestemt leiekontrakt betyr at leiekontrakten bare gjelder for et stykke tid. Minstetid i loven er 3 år hvis det er bolig som utleier ikke bruker selv. Hvis det er del av egen bolig, eller egen bolig som utleier skal leie ut for et begrenset tidsrom, kan det avtales kortere tid. Nesten 60 prosent av utleierne opplyser at de leier ut med tidsbestemt kontrakt, noe som tilsvarer andelen som leier ut del av egen bolig. Halvparten av disse leier ut for 1 år av gangen. Tabellen under viser at noe under 60 prosent av de som leier ut med tidsbestemt kontrakt, leier ut for kortere tid enn 3 år.

Figur 5.5 *Andel utleieboliger etter leiekontraktens varighet. Prosent.*

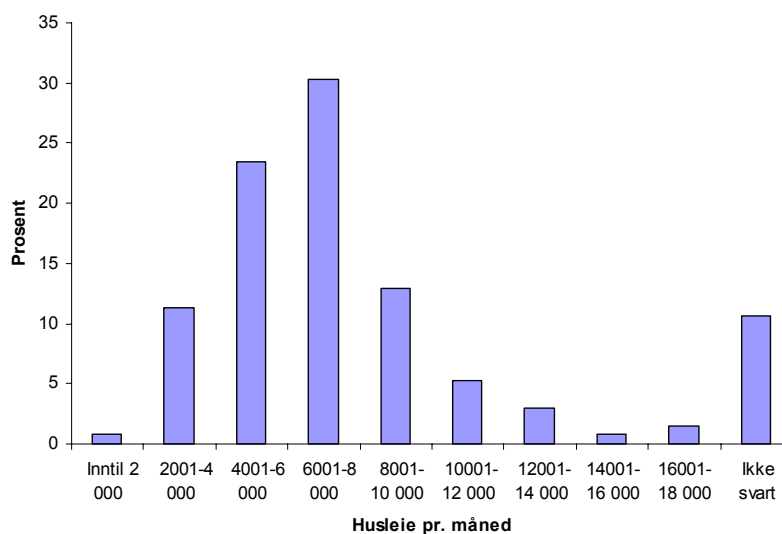


Som det fremgår av figur 5.5 kan småutleierne leietilbud deles i to grupper når det gjelder kontraktens varighet. 60 prosent leier ut for en begrenset tidsperiode, varierende fra 1 til 5 år. Resten, dvs. hele 40 prosent leier ut på tidsubestemte kontrakter. Det betyr stabile leieforhold for leietaker.

I tillegg til kontraktsvilkår knyttet til tidsperiode og eventuell møblering, er det rundt en firedel av utleierne som har andre vilkår i kontrakten. Det handler bl.a. om depositum og oppsigelsestid. Utover dette er det bestemmelser knyttet til leietakers adferd. Mange tillater ikke røyking og dyr. Noen har i kontrakten at leietaker må måke snø eller klippe gress når utleier er borte. En får redusert husleie mot å pusse opp. En annen må forplikte seg til å delta på dugnad i grendelaget. En annen type vilkår er knyttet til ekstra goder som følger med leieforholdet. Det dreier seg om mulighet til å bruke bod, garasje og p-plass og tilgang til internett og kabel – TV.

Husleienivå

Husleienivå har betydning for hvem som kan leie. Hushold med moderate inntekter som betaler bokostnadene med egen inntekt må lete etter rimelige boliger. Hushold uten inntekt og som får kommunal støtte til bostøtten, må finne bolig innenfor kommunens øvre grenser for husleiestøtte. Husleiestøtten består av statlig bostøtte pluss eventuell kommunal husleiestøtte på toppen. Den statlige bostøtten er ikke tilstrekkelig til å dekke det faktiske husleienivået i det private leiemarkedet (Riksrevisjonen 2007-2008).

Figur 5.6 *Fordeling av husleienivå pr. måned i 2008. Prosent.*

Rundt en tredel av utleieboligene hadde en husleie på kr. 6 – 8 000 pr. måned i juni 2008. Husleienivået følger omtrent samme fordeling som boligstørrelsene (Se figur 5.3), noe som kan tilsi at det er en sammenheng mellom boligstørrelse og prisnivå. Få boliger var billige, og relativt få var veldig dyre.

Oppsummert virker det som denne delen av utleiemarkedet kan deles to. Den største delen av utleietilbudet fra småutleierne dreier seg om utleie av del av egen bolig (60 prosent) som leies ut med et kort tidsperspektiv. Hoveddelen av boligene er mellomstore og små boliger. Boligene er ofte møblert eller med hvitevarer. En mindre andel, men likevel rundt 40 prosent, leier ut separate boliger, like mange leier ut med tidsbestemte kontrakter og omtrent like mange leier ut umøblert. Det tyder på at hoveddelen av dette leiemarkedet har et kortsiktig perspektiv, mens en noe mindre andel dreier seg om utleie av mer permanente utleieboliger.

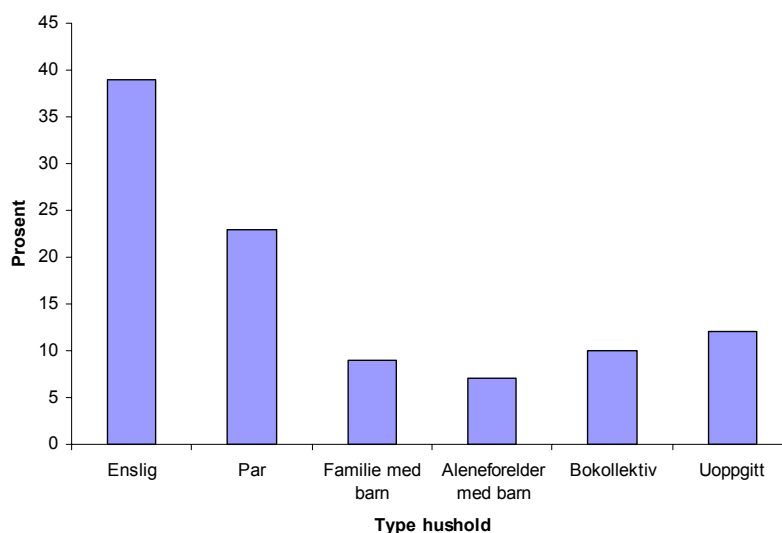
5.1.2 Hvem får leie av småutleierne?

Når vi skal undersøke hvem som får leie av småutleierne er vi særlig opptatt av to forhold. For det første gjelder det type hushold og for det andre hva slags bakgrunn leietaker har.

Type hushold

Småutleierne leier ut til unge, små hushold. De aller fleste er enslige og til sammen rundt 62 prosent er enslig eller par. I tillegg leies 10 prosent ut til bokollektiv. Vanligvis er det mest unge og uetablerte som leier i bokollektiv. Bare rundt 15 prosent av leietakerne er familier eller enslige forsørgere med barn.

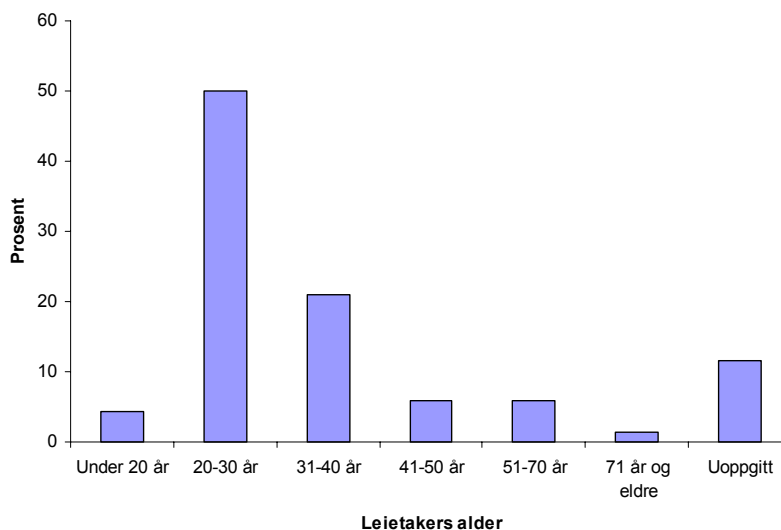
Figur 5.7 Hvem leier bolig nå. Prosent.



Figuren over viser at småutleierne i all hovedsak leier ut til små hushold.

Aldersfordeling blant leietakerne

Småutleierne leier ut til unge voksne. Få er under 20 år, noen flere er voksne og eldre.

Figur 5.8 *Leietakernes alder. Prosent*

Figuren viser at halvparten av leietakerne er mellom 20 og 30 år. Dette er alderen for studier, etablering av parforhold og etablering i arbeidslivet. 20 prosent av leietakerne er mellom 30 og 40 år. Det kan være et uttrykk for det fenomenet som bl.a. Frønes kaller for ”de unge voksne” (Frønes 2004). De unge voksne representerer historisk sett noe nytt, med singelliv og lengre tid før etablering, forstått her som etablering i eid bolig. Leieandelen i denne aldersgruppen kan imidlertid også skyldes forhold som skilsmisse, eller rett og slett at en noen voksne har etablert seg i leiemarkedet. Som det fremgår av figur 5.8 er det få leietakere over 40 år, men likevel til sammen 13 prosent.

Kjønnfordeling blant leietakerne

Litt over halvparten av kontraktsinnehaverne er menn. Det strider mot mytene om at utleiende helst vil leie ut til kvinner, men det kan skyldes at det er flere menn som ønsker å leie. Det kan også skyldes kjønnsmonster, at det er mannen i husholdet som inngår kontrakten om det er et par eller en familie som leier.

Leietakernes landbakgrunn

Det leies ut boliger til hushold fra alle verdensdeler, men i begrenset omfang. Over 90 prosent av boligene leies ut til

nordmenn uten innvandrerbakgrunn. På intervjudtidspunktet ble det leid ut til 24 hushold hvor kontraktsinnehaver har annen bakgrunn enn norsk, i følge utleier. Dette tilsvarer 8 prosent av de boligene som inngår i denne undersøkelsen. I forhold til innvandrerbefolkningen, er dette litt under gjennomsnittet for landet, som er 9,7 prosent.

På bakgrunn av utleiernes opplysninger kommer den største gruppen av leietakere med innvandrerbakgrunn fra Øst-Europa (7 %), dernest fra Skandinavia (6 %), Asia (2 %) og Afrika og Vest-Europa (1,5 % hver). Landbakgrunnene viser at det er nåværende arbeidsinnvandrere som i første rekke leier av småutleierne. Det er få eller ingen personer fra de etablerte innvandrer- og flyktningegruppene fra Asia, Afrika og Latin-Amerika som leier av småutleierne. Det kan skyldes mange forhold. Relevant er antakelig at nye arbeidsinnvandrere har et midlertidig perspektiv på sitt opphold i Norge og yrkesinntekt. Men det kan også være slik at utleierne aktivt velger bort leiesøkere fra de tradisjonelle innvandrergruppene. Argumentet styrkes ved to forhold. For det første bor innvandrere fra Asia, Afrika og Latin-Amerika oftere til leie enn nordmenn uten innvandrerbakgrunn. For det andre utgjør denne gruppen av leietakere som leier av småutleierne bare 3,5 prosent, mot gruppens del av befolkningen på 5,4 prosent (<http://www.ssb.no/innvandring/>).

5.1.3 Tilgjengelighet til det private småutleiermarkedet

I dette kapitlet om utleiere, blir som sagt tilgjengelighetsperspektivet og de ulike tersklene belyst fra småutleierens posisjon.

I avsnittet over hevdes det at leietakere med innvandrerbakgrunn er underrepresentert i det private småutleiermarkedet. Da blir det viktig å se på hvordan denne type boliger formidles. Dessuten hva som kjennetegner de som bor i boligene utover husholdsstørrelse, alder, kjønn og landbakgrunn. De som faktisk bor i leieboligene er helt konkrete eksempler på hva slags leietakere utleierne valgte sist de leide ut. Det blir et eksempel på deres praksis.

Det vi har kalt for registreringsterskelen handler om hvordan utleierne bekjentgjør at de skal leie ut, slik at eventuelle interessenter kan melde seg. Det vi har kalt for ressurs- og kompetanseterskel handler bl.a. om hvor ressurssterke leiesøkerne fremstår i

rollen som leietaker. Til slutt vil vi forsøke å få frem utleieres argumenter for å velge som de gjør (effektivitetsterskel).

Registreringsterskelen

Leietakerne må få vite om at en leiebolig er ute på markedet for å kunne søke. Annonseringsform kan derfor ha betydning for hvem som får vite at en ”bolig søker folk”.

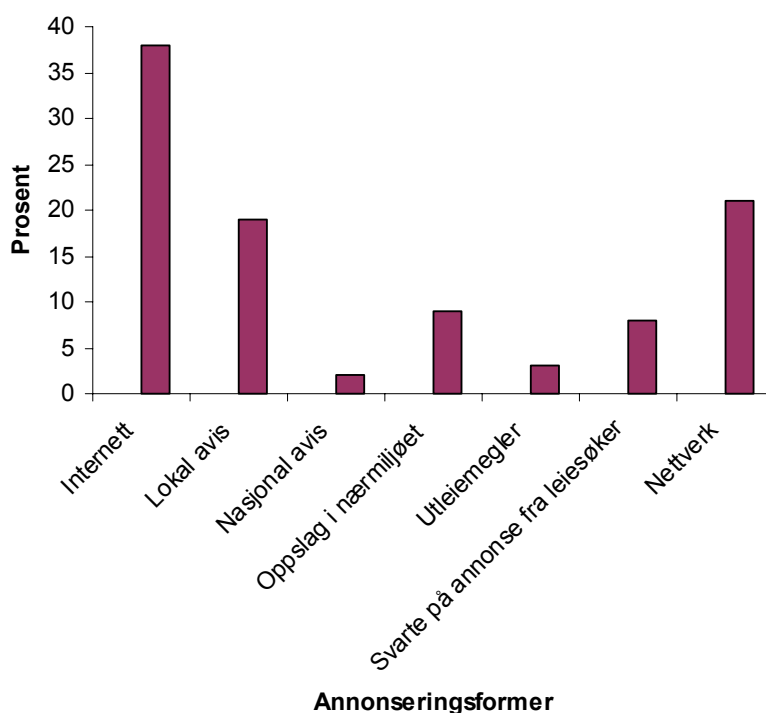
Dersom utleier bare setter opp oppslag i nærmiljøet, vil det f.eks. være de som går forbi og ser oppslaget, som vil vite om den ledige boligen. Andre kan få vite om det, dersom informasjonen formidles videre gjennom nettverk.

I dagens Norge vil internett være den kanalen som er mest tilgjengelig og som antakelig brukes av flest som enten skal leie ut en bolig, eller søker om å leie. Internett er benyttet i rundt 40 prosent av utleiernes annonseringsfremstøt. (figur 5.9). Det betyr at leiesøker kan finne boligen, enten vedkommende bor i nabohuset, i en annen del av landet eller i utlandet og skal flytte dit hvor boligen ligger. Annonsering via internett er en demokratisk kanal, tilgjengelig for alle. På den annen side krever internett at man har tilgang til nettet, og kan lese norsk. Dersom videre kontakt er på telefon eller via e-post krever det at en også må kunne snakke og skrive norsk, eller kjenner noen som kan hjelpe en. Internett krever både teknologisk og språklig kompetanse.

Ut fra måtene utleierne har annonsert boligene på, kan det virke som de i hovedsak retter seg mot lokalk markedet. Utover internett er det lokalaviser, nettverk og oppslag som dominerer. En liten gruppe har også svart direkte på annonse fra leiesøker. Hver utleier kan ha benyttet flere former for annonsering.

Annonseringsformene skiller seg i to grupper. Det handler om nettverk i forhold til alle de andre formene. Et hovedpoeng ved alle andre måter å annonsere en bolig på, er at utleier ikke har hatt en konkret leietaker å leie ut til *før* boligen ble annonsert. Det betyr at man i utgangspunktet leter etter en ”fremmed”, som skal passe best mulig til de kriteriene utleier er opptatt av å tilfredsstille ved valg av leietaker.

Figur 5.9 *Utleieres bruk av forskjellige annonseringsformer. Prosent av brukte annonseringsformer.*



Formidling gjennom nettverk betyr at boligen ikke annonseres åpent på markedet. Det er de som kjenner noen, som kjenner noen som får informasjon. Rundt en femdel av annonseringsfremstøtene er gjort gjennom nettverk. Litt færre kjente leietaker før vedkommende flyttet inn. Det betyr at boligen ble formidlet gjennom utleiers nettverk til noen vedkommende ikke kjente på forhånd. Denne type formidling bygger i stor grad på tillit til den som formidler. Og viktig, en forutsetning for å komme i betraktning som leietaker er at man har tilgang til nettverk hvor det er personer som har boligoverskudd som leies ut.

Vi annonserer aldri, men bruker jungeltelegrafen blant venner og kjente slik at vi alltid kjenner noen som kjenner leieboeren.

Leiesøkere med innvandrerbakgrunn som har bekjente som anbefaler en til en utleier, kan på denne måten slippe til og bli valgt

som leietaker (Søholt 2007:161). Dette skjer innen etniske nettverk, men er mer sjelden mellom utleier med norsk bakgrunn og leietaker med innvandrerbakgrunn.

Utleierne ønsker sympatiske og betalingsdyktige leietakere

De fleste utleierne hadde flere leietakere å velge mellom da de leide ut siste gang. Det varierte mellom en og 45 søkere. 40 prosent av utleierne hadde mellom 4 og 6 søkere. 32 prosent hadde mellom 10 og 20 søkere. Det betydde at leietakerne som ønsket å bli valgt måtte klare å fremstille seg på en slik måte at de ble med i den endelige vurderingen.

Leietakernes økonomiske situasjon

Ut fra utleiernes kunnskap om leietakerne de sist valgte, klarer omtrent alle å betale husleie og depositum uten noen form for offentlig støtte. Utleierne understreket at de var opptatt av å finne leietakere som klarte seg økonomisk. Utleierne visste bare om seks av deres leietakere som fikk bostøtte, bare tre har fått hjelp til depositum og bare en får sosialhjelp til boligformål.

Tabell 5.1 *Leietakerens inntektsgrunnlag – i følge utleier. Prosent.*

Lønnet arbeid	Studielån	Trygd	Introduksjonsstønad	Sosialhjelp	Arbeidsledig	Ikke svart	Alle
62	15	2,5	0,6	3	2	15	100

Tabellen over viser at litt over tre firedeler av leietakerne, i følge egen utleier, enten har jobb eller får studielån. Tar vi med de trygdede så har 80 prosent fast inntekt. Det har også den som lever av introduksjonsstønad til flyktninger. Da er det bare fem prosent som er avhengig av sosialhjelp eller er arbeidsledig. Sosialhjelp er ikke en permanent inntekt. Hovedmengden av de som har fått leie av småutleierne som deltar i undersøkelsen, uansett hvor i landet de bor, er altså økonomisk selvstendige.

Leietakernes sosio-kulturelle "kompetanse"

Utleierne har imidlertid vært opptatt av flere forhold enn økonomi ved valg av leietaker. Leietakerens sosio-kulturelle "kompetanse", slik utleier oppfatter det, har spilt en vesentlig rolle. Hvorvidt leietaker har passende sosio-kulturell "kompetanse" handler ikke om faktiske egenskaper hos leiesøker, men om utleiers tolkninger av leiesøker. I denne sammenheng handler det blant annet om noe så enkelt som at utleier finner leietaker sympatisk, eller liker leiesøker. Svært viktig er det også at utleier opplever å kunne kommunisere med leietaker. Det betyr at leietaker må kunne snakke et felles språk med utleier og at de har tilstrekkelig felles referanserammer til at de skjønner hverandre. Dette er et argument som også leietakere med innvandrerbakgrunn bruker som begrunnelse for å leie av hverandre. Å skjønne og kunne kommunisere her, handler i tillegg til felles språk, om at man også forstår det usagte som ligger i de felles referanserammene (Søholt 2007). I forhold til å bli valgt som leietaker, vil det være leietakers interesse og evne til å fremstå som sympatisk som vil være vesentlig. Det ligger også på leietaker å kunne fremstille seg på en slik måte at utleier er trygg på at kommunikasjon kan fungere tilfredsstillende mellom partene.

I tabell 5.2 er det listet en rekke forhold som kan ligge til grunn for å velge leietaker. De tre argumentene som fikk høyest score innen hver av kolonnene er markert for å tydeliggjøre hva som ble lagt mest og minst vekt på.

Alder og kjønn er synlige kjennetegn (se avsnitt 3.3). Hvorvidt utleier liker leietaker som person, handler derimot om utleiers preferanser. Resten av kjennetegnene handler derimot om opparbeidete kompetanser eller ressurser hos leiesøkeren. Til sammen gir de et bilde av leietakers økonomiske og sosio-kulturelle "kompetanse" som er relevant i forhold til å leie bolig.

Tabell 5.2 *Utleiere. Kriterier for valg av leietaker. Prosent*

Forhold som påvirket valg av leietaker	Uten betydning	Litt viktig	Veldig viktig	Total
Leie til en jeg kjente	59	20	22	100
Mest mulig leieinntekt	17	65	18	100
Betalingsevne	2	11	87	100
Referanser	14	46	40	100
Kreditvurdering	32	41	27	100
Passende hushold	9	31	60	100
Liker leietaker	2	21	77	100
Kommunikasjon	2	18	80	100
Kjønn	66	22	13	100
Alder	44	45	12	100
Stille	14	49	37	100
Lite bry	5	37	58	100
Ta vare på boligen	7	36	57	100
Ofte borte, pendler	65	25	10	100
Arbeid som del av leien	85	7	9	100

Når man som utleier skal velge leietaker vil det være flere forhold som påvirker beslutningene. Leiesøkerne er virkelige mennesker og ikke kopier av utleierens preferanser. Utleierne vurderte en rekke forhold opp i mot hverandre. At betalingsevne betydde mest, er ikke overraskende. Det vil antakelig de fleste regne som en forutsetning. At relasjonsevne (sympati og kommunikasjon) kom på annen plass kan dels skyldes at så mange som 60 prosent av utleierne deler bolig med leietaker. Dessuten at man føler seg tryggere når disse litt vage betingelsene oppleves som tilfredsstillende. Betydningen av å like og kunne kommunisere med leietaker forsterkes av at utleierne har mye kontakt med leietakerne. En femdel av utleierne har ukentlig kontakt med leietakerne, og like mange har kontakt av og til.

Utleierens oppfatning av leiesøkernes relasjonsevne var som vist over viktig for utleierne. Dernest var utleierne opptatt av at husholdet passet til boligen, at utleier trodde de kunne ta vare på boligen og at utleier trodde husholdet ville være til lite bry.

I kategorien litt viktig, var også økonomi viktigst – forstått som å få mest mulig leieinntekt. Det samstemmer med at litt over 80 prosent av utleierne begrunnet utleien med at de hadde behov for

leieinntekten. Dernest ble det lagt vekt på at leietaker fremsto som stille og rolig og at de hadde referanser.

Det minst viktige for utleierne var at leietaker skulle arbeide som del av leieavtalen. De var også lite opptatt av at leietaker var ofte borte og de var lite opptatt av kjønn.

Hva utleierne legger vekt på - effektivitetsterskelen

Når utleier velger leietaker er det selvfølgelig utleiers behov og preferanser som står i sentrum for vedkommendes valg. Leietakers boligbehov blir sekundært. For den enkelte utleier vil det være mest hensiktsmessig å velge den leiesøker som utleier *tror* oppfyller utleiers krav til betalingssikkerhet og bruk av boligen.

Utleierne ble spurt om å beskrive deres forestillinger om den ”perfekte leietaker” og om hvem de ikke vil leie ut til. Slike forestillinger vil fungere som normative retningslinjer når de skal velge blant søkerne. Bak disse forestillingene vil det være antakelser om årsakssammenhenger mellom type leietaker og hva utleier ønsker å oppnå eller unngå gjennom utleie av konkret bolig. Rundt 60 prosent av utleierne hadde leid ut før og har derfor også både positive og negative erfaringer å bygge på.

Tidligere erfaringer påvirker valg av leietaker

Det kommer tydelig frem at tidligere erfaringer påvirker senere valg av leietaker. Både gode og dårlige erfaringer med spesielle kategorier av leietakere, bidrar til å påvirke hvem som senere blir valgt som leietaker.

90 utleiere har beskrevet forskjellige gode erfaringer. Det handler om at leietakerne stort sett oppfører seg som forventet, er hyggelige, imøtekommende og tillitsfulle. Noen har spesielt fremhevet gode erfaringer knyttet til leietakere med innvandrerbakgrunn:

De aller fleste gjør som forventet. Vi har særlig god erfaring med innvandrere

Folk som pynter og trives i leiligheten og er hyggelige mennesker. Dette gjelder både nordmenn og innvandrere.

Å få hyggelige ”naboer” inn i huset. Det gir trygghet for ettersyn av hus ved eget fravær i ferier etc. Har leid ut til folk fra ulike deler av verden og har fått interessante glimt inn i andre kulturer og skikker.

Uavhengig av om tidligere erfaringer er gode eller dårlige, har erfaringene gitt den effekt at utleierne har blitt mer kritiske og nøyere med å sjekke nye leietakere. Det handler om at de vet bedre hva de skal spørre om for å finne den rette, og det handler om mer formell sjekking slik som kredittsjekk. Noen sjekker også med politiet. Noen bruker visning som et slags jobbintervju. Der kan de spørre om hva slags liv leiesøker lever, om fritidsaktiviteter m.m. for å få et helhetlig bilde av søker. De observerer søkerne og legger merke til hvordan de oppfører seg, hvordan de er kledd og hva de spør om.

Noen som har gode erfaringer, leter etter nye leiesøkere som ligner på de tidligere ”suksessene”. Andre er opptatt av å ha stabile leietakere som vil leie i minst tre år, og gjerne lenger. For å få til dette har de valgt å legge seg litt under markedspris. Erfaringen er at det gir mindre utskiftninger.

Utleierne er opptatt av å velge leieboere som de tror kan ta vare på boligen. En formulerer dette på denne måten:

Det er viktig at leietaker skaper et hjem for seg i huset, for da er ansvarsfølelsen for å ordne opp også til stede.

”Menneskekjennerne” mener de er så gode på å skille ”klienten fra hveten” at de kan stole på intuisjonen og magefølelsen når de velger leietaker. God kjemi letter utleiers valg. Flertallet, som sjekker opp aktuelle søkere på forskjellige måter har i tillegg blitt mer oppmerksomme på behovet for tydelighet og skriftlige avtaler.

De som har gitt uttrykk for at de har erfaring med sosialklienter, arbeidsledige og trygdede, prøver å finne leietakere uten disse kjennetegnene. Men som en sier, om det bare er sosialklienter som søker, så må man lete etter de beste i denne gruppen. Bare to av utleierne har nevnt hushold av innvandrebakgrunn i sammenheng med hvordan tidligere erfaringer påvirker valg av nye leietakere. En har dårlige erfaringer med muslimske menn og en beklager at hun vil unngå sosialklienter og utlendinger. Det virker som denne

utleieren kopler sosialklienter og utlendinger med uryddig livsførsel og mangel på positiv adferd.

Den "perfekte" leietaker

Nesten halvparten av utleierne har utdypet sin oppfatning av den perfekte leietaker. Kommentarene kan oppsummeres som følger; *"Den perfekte leietaker er preget av punktlig betaling, er rolig og gjerne usynlig, men samtidig hyggelig og samarbeidsorientert om nødvendig."* Når betalingen er i orden, legger mange vekt på at leietaker er passe sosial overfor utleier og miljø. En studie fra midt på 1990-tallet oppsummerte at den *"ideelle leietaker er en enslig kvinne, over 25 år og i full jobb"* (Lappegård 1997). Essensen er noe av det samme, men positive egenskaper ved leietakere er i 2008 ikke knyttet til kjønn. Dessuten blir positiv relasjon til utleier vektlagt i 2008.

Den perfekte leietaker er hyggelig og hjelpsom, bryr seg om huset og nærmiljøet. Dessuten hensynsfull, lett å kommunisere med og har ordnet økonomi.

Den perfekte leietaker betaler i tide og vasker jevnlig. Hun/han gir beskjed hvis noe må repareres. De er hyggelige og hjelpsomme overfor de andre beboerne i huset og de tar i mot håndverkere osv. på vegne av utleier.

Den perfekte leietaker kommer innom og snakker for å bli kjent med oss og sier i fra om de skal ha fest. De tør å be om hjelp og si i fra om de er misfornøyde med noe.

En utleier la vekt på andre egenskaper:

Den perfekte leietaker for meg er religiøs, avholds, ikke-røker og i fast arbeid. En ung kvinne som liker å passe barn.

Det er ingen grunn til at ikke leiesøkere med innvandrerbakgrunn skal kunne oppfylle disse forventningene. Fra en tidligere undersøkelse i flerkulturelle bomiljø sa f.eks. en av beboerne med chilensk bakgrunn:

Vi må passe på å vise det gode vi har. Å smile er viktig her, og å hilse. Små positive ting skaper kommunikasjon. Det tar f.eks. et minutt å hilse på et eldre ektepar.

På den måten får jeg dem som venner i stedet for uvenner. (Søholt 1994).

Denne informanten var bevisst på at han selv kunne gjøre en forskjell i forhold til å bli likt og inkludert i det lille bomiljøet han bodde i.

Den minst attraktive leietakeren

Motsatsen til den perfekte leietaker karakteriseres ved: ikke punktlig med betaling, bråkete og støyende, bryr seg lite om kontrakten og er dårlig til å kommunisere, enten dette gjelder språkferdigheter eller sosiale evner. Utleierne forventer at personer og hushold i bestemte kategorier har negativ adferd. Det innebærer at utleier tillegger leiesøkere de mener tilhører disse kategoriene, essensialistiske egenskaper. På godt norsk betyr det f.eks. at en sosialklient pr. definisjon ikke betaler husleia i tide, eller har en uryddig livsførsel. Man blir vurdert ut fra antatte gruppekjennetegn og ikke som individ.

Kategorier av leietakere som trekkes frem som lite attraktive er følgende: sosialklienter, arbeidsledige, trygdede, rusmisbrukere, kriminelle, (store) barnefamilier, enslige forsørgere, utlendinger eller innvandrere. Når det gjelder siste gruppe trekker et par frem spesifikke innvandrerbakgrunner. Leiesøkere som kan plasseres i flere av kategoriene er enda mindre attraktive. For eksempel store barnefamilier med innvandrerbakgrunn som er avhengige av sosialhjelp.

Utleiere som har leiet ut tidligere har bygget seg opp erfaringer om bestemte grupper. Det kan virke som de negative erfaringene med individuelle leietakere blir gjort grupperrelevante når utleierne lister opp hvem de helst ikke vil leie til. En formulerer seg slik:

Jeg har gitt opp å leie til sosialklienter. Jeg syntes det var rimelig å gi disse en sjanse, men det ble for komplisert. Både på grunn av rotete livsførsel og lite trivelig kontakt med sosialkontor.

En annen sier:

Jeg ønsker ikke leietakere fra land som ikke har vår forståelse for renslighet. Jeg har hatt flere somaliere til å bo her, men de forsto ikke at en kontrakt skal

overholdes og at det skulle gjøres rent. Etter fem stykker på et år ga jeg dem opp.

I tillegg til at kategorier av leiesøkere ekskluderes, er det lite attraktivt med leietakere som har dårlige referanser, nekter kredittsjekk eller er avhengig av kommunal garanti for depositum. Noen vil heller ikke leie ut via kommunen eller sosialkontor.

Utover dette, ønsker utleierne ikke å leie ut til personer og hushold som virker uflidde, rare, eller usosiale. Festløver er heller ikke populært.

Hva slags begrunnelser har utleierne for ikke å leie ut til hushold med innvandrerbakgrunn?

Til tross for varierte erfaringer, sa nærmere 60 prosent av utleierne at de ikke har motstand mot å leie ut til hushold med innvandrerbakgrunn. Den positive innstillingen har foreløpig gitt seg lite utslag i praksis, ettersom bare 8 prosent på intervjuetidspunktet leide ut til leietaker med annen bakgrunn enn norsk. 17 prosent av utleierne har derimot motforestillinger mot å leie ut til hushold med innvandrerbakgrunn, og 22 prosent er usikre på om de vil leie ut til hushold med slik bakgrunn.

Dersom en ønsker å redusere utleieres skepsis mot å leie ut til hushold med innvandrerbakgrunn, må en først få et bilde av hva skepsisen består i. Er skepsisen velbegrunnet eller handler det f.eks. om usikkerhet knyttet til sirkulering av negative myter?

Nesten en firedel av utleierne har utdypet sin skepsis nærmere. Noen har tidligere erfaring fra å leie ut til hushold med innvandrerbakgrunn. Andre er usikre og er dermed tilbøyelige til å velge det de kjenner best fra før.

Helt irrasjonelle begrunnelser. Den (rasistiske) magesfølelsen sier at ved likhet ellers går nordmannen foran fordi vedkommende nok vil ligne meg selv i større grad, men jeg har til intensjon å være mer ”open-minded” ved neste utleie.

Sitatet er over er et eksempel på en utleier som er bevisst sin skepsis og sine valg, men som samtidig gjerne vil være mer inkluderende. Å velge de som ligner en selv følger etablerte

sorteringsmønster når den som velger ikke er ute etter å prøve noe nytt, men derimot å drive utleie innenfor kjente rammer.

Utleiernes skepsis er særlig knyttet til usikkerhet i forhold til kultur og kommunikasjon. De er usikre på hva ev. kulturforskjeller vil innebære i praksis, både i forhold til å kunne kommunisere og i forhold til bruk av boligen. De er redde for at misforståelser og dårlig kommunikasjon kan føre til konflikter, noe selvsagt ingen er interessert i. Usikkerheten og skepsisen er knyttet til overholdelse av avtaler, til betalingsvilje og til bokultur. Det hevdes at hushold av annen bakgrunn kan ha et annet forhold til å bo. Noen tror at denne type hushold lettere tar seg til rette, at det flytter inn flere enn forutsatt og at det blir mer støy og bråk. Det er erfaringer for manglende oppfølging av ødeleggelser, for manglende renhold og for mangel på lufting. Noen er også skeptiske i forhold til lukt fra matlaging.

De som leier ut del av egen bolig og deler f.eks. inngangsparti er spesielt opptatt av om en leietaker av annen bakgrunn kan ha vaner og skikker som bryter med utleiers praksis på en negativ måte.

Fordi leiligheten ligger i boligen jeg bor i og det derfor blir veldig tett, så vil det avhenge av hvilken kultur de kommer fra. Men, jeg har ingen erfaring så det kan hende at det går helt fint.

Utsagnet er et uttrykk for at utleier ønsker å leie ut til et hushold som er lett å bo sammen med for utleier. For å unngå risiko vil det være tryggest å velge det som fremstår som mest trygt og kjent. Samtidig er denne utleieren åpen for at det kan gå bra også med hushold som har annen bakgrunn enn norsk.

5.1.4 Oppsummering

Når småutleierne skal velge leietakere velger de ut fra en forestilling om ”den perfekte leietaker”, og ev. tidligere erfaringer, sett i forhold til hvem som faktisk søker om å få leie den aktuelle boligen. Mens den perfekte leietaker er en passe sosial, rolig og punktlig betaler, er den minst attraktive det motsatte. Det virker som om forestillinger om hushold av innvandrerbakgrunn oftere er forbundet med en lite attraktiv leietaker enn den perfekte

leietaker. Det ser ut til å være en utbredt forestilling blant småutleiere at det er større risiko forbundet med utleie til leietakere med innvandrerbakgrunn. Noe av usikkerheten er knyttet til at utleier har begrenset kjennskap til folk med slik bakgrunn. Sammen med forestillinger om at innvandrere ofte er vanskeligstilte og kan ha begrenset erfaring med å bo i og ta vare på ”typisk norske boliger”, kan det bidra til utsortering. Stereotypier kan gjøre det vanskeligere å se leietakere med innvandrerbakgrunn som individer. Det virker som utleierne vurderer det som større risiko å leie ut til leiesøkere med innvandrerbakgrunn. For å redusere usikkerhet knyttet til betaling, kommunikasjon, bokultur og overholdelse av kontrakter velges i praksis leiesøkere med sosial- og kulturell bakgrunn som er mer gjenkjennelig. Intuisjon og magefølelse spiller inn her. Det oppleves som tryggere. Problemet i forhold til diskriminering, er hvis utleier velger bort leiesøkere med innvandrerbakgrunn p.g.a. fordommer til *gruppen* som leiesøker assosieres til. Da har ikke leiesøker blitt vurdert som individ, likeverdig med andre søkere. Det er diskriminering. Denne type valg kan rett nok begrunnes med utleiers interesse av et problemfritt utleieforhold. Mange enkeltbeslutninger av denne typen gjør det derimot vanskeligere for leiesøkere av innvandrerbakgrunn å oppnå likeverdige muligheter i leiemarkedet.

5.2 Kommersielle utleiere og valg av leietakere

En annen viktig gruppe aktører i leiemarkedet er de kommersielle utleierne. De disponerer mange boliger i forskjellige sjikt av leiemarkedet. De kommersielle aktørene er antakelig mest aktive i byene, hvor det er mange potensielle leietakere. Tall fra Folke- og boligtellingsen i 2001 viste at profesjonell, privat utleie utgjorde ca. 20 prosent av leiemarkedet (Langsether og Medby 2004). Vi har intervjuet fem aktører i det kommersielle leiemarkedet (se kap. 5.2). Alle har sin hovedvirksomhet i Oslo. Utleierselskapene har fått fiktive navn i denne undersøkelsen. De kalles for Tor, Odin, Skjold, Edda og Frøy.¹¹

Alle selskapene som er med i undersøkelsen har drevet utleievirksomhet over lang tid. De fremstår som erfarne og

¹¹ Det er ingen sammenheng med eksisterende eiendomsselskaper med disse navnene.

profesjonelle. De eier selv utleieeiendommene hvor de leier ut boliger. Et av selskapene driver i tillegg noe megling av utleieboliger. Som profesjonelle utleieselskaper har de organisert virksomheten med utleiekonsulenter, drifts- og vaktmesteravdeling og økonomi avdeling. I de fleste selskapene har utleiekonsulentene ansvar for et begrenset antall eiendommer og kjenner dermed godt til hvem som bor i boligene og til bomiljøet. Også vaktmestertjenestene er organisert etter eiendommene. Det innebærer at selskapene har god mulighet til å holde seg oppdatert om hvordan bomiljøet fungerer.

5.2.1 Boligtilbudet

Utleierne som inngår i denne undersøkelsen disponerer til sammen rundt 5 300 boliger. Selskapene eier mellom 400 og 2500 boliger hver. Selv om de til sammen utgjør en liten andel av Oslos utleieboliger, har de stor betydning for dem som søker leiebolig.¹² En viktig grunn er nettopp at hvert selskap har relativt mange boliger, slik at utleier kan tilby forskjellige alternativer. Dessuten retter disse utleierne seg mot forskjellige deler av utleiemarkedet.

Boligene som tilbys ligger hovedsakelig i Oslo innenfor Ring 3, i indre vest og indre øst, samt noe i de nære østlige bydeler.

Standard og størrelse på boligene varierer. Hovedinntrykket er at mengden av utleieboligene består av mindre leiligheter, det er mye to-roms. Dernest finnes det en del hybler og en del store boliger som egner seg for bl.a. bo-kollektiv. Likevel, alle størrelser finnes i tilbudet, men ikke i store mengder. Et selskap opplyser å ha for det meste store og dyre boliger. Ut fra intervjuene kan det virke som alminnelige familieboliger for alminnelige inntekter er mangelvare. Det passer på mange måter overens med boligpolitikken hvor en antar at det å bo til leie er midlertidig. Boligstandard varierer også. Et selskap har for det meste utleieboliger av høy standard og dermed høy pris. Et annet selskap er opptatt av å ha et kvalitativt godt tilbud til stabile leietakere. De tre andre selskapene har boliger av forskjellig kvalitet, og som passer for forskjellige kategorier av leietakere. Boligene leies ut umøblert, men i noen tilfelle følger det med hvitevarer. Jevnt over hevdes det at boligene er bra

¹² I 2001 bodde 79 000 hushold i Oslo til leie (www.ssb.no/fobblig/tab-2002-09-23-23.html).

vedlikeholdt, selv om et par av utleierne også har boliger av noe lavere kvalitet.

Utleieboliger av høy standard i Oslo indre vest har høy markedspris og relativt høyere leienivå enn andre boliger i markedet. Et selskap mener selv at deres boliger ligger noe høyere i pris enn markedet, uansett beliggenhet og kvalitet. Et par av de andre selskapene er opptatt av å ha nøktern markedsleie for å tiltrekke seg leietakere som ønsker å bo til leie over lang tid. Alle utleierne opererer med faste husleier, noe som gjør det lettere for leiesøkere å orientere seg i markedet. De kommersielle utleierne som er intervjuet, leier altså ikke ut etter høyeste bud.

Alle de fem utleierne opererer med 3-årskontrakter som standard.

5.2.2 Hvem bor i de kommersielle eiendommene

Selskapene har preferanser når det gjelder kategorier av leietakere, men må ta hensyn til markedet. Hovedhensynet er at boligene blir leid ut. I Oslo i 2008 var det flere som søkte leiebolig enn det var boliger, slik at utleierne stort sett hadde flere leiesøkere å velge mellom. Nedenfor vises en oversikt over *hovedkategorier* av leietakere som utleierne hadde på forsommeren 2008. I listen er det brukt de kategoriene som utleierne selv brukte. Det betyr at det kan være noe overlapp. Gitt at hver utleier disponerer flere hundre boliger, vil det finnes flere kategorier av leietakere i deres eiendommer enn de som er listet opp. Her er bare hovedgruppene. Listen gir imidlertid innsyn i at leiemarkedet i Oslo er så stort at det er rom for å målrette utleievirksomheten mot segmenter i markedet. Hvem som leier er i tillegg et uttrykk for hva slags boliger de forskjellige utleierne har å tilby. Utleierne er opptatt av å finne leietakere som de mener passer til det boligtilbudet de har.

Tabell 5.3 *Hovedkategorier av leietakere blant de fem utleierne – utleiers kategorier*

Kategorier av leietakere	Utleiere				
	Tor	Odin	Skjold	Edda	Frøy
Egne ansatte	x				
Studenter, inkl. studenter m innvandrerbakgrunn	x			x	x
Uetablerte; enslige og par	x		x		
Enslige; alle aldre				x	
Stabile voksne			x		
Skilte				x	
Pensjonister			x	x	
Sosialklienter				x	x
Innvandrere				x	x
Ressurssterke innvandrere	x		x		
Høykompetansefolk – via firma, inkl folk fra flere land enn vesten.		x			x
Firma som står som leietaker		x			x
Bo-kollektiv	x			x	

Når det gjelder forskjellige grupper med innvandrere i listen over, utover den rene innvandrer-kategorien, handler det om at disse gruppene forekommer, men ikke er noen hovedgruppe. Et selskap opplyste at studentene med innvandrerbakgrunn var etterkommere av innvandrere, og ikke utenlandsstudenter.

Et par av utleierne opplyste at de hadde egne eiendommer hvor de leide ut til sosialklienter og / eller til innvandrere. For eksempel sa en av utleierne at de ikke leide ut til leietakere med innvandrerbakgrunn på vestkanten, men andre steder. Selskapet hadde en eiendom hvor det bare bodde leietakere med innvandrerbakgrunn fra land utenom vesten. Flere av utleierne mente at innvandrere som søkte bolig hos dem, ofte var sosialklienter slik at innvandrer og sosialklient ofte var det samme. Sosialklienter ble ikke ansett å være en attraktiv gruppe å leie ut til. Antakelig var det denne gruppen av innvandrere som ikke ble tilbudt boliger på vestkanten, gitt at innvandrere med tilstrekkelig økonomisk og sosio-kulturell kapital fikk mulighet for å leie her. Eksempler var folk med høy kompetanse.

”Edda” har erfaring med utleie av bolig til hushold med innvandrerbakgrunn over lang tid. Våren 2008 mente utleier at opptil 40 prosent av deres leietakere hadde flerkulturell bakgrunn. Utleier mente også at det hadde vært større trykk fra søkere med innvandrerbakgrunn før. Nå var hans inntrykk at de som har vært i Norge en stund har ordnet seg. De har fått jobb og har kjøpt bolig. Dette bekreftes både i Folke- og bolig tellingen fra 2001 og fra levekårsundersøkelsen blant 10 innvandrergrupper i 2005/2006 (Blom og Henriksen 2008). I den siste undersøkelsen eide f.eks. 85 prosent av pakistanere og tamiler egen bolig, enten som selveiere eller i borettslag. Også somaliere hadde økt sin eierandel. 16 prosent av innbyggere med somalisk bakgrunn bor i eid bolig (Blom og Henriksen 2008). I følge ”Edda” var mange av leiesøkerne i dag nyankomne innvandrere som ønsker å leie inntil de vet hvor de havner i Norge. Utleier mente at mange av disse også var sosialklienter og dermed lite attraktive som leietakere.

En gruppe som faller utenfor hovedkategoriene, er barnefamilier. Utleierne opplyste at det var flere grunner til det. For det første var en stor andel av leilighetene små. For det andre var de store leilighetene kostbare. Selskapet ”Odin” hadde store kvalitetsboliger, men disse var for dyre for familier med alminnelige eller lave inntekter. Leieprisene var høyere enn det kommunen ga støtte til. To av de andre utleierne hadde store boliger som de foretrakk å leie ut til bo-kollektiv, blant annet fordi de lå i strøk som de mente ikke passet for barn. Det var f.eks. eiendommer i sentrale bystrøk, uten utearealer. Utleierne velger antakelig bort barnefamilier i beste hensikt. Både beliggenhet og prisnivå indikerer at boligene er lite tilpasset barnefamiliens situasjon. For store barnefamilier kan det imidlertid hende at disse boligene ville være mer attraktive enn ingen bolig, eller små, kommunale boliger.

Det kan stilles spørsmål ved om kriteriene over fører til former for indirekte diskriminering. Blir konsekvensen diskriminering når kommunen ikke gir tilstrekkelig husleiestøtte til at familier kan leie familieboliger? Og, blir det diskriminering når utleierne mener at noen boliger ikke egner seg for familier og derfor i stedet leier ut til bo-kollektiv?

Ingen av utleierne aksepterte dyr i leilighetene. En begrunnelse var at dette var utleieboliger med skiftende leietakere. Dyrehold kan være sjenerende for allergiske naboer og for neste leietaker.

5.2.3 Tilgjengelighet til det kommersielle leiemarkedet

Leieboligene i det kommersielle markedet formidles på forskjellige måter. Alle de fem utleierne har egne internettsider. Her finner en informasjon om hvor selskapets boliger ligger, hva som er ledig, pris og hvordan en bør gå frem for å få leie. Noen av selskapene annonserer i tillegg på finn.no, andre opplever at jungeltelegrafene er tilstrekkelig. De er kjent i markedet og trenger ikke gjøre noe for å få leid ut. Så lenge det er stor etterspørsel, er dette tilstrekkelig. Det kan imidlertid bety at folk som mangler nettverk og har liten kjennskap til og erfaring med leiemarkedet ikke så lett får vite om leiemulighetene i disse selskapene.

Registreringsterskelen - selvrepresentasjon

Leiemarkedet i Oslo-området er så stramt at utleierne ikke behøver å anstrenge seg for å få fatt i leietakere. De kan derfor selv definere hva som skal til for at leiesøkere skal bli registrert som søkere til deres leiligheter. Med registrert som søkere menes her at leiesøkerne på en eller annen måte kommer med i bunken av søkere som blir vurdert for konkrete leiligheter. Leiesøkere som ønsker å leie bolig i disse selskapene må gjøre noen nødvendige skritt for å bli registrert som søkere. Om en ikke kjenner til selskapene fra før, virker det som svært nyttig å ha tilgang til internett for å finne ledige boliger. Det forutsetter at søker kan surfe på nettet, lese norsk og i de fleste tilfelle at søker har e-post adresse slik at hun/han kan kommunisere med utleier.

Tabell 5.4 *Hva kreves for å bli **registrert** som søker til leiebolig i det kommersielle leiemarkedet*

		Utleiere		
Tor	Odin	Skjold	Edda	Frøy
E-post hvor søker må presentere seg. Direkte oppmøte blir avvist.	Interesserte ringer eller sender e-post. Deretter får interesserte tilsendt søknadsskjema.	Visning. Interesserte som har vært på visning fyller ut søknadsskjema som ligger på nett.	Direkte kontakt; oppmøte, tlf. eller e-post. Delta på visning.	Interesserte ringer, sender e-post eller møter opp.

Som tabellen over viser har de fem utleierne ulike måter og krav for å registrere leiesøkere. Noen av kravene kan leses på internett, andre er opparbeidete rutiner i utleieselskapene.

Kravene til å bli registrert er ukompliserte for dem som behersker norsk, har tilgang til internett og har egen e-post adresse. Å beherske norsk talespråk eller ev. engelsk vil også være en klar fordel der hvor en kan ringe.

I denne undersøkelsen kan det virke som utleiere som er åpne for personlig oppmøte har lavest terskler for dem som ikke snakker eller skriver godt norsk. De leier også ut en anelig andel av boligene til søkere med innvandrerbakgrunn. Dette er interessant, fordi det er direkte kontakt som normalt gir størst spillerom for skjønsmessig, direkte diskriminering. På den annen side kan det hende at personlig oppmøte gir et mer utfyllende bilde av boligsøkere enn hva en får gjennom skjemaopplysninger. Ved personlig oppmøte og direkte kontakt kan boligsøker som individ selv bidra til at utleier ”ser” vedkommende som individ og ikke som representant for en gruppe. Ved direkte kontakt kan man overskride ev. forutinntatte stereotyper, eller de kan forsterkes.

To av utleierne foretrekker at søkerne møter opp på visning for å bli vurdert som aktuelle. ”Edda” fortalte at mens de kunne få svært mange henvendelser på internett om konkrete boliger, så var det langt færre som møtte opp på visning. Uansett var det bare de som møtte på visning som ble tatt med i de videre vurderingene. Det var et tegn på at søker var reelt interessert og det ga utleier et inntrykk av søker.

Formidling av ledige boliger via internett krever både teknisk og språklig kompetanse for dem som er på jakt etter bolig. Det er noe helt annet enn å få vite om ledige boliger gjennom nettverk. Fordi tilbakemeldingen til utleier helst også skal foregå via internett og e-post betyr dette at første skritt for å få fatt i leiebolig krever tilgang til slike ressurser om man ikke har det selv. Registreringsterskelen handler om å bli lagt merke til på en positiv måte, gjennom virkemidler og i en form som er definert av utleier. Dermed handler det om selvrepresentasjon innenfor definerte rammer. For at selvrepresentasjonen skal slå igjennom handler det også om å kjenne de kulturelle kodene som er sentrale i denne delen av leiemarkedet.

Ressurs- og kompetanseterskel – fremstå som god leietaker

Utleierne er opptatt av å få fatt i gode leietakere. Det betyr at de har laget seg formelle og uformelle prosedyrer som de mener bidrar til gunstige sorteringsmekanismer. I e-postene og i søknadsskjemaene hvor leiesøkerne skal presentere seg, er utleierne opptatt av å få kunnskap om leiesøkerne, om betalingsevne og hva leiesøker driver med. Er det studenter, arbeidstakere eller annet? Annen sentral informasjon er hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten og hvor lenge de ønsker å leie. Det alminnelige er å leie ut i 3 år, og utleierne ser gjerne at leietakerne fornyer kontrakten, om de har teidd seg vel. Dessuten er flere opptatt av kjønn og alder. Gjennomgående hadde utleierne erfaring for at det f.eks. var forskjellig å leie ut til en liten familie, kvinner og til f.eks. tre unge menn.

”Odin” og ”Frøy” kreditsjekker alle aktuelle leietakere. ”Odin” krever også referanser. ”Edda” krever referanser av sosialklienter for å forsikre seg om at de har betalings*vilje* i tillegg til betalings-evne. ”Tor” er ikke opptatt av referanser og begrunnet det med at ”det kan alle skaffe”. De stolte mer på egen vurdering av aktuelle leietakere på visning. Selskapet har individuelle visninger med 3-4 aktuelle leietakere. De ble valgt etter selvrepresentasjon på e-post. På denne visningen er utleiekonsulenten opptatt av å sjekke ut om leiesøker fremstår som en pålitelig og ressurssterk leietaker. Det innebærer at det på denne visningen er avgjørende at leiesøker klarer å fremstille seg som en ansvarsfull leietaker. Dette er kvaliteter som kommer i tillegg til økonomisk evne og vilje.

Økonomisk evne handler om både husleie og depositum. ”Skjold” krever fire måneders depositum, mens de andre utleierne krever tre måneders depositum. Med husleier fra kr. 4000 for et rom i bokollektiv til det to-, tre-, fire- og femdoblete for større boliger, betyr dette at leiesøkere må kunne stille med alt fra kr. 12 000 og oppover til depositum. Bare en av utleierne aksepterer kommunal garanti for depositum, *dersom* leietaker er i arbeid. De andre krever kontant depositum, satt inn på sperret konto. Dette kravet bidrar til at hushold med lav og usikker økonomi faller ut. Utleierne aksepterer ikke kommunal garanti fordi de har dårlige erfaringer med denne ordningen. Gjennomgående erfaring er at kommunen ikke følger opp. Det er for byråkratisk og tidkrevende å få ut depositumet om det er nødvendig. I følge utleierne kunne

smidigere håndtering fra kommunens side gagnet leiesøkere som ikke selv kan stille med depositum. En av utleierne etterlyser også at det stilles krav til leietakere som får kommunal garanti for depositum. Slik ordningen praktiseres i dag, mente utleier at det ikke får noen konsekvenser for leietaker om garantien utløses på grunn av f.eks. uvøren bruk av boligen.

Utleierne gir uttrykk for at kommunal husleiestøtte er mer attraktivt for utleierne enn kommunal garanti til depositum, fordi husleiestøtte gis i form av kontantutbetalinger. Kommunal husleiestøtte gir leiesøker mulighet til å kunne dokumentere betalingsevne. Hvor pengene kommer fra spiller i prinsippet ingen rolle, om *husholdet* ellers passer inn. Flere av utleierne hadde leietakere med kommunal husleiestøtte. Likevel er det slik som en av utleierne uttrykte det, ”*jo flere hjelpeordninger en leiesøker har, jo lenger ned i bunken kommer vedkommende*”. Dette understreker behovet for at leiesøker fremstår som en ansvarlig leietaker som utleier kan feste tillit til. Det betyr f.eks. at leietaker bruker boligen på foreskrevet måte, ikke forstyrrer naboer og tar kontakt med utleiekonsulent eller driftspersonale om det skulle være nødvendig.

Ingen av utleierne har informasjonsmateriale eller kontrakter på andre språk enn norsk. Det forutsetter at leiesøkerne må kunne kommunisere på norsk eller engelsk. Det forutsetter også at de må kunne gi inntrykk av å forstå hva leiekontrakten omfatter, gitt at utleierne vurderer kontraktsmøte som et viktig ledd i utleieprosessen. Her skal utleierne bli forsikret om at leietaker er inneforstått med de forpliktelsene som følger med leieavtalen. En av utleierne stiller med utvidet språkkompetanse. Ansatte med polsk og russisk som opprinnelig morsmål bidrar til at det er lettere å kommunisere med leietakere med slik bakgrunn.

Ressurs- og kompetanseterskelen er siste trinn hvor leiesøker presenterer seg og har kontakt med utleier, *før* utleier velger leietaker. De som får leie, inngår i kontraktsforhandlinger med utleier. De som ikke får leie, får ikke alltid beskjed om dette og får heller ikke begrunnelse for avslaget. I de to selskapene hvor leietakerne kan ha direkte kontakt med utleierne kan de få beskjed direkte over ”disk”, ansikt til ansikt. I følge selskapet ”Edda” kan dette resultere i utsagn som ”rasist” og lignende. Leiesøker har ikke kunnskap om at ”Edda” har høy andel leietakere med innvandrerbakgrunn.

Effektivitetsterskel

Det er flere hensyn som påvirker utleieres endelige valg av leietakere. De opplagte hensynene kan betegnes som rasjonelle og legitime. Det handler om at utleierne ønsker seg leietakere som er sikre og punktlige betalere og som skjøtter seg bra; i boligen, overfor naboer og i eiendommen.

Det betyr at utleier ikke bare velger et hushold til en bolig, men et hushold som skal passe inn i *bomiljøet*. Hensynet til bomiljøet ble understreket av alle de fem utleierselskapene. De eier hele eiendommen og er også ansvarlige for naboene. Velger de ”feil” hushold på ”feil” sted kan det føre til ubehag og konflikter naboer i mellom. Det ønsker ikke utleierne. Det betyr mer oppfølging av miljøet. Dette ble eksemplifisert på flere måter. For eksempel så ville ikke utleierne plassere tre unge gutter ved siden av en småbarnsfamilie. De har forskjellig døgnrytmer som ikke alltid passer overens. De ville heller ikke plassere en jente på en hybel hvor hun måtte dele bad med bare gutter og omvendt. Samtidig hevdet flere av utleierne at bomiljøene ikke måtte være for homogene. De måtte ha en passe blanding av forskjellige folk.

Utleiekonsulentene er krumtapper i forhold til å velge leietakere. Om de velger leietakere som ikke fungerer, vil de få direkte tilbakemelding fra andre deler av selskapet. Økonomiansvarlig melder tilbake om husleia ikke blir betalt og driftsansvarlige blir raskt oppmerksomme på om noe ikke fungerer ute i eiendommene.

Utleiernes fokus på bomiljø henger også sammen med at bomiljøet påvirker gårdens ”omdømme” og dermed pris, og i neste hånd hvem som vil ønske å flytte inn i leie-eiendommen. Et av selskapene var opptatt av at deres eiendommer skulle fremstå som ”flotte” i strøket. Det skulle ikke være stigmatiserte utleie-eiendommer, men et attraktivt sted å bo selv om det ikke dreide seg om luksuseiendommer. For at det skulle oppleves som attraktivt å bo i eiendommene, hadde selskapet bedt om tilbakemeldinger fra beboerne om forbedringstiltak. Et ønske var å bli mer kjent med de andre leieboerne. Selskapet oppfattet dette som positivt og arrangerte grillfest for alle beboerne i en eiendom. Deres erfaring var at leieboere som trives og som kjenner naboene, tar mer vare på bolig og eiendom. Alle de ansatte i selskapet var forpliktet til å delta på grillfesten.

Et annet hensyn som ble vektlagt av flere av utleierne var at de ønsket seg leietakere som ønsket å bo lenge i boligen. En utleier begrunnet dette med at det ga stabile bomiljø. Alle var opptatt av at det koster penger å skifte leietaker. Utleiernes erfaring var at det ofte må gjøres noe vedlikeholdsarbeid før en ny kan flytte inn. Utleierne mente dessuten at leietakere var mindre opptatt av å ta vare på boligen, enn folk som eier egen bolig. For å få stabile leietakere var to av utleierne bevisste på at husleienivået måtte ha noktern markedsleie. Dette var fordi de mente at leietakere med god råd som oftest bare bodde til leie for en kortere tid, før de kjøpte egen bolig. For å få fatt i stabile leietakere skulle et av selskapene prøve seg på alternative annonseringsformer. De trodde f.eks. ikke at middelaldrende og eldre kvinner surfet på nettet, de måtte nås på andre måter.

Å velge den rette

Leietakere som tilfredsstillt kravene til den enkelte utleier er i prinsippet med i konkurransen om å få leie det konkrete leieobjektet. Spørsmålet er da hva som blir avgjørende kriterier for utleier i valget av leietaker? Hva er det som gjør at en blir valgt fremfor en annen? Alle, bortsett fra en utleier svarer at det i siste hånd handlet om tillit, kjemi, intuisjon eller magefølelse hos utleiekonsulenten, basert på erfaring. Dersom det var tvil, ble valget drøftet med ansvarlig leder. Den siste utleieren, "Edda", hadde derimot et annet prinsipp. Hos "Edda" ble det trukket lodd blant de leiesøkerne som oppfylte kravene til den aktuelle ledige leiligheten. Begrunnelsen for dette var at utleier mente det var vanskelig å bedømme og vurdere leietakere i forhold til hverandre på visning, når andre krav var oppfylt. Erfaringene med loddtrekning er gode.

I de tilfelle hvor den siste og endelige avgjørelsen bygger på erfaring og intuisjon, blir erfaringene sentrale.

Utleierne var tydelige på at dersom de hadde hatt problemer med en kategori av leietakere tidligere, så fikk dette innflytelse på senere valg av leietakere. Erfaringer fra leietakere som utleierne plasserte i spesielle negative kategorier, kunne på den måten bli overført til og få konsekvenser for nye individuelle leiesøkere.

Erfaringer med hushold med innvandrerbakgrunn ble da sentralt for å få mer innsyn i denne gruppens muligheter i det

kommersielle leiemarkedet. Er erfaringene av en slik art at utleierne får positiv innstilling og magefølelse når de møter leiesøkere med innvandrerbakgrunn?

Alle utleierne leide ut til leietakere med innvandrerbakgrunn.

Positive erfaringer med leietakere med innvandrerbakgrunn

De fem selskapene kan skilles i to grupper. Tre av selskapene leier ut til fortrinnsvis ressurssterke leietakere. Ressurssterke betyr i denne sammenheng at leietakerne er i arbeid eller studerer og at de kommuniserer godt på norsk eller engelsk. Noen av disse er tilreisende med høy kompetanse som skal bo i Oslo i en begrenset periode. Utleierne har gode erfaringer med leietakere med innvandrerbakgrunn i denne kategorien. En utleier begrunnet dette med at de gjør så godt forarbeid at de sjelden får overraskelser. Andre har bodd lenge og betalt husleia. Leietakere med innvandrerbakgrunn var ikke dårligere betalere enn leietakere med majoritetsbakgrunn, forskjellen gikk på om de var sosialklienter eller ikke.

Negative erfaringer med leietakere med innvandrerbakgrunn

Av negative erfaringer som nevnes så er det slike ting som manglende respekt for husordensregler, manglende betaling, mer bråk og forekomst av kakerlakker. Når det gjelder manglende betaling nevnte en problemet med arbeidsinnvandrere fra Baltikum. De er her midlertidig og noen ser ikke poenget med å betale husleia før de reiser tilbake. Andre som bor mer fast har derimot oppført seg helt uproblematisk. Sosialklienter med innvandrerbakgrunn lignet på andre sosialklienter, de var mer ustabile betalere. Ifølge "Edda" var det rollen som sosialklient som gjorde dem til usikre betalere, ikke at de hadde innvandrerbakgrunn.

Når det gjelder studenter med innvandrerbakgrunn skjer det oftere enn med andre at det flytter inn flere på hybelen. Der hvor de deler dusj og toalett med andre betyr det mer kø og at de andre leietakerne stadig møter nye mennesker i gangen. Dette får utleierne klager på.

En av utleierne som leier ut til somaliere mener at det ikke er tvil om at det følger bråk med denne gruppen. Blant annet får de mye besøk som kan sjenere naboer. Denne utleierens oppfatning er at

nyankomne somaliere og andre nyankomne trenger botrening. De mangler kunnskap om hvordan man "bor på norsk". Utleier mener det er det offentliges oppgave å sørge for at vanskeligstilte på leiemarkedet styrker sin bokompetanse. Fungerer leietakerne alminnelig i boligen vil det være et marked også for denne gruppen. Denne utleieren bruker somaliske ressurspersoner til å bistå ved konflikter med somaliske leietakere. Dette er personer som leier av selskapet.

Som tidligere nevnt, er utleierne opptatt av bomiljøet. En av dem som leier ut til leietakere med innvandrerbakgrunn mente at det påvirket bomiljøet og gårdens omdømme. Utleier mente at man kunne "se" om det bodde mange innvandrere i en eiendom. I "innvandreiereiendommene" mente han det var mer søppel og at grovsøppel som møbler og kjøleskap ble satt utenfor. Hvis ikke bydelen har en ordning med å samle inn dette, vil det være eiers ansvar, noe som medfører ekstra kostnader.

Å velge den rette innvandrer

Utleierne var relativt samstemte i at tidligere negative erfaringer som kunne knyttes til kategorier av leiesøkere, påvirket sjansene for senere leiesøkere i samme kategori. I selskapet "Skjold" har de snakket om hvordan tidligere erfaringer påvirker valg av leietakere. De ansatte erkjenner at det er lett å velge bort kategorier som de tidligere har hatt problemer med. Dette gjelder ikke bare innvandrere, men også nyskilte og unge menn. Det understrekes at å velge *en* leietaker blant flere mulige handler nettopp om forskjellsbehandling, å vurdere hvilke forskjeller som skal slå ut positivt eller negativt ut i det enkelte tilfelle. I forhold til den nye diskrimineringsloven mente informanten at loven hadde bidratt til å gjøre de ansatte mer bevisst på forskjellsbehandling. De snakket om tema i lunsjen og mente selv at de var blitt mer oppmerksomme på å gjenkjenne og se "gode" leietakere blant søkere med innvandrerbakgrunn.

Endring av husleieloven – endring av praksis?

De fem utleieselskapene har, som nevnt, lang erfaring med utleievirksomhet. Det innebærer at de har drevet utleievirksomhet både før og etter lovendringene som skal redusere diskriminering ved inngåelse av et leieforhold, i leieforholdet og ved ev. opphør av et leieforhold.

Utleierne var godt kjent med lovendringen, og samtidig usikre på hvorvidt det har påvirket deres praksis. To av selskapene mente imidlertid at det hadde gjort dem mer bevisst på forskjellsbehandling. Loven hadde gjort dem mer oppmerksomme på muligheter for diskriminering. Et av selskapene sa også at det hadde bidratt til diskusjoner internt i selskapet. Fordi temaet var blitt samtaleemne, kunne det hende at de utenlandske søkerne fremsto som mer aktuelle og ressurssterke leietakere. En annen av utleierne mente at loven var helt uten betydning. Denne utleieren mente at det ikke handlet om diskriminering, men om boevne. Utleieren mente at det var marked for alle grupper som etterspurte bolig. Men det var ikke regningsvarende å leie ut til grupper som medførte store vedlikeholdskostnader. Det var heller ikke økonomisk gunstig å bygge nye utleieboliger, verken til småhushold eller til familier.

5.2.4 Hva skal til for at lite attraktive leiesøkere kan bli mer attraktive?

I gjennomgangen av utleierens preferanser for leietakere, kommer det tydelig frem at noen kategorier av leiesøkere har større problemer enn andre med å finne en anstendig bolig i det kommersielle leiemarkedet. Dette gjelder f.eks. hushold som ikke kan kommunisere tilfredsstillende med utleier. Her nevner utleierne rusmisbrukere og sosialklienter. Store barnefamilier, og i sær store barnefamilier med innvandrerbakgrunn, er også lite aktuelle. Enda vanskeligere er det for slike familier som samtidig er sosialklienter og avhengig av kommunal bistand for å kunne betale for seg. Hvis disse familiene i tillegg har en innvandrerbakgrunn som er stigmatisert, blir familiene enda mindre attraktive som leietakere. Dobbelt vanskelig blir det også fordi det finnes få store familieboliger i det kommersielle leiemarkedet. Dessuten ønsker utleierne sjelden å leie ut små boliger til store hushold hvis de kan velge noe annet. Utleierne legger altså vekt på forhold ved leiesøker som er knyttet til kommunikasjonsevne, husholdsstørrelse, økonomi og innvandrerbakgrunn stilt opp mot hva som finnes av ledige boliger. Når de kommersielle utleierne ikke aksepterer kommunal garanti for depositum og helst ikke vil ha sosialklienter, blir det vanskelig å finne bolig innenfor det ordnete, private leiemarkedet.

Utleierne mente det var flere forhold som kunne gjøre det lettere for de i utgangspunktet lite attraktive leiesøkerene å slippe til i det private leiemarkedet.

- Kommunen må gi bedre garantier enn markedet for at utleierne skal ta større risiko for grupper som ikke blir oppfattet som søkergode. Det kan gis depositum for 6 måneder, noe som er innenfor husleieloven. Dette dekker de tre månedene det tar for å si opp en leietaker og hvis det er nødvendig, midler til opp pussing.
- Kommunen/det offentlige kan bistå med kontant depositum i stedet for garanti slik at leiesøkerne likestilles med andre leiesøkere når det gjelder å tilby depositum.
- Kommunen må ta ansvar for botrening, oppfølging og integrering av nyankomne og vanskeligstilte med innvandrerbakgrunn. F.eks. ble det foreslått at arbeidsledige somaliere kunne få opplæring og jobb som bo-oppfølgere sammen nordmenn.
- Institusjoner, foreninger og organisasjoner som f.eks. ”Boligjegerne” som skal bistå vanskeligstilte med å finne bolig i det private leiemarkedet, må snakke med de kommersielle utleierne for å få innsikt i hva utleierne er opptatt av når de velger leietakere.¹³
- For å bedre bomiljøene for leietakere med innvandrerbakgrunn og andre vanskeligstilte som leier av kommunen, mente noen av utleieselskapene at de gjerne kunne drifte slike eiendommer. Basert på erfaring fra egne eiendommer mente de at de hadde gode forutsetninger for denne type forvaltning.
- Markedet kan endre seg. Etterspørselen etter leieboliger kan gå ned, slik at det blir færre leiesøkere pr. bolig.

¹³ Boligjegerne er somaliske ungdommer som har blitt kurset av Leieboerforeningen i hvordan boligmarkedet fungerer. De skal ha fått opplæring i hvordan man skaffer seg bolig på leie- og eiermarkedet. Kunnskapen skal formidles i det somaliske miljøet.

5.2.5 Oppsummering

Utleierne er selvsagt opptatt av å ivareta sine egne kommersielle interesser gjennom sin utleievirksomhet. De er derfor opptatt av å leie ut til leietakere med betalingsevne og vilje, og til leietakere som ivaretar bolig og eiendom når de bor. Dessuten er det slik at leiesøkere som har gode kommunikasjonsevner når lettere frem enn de som har vanskelig for å gjøre seg forstått overfor utleier og forstå hvilke forpliktelser som følger med å leie en konkret bolig. I tillegg er utleierne opptatt av å sette sammen leietakere i eiendommene som til sammen gjør at det blir et bomiljø som fungerer.

Dette innebærer at utleierne forskjellsbehandler. Betalingsdyktige foran mindre betalingsdyktige, passe stor husstand til aktuell bolig, fremfor utleie som fører til trangboddhet. Dessuten opplyste noen at de sjelden leide ut til leietakere med innvandrerbakgrunn på vestkanten, med unntak av høy-kompetansefolk som var midlertidig i landet. ”Fastboende” leietakere med innvandrerbakgrunn fikk tilbud i mindre attraktive eiendommer på østsiden av byen.

Det vesentlige i denne forskjellsbehandlingen kan være knyttet til beliggenhet og bomiljø. Da kan man spørre – hva skal til for at leietakere med synlig minoritetsbakgrunn kan bli tilbudt leiebolig i en god leieeiendom på Oslos vestkant, selv om det er et stramt leiemarked? Hvis det er slik at utleier er engstelig for at leietakere med innvandrerbakgrunn forringer bomiljøet blir det viktig å spørre: På hvilken måte? Er det fordi synlig innvandrerbakgrunn kan gi negative assosiasjoner hos andre leietakere? Eller er det fordi utleier har erfaring for at leietakere med synlig innvandrerbakgrunn bruker bolig og bomiljø på en måte som sjenerer naboer og miljø? Hvordan unngå at negative erfaringer fra en kategori av leietakere bidrar til å utestenge individuelle leiesøkere? Hva skal til for at utleierne lettere kan skille mellom potensielle leietakere med innvandrerbakgrunn, slik at de ser de ressurssterke, på samme måte som de kan skille mellom ressurssterke og ressursvake leiesøkere med majoritetsbakgrunn? En mulighet er å åpne for flere måter å velge leietakere, blant de som er kvalifisert. Den ene utleieraktørens bruk av loddtrekning kan være et alternativ for flere.

Det er viktig å ha i mente at de kommersielle utleierne som deltar i denne undersøkelsen alle fremsto som ryddige og profesjonelle. Et sentralt spørsmål som ble reist fra denne aktør gruppen, var hvem som har ansvar for å skaffe leiebolig til nyankomne innvandrere og flyktninger, og til andre vanskeligstilte. I følge utleierne burde dette være et offentlig ansvar. Hvis ikke må det tilrettelegges med egnede virkemidler, slik at det blir attraktivt å leie ut til utsatte grupper som forbindes med større risiko for utleier.

5.3 Boligbyggelag som utleiere

Boligbyggelag er medlemsorganisasjoner som har som mål å skaffe boliger til medlemmene. Folk melder seg inn fordi de har et akutt boligbehov, eller som en slags forsikring i forhold til fremtidig boligbehov. Langvarig medlemskap er gunstig fordi boligene tildeles etter ansiennitet når det er konkurranse. På 1950-tallet fikk f.eks. mange medlemskap i konfirmasjonsgave. Tradisjonelt har medlemskap vært knyttet til et konkret boligbyggelag. Opparbeidet ansiennitet ga dermed ingen fordeler om man flyttet til et annet område av landet. Nytt medlemskap i stedets boligbyggelag var nødvendig for å få tilgang til denne type boliger i den aktuelle kommunen. I det siste har det imidlertid blitt etablert et samarbeid mellom boligbyggelag i de største byene. Det tar bedre hensyn til at folk er mobile og flytter i løpet av livsløpet. Dette er også et gode for medlemmer med innvandrerbakgrunn som søker leiebolig.

Hovedoppgaven til boligbyggelagene er å skaffe borettslagsbolig til medlemmene og forvalte borettslagene på vegne av boretts-haverne. Ettersom borettslagsboliger har markedspriser, betyr det at de kan være for dyre for unge i etableringsfasen og andre medlemmer med svak økonomi. Det er en grunn blant flere til at noen boligbyggelag har egne utleieboliger eller drifter kommunens utleieboliger. Måltrettede lån i Husbanken har bidratt til bygging av slike utleieboliger. I de åtte kommunene som er med i denne undersøkelsen, er det til sammen seks boligbyggelag som driver utleie i en eller annen form. Fire av disse har svart på undersøkelsen.

For leiesøkere som faller mellom private utleiere og kommunens tilbud kan boligbyggelagens utleieboliger være et alternativ.

Spørsmålet for leiesøkere med innvandrerbakgrunn er om boligtilbudet og kriteriene for å få leie slik bolig inkluderer deres situasjon, eller om de faller utenfor.

5.3.1 Tilbudet av leieboliger i boligbyggelagene

Utleieboligene i boligbyggelagene er, som nevnt, stort sett finansiert med lån fra Husbanken. Dette har medført begrensninger på målgrupper og boligstørrelser. Hoveddelen av utleieboligene er bygget for ungdom i etableringsfasen, mens en mindre andel er bygget for vanskeligstilte. Husbanken har kriterier for hvem som kan bo i boligene. Det er bl.a. aldersbegrensninger. Søkere kan ikke være eldre enn 30 – 35 år. Utleieboligene er ikke tenkt som et permanent botilbud, men som et midlertidig tilbud på vei til etablering i eierbolig. De fire boligbyggelagene i undersøkelsen disponerer til sammen 1307 utleieboliger.

Tabell 5.5 *Oversikt over tilbudet av leieboliger hos de fire boligbyggelagene. Antall boliger gruppert etter antall rom.*

Bolig- bygge- lag	Antall rom i utleieboligene						Uoppgitt	Sum
	1- roms	2- roms	2,5 - roms	3 - roms	4 - roms	5 - roms		
BBL A	59	200	4	113	15	1	0	392
BBL B	0	36	0	0	0	0	0	36
BBL C	2	69	0	37	27	5	0	140
BBL D	27	495	0	145	1	0	71	739
Sum	88	800	4	295	43	6	71	1307
Prosent	8	61	0,3	23	3	0,5	5	100

Over 90 prosent av utleieboligene har tre rom eller færre. Drøyt 60 prosent av utleieboligene har to rom. To av boligbyggelagene som har bygget utleieboliger til vanskeligstilte har også noen større boliger, men antallet er begrenset. Boligstørrelsen på utleieboligene legger klare begrensninger på hva slags hushold som er aktuelle. Det betyr at boligmassen i hovedsak er rettet mot små hushold.

5.3.2 Hvem søker og hvem får leie bolig i boligbyggelagene?

Akkurat som for de kommersielle utleierne, opplever alle de fire boligbyggelagene å ha flere søkere enn boliger. Boligbyggelagene

opplever også å ha en høy andel søkere med innvandrerbakgrunn. I tabellen nedenfor ser vi at et av boligbyggelagene hadde inntil 25 prosent søkere med innvandrerbakgrunn, to av boligbyggelagene hadde inntil 50 prosent søkere med innvandrerbakgrunn, og det siste hadde inntil 100 prosent søkere med innvandrerbakgrunn.

Tabell 5.6 *Antall respondenter (boligbyggelag) som angir hvor stor prosent av søkermassen til leiebolig i boligbyggelag som hadde innvandrerbakgrunn og hvor stor prosent som ble tildelt bolig som hadde slik bakgrunn. 1. halvår 2008.*

Boligbyggelag:					
Hushold med innvandrerbakgrunn: Andel søkere og andel tildelinger av bolig i de 4 boligbyggelagene					
	Ingen	0-25 prosent	26-50 prosent	51-75 prosent	76-100 prosent
Andel søkere med innvandrerbakgrunn		1	2		1
Andel med innvandrerbakgrunn som ble tildelt bolig	1	2	1		

Tabellen over viser samtidig at det er forskjell på hvem som søker og hvem som får leiebolig i boligbyggelagene. Alle lagene hadde flere søkere med innvandrerbakgrunn, enn hushold som ble tildelt leiebolig. Et lag opplyser at ingen av boligene leies ut til hushold med innvandrerbakgrunn.

Leietakerne med innvandrerbakgrunn kom hovedsakelig fra Asia og Afrika. I det ene boligbyggelaget hadde flertallet bakgrunn fra Irak og Somalia.

Ettersom det er overvekt av småboliger i boligbyggelagene, så passer ikke disse boligene til alle. I følge informantene i boligbyggelagene, er det lettest å finne boliger til små hushold. Et boligbyggelag nevner par og små barnefamilier, et annet nevner enslige kvinner, uten mann og barn. Samme informant mener at det er vanskelig å skaffe boliger til menn, særlig muslimske menn fra Somalia. En annen mener det er vanskelig å skaffe boliger til store barnefamilier. Bare en av informantene (boligbyggelag)

mener at det er husholdet selv som må vurdere om den ledige boligen er egnet for husholdet, gitt at det er medlemsansienitet som avgjør hvem som får leie.

Alle utleieboligene i boligbyggelagene har tidsbegrensning. Det betyr at dette ikke er innfallsport til en permanent leiesituasjon. Det fungerer snarere som et pusterom. Man får leie på 3 års kontrakt som kan fornyes maksimalt en gang.

5.3.3 Tilgjengeligheten til boligbyggelagens utleieboliger

Det er stor etterspørsel etter utleieboligene i boligbyggelagene. Boligbyggelagene mener selv at grunnen til mange søkere med innvandrerbakgrunn skyldes at denne leiegruppen har få alternativer. De møter skepsis i det private markedet og de får informasjon om muligheten til å leie av boligbyggelag av sosialkontor og venner. Dessuten mener boligbyggelagene også at prisnivå, standard og beliggenhet spiller inn. Til forskjell fra utleieboligene til de kommersielle utleierne, ligger de fleste utleieboligene til boligbyggelagene i områder hvor det alt bor en del mennesker med innvandregrunn.

Boligbyggelagens utleieboliger er blitt et kjent og brukt alternativ for leiesøkere med innvandrerbakgrunn. Det er derfor aktuelt å undersøke hvordan medlemskap og ev. andre forhold påvirker hvem som får leie, og hvem som ikke når opp i konkurransen.

Leieboligene i boligbyggelagene er i de fleste tilfelle et medlems-tilbud. Hvis man ikke er medlem på forhånd, kan man melde seg inn når man søker. I et boligbyggelag behøver man ikke melde seg inn før man får tildelt bolig. Boligene annonseres eller legges ut på boligbyggelagens nettsider. Bare et av lagene annonserer ledige boliger på finn.no. Et lag operer med lister som søkere kan komme og se på. Det betyr at også for utleieboliger i boligkooperasjonen vil det være en fordel med tilgang til internett, noe som igjen innebærer at leiesøker må kunne lese og forstå norsk for å finne frem.

Registreringsterskel – medlemskap og dokumentasjon

Registreringsterskelen handler som tidligere nevnt om hva en må gjøre for å bli *registrert som søker* til utleiebolig i boligbyggelagene. Det er to forhold som er avgjørende for å bli registrert som søker

til utleiebolig i et boligbyggelag. For det første handler det om medlemskap. For det andre må leiesøker kunne fylle ut søknadsskjema på internett. I tillegg til personopplysninger som navn, adresse, telefon og e-post, etterspør boligbyggelagene litt forskjellig opplysninger om husstanden. I det fjerde boligbyggelaget søker man leiebolig ved direkte kontakt. Det etterspørres imidlertid flere av de samme opplysningene som i de andre boligbyggelagene. Dette boligbyggelaget har få boliger som de selv tildeler. Hovedmengden av boligene tildeles gjennom kommunen. Boligbyggelaget forvalter eiendommene.

Tabell 5.7 *Søknadsskjema om utleiebolig i boligbyggelag. Krav fra søknadsskjema.*

Boligbyggelag A	Boligbyggelag B	Boligbyggelag C	Boligbyggelag D
Skjema på internett	Skjema på internett	Direkte oppmøte	Skjema på internett
Ev. medlemsnr.	Medlemskap i bbl	Medlemskap	Medlemsnr.
Alder		Alder	Alder Kjønn
Antall voksne og barn			Antall voksne og barn
Husstandens brutto-inntekt	Fast arbeid/ studieforhold		Utbetalt inntekt pr. mnd. etter skatt
Dagens bosituasjon			Hvordan depositum skal betales; egne penger, sosialkontorlån, banklån. Navn på person om man ikke betaler depositum selv.
Maksimal leie pr. måned			Maksimal leie pr. måned
Dokumentasjon: Lønnsinntekt siste 3 mnd.	Dokumentasjon: Bostedsbevis	Dokumentasjon: Inntekt	Søkers arbeidsgiver, ev. annen inntektskilde. Referanse med tlf.
Siste likning. Skriftlig referanse fra forrige leieforhold.	Bekreftelse på arbeid/studier		
Bekreftelse på arbeidsforhold.			Forbeholder seg rett til kredittsjekk.

Tabellen over viser hva som må fylles ut i søknadsskjema på internett. I boligbyggelag C kan opplysningene fylles ut på skjema ved direkte oppmøte. Som det går frem av tabellen over, kreves det evne til å dokumentere egen situasjon i tillegg til å være medlem i boligbyggelaget. Kravene til dokumentasjon viser at det forventes at de som søker leiebolig i boligkooperasjonen har orden på sin livssituasjon. Det forutsettes at søkerne vet hvor og hvordan de kan skaffe nødvendig dokumentasjon. Første skritt er å fylle ut

søknadsskjema med de rette opplysningene. Det gir grunnlag for å bli registrert.

Krav til medlemskap og ansiennitet krever at leiesøker tenker langsiktig og melder seg inn i et relevant boligbyggelag tidlig i sin boligsøkerkarriere. Det betyr økonomiske utlegg til medlemskap hvert år, uten at man er garantert leiebolig. I en tidligere studie kom det frem at noen boligsøkere med somalisk bakgrunn gikk lei. De hadde vært medlem i et stort boligbyggelag i mellom 5- 10 år uten å bli prioritert. De opplevde det som bortkastede penger og meldte seg ut (Søholt 2007). At medlemskapet også var gunstig for ev. kjøp av borettslagsbolig på et senere tidspunkt ble ikke opplevd som attraktivt nok. De hadde behov for pengene til andre ting og var ikke opptatt av å komme inn på eiermarkedet.

Ressurs- og kompetanseterskel – liten betydning

Det sentrale med ressurs- og kompetanseterskelen når det gjelder boligbyggelagene, er at man blir vurdert som kvalifisert søker. Dernest er det et spørsmål om man kan gjøre noe for å komme lenger frem i køen?

Det er imidlertid ikke så mye den enkelte kan gjøre i søkeprosessen for å komme lenger frem i køen. Det viktigste er medlemsansiennitet, og at søknadsskjema er rett utfylt med rett dokumentasjon. Ingen av boligbyggelagene mener at det påvirker utfallet om søker følger opp egen søknad. Det er de dokumenterte forholdene som betyr noe. To av lagene mener imidlertid at språkkompetanse kan ha betydning. Språk kan påvirke hva man klarer å formidle i søknadsskjemaet. Dessuten mente et lag at det var viktig ved kontraktsinngåelse. Når søker kan kommunisere med utleier, blir det lettere å informere om bruk av boligen, husordensregler, forhold til naboer og til utleier m.m. Slik kommunikasjon kan redusere klager og utkastelser.

Utover dette må leiesøker forplikte seg til å tegne innboforsikring. Økonomisk vanskeligstilte kan få bistand fra egen kommune, men det krever eget initiativ til å tegne forsikring.

Effektivitetsterskel – bistå vanskeligstilte medlemmer?

Effektivitetsterskelen handler om hva boligbyggelagene legger vekt på når de velger leietaker blant flere kvalifiserte. Bare et av lagene opplyser at de *bare legger medlemsansiennitet til grunn*. Det er imidlertid

forutsatt at søker bor i kommunen og at vedkommende enten har arbeid eller er student. I følge dette boligbyggelaget er det deretter opp til søker å vurdere om boligen er egnet for husholdet. Det er ikke boligbyggelaget som setter begrensninger om det for eksempel er en stor familie som får tilbud om en liten leilighet.

Opplysningene som skal oppgis i søknadsskjema gir en pekepinn på hva boligbyggelagene legger vekt på når de skal velge leietakere blant medlemmene. Det tyder på at boligbyggelagene er opptatt av mer enn å gi boligservice til sine medlemmer. De vil også forsikre seg om at potensielle leietakere kan betale husleia. De er også opptatt av at det ikke skal være for trangbodd i deres boliger. I en tidligere undersøkelse svarte to av lagene at de helst så at det ikke bodde mer enn to personer pr. rom i boligene (Søholt 2007). Spørsmål om alder tyder på at Husbankens målretting av utleieboligene til unge som skal inn i boligmarkedet, spiller inn som et kriterium. Øvre aldersgrense varierer mellom 30 og 35 år på søketidspunkt. Spørsmålet om kjønn er derimot vanskeligere å argumentere for. Er det noen grunner til at et kjønn skal foretrekkes ved fordeling av et medlemsgode? De kommersielle utleierne er opptatt av kjønn når de setter sammen beboere som skal dele bad eller bo i bo-fellesskap. Så vidt vites operer ikke boligbyggelagene med slike utleieboliger. Når kjønn skal oppgis spesifikt, må det bety at det kan ha betydning for tildeling. I hvilke tilfelle boligbyggelaget mener at kjønn har betydning, vet vi ikke. Det samme boligbyggelaget opplyser at de tildeler boliger etter behovsprøving. Vi har ikke opplysninger om hvilke kriterier som er avgjørende for eventuell behovsprøving.

I flere av kommunene er det et nært samarbeid mellom kommunen og boligbyggelaget om utleieboligene. Et av boligbyggelagene i undersøkelsen forvalter og tildeler kommunale boliger. Botid i kommunen er avgjørende for å kunne søke og bli tildelt bolig. I dette konkrete tilfelle må søker ha bodd i kommunen 2 av de siste 8 årene. Dette betyr at de kommunale leieboligene som forvaltes av boligbyggelaget, er for kommunenes egne innbyggere og ikke for tilflyttere.

Et annet boligbyggelag eier alle utleieboligene, men fremleier de fleste til kommunen eller kommunen disponerer boligene. Da er det kommunen som definerer kriterier for hva som skal vektlegges ved prioritering mellom søkere. Det betyr i praksis at bolig-

byggelagets leieboliger er det samme som kommunale utleieboliger. De få utleieboligene boligbyggelaget selv disponerer, er øremerket til medlemmer. Hvis det er snakk om ungdomsboliger, er øvre aldersgrense 35 år.

Tre av lagene opererer med ventelister. Ventetiden kan være lang, avhengig av ansiennitet som medlem i boligbyggelaget. Det fjerde boligbyggelaget har tidligere fortalt at de ikke opererer med ventelister. Deres erfaring var at leiebolig var ”ferskvare” (Søholt 2007). Hvis leiesøkerne ikke fikk leie i boligbyggelaget måtte de finne noe annet. Boligbyggelagene som har ventelister har forskjellige krav for å opprettholde søknaden. Et boligbyggelag krever at søknaden må fornyes hver 3. måned for å bekrefte at man fortsatt søker. Et annet krever bekreftelse fra kommunen om at man fortsatt er vanskeligstilt og i behov for bolig. Selskapet som ikke har venteliste, krever ny søknad for hver annonse, i tråd med ferskvare prinsippet.

Ut fra den informasjonen som vi har fremskaffet, fremstår forholdet mellom ansiennitet og andre tildelingskriterier som uklart. Er det slik at ansienniteten har førsterang såfremt utleier (boligbyggelaget) mener at aktuell leietaker har tilstrekkelig inntekt? Er alderskriteriet absolutt, slik at tilbudet bare er aktuelt for medlemmer i rett aldersgruppe? Og hvordan vurderes ansiennitet og alder opp mot husholdstørrelse? Dessuten sier et av boligbyggelagene at leietakere fra enkelte land har gitt et negativt inntrykk. For eksempel nevnes det besøk av ”familiemedlemmer” over lang tid, noe som gir ekstra belastninger på bomiljøet og at noen ikke har ”boevne”. Fra en tidligere studie vet vi at hushold med innvandrerbakgrunn kan føle en forpliktelse til å være gjestfri overfor familie og venner som ikke har eget sted å bo (Søholt 2007). Dersom slik praksis er utbredt, kan det selvsagt påvirke bomiljøet i leieeiendommer, hvor folk uansett har relativt kort botid. Praksis fra enkeltgrupper som oppfattes å skade boligen eller bomiljøet, får konsekvenser for senere leietakere. Boligbyggelaget velger fortrinnsvis leietakere fra andre land, om de kan velge. På lignende måte sies det at enslige kvinner foretrekkes fremfor enslige menn.

Hva så med medlemsansienniteten? Når kan den nedprioriteres til fordel for andre kriterier? Handler dette om at boligbyggelagene, som de kommersielle utleierne, prøver å ta hensyn til bomiljøet på

den måten at de foretrekker beboere som de tror ikke vil skape problemer? Hvis dette er praksis, betyr det at de vurderer enkelthushold på bakgrunn av erfaringer med andre med samme bakgrunn. Negative erfaringer fra tidligere hushold med spesifikke innvandrerbakgrunner blir dermed barrierer for nye leiesøkere med samme innvandrerbakgrunn.

Vi er opptatt av kriteriene og forholdet dem i mellom fordi uklare og ikke åpne fordelingskriterier gir rom for individuelt skjønn. Det kan gi for stort rom for saksbehandler til å avgjøre hvem som blir tildelt utleiebolig. For søkerne betyr det at de ikke vet om og på hvilken måte forhold som ligger utenfor medlemsansiennitet, påvirker hvem som blir tildelt bolig.

5.3.4 Hvilke medlemmer møter størst vanskeligheter med å få leie i boligkooperasjonen?

Det er spesielt store barnefamilier som det er vanskelig å skaffe leiebolig til i boligbyggelagene. Vi vet at store barnefamilier som søker leiebolig i hovedsak har innvandrerbakgrunn. Det betyr at denne type hushold har problemer med å slippe til både i det private markedet og i boligbyggelagsmarkedet. Hovedårsaken er at mengden av utleieboligene er små boliger. Tidligere har et av boligbyggelagene opplyst at det ikke lønner seg for boligsøkeren å leie store boliger, da er det billigere å kjøpe (Søholt 2007). Det er i de fleste tilfelle riktig. Men da tas det ikke hensyn til manglende betalingsevne ved kjøp av bolig og at noen ikke ønsker å kjøpe egen bolig med lånefinansiering, selv om det er billigere.

I tillegg opplyser en av boligbyggelagsinformantene at det er vanskelig å skaffe boliger til menn og i sær muslimske menn fra Somalia. Ingen av boligbyggelagene spør om religion i søknads-skjemaet. Det må derfor være rimelig å anta at saksbehandlere slutter fra landbakgrunn til religionstilhørighet. Oppmerksomheten om dette må bety at boligbyggelaget har dårlige erfaringer med denne gruppen og derfor helst ikke leier ut til menn fra Somalia. Det er viktig å stille spørsmål om hvordan dette forholder seg til medlemsansiennitet? Kan boligbyggelaget overprøve ansiennitet med skjønn når det passer?

Boligbyggelagens samfunnsansvar

Tidligere hadde boligbyggelagene et visst samfunnsansvar. Inntil 25 prosent av boligene skulle gå til sosialt vanskeligstilte, tildelt av kommunen (Hansen og Guttu 2000: 145). Boligbyggelagene fikk også kjøpt rimelige tomter av kommunen slik at de kunne bygge alminnelige boliger til folk flest. I dag er det ikke lenger slik, selv om noen boligbyggelag samarbeider med kommunene om boliger til vanskeligstilte.

I begynnelsen av det 21. århundre er den store utfordringen på boligmarkedet å inkludere vanskeligstilte og flyktninger og andre med innvandrerbakgrunn i boligmarkedet og i bomiljøene. Boligbyggelagene er åpne for alle mennesker uansett bakgrunn, så lenge de er medlemmer. I en tidligere undersøkelse opplevde blant annet en boligeier av tamilsk bakgrunn boligkooperasjonens nøytrale kriterier ved kjøp av bolig som et tegn på at han var likestilt med nordmenn uten innvandrerbakgrunn (Søholt 2007). Kjøpernes bakgrunn var ikke relevant for kjøp og forkjøp. For ham ble det opplevd som en enorm lettelse. Han opplevde å være inkludert.

Vi har vært opptatt av å finne ut om boligbyggelagene har tilpasset sitt tilbud til leietakere med etnisk minoritetsbakgrunn. Ettersom alle leietakerne er medlemmer i boligbyggelagene, vil det være en fordel for lagene at *alle* leietakere fungerer godt i bomiljøene. Bare et av boligbyggelagene oppgir å gjøre noe ekstra. Her får nye leietakere informasjon om hvordan man bor i det konkrete boligselskapet. I tillegg vises en video fra Husbanken om hvordan man bor i Norge. Videoen finnes på mange språk for at budskapet lettere kan nå frem. Der hvor boligene tildeles av kommunen, oppfordres kommunen til å gå igjennom kontrakter m.m og oversette det som er nødvendig for at leietaker skal forstå sine forpliktelser og rettigheter. Når det gjelder bomiljø, gjør ingen av boligbyggelagene noe særskilt, utover at et av lagene oppfordrer leietakerne til å ta del i nærmiljøet. Denne oppfordringen henger antakelig sammen med at lagene rapporterer om at norsk-kunnskaper og interesse for å delta og bli kjent i miljøet er en forutsetning for at leietakerne ”skal gli inn i det norske miljøet”. Her kunne en imidlertid forvente at boligbyggelagene, ev. i samarbeid med kommunene, var aktive for å legge til rette for fungerende og inkluderende bomiljøer.

Ekstra innsats overfor nyankomne og andre leietakere med innvandrerbakgrunn kan bidra til å styrke bo kompetansen hos denne gruppen. Det ville i neste hånd styrke borettslagene, ettersom i overkant av 60 prosent de 10 gruppene som inngår i Levekårsundersøkelsen blant innvandrere bor i eid bolig (Blom og Henriksen 2008). Det er en økning på nesten 10 prosent siden Levekårsundersøkelsen i 1996 (Gulløy, Blom og Ritland 1997). Det gir grunn til å forvente at en anselig andel leietakere i boligbyggelag vil avansere til borettslagsbolig over tid.

5.3.5 Oppsummering boligbyggelag

Boligbyggelagene tilbyr leieboliger til medlemmer etter ansiennitet. Hva slags kriterier for valg av leietaker som brukes utover dette, følger i stor grad retningslinjer som fulgte med finansieringen av utleieboligene. Husbankens lån til utleieboliger har vært øremerket til unge under 30 -35 år, til flyktninger og til andre vanskeligstilte. Utover dette er boligbyggelagene opptatt av at leietakerne kan dokumentere at de kan betale for seg.

Slik vi tolker det er boligbyggelagenes utgangspunkt åpne kriterier som er relevante for utleie av boligbyggelagenes boliger. Disse gir ikke stort spillerom for diskriminering, når man aksepterer kriteriene. Det kan imidlertid se ut til at flere forhold spiller inn når det er flere søkere å velge i mellom. Ettersom medlemsansiennitet er et overordnet kriterium, kan det være vanskelig å forstå at valget er så stort. Det må derfor innebære at boligbyggelagene vurderer noen som lite skikket, eller vurderer det slik at søkere tjener for lite til den aktuelle boligen, slik at andre med kortere ansiennitet kommer lenger frem i køen. På bakgrunn av den informasjonen vi har, kan det se ut til at det kan være sprik mellom de formelle kriteriene for tildeling av leieboliger i boligbyggelag og praksis.

En kan også spørre om det er slik at kriteriene som følger Husbanklånene bidrar til indirekte diskriminering. Boligene som bygges er i overveiende grad små og stenger dermed ute barnefamilier. Dessuten blir hushold som søker permanent leiebolig ekskludert. Kriteriene er bygget opp for å ivareta boligetablering, og ikke permanente leiesituasjoner for hushold med begrenset eller moderat økonomi.

5.4 Kommuner som utleiery

Kommunene har ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, dvs. de som ikke har klart å ordne bolig på egen hånd i det private leiemarkedet. De viktigste kommunale virkemidlene når det gjelder leiemarkedet er: kommunal bolig eller kommunalt disponert bolig, kommunal garanti for depositum slik at den "vanskeligstilte" kan ha mulighet til å leie bolig i det private markedet og husleiestøtte. Kommunene er også ansvarlige for førstegangsbosetting av flyktninger. Disse er prioritert og faller utenfor denne undersøkelsen.

For å få mer innsyn i kommunal utleiepraksis i forhold til ev. forskjellsbehandling av boligsøkere med innvandrerbakgrunn, valgte vi som nevnt ut 8 av de 12 kommunene som hadde høyest andel innbyggere med slik bakgrunn. Dette dreier seg om det Statistisk sentralbyrå tidligere kalte for "ikke-vestlig bakgrunn". Slik bakgrunn har personer fra Øst-Europa, Asia, Afrika, og Latin-Amerika. Andelene innbyggere med slik bakgrunn varierte mellom 19 prosent (Oslo) og 7 prosent (Vadsø) i de aktuelle kommunene (SSB 2006). De åtte kommunene ligger spredt, men kommuner på Østlandet dominerer. Dette henger sammen med at innvandrerbefolkningen generelt bor i sentrale strøk, spesielt på Østlandet. De utvalgte kommunene er Moss, Ås, Lørenskog, Oslo, Drammen, Kristiansand, Stavanger og Vadsø.

For å få en oversikt over det kommunale boligtilbudet i de utvalgte kommunene, har vi med noen oversiktstall fra Kostra.¹⁴ I 2007 var det til sammen 96 000 kommunalt disponerte boliger i Norge.¹⁵ 19

¹⁴ Kostra er en statistikkbase i Statistisk sentralbyrå med nøkkeltall og grunnlagsdata for fylkeskommuner, kommuner og bydeler i Oslo. Kommunene må selv legge inn tallene.

¹⁵ Kostra har følgende definsjoner av kommunale boliger som kommunen disponerer: kommunalt eid til utleie, innleid til utleie og privat eiet med kommunal disposisjonsrett. *Kommunalt eid til utleie*: definert som at kommunen er eier og utleier. Eksempel: når kommunen eier og leier ut en enebolig eller en boenhet i leiegård. Det samme gjelder der kommunen er seksjonseier, andelseier eller aksjeeier. Boliger eid av kommunale boligstiftelser og kommunale foretak, skal føres under "eid til utleie". Boligene tilhører kommunen selv om de er skilt ut i eget selskap. For interkommunale boligselskap, skal kommunen føre sin andel av disponible boliger under "eid til utleie". *Innleid til utleie*: definert som boenhet der kommunen er framleier. Her er kommunen selv hovedleier og framleier til dem som blir tildelt bolig. *Privat eiet med kommunal disposisjonsrett*.

520 av disse boligene lå i de 8 utvalgte kommunene i vår undersøkelse, og rundt 11 500 av de kommunale boligene lå i Oslo. I løpet av 2007 ble det foretatt 3 060 boligtildelinger i disse kommunene. (SSB, Kostra 2007). Oslo sto for litt over halvparten av alle tildelingene. Når det gjelder bydelene i Oslo var det ”selvsagt” flest tildelinger i de bydelene som har mange kommunale boliger. Dette er de tre indre øst bydelene hvor det var mellom 200 og 277 tildelinger av kommunalt disponerte boliger i 2007. Dette er også bydeler med relativt høy andel innbyggere med etnisk minoritetsbakgrunn. Bydelene i ytre by nord og sør, hvor andelen innbyggere med etnisk minoritetsbakgrunn er høyest i Oslo, hadde imidlertid langt færre tildelinger. Mens bydel Alna hadde 122 tildelinger, var det bare registrert 27 tildelinger i bydel Søndre Nordstrand. I de andre kommunene som er med i undersøkelsen varierte antall tildelinger av kommunal bolig i 2007 mellom 6 (Ås kommune) og 701 (Kristiansand).

5.4.1 Hvem søker og hvem får kommunalt disponert bolig?

Kommunale boliger er for de mest vanskeligstilte husholdene på boligmarkedet. Hushold som oppfattes som alminnelige leietakere søker ikke kommunal bolig. Derfor vil det være slik at de som søker kommunal bolig gir et signal om hvem som ekskluderes fra det ordinære, private leiemarkedet, enten dette skyldes økonomi eller andre forhold.

definert som boenhet det er knyttet klausul/avtale til om at boligen skal disponeres av kommunen, men at eieren skal stå som utleier. Kommunen bestemmer hvem som skal leie boligen.

Tabell 5.8 *Antall respondenter (kommuner/bydeler) som angir hvor stor prosent av søkermassen til kommunal bolig som hadde innvandrerbakgrunn og hvor stor prosent som ble tildelt bolig som hadde slik bakgrunn.*

	Kommuner/ bydeler:			
	Andel boligsøkere med innvandrerbakgrunn 0-25 prosent	26-50 prosent	51-75 prosent	76-100 prosent
Andel søkere med innvandrerbakgrunn	1	3	2	2
Andel med innvandrerbakgrunn som ble tildelt bolig	1	2	1	2

Tabellen viser at et flertall av kommunene /bydelene hadde langt større andeler hushold med innvandrerbakgrunn som hadde problem med å skaffe seg bolig, enn deres andel av befolkningen skulle tilsi.¹⁶ Tabellen viser også at det er noe flere søkere til kommunal bolig blant innvandrerbefolkningen enn hushold med slik bakgrunn som får tildelt bolig. I de 8 kommunene er det 2 kommuner som svarer at nesten alle de kommunalt disponerte boligene ble tildelt hushold med innvandrerbakgrunn (76-100 prosent). Bare en kommune svarer at det er mellom 0 – 25 prosent.

Hovedbildet er at det er en betydelig andel kommunale boliger som blir tildelt hushold med innvandrerbakgrunn. Dette kan tolkes som et klart uttrykk for at en større andel hushold av innvandrerbakgrunn enn av majoritetsbakgrunn har et inntektsgrunnlag og en sosial situasjon som ikke er forenlig med prisnivået i det private leiemarkedet.

Det er flere antakelser om hvorfor relativt mange med ikke-vestlig innvandrerbakgrunn søker kommunal bolig. En antakelse er utestengning fra det private leiemarkedet. De kommunale informantene bekrefter dette. De har erfaringer for at hushold med

¹⁶ Som nevnt foran varierer andelen innbyggere med bakgrunn fra Øst-Europa, Asia, Afrika og Latin-Amerika med 7 – 19 prosent i de åtte utvalgte kommunene i 2006. I bydelene i Oslo varierte med mellom 7 og 40 prosent i 2008 (<http://www.ssb.no/emner/02/01/10/innvbef/tab-2008-04-29-12.html>).

ikke-vestlig innvandrerbakgrunn blir diskriminert i det private leiemarkedet. Det opplyses at hudfarge, dårlige norskkunnskaper og mange barn er et hinder.

Trondheim kommune har tidligere opplyst at fordi gruppen blir diskriminert i det private leiemarkedet så blir de noen ganger prioritert foran andre til kommunal bolig, etter skjønn (Søholt m.fl. 2003).

I vår undersøkelse er kommunenes erfaring at noen private utleierte trekker seg når de hører at boligsøkerne er fra et annet land, da er boligen utleid. Spesielt somaliere og arabiske grupper trekkes frem av kommunene som grupper som har små sjanser i det private leiemarkedet. Andre grunner som nevnes er at en del har problemer med å orientere seg i det norske samfunnet p.g.a. manglende norskkunnskaper og dårlig økonomi. Det nevnes også at noen er engstelige, blant annet fordi det skjer ting i samfunnet som skaper frykt. Noen bor i boliger som er underkjent av kommunen pga tekniske og branntekniske mangler. Noen av de kommunale informantene mener også at vanskeligstilte med innvandrerbakgrunn opplever at det er tryggere å leie av kommunen enn privat. Leiekontraktene kan være for lengre tidsrom, den kommunale bostøtten er bra og det er mindre sjanse for vilkårlige oppsigelser.¹⁷ Dessuten er det en del som bare har bodd i kommunal bolig og er vant med at kommunen hjelper dem med bolig.

Tabell 5.8 bekrefter at en stor andel av de kommunale boligene blir tildelt hushold med ikke-vestlig bakgrunn. En gruppe med innvandrerbakgrunn som får kommunal bolig, er flyktninger som skal bosettes. De faller utenfor denne undersøkelsen ettersom kommunen er forpliktet til å skaffe dem bolig. De andre som har innvandrerbakgrunn og problemer i forhold til bolig, må tilfredsstille kommunenes kriterier for å bistå vanskeligstilte. Det er flere forhold som kjennetegner denne gruppen av hushold som gjør at de møter vanskelige situasjoner i boligmarkedet. Jo flere av disse forholdene som rammer husholdene, jo vanskeligere livssituasjon har husholdene. Eksempler er; mangel på trygg bolig og hyppig flytting for barnefamilier, sammensatte problemer blant

¹⁷ Kommunal bostøtte er behovsprøvd og kommer på toppen av statlig bostøtte.

foreldre, slik som arbeidsledighet og dårlig økonomi. En annen type vanskeligheter som påvirker bosituasjonen er familie-gjenforening uten at herboende har inntekt og passende bolig. Dessuten trenger noen omfattende oppfølging i hjemmet i forhold til å skulle bo og fungere i Norge.

Kommunene opplyser de at det er lettest å finne bolig til enslige under 50 år, og barnefamilier med få barn. En kommune understreker imidlertid at det er lettest å skaffe bolig til hushold med mange problemer, antakelig fordi det er de mest vanskeligstilte som er prioritert. Det som kjennetegner hushold som det er vanskelig å skaffe bolig til er store barnefamilier med innvandrerbakgrunn, inkludert enslige mødre med mange barn samt enslige, inkludert enslige flyktninger. Dessuten personer med atferdsavvik og tunge rus- og psykiatriproblemer. Kommunene disponerer forskjellige typer boliger, derfor vil det variere hvilke grupper det er lett eller vanskelig å finne boliger til. Store barnefamilier er likevel gjennomgående.

5.4.2 Innleie fra det private markedet

Kommunene har forskjellig politikk i forhold til å skaffe boliger til vanskeligstilte. Noen kommuner eier selv alle boligene kommunen har behov for til kommunens vanskeligstilte. Andre leier inn boliger fra det private markedet. Fire av de åtte kommunene har leid inn boliger fra det private markedet. Tall fra Kostra viser at Oslo leide inn 536 boliger i 2007, mens det i de andre kommunene dreide seg om 83, 17 og 14 boliger. I spørreundersøkelsen til kommunene svarer tre av seks av de kommunale informantene at det er vanskelig å leie inn slike boliger til hushold med innvandrerbakgrunn. Begrunnelsene er blant annet at utleierne:

- ikke ønsker leietakere som de ikke kjenner bakgrunnen til/innvandrerbakgrunn
- mener at denne gruppen av leietakere ofte har mange barn, og det er ikke ønsket i utleieboligene
- har erfart at denne gruppen av leietakere ikke er så opptatt av indre vedlikehold og å ta vare på boligen

Dårlig vedlikehold, eller bruk av boligen på en måte som krever mye vedlikehold er en kjent problemstilling blant kommunene. En gjenganger er lukking av luker og mangel på utlufting, noe som fremmer mugg, sopp og råte. Det betyr ekstra kostnader for kommunen fordi bad og kjøkken må pusses opp før tilbakelevering av boligen til eier.

Av de kommunene som ikke hadde opplevd problemer med å leie inn boliger fra det private markedet ble det kommentert at de private aktørene ikke satte vilkår. I en kommune ble det fremhevet at det var stor tilgang på boliger. Dessuten at det var et godt tillitsforhold mellom kommunen og private utleiere. Erfaringene med å leie ut til flyktninger og andre med innvandrerbakgrunn var gode.

Informasjon til private utleiere og oppfølging av leietakere som fremleier disse boligene, kan bidra til å redusere skepsis og gi bedre erfaringer med leietakere med innvandrerbakgrunn. Ca. halvparten av kommunene mener at de informerer potensielle utleiere om muligheten for å leie ut til kommunen. Oppfølgingen av leietakerne varierer. En av kommunene nevner at introduksjonsprogrammet er viktig i denne sammenheng. Flere nevner at flyktningekontor og sosialkontor følger opp det enkelte hushold gjennom samtaler. To kommuner har bo- eller flyktninge tjeneste som følger opp der vedkommende bor. I en tidligere undersøkelse viste det seg f.eks. at Stavanger kommune fulgte opp *alle* som ble tildelt kommunal bolig. I tillegg fikk flyktninger oppfølging av miljøarbeidere i alt som skulle til for at de skulle finne seg til rette og fungere. De fikk oppfølging så lenge det var nødvendig. Denne innsatsen fra kommunen bidro til omtrent totalt fravær av klager fra naboer og fra borettslag (Søholt m.fl. 2003).

En av kommune i vår undersøkelse viser video om hvordan man bor i og bruker leiligheten. To av kommunene opplyser at de bruker tolk når de skal informere. Alle disse måtene å følge opp beboerne på tyder på at det i hovedsak dreier seg om hushold som har kort botid i Norge. Type opplæring og måten det foregår på – hovedsakelig ved direkte oppfølging og samtale – bidrar både til å heve det enkelte husholds boligkompetanse og til å styrke deres sosio-kulturelle kompetanse. Det er lettest å få til ved direkte kontakt. Da kan en vise i praksis hvordan ting fungerer. Og ikke

minst, tydeliggjøre ”norske” forventninger til bruk av bolig og bomiljø kan forklares på stedet.

5.4.3 Tilgjengeligheten til kommunale boliger

De kommunale informantene opplyser at de fleste som søker kommunal bolig, tidligere har prøvd å leie i det private leiemarkedet. Når man skifter strategi fra privat til kommunalt leiemarked, endres samtidig fokuset på hvilke kvaliteter ved leiesøker det legges vekt på. I det private leiemarkedet må man fremstå som ”ressurssterk” i forhold til utleiers krav. For å søke kommunal bolig må man derimot fremstå som ”ressurssvak”, som en som ikke har lyktes i det private leiemarkedet. Sagt på en annen måte – konkurransevilkårene endres diametralt.

Registreringsterskelen – krav til dokumentasjon

Det er en forutsetning at de som søker kommunal bolig er i stand til å melde sitt boligbehov til kommunen. Når det er sagt krever kommunene litt forskjellig i forhold til å bli registrert som søker til kommunal bolig. Bare kommunen med overskudd på boliger er uten formelle krav.

Kommunene rapporterer om at følgende vilkår må *dokumenteres* for at den enkelte skal bli registrert som søker til kommunal bolig:

- gyldig oppholdstillatelse
- botid i kommunen (varierer mellom 2 og 3 år, bostedsbevis)
- leiekontrakt som utgår innen 6 mnd eller uegnet bolig
- begrenset inntekt (ligningsattest, kopi av lønnsutbetaling)
- sosialmedisinske forhold (dokumentasjon fra sosialkontor, lege)

Kommunale boliger er for vanskeligstilte. For å bli vurdert må derfor inntekten være under kommunens maksimal grense. Dersom inntektsnivået er høyere kan kommunen vurdere å anbefale startlån fra Husbanken til kjøp av bolig, i stedet for å leie kommunal bolig.

En kommune opplyser at søkerne må dokumentere at de selv har forsøkt å skaffe bolig, samt fylle ut et søknadsskjema.

Det er kjent at det er flere som søker kommunal bolig enn som blir tildelt slik bolig. De som får positivt vedtak blir satt på venteliste. Dersom det tar lang tid (1 år) før bolig tildeles, blir søker noen steder forespurt om de fortsatt har behov for kommunal bolig. En kommune krever at de som venter på kommunal bolig holder kontakt med boligjeneren. Dessuten at søkerne i ventetiden selv anstrenger seg for å skaffe bolig i det private leiemarkedet.

Dette første skrittet handler altså om å dokumentere egen vanskelige situasjon. Å klare å dokumentere alt som kreves betyr i praksis at boligsøker har overskredet mange hindre eller terskler. Det er mange offentlige etater som må kontaktes for å få frem den etterspurte dokumentasjonen.

Ressurs- og kompetanseterskel – språk ikke avgjørende

Denne terskelen handler om hva som kreves av boligsøker for å vinne oppmerksomhet hos boligutbyder. Dvs. hva som skal til for at kommunen legger merke til og får interesse for å følge opp boligsøkerne.

Hovedtrekket fra disse kommunene er imidlertid at det er registreringsterskelen som er det avgjørende for å vinne igjennom med søknad om kommunal bolig. Det er det *dokumenterte* behovet og den *dokumenterte* vanskelige situasjonen som er i fokus. Ingen av de kommunale informantene mener at søkers språkkompetanse har vesentlig betydning for utfall av søknaden. Det er også få som mener at det har betydning for utfallet om søker selv følger opp egen sak. En av informantene mener at dette ikke har betydning fordi kommunen følger opp og tar kontakt. Det er likevel noen som nevner at søkere som ikke selv er aktive lettere kan bli glemt og stilt i skyggen av de aktive.

Kontakten mellom søker og kommune foregår ved personlig oppmøte, i tillegg til brev, telefon og i noen tilfelle ved hjelp av internett. Alle disse samhandlingsformene forutsetter at søker og kommunal saksbehandler kan kommunisere. Felles språk må derfor ha betydning for kvaliteten informasjonen og kommunikasjonen. En av informantene opplyser imidlertid at søkerne får hjelp til å fylle ut skjemaer hvis de ikke klarer det selv.

Fra tidligere undersøkelser på boligkontor i Oslo kommune kom det frem at de som hadde direkte kontakt med saksbehandler, uavhengig av språkkompetanse, hadde lettere for å formidle og få

oppmerksomhet rundt sin sak, enn de som bare leverte dokumentasjon (Søholt 2007). Saksbehandler fikk et mer utfyllende inntrykk av sakene og søker ble en person og ikke bare et papir. Saksbehandlerne mente at det kunne ha betydning for utfallet og ønsket derfor mulighet til å kunne snakke med alle søkerne. En av de kommunale informantene bekrefter dette. Direkte kontakt og samarbeid mellom søker og saksbehandler gjorde det lettere å finne frem til en passende bolig, samt tilrettelegge for tilpasset oppfølging. En tidligere undersøkelse fra Bergen viste at samhandlingsrelasjonen mellom søker og saksbehandler var avgjørende, i sær i forhold til at søker nitidig fulgte opp egen sak (Bleiklie 1997).

En grunn til at selve samhandlingsrelasjonen kan bety mindre nå, er at de politiske retningslinjene for hvem som er berettiget kommunal bolig er tydeligere enn tidligere. Knapphet på slike boliger i forhold til behovet har ført til behov for tydelige prioriteringskriterier. En annen grunn kan være at den endelige beslutningen om tildeling i noen tilfelle er flyttet fra saksbehandler til leder eller vedtaksgruppe (Crozier 1973). Det betyr at ansvaret for den endelige beslutningen er tatt fra saksbehandler som kjenner søker. I stedet blir dokumenterte behov tillagt større vekt. Vanskeligstilte søkere blir vurdert opp i mot hverandre på bakgrunn av dokumentert situasjon. I den tidligere nevnte studien fra Oslo var dette tilfellet (Søholt 2007). Boligkonsulentene la frem "sine" saker i en vedtaksgruppe hvor flere etater deltok og sammen besluttet hvem av søkerne som skulle tildeles ledige boliger. Samtidig er det bare to av informantene i denne undersøkelsen som sier at beslutningene fattes på ledernivå. De andre som har svart sier at saksbehandler fatter beslutningen. Det innebærer i så fall at søkers oppfølging av egen sak kan påvirke utfall.

Effektivitetsterskel – bistå de vanskeligstilte

Kommunene har retningslinjer for prioritering av hushold til kommunale boliger. Jo større knapphet på kommunale boliger i forhold til behovet, jo strengere prioritering. Det er bare i kommunen hvor det er overskudd på boliger at det opplyses at de kan hjelpe alle kategorier av vanskeligstilte. For alle kommunene er det likevel en forutsetning at husholdene må være ute av stand til å

skaffe bolig på egen hånd. I tillegg inneholder de politiske prioriteringene blant annet følgende retningslinjer;

- Barnefamilier (store vanskeligstilte barnefamilier, enslige forsørgere)
- Flyktninger
- Personer med rus/psykiske problemer
- Personer som skal ut av institusjon

Kommunen prioriterer blant disse kategoriene av vanskeligstilte på bakgrunn av deres dokumenterte, ”vanskelige” situasjon.

I tillegg til kravene for å bli registrert, nevner en informant at følgende forhold har betydning for å få positivt vedtak og bli tildelt en bolig. Det dreier seg om at vedkommende ikke skal ha uoppgjorte regninger fra tidligere leieforhold i kommunen. Dessuten at vedkommende skal ha ”boevne”. Det siste kan innebære at kommunen velger de beste blant de vanskeligstilte. De velger dem som kommunen tror kan klare seg i kommunal bolig, uten at det påfører kommunen eller naboene for mye ubehageligheter. Det velger blant dem som de tror best kan nyttiggjøre seg av tilbudet.

Tabell 5.9 *Hvilke hensyn blir vektlagt når kommunene skal prioritere blant boligsøkere med positivt vedtak. Antall svar.*

Kommunale prioriteringsgrunnlag:	Ikke viktig	Litt viktig	Viktig	Veldig viktig
Ansiennitet på venteliste	5		2	1
Forhold ved leietakerne	2		1	5
At kommunen har passende bolig å tilby	1	1	2	4
Kommunale boligpolitiske målsettinger	2	2	4	
Budsjett	6	1		1
Annet	2	1	1	

Tabellen over viser hvilke hensyn informantene mener kommunene er opptatt av når de skal prioritere tildeling av bolig til boligsøkere som har positivt vedtak og som står på venteliste. Det minst viktige å ta hensyn til for beslutningstakerne er budsjett og boligsøkers ansiennitet på ventelista. Det er forhold ved leietakerne

og at kommunen har passende bolig å tilby som er viktig.¹⁸ Dernest er de opptatt av å følge kommunale, boligpolitiske målsettinger. At ansiennitet på venteliste ikke har betydning, betyr at det er saksbehandlernes vurdering av søkerens situasjon sett i forhold til hva kommunen har å tilby som er avgjørende. Dette kan oppleves som urettferdig av søkerne, da de ikke har innsyn i hva som er ledig av kommunale boliger og kommunens vurderinger og prioriteringer. Dessuten kan søkerne oppleve at andre som har fått vedtak om bolig senere enn dem selv, kommer foran i køen ved tildeling. Fra kommunens side handler det antakelig om at kommunens boligtilbud er begrenset og for lite differensiert. For eksempel kan kommunen mangle store boliger til barnefamilier. Skjønn kan derfor fremstå som mer hensiktsmessig enn ansiennitet ved tildeling av bolig til søkere med positivt vedtak.

Mangel på egnete boliger kan enten medføre lang ventetid, eller at for eksempel store barnefamilier blir tildelt for liten bolig for å få tak over hodet. Dette stemmer i så fall med Oslo kommunes vedtak om at en må påregne en viss trangboddhet i kommunale boliger. Store husstander må f.eks. påregne at 3-4 barn deler rom.¹⁹

Ingen av kommunene har retningslinjer som sier at hushold med innvandrebakgrunn skal prioriteres, utover første gangs bosetting av flyktninger.²⁰ Hushold med innvandrebakgrunn får kommunal bolig *fordi* de er i en vanskelig situasjon, ikke fordi de har en spesiell bakgrunn. Dette er likevel ikke helt riktig. En del av dem som er i en vanskelig boligsituasjon er det nettopp *fordi* de har synlig innvandrebakgrunn. Denne bakgrunnen har gjort det vanskelig å slippe til i det private leiemarkedet og er dermed sterkt medvirkende årsak til at de søker og får tildelt kommunal bolig.

¹⁸ Passende bolig er ikke en vedtatt norm. Passende bolig blir vurdert på grunnlag av skjønn av saksbehandler. Det kan f.eks. dreie seg om at kommunen kan tilby en bolig kommunen *mener og tror* passer for en barnefamilie til en barnefamilie. Saksbehandlere må vurdere kommunens boligtilbud opp mot de husholdene som har vedtak om kommunal bolig og prøve å finne noe som passer for det enkelte hushold.

¹⁹ Byrådssak 1356/03. Instruks til forskrift av 7.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo med mer. I krafttreden 1.1.2004.

²⁰ I en tidligere undersøkelse i Oslo kommune kom det frem at kommunen ikke registrer etnisk bakgrunn eller fødeland (Søholt 2007).

5.4.4 Oppsummering kommuner

Kommunenes boliger var formelt tilgjengelige for alle som tilfredsstilte kommunenes kriterier for å være vanskeligstilt. Et vilkår var likevel at søkerne tilpasset seg prosedyrer og prosesser i det kommunale boligfordelingsapparatet. Kriteriene var etnisitetsnøytrale, men tilbudet var ikke tilstrekkelig tilpasset variasjonen i hva som gjør at forskjellige kategorier av befolkningen blir vanskeligstilt i forhold til bolig. Få boliger var f.eks. tilpasset store barnefamilier. Bomiljøet i mange kommunale eiendommer var også lite gunstige for barn (Søholt 2007:246).

Erfaringene fra kommunene viser at en vesentlig andel av de kommunale boligene tildeles vanskeligstilte hushold med innvandrerbakgrunn. Dette skyldes ikke positiv diskriminering, men at en større andel av innvandrerbefolkningen har lavere inntekter og vanskeligere livssituasjon enn majoritetsbefolkningen. De passer derfor til kommunenes kriterier for å bli prioritert til kommunal bolig.

Indirekte diskriminering?

I mange av kommunene tildeles et flertall av de kommunale boligene til hushold med innvandrerbakgrunn. Likevel kan det reises spørsmål ved om kriteriet for opparbeidet botid i kommunen for å kunne søke kommunal bolig, medvirker til indirekte diskriminering. Dette fordi et slikt kriterium forskjellsbehandler bofaste og mer mobile hushold. Det tas ikke hensyn til at hushold med majoritets- og innvandrerbakgrunn har forskjellige kjennetegn som bidrar til at de kommer i vanskeligstilte situasjoner i boligmarkedet. Da er det ikke sikkert at lik behandling fører til likeverdig resultat. Hushold med innvandrerbakgrunn flytter oftere enn majoritetsbefolkningen fra en kommune til en annen. Bl.a. vanskeligere vilkår i arbeidsmarkedet fremtvinger slik flytting (Danielsen og Gulbrandsen 2008).

Det er også et spørsmål om ikke kommunens boligmasse med hovedvekt på små boliger er et uttrykk for indirekte diskriminering. Vanskeligstilte hushold med innvandrerbakgrunn har oftere store barnefamilier enn vanskeligstilte hushold med majoritetsbakgrunn. Den nyere innvandringen til Norge har pågått i rundt 40 år. Det burde være tilstrekkelig tid til å omstille det kommunale leieboligmarkedet rettet mot vanskeligstilte, slik at

boligmassen kunne vært bedre tilpasset de som faktisk er vanskeligstilte.

5.5 Oppsummering alle utleierkategorier - begrunnelser for valg av leietakere

De fire forskjellige kategoriene av utleierye velger leietakere ut fra sine interesser og mål. Mens de private utleierne (småutleierye og kommersielle utleieselskaper) skal ivareta sine økonomiske interesser, skal boligbyggelagene ivareta medlemmenes interesser og delvis boligpolitiske målsettinger, mens kommunene skal ivareta kommunale boligpolitiske mål ved hjelp av utleieboligene.

De private utleierne er opptatt av å leie ut til leietakere som er betalingsdyktige og som kan ivareta boligen på en tilfredsstillende måte. Småutleierne, som ofte leier ut del av egen bolig, er dessuten opptatt av å finne frem til leietakere som de tror kan trives i boligen, og leietaker som utleier kan kommunisere med og trives med. Deres erfaring var at leietakere som trives, tar bedre vare på boligen.

I tillegg til å være opptatt av å finne leietaker som passet til utleieobjektet, var de kommersielle utleierne opptatt av å velge leietakere som de trodde ville passe inn i bomiljøet. Siden de var ansvarlige for alle leieforholdene i eiendommene, var det viktig å finne frem til en sammensetning av leietakere som kunne fungere sammen. Hvis ikke, ville utleierne skape problemer for sine andre leietakere og for seg selv. Både blant småutleierye og blant kommersielle utleierye kom det frem at terskelen var høyere for å velge leietaker med innvandrerbakgrunn. Antatte og ukjente kulturforskjeller, ga større usikkerhet knyttet til kommunikasjon, til oppfølging av leieavtalen og til bruk av boligen på en ivaretakende måte. Det resulterte i at søkere med innvandrerbakgrunn kunne bli avvist p.g.a. negative, stereotype forestillinger, før de hadde fått fremstilt seg som individuelle søkere.

I det kommersielle leiemarkedet kom det frem at noen av utleierne hadde boliger i områder hvor det bodde innvandrere fra før. Disse boligene var lettere å leie ut til innvandrere enn boliger i middelklassestrøk.

Boligbyggelagene og kommunene retter seg mot andre målgrupper i leiemarkedet enn de private. Boligbyggelagene skal bistå medlemmer inn i boligmarkedet, ved hjelp av leieboliger. Vilåårene knyttet til boligbyggelagene utleieboliger gjør imidlertid at disse boligene i hovedsak er rettet mot medlemmer som skal etablere seg i boligmarkedet. Det er aldersbegrensninger og tidsbegrensninger. Dessuten er noen boliger åpne for flyktninger og andre vanskeligstilte. Det betyr at dette boligtilbudet ligger i utkanten av det kommunale boligtilbudet. Forskjellen fra det kommunale tilbudet er at de som leier av boligbyggelagene helst må være betalingsdyktige. I prinsippet er boligbyggelagene utvalgsriterier etnisitetsnøytrale. Medlemsansiennitet er avgjørende. Men fordi en også må tilfredsstillere andre vilkår, virker det som det også brukes skjønn i noen av lagene. Et av lagene tildeler boliger etter behovsprøving. Det medfører tildelingsvilkår som ligner kommunenes. Forskjellen er at boligbyggelaget, som de kommersielle utleierne, prøver å ta hensyn til bomiljøet ved tildeling. Det er bra for det enkelte miljø, men kan innebære at enkelthushold med innvandrerbakgrunn blir valgt bort, f.eks. fordi boligbyggelaget tror det vil bli for mange barn i bomiljøet.

Kommunene prioriterer boligene til vanskeligstilte. Fordi en større andel av innvandrerbefolkningen har lav eller ingen yrkesinntekt og vanskeligere livssituasjon enn majoritetsbefolkningen, kan det se ut til at hushold med innvandrerbakgrunn er overrepresentert i de kommunale boligene.

De private utleierne prioriterer egne økonomiske interesser. Ved bruk av skjønn er det vanskeligere for leiesøkere med innvandrerbakgrunn å bli valgt. I boligbyggelagene og i kommunene er det kriterier som i utgangspunktet er etnisitetsnøytrale. Vanskelig bosituasjon blant hushold med innvandrerbakgrunn bidrar til at slike hushold slipper til.

Det er en vesentlig forskjell i søkeprosessen mellom private utleiere på den ene siden, og boligbyggelag og kommuner på den andre siden. For å vinne frem blant de private utleierne er det vesentlig å kunne fremstille seg som en god og kvalifisert leietaker. Dette forutsetter imidlertid at man ikke blir avvist ved første henvendelse. Blant kommuner og boligbyggelag betyr derimot personlig fremstilling lite. Her er det de dokumenterte forholdene som er mest avgjørende.

6 Innvandrernes leiemarked sett ut fra statistikken

Nå skal vi snu om for å få frem erfaringer fra leietakersiden. Først skal vi ved hjelp av levekårsundersøkelsen blant innvandrere fra 2005/2006 gi et bilde av situasjonen til innvandrere som leier. Hva kjennetegner deres situasjon på leiemarkedet i forhold til diskriminering? I neste kapittel skal vi nærmere på erfaringene til leietakere med bosnisk, chilensk, irakisk og somalisk bakgrunn.

6.1 Noen leier oftere enn andre

Levekårsundersøkelsen bekrefter at en større andel av innvandrerbefolkningen leier bolig enn hele befolkningen sett under ett.^{21 22} Hvis vi sammenligner med andre land, er imidlertid det som kjennetegner Norge, at innvandrerbefolkningen har en høy eierandel, hele 63 prosent eier egen bolig (LKU tab. 5.2). 37 prosent av innvandrerbefolkningen leier imidlertid bolig.

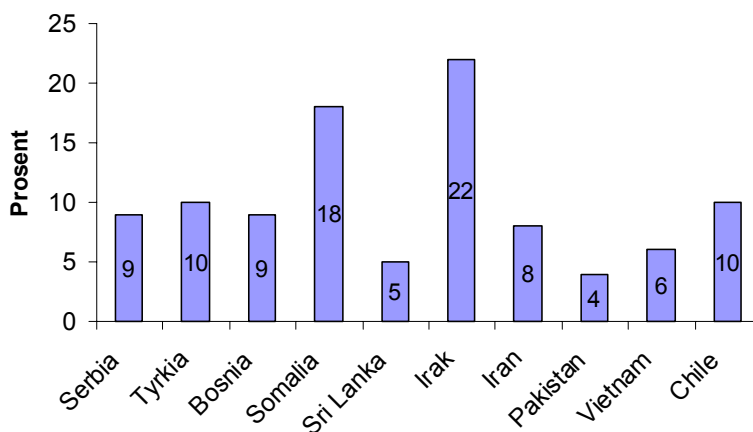
I dette avsnittet skal vi fokusere på leie og selvopplevd diskriminering. Først ser vi på alle de ti gruppene som inngår i levekårsundersøkelsen. Deretter ser vi på de fire gruppene vi har valgt ut for nøyere studier for å få et nærmere bilde av ”fordelingen” av selvopplevd diskriminering. Vilåårene i leiemarkedet og sjansene for å oppleve diskriminering, betyr mest for de gruppene som har høy leieandel.

²¹ Når vi refererer til levekårsundersøkelsen direkte skriver vi LKU medsidehenvisning eller figur/tabell henvisning. Undersøkelsen er skrevet av Blom og Henriksen og denne henvisningen brukes der vi referer mer generelt til rapporten.

²² Med innvandrerbefolkning som relateres til levekårsundersøkelsen, menes de ti innvandregruppene som inngår i levekårsundersøkelsen.

Av alle *leietakerne* i levekårsundersøkelsen, utgjør personer med irakisk og somalisk bakgrunn de største andelene. Figuren under viser at de utgjør henholdsvis 18 og 22 prosent av alle leietakerne i undersøkelsen. Dette henger bl.a. sammen med at innvandrere fra Irak og Somalia utgjør de to største innvandreregruppene i befolkningen, etter Pakistan.

Figur 6.1 *Andel som leier etter landbakgrunn. Alle leietakere i levekårsundersøkelsen.*



De lave leieandelene blant f.eks. pakistanere og personer fra Sri Lanka, betyr at hushold med slike bakgrunner har fått økonomiske situasjoner som har gjort det mulig å kjøpe bolig.

6.2 Selvopplevd diskriminering

I levekårsundersøkelsen ble informantene spurt et spørsmål relatert til diskriminering i boligmarkedet. Spørsmålet var: Tror du at du noen gang er blitt nektet å leie eller kjøpe bolig på grunn av din innvandrebakgrunn? Dette har vi tolket som *selvopplevd diskriminering*. Slik nektelse må forstås som hvordan informantene har opplevd og tolker avslag på å leie eller kjøpe bolig. Det er en subjektiv opplevelse som gir en indikasjon på forekomsten av diskriminering i boligmarkedet. Informantene ble deretter spurt om nektelse av bolig var ved kjøp eller leie.

De fleste av de som leier mener selv at de ikke har opplevd diskriminering. I figuren under kommer det frem at 55 prosent av alle leietakerne er sikre på at de ikke har blitt nektet å leie egen bolig på grunn av egen innvandrerbakgrunn. Det er til sammen rundt en tredel som mener at de er helt sikre, eller har mistanke om at de har blitt nektet å leie en bolig p.g.a. egen innvandrerbakgrunn.

Figur 6.2 *Oversikt over selvopplevd diskriminering blant alle leietakerne i levekårsundersøkelsen. Prosent.*



Nå skal vi se på hver gruppe. Hvor stor andel av de som leier i hver gruppe mener selv at de er blitt utsatt for diskriminering i leiemarkedet? Forskjeller i leieandeler og forskjeller i andeler som mener at de har opplevd diskriminering tyder på at leiemarkedet oppleves forskjellig av leietakere med forskjellig innvandrerbakgrunn. Det kan skyldes forhold som er knyttet til etterspørselssiden, altså kjennetegn ved leietakerne. Eller, det kan skyldes forhold ved tilbudssiden. Eller det kan dreie seg om sammenhenger mellom etterspørsels- og tilbudssiden.

Tabell 6.1 *Leieandel etter landbakgrunn og opplevelse av diskriminering. Prosent.*

Landbakgrunn	Andel som bor til leie	Tror du at du noen gang har blitt nektet å leie eller kjøpe bolig pga din innvandrerbakgrunn ^{2*}				Total =N
		Ja, helt sikker	Ja, mistanke	Nei	Vet ikke	
Somalia	84	33	11	51	5	206
Irak	72	35	7	51	7	257
Chile	39	19	4	71	6	112
Tyrkia	37	24	4	54	18	109
Serbia-MonteNegro	35	19	9	66	6	101
Bosnia	32	9	6	70	13	105
Iran	24	35	7	51	6	94
Vietnam	21	7	9	62	22	65
Sri Lanka	15	2	8	85	6	53
Pakistan	14	9	14	68	9	44

Kilde: Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006. SSB.

* Alle som har svart bor til leie.

Tabellen viser at leieandelen blant de 10 innvandrergroppene varierer mellom 14 og 84 prosent. Den pakistanske og den srilankiske gruppen har lavest leieandel, 14 og 15 prosent. De scorer også lavest på diskriminering, men her er det større forskjeller. Bare to prosent av srilankerne mener at de har blitt nektet å leie på grunn av egen bakgrunn, mot 7 prosent av pakistanerne. Leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn har høyest leieandel, henholdsvis 84 og 72 prosent. Sammen med iranere er de også blant dem som scorer høyest på diskriminering. En tredel i hver gruppe mener at de har blitt nektet å leie på grunn av egen bakgrunn. Når det gjelder informanter med bakgrunn fra Bosnia og Chile har disse to gruppene også en relativt stor leieandel, henholdsvis 32 og 39 prosent. Bare ni prosent av bosnierne mener at de har blitt nektet å leie på grunn av egen bakgrunn, mens dobbelt så stor andel blant leietakere med chilensk bakgrunn mener det.

På bakgrunn av tabell 6.1, har vi valgt ut fire grupper for å få mer kunnskap om hvordan diskriminering kan forekomme i leiemarkedet. Personer med somalisk og irakisk bakgrunn danner eksempler på grupper som mener at de ofte har blitt nektet å leie bolig på grunn av egen innvandrerbakgrunn. Chilekere og bosniere

er valgt som eksempler på grupper som også bor en del til leie, men hvor færre mener at de har blitt nektet å leie på grunn av egen innvandrerbakgrunn. Ved hjelp av disse fire gruppene ønsket vi å finne ut mer om *hvordan* de har opplevd ev. forskjellsbehandling og *hvordan* de har vurdert ev. forskjellsbehandling. Det er tema for kapitel 7.

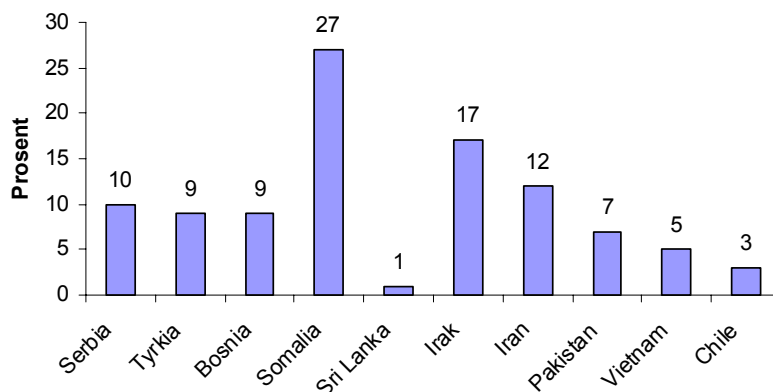
De fire gruppene er forskjellige på flere måter. De kommer fra tre ulike verdensdeler, de har forskjellig religiøs tilknytning (muslimer: somaliere, irakere og bosniere. Katolikker: chilenerne og bosniere) og de er forskjellige med hensyn på å være synlige minoriteter. Når det gjelder språk snakker chilenerne spansk, som er et europeisk språk og som en del nordmenn uten innvandrerbakgrunn kan. De tre andre gruppene har derimot morsmål som forstås av få nordmenn. Vi nevner disse forholdene fordi det kan innvirke på hvem utleiende velger å leie ut til (se kap.5).

6.3 Innvandrere leier ofte av kommunen?

I forrige kapittel kom det klart frem at leietakere med forskjellig innvandrerbakgrunn bodde i forskjellige deler av leiemarkedet. I de innvandrerrette kommunene kom det frem at de fleste kommunale boligene ble leid ut til innvandrere. Hvis vi ser på landet under ett, viser analyser av levekårsundersøkelsen at 40 prosent av de innvandregruppene som er representert i undersøkelsen, leier av kommunen.²³

40 prosent er et stort tall når man sammenligner med befolkningen forøvrig. Kommunal utleiesektor utgjør 5 prosent av samlet boligmasse, og rundt 20 prosent av hele leiesektoren. Det er derfor en betydelig større andel av vanskeligstilte med innvandrerbakgrunn som bor i kommunale boliger enn vanskeligstilte med norsk bakgrunn.

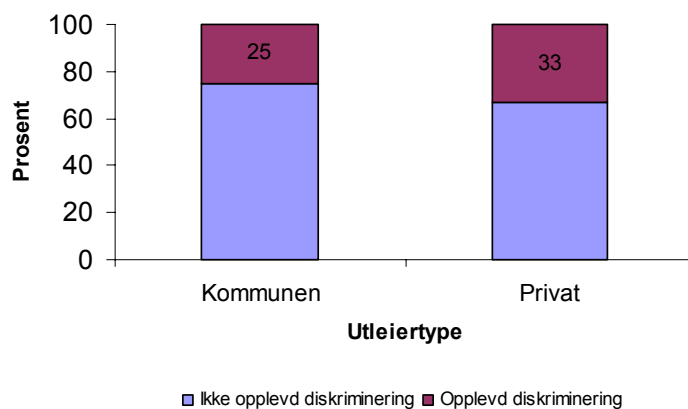
²³ Siden utvalget består av likt antall informanter fra hver innvandregruppe, har vi vektet undersøkelsen i forhold til gruppenes andel av innvandrerbefolkningen.

Figur 6.3 *Andel leietaker etter landbakgrunn som leier kommunal bolig.*

Figuren over viser dessuten at det er store forskjeller mellom gruppene. Leietakere med somalisk bakgrunn utgjør litt over en firedel av innvandrere som leier i kommunen. Nest største gruppe er leietakere fra Irak. Her leier rundt en av tre kommunal bolig. Disse funnene samstemmer med kommunenes erfaringer i kapittel 5. Kommunene hevdet at bl.a. somaliere og irakere leide av kommunen fordi de ble diskriminert i det private leiemarkedet.

Figuren under viser at det er flere av de som leier i det private leiemarkedet som har opplevd diskriminering, enn de som leier av kommunen

Figur 6.4 *Andel leietakere med innvandrerbakgrunn som har opplevd diskriminering innenfor det kommunale og det private leiemarkedet*



Hver tredje leietaker med innvandrerbakgrunn som leier privat, har opplevd diskriminering. Blant kommunale leietakere har hver fjerde leietaker opplevd diskriminering. Blant de som leier av kommunen og mener de har opplevd diskriminering, vet vi ikke om dette er i kommunen, eller tidligere i det private leiemarkedet.

Tabellen under viser at opplevd diskriminering i det private og det kommunale leiemarkedet varierer mellom leietakere med forskjellig landbakgrunn.

Tabell 6.2 *Opplevd diskriminering etter landbakgrunn, fordelt på leietakere i det kommunale og det private leiemarkedet. Prosent.*

Utleier	Landbakgrunn			
	Bosnia	Chile	Irak	Somalia
Kommunen	15	19	25	34
Privat	8	25	47	51

Tabellen over er interessant. Den viser at mens 8 prosent av leietakere med bosnisk bakgrunn mener de har opplevd diskriminering i det private leiemarkedet, er tilsvarende tall for leietakere med somalisk bakgrunn 50 prosent. Blant de som leier av kommunen er ikke forskjellene så store. Her varierer opplevelsen av diskriminering mellom 15 prosent av bosnierne og

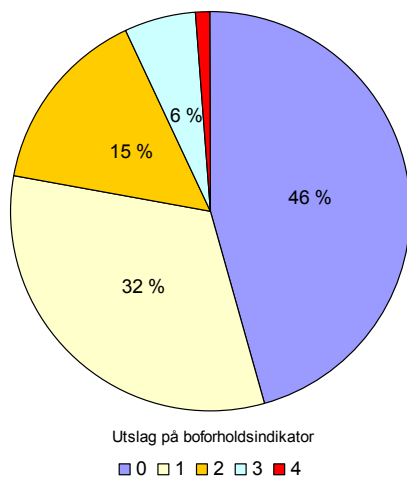
34 prosent av somalierne. Det er imidlertid viktig å være klar over at det bor en mye større andel somaliere og irakere i leiemarkedet, enn det gjør blant bosniere og chilenerne (se fig. 6.1).

6.4 Sammenfall mellom opplevd diskriminering og dårlige boforhold

Det er et boligpolitisk mål at alle skal bo godt og trygt (St.meld.23 (2003-2004)). En betingelse for å bo godt på er at man bor i stor nok bolig i forhold til husholdet. Andre viktige ting er at boligen er i orden. Fravær av støy har også betydning for opplevelsen av hvordan man bor.

Fra levekårsundersøkelsen har vi data om trangboddhet, og hvorvidt leietaker bor i bolig med trekk og råte. Det er også med data om husholdet er plaget av støy. På bakgrunn av disse fire forholdene har vi laget en boforholdsindikator med fem verdier. Verdien 0 betyr at husholdet bor tilfredsstillende, og ikke plages av noen av de fire valgte kjennetegnene som beskriver dårlige boforhold. Verdien 1 betyr at husholdet har rapportert om et av forholdene, verdien 2 at de har rapportert om to av forholdene, verdien 3 at de har rapportert om tre av forholdene og verdien 4 at de opplever både trangboddhet, trekk, råte og støy i boligsituasjonen.

Figur 6.5 *Fordeling av utslag på boforholdsindikatoren blant leietakere med innvandrerbakgrunn.*

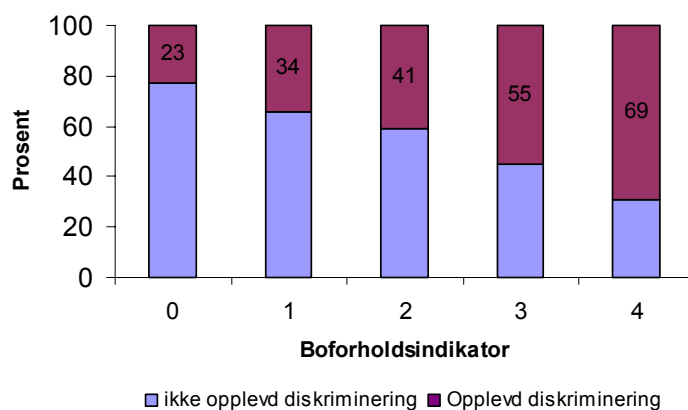


Kilde: Levekårsundersøkelsen blant innvandrere 2005/2006.

Denne figuren viser hvordan utslag på boforholdsindikatoren fordeler seg blant de som leier blant levekårsundersøkelsens 10 landbakgrunns-kategorier. Figuren viser at nesten halvparten av innvandrerne som leier bor bra. En tredel har rapportert om at de opplever et negativt forhold og 15 prosent at de opplever to negative forhold, 6 prosent tre negative forhold og bare to prosent opplever trangboddhet, trekk, råte og støy på en gang i boligsituasjonen.

Hvis vi ser på rapportering av boforhold og opplevd diskriminering i sammenheng, ser vi at opplevd diskriminering øker med dårlige boforhold.

Figur 6.6 *Leietakere med innvandrerbakgrunn. Andel som har opplevd diskriminering i forhold til rapporterte boforhold.*



Figuren viser at jo dårligere informantene bor, jo større sannsynlighet er det for at de har opplevd diskriminering på leiemarkedet. Blant de som bor bra, verdi 0, er det 22 prosent som har opplevd diskriminering. Deretter øker andelen som har opplevd diskriminering til nesten 70 prosent blant de som bor dårligst (verdi 4).

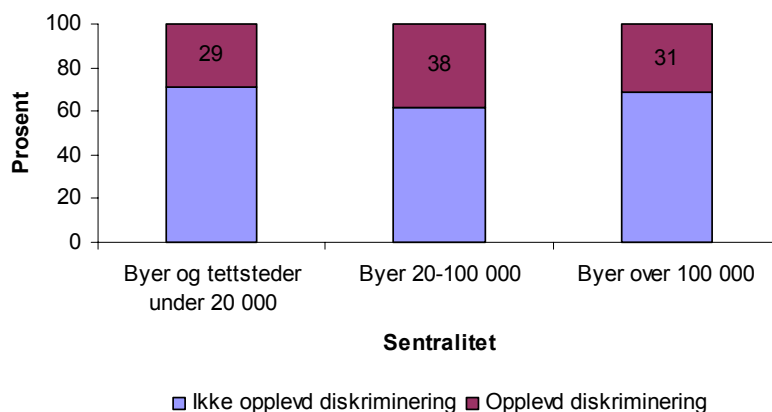
En mulig forklaring på denne sammenhengen, er at de som blir utestengt fra det alminnelige leiemarkedet må ta til takke med leieboliger med lav kvalitet, og som det følgelig er lite etterspørsel etter.

6.5 Geografisk sentralitet spiller liten rolle for opplevelse av diskriminering

Det har vært en antakelse at diskriminering bl. a. har vært knyttet til press i leiemarkedet. Der hvor det er mange søkere til en leiebolig, er det vanskeligere for en leiesøker med innvandrerbakgrunn å bli valgt, foran en leiesøker med majoritetsbakgrunn. Der hvor det er færre søkere, har man antatt at det var lettere for leiesøkere å få leie bolig. Det har vært antatt at det er størst press i leiemarkedet i de største byene, og minst press på mindre steder. Figur 6.7 viser at dette ikke er så opplagt. Riktignok er det færrest som opplever diskriminering på småsteder, men forskjellene

mellom de minste og de største kommunene er bare på 5 prosentpoeng. Dessuten mener leietakere med innvandrerbakgrunn at de oftest blir utsatt for diskriminering i de mellomstore byene.

Figur 6.7 *Andel som har opplevd diskriminering i forhold til sentralitet*



En annen forklaringsgrunn enn press i leiemarkedet, kan være holdninger til innvandrere. Fra Statistisk sentralbyrås holdningsundersøkelser vet vi at nordmenn uten innvandrerbakgrunn som bor i tettbygde strøk og i sær i Oslo og Akershus, hvor de fleste innvandrerne i Norge bor, er mer imøtekommende enn personer bosatt i andre deler av landet (Blom 2007). Det kan bety at mens press i leiemarkedet kan gjøre det vanskeligere for leiesøkere med innvandrerbakgrunn, kan mer positive holdninger i pressområdene veie noe opp for dette. En annen forklaring kan være at småutleiere vil dominere på småsteder, mens det vil være flere profesjonelle aktører i storbyene, og i sær i Oslo.

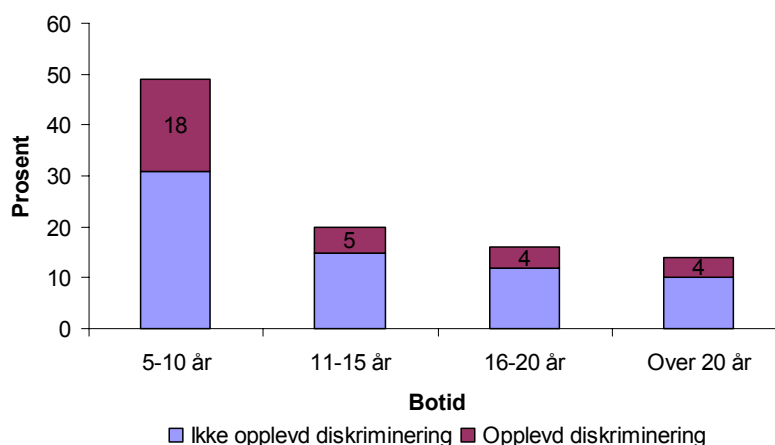
6.6 Botid reduserer diskriminering, men ikke for alle

Til slutt skal vi se om det er slik at botid og bekjentskap har betydning for opplevelse av diskriminering. En kan tenke seg at lang botid bidrar til å redusere opplevd diskriminering. Lang botid gjør at en kan forvente at innvandrere har blitt del av samfunnet. Det forventes at de er i arbeid, har inntekt og at de snakker norsk. Dessuten forventes det at de bygger opp sosio-kulturell

kompetanse som er relevant i Norge. Å ha bekjentskap som en kan leie av kan fungere litt annerledes. Det kan like gjerne dreie seg om nyankomne som får leie av innvandrere med samme bakgrunn, som har bygget seg opp boligoverskudd som de kan leie ut.

Figuren under viser at hypotesen om at botid reduserer opplevelse av diskriminering stemmer.

Figur 6.8 *Sammenheng mellom botid og diskriminering, og hvordan botid fordeler seg prosentvis blant innvandrere som leier*



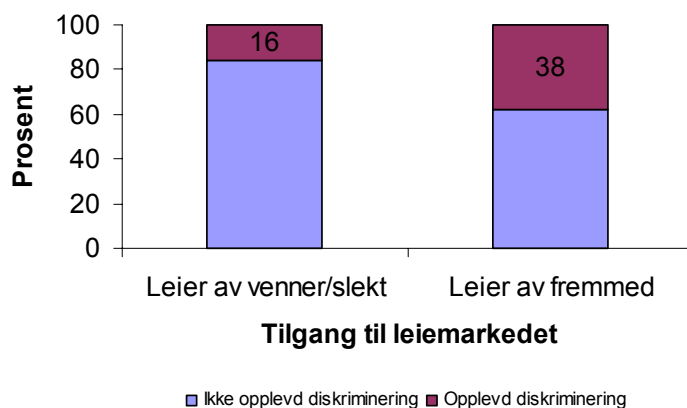
Opplevd diskriminering reduseres ettersom botiden øker. Det samme gjør andelen som leier. Det er tegn på at hovedtendensen er at innvandrere blir mer inkludert i eiermarkedet over tid. Det er bare mulig om de også blir integrert i arbeidsmarkedet.

6.7 Å leie av bekjente reduserer diskriminering, men ikke alle kjenner noen

En firedel av leietakerne leier av venn eller slektning. De som har fått leie av bekjente har (selvsagt) opplevd mindre diskriminering enn de som leier av fremmede (figur 6.9). Likevel er det slik at også de som leier av venn eller slektning har opplevd diskriminering. Det kan tyde på at en del leier av venn eller slektning *fordi* de tidligere har opplevd diskriminering i det alminnelige leiemarkedet. Dette samstemmer med erfaringer som kom frem i studien av

strategier i boligmarkedet blant tre innvandrergupper (Søholt 2007).

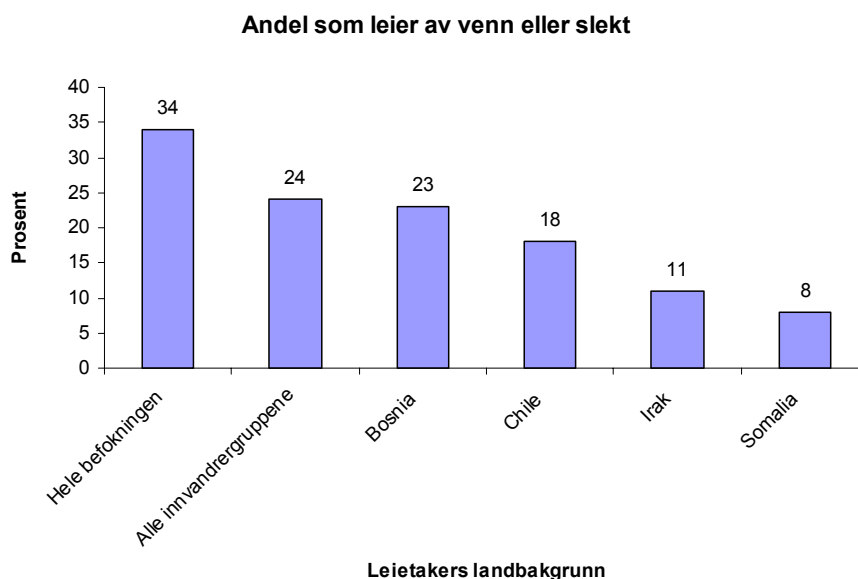
Figur 6.9 *Fordelingen av opplevd diskriminering blant de som leier av bekjente og blant de som leier av fremmede. Prosent.*



Figuren over tyder på at de som ikke har bekjente de kan leie av, opplever mer diskriminering. Å ha bekjente som har boligoverskudd, styrker den enkeltes ressursgrunnlag. Man får tilgang til en boligressurs *fordi* man er bekjente. Innvandrere på leiemarkedet uten slekt eller venner de kan leie av, stiller i en mye vanskeligere situasjon. De er avhengige av å lykkes i det alminnelige leiemarkedet, eller de slipper til i de delene av leiemarkedet hvor det er lite etterspørsel. Dette dreier seg ofte om dårlige boliger.

Vi skal avslutte denne delen med å se på hvorvidt de fire spesifikke gruppene vi skal undersøke nærmere leier av bekjente.

Figur 6.10 *Andel leietakere etter landbakgrunn som leier av venn eller slekt.*



Det er sannsynlig at andelen som leier av venn eller slektning er nært knyttet til boligressurser i det enkelte etniske miljø. Som figur 6.10 viser så leier færre innvandrere av venn eller slekt enn nordmenn uten innvandrerbakgrunn. En tredel av leietakerne i hele befolkningen leier av venn eller slekt, mens dette bare gjelder for en firedel av innvandrere som leier. Bosnierne ligger på gjennomsnittet for alle innvandreregruppene, mens irakere og især somaliere svært sjelden leier av venn eller slekt. Dette tyder på at i sær somaliere og irakere har et handikap i forhold til andre når de skal skaffe seg leiebolig. De har i liten grad tilgang til bolig gjennom nettverk. Det betyr at de har et alternativ, eller en søkekanal mindre enn de andre når de skal leie bolig.

6.8 Oppsummerende konklusjon

Vi har i dette kapitlet vært innom mange ulike aspekter knyttet til diskriminering og leiemarkedet. Ved å bruke levekårsundersøkelsen fra 2005/2006 blant innvandrere har vi forsøkt å belyse omfang av opplevd diskriminering i forhold til landbakgrunn,

sentralitet og botid. Vi fant at det var store forskjeller mellom de ulike innvandrergroppene i rapportert, selvopplevd diskriminering. Det er særlig irakere og somaliere som i følge levekårsundersøkelsen har størst vanskeligheter med integrasjon i arbeidsmarkedet og boligmarkedet. Irakere og somalier har minst andel i inntektsgivende arbeid, og klart lavest eierandel, bor dårligst og er også de som rapporterer mest opplevd diskriminering.

7 Leiemarkedet sett nedenfra

Nå skal vi se nærmere på fire grupper som befinner seg i hver sin ytterkant når det gjelder opplevelse av diskriminering. Leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn mener selv at de ofte blir utsatt for diskriminering. Hvordan opplever leietakere med slik bakgrunn leiemarkedet mer konkret? Hvordan har de erfart utleierne, enten disse er kommersielle, leier ut en enkeltbolig, representerer et boligbyggelag eller en kommune? Opplever de at det er plass til dem i leiemarkedet? Eller møter de høye terskler for å slippe til? Og hvordan er det med folk fra Bosnia og Chile? Hva er det som gjør at de opplever leiemarkedet annerledes?

Hvordan man oppfatter å få avslag når en søker leiebolig kan variere. Noen kan tolke at avslagene er knyttet til egen bakgrunn. Man får avslag *fordi* man er utlending, svart eller kommer fra et spesielt land. Andre kan tolke det slik at avslagene ikke kommer på grunn av egen bakgrunn, men på grunn av få leieboliger og mange søkere. Eller folk kan føle ubehag ved å akseptere at de blir utestengt på grunn av forhold ved dem selv. Det kan oppleves som ydmykende å innrømme at en ikke blir verdsatt, eller sagt på en annen måte, blir møtt med så mye skepsis at utleiere foretrekker å leie ut til andre. Da kan man søke etter andre forklaringer på avslag enn diskriminering.

I dette kapitlet undersøker vi erfaringene på leiemarkedet blant de fire innvandrergruppene. Erfaringene er hentet frem gjennom kvalitative, oppsøkende metoder. Hensikten er at det kvalitative materialet skal utdype den selvopplevde diskrimineringen som kom frem gjennom levekårsundersøkelsen blant innvandrere (se kap. 6). Gjennom oppsøkende metoder har vi fått kontakt med og snakket med personer med de relevante bakgrunnene. Dette har skjedd gjennom fokusgruppeintervjuer og telefonsamtaler.

Hovedfokuset er på *hvordan* leietakerne har opplevd leiemarkedet. For å få innsyn i forskjellige erfaringer, har vi valgt ut to grupper som selv mener at de ofte får avslag på leiebolig *fordi* de har innvandrerbakgrunn. De to andre gruppene mener derimot at sjelden blir avvist p.g.a. egen innvandrerbakgrunn.

7.1 Eksempler på etniske grupper som mener de blir utsatt for diskriminering

I Levekårsundersøkelsen blant 10 innvandrergrupper som ble publisert i 2008, kom det som nevnt frem at somaliere og irakere rapporterte om høyest andel av selvopplevd diskriminering i leiemarkedet (Blom og Henriksen 2008).

Tabell 7.1 *Andel leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn som mener seg diskriminert*

Landbakgrunn	Andel som bor til leie	Tror du at du noen gang har blitt nektet å leie eller kjøpe bolig pga din innvandrerbakgrunn?*				Total
		Ja, helt sikker	Ja, mistanke	Nei	Vet ikke	
Somalia	84	33	11	51	5	206
Irak	72	35	7	51	7	257

Kilde: Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006. SSB.

Tabellen over viser at høye andeler som bor til leie blant personer med somalisk og irakisk bakgrunn. De somaliske og irakiske informantene rapporterte om store problemer med å få leie bolig. Dette bekreftes i tabellen over. I overkant av 40 prosent i de to gruppene er sikre eller har mistanke om at de har blitt bolig på grunn av egen bakgrunn. Dette samstemmer på mange måter også med utleierens erfaringer. I sær somaliere, men også arabere var grupper som ikke ble opplevd som attraktive leietakere. Kommunene mente det var noe av grunnen til at personer og hushold med slik bakgrunn i så stor grad leier av kommunen. Av alle de 10 innvandrergruppene som deltok i levekårsundersøkelsen til SSB, var somaliere den gruppen som leide oftest av kommunen. På annen plass kom irakerne. Nesten en tredel av de som leide av

kommunen hadde somalisk bakgrunn, og nesten en femdel hadde irakisk bakgrunn (Se kap. 5.4).

7.1.1 Hvem var informantene

Somalierne og irakerne som deltok i undersøkelsen ble rekruttert gjennom nettverk. Ressurspersoner i miljøene sto for dette. De lette etter personer som bodde til leie. De som deltok av både somaliere og irakere representerte familier. Bare en av de irakiske informantene var enslig. En husstand var på to personer, og resten varierte opp til åtte personer.

7.1.2 Erfaringer - å søke leiebolig

Inntrykket fra møtene i fokusgrupper med somaliere og irakere er at de har både like og forskjellige erfaringer med å finne bolig i det private markedet. Vi skal først beskrive somaliernes erfaringer, så irakernes.

Somalierne går på visning når de skal finne leiebolig. Da ligger det implisitt at de har fått informasjon om hvor det er visning og at visning er et første skritt til å skaffe bolig. Det betyr antakelig at de har tilgang til internett, siden de fleste boligene som er til leie annonseres der og ikke i avisene. Fordi flere bodde i store hushold, gikk de helst på visning på store boliger. Da ble de møtt med følgende:

*Hvor mange barn har dere? Liker du leiligheten? – Ja. Vi skal kontakte deg.
- Vi hører aldri noen ting.*

En av de somaliske informantene hadde dokumentert alle de 50 visningene hun hadde vært på. Dette var materiale hun hadde med til kommunen for å søke kommunal bolig. Kvinnen hadde også søkt leiebolig i boligbyggelagene OBOS og i USBL. Det var gjennomgående at selv om en eller to voksne i familien hadde jobb, så opplevde de vanskeligheter med å få leie i det private leiemarkedet. Derfor ba de om hjelp fra kommunen til å *finne* bolig, siden de ikke klarte det selv. De ba ikke om økonomisk hjelp. Ingen av dem som var på møtet hadde opplevd å få slik hjelp. En av familiene hadde prøvd å få hjelp fra arbeidsgiver til å finne bolig, men det var ikke arbeidsgiver interessert i. En av familiene hadde fått beskjed av kommunen om at de måtte kjøpe bolig, men

det var familien ikke interessert i. En annen familie som hadde inntekt og ikke fikk leie bolig, ønsket å kjøpe med Husbanklån. Men de hadde fått avslag på slikt lån.

Leieboerforeningen bekrefter at deres klienter med somalisk bakgrunn helst ville leie i det private markedet. På grunn av avslag, ble de likevel nødt til å oppsøke kommunen for bolighjelp. Det var ikke deres primære preferanse. Dette er motsatt av funnene i en tidligere undersøkelse. Der kom det frem at somalierne opplevde kommunen som en mer attraktiv leietaker. Bl.a. fordi det var ryddigere forhold.

Irakerne var aktive på internett, finn.no, de gikk på visninger og de ringte direkte for å få fatt i bolig. Alle hadde vært på mange visninger og ringt mange telefoner for å få den boligen de bodde i. Aktiv bruk av telefon betydde at de kunne kommunisere på norsk og at de opplevde telefon som en relevant kanal for å skaffe bolig. Det var imidlertid ingen suksessfull strategi.

Jeg sto opp tidlig slik at jeg fikk kjøpt avisa kl. 7.00 om morgenen. Ringte på leieboliger som var annonsert med en gang og fikk alltid høre at boligene var utleid. En gang så jeg på en fin leilighet som ble leid ut av en dame. Hun sa hun skulle ringe tilbake. Jeg hørte ikke noe mer, men så at leiligheten ble annonsert på nytt. Jeg ringte igjen og da sa damen at datteren hennes skulle leie den. Da jeg så den samme annonsen for tredje gang sa damen at det måtte være noe feil. Jeg fikk til slutt leie av en iraker. (Iraker bosatt i en mindre by på Østlandet)

Både somalierne og irakerne fortalte at når de ringte på bolig, så var første spørsmål fra utleier – *hvor er du fra?* De som hadde norsk statsborgerskap fortalte at de var norske, men utleier spurte da – *opprinnelig?* Deretter var det spørsmål om de hadde fast jobb, hva de tjente osv. De som stilte denne type spørsmål ringte aldri tilbake, selv om de sa at de skulle det. Noen av informantene opplevde dette som veldig sårende. De hadde gjort alt, lært seg språket, prøvd å få jobb, skiftet statsborgerskap, men fortsatt var de ikke bra nok som leietakere. Hva mer kunne de gjøre for å fremstå som skikkete leietakere?

Hvem leier ut til somaliere og irakere?

Informanter i begge gruppene mente at det var lettere å ringe til utleiere med innvandrerbakgrunn. Slike utleiere brukte sjelden utleiemeglere og de la ut annonser selv på internett med navn og telefonnummer. Det var også lettere å få leie av innvandrere. Det ble nevnt eksempler hvor f.eks. boliger ble tilbudt fordi utleier antok at leiesøker hadde samme religion.

Tabell 7.2 *Antall leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn fordelt etter utleierkategori. Fokusgrupper.*

	Venn	Ukjent privat person	Utleie- megler- firma	Bolig- byggelag	Kommersiell utleier	Kommune
Somaliere	2	7		1	0	6
Irakere	2	4	1	0	0	1

Av tabellen ovenfor går det frem at blant dem som deltok på fokusgruppemøtene, er det forskjeller mellom hvem somaliene og irakerne leide av. Begge grupper leide av privatpersoner og begge leide av bekjente. Flere av somaliene leide av kommunen, noe som er i overensstemmelse med Levekårsundersøkelsen (Blom og Henriksen 2008). Ingen leide av kommersielle utleiere, men en av irakerne hadde fått leie gjennom et utleiemeglerfirma. Det opplevde han som ryddig. Han mente at de hadde regler for utleie og derfor mindre diskriminering. Men, det var dyrere enn andre alternativer.

Av de som leide av privatpersoner var det tre irakere og to somaliere som leide av nordmenn uten innvandrerbakgrunn. Resten leide av personer med annen innvandrerbakgrunn enn dem selv. Denne gruppen av utleiere har ikke svart på webundersøkelsen til småutleierte (se kap. 5.1).²⁴ En av irakerne som leide av en nordmann uten innvandrerbakgrunn, kunne fortelle at han fikk leie *fordi han var kurder*. Utleieren var opptatt av konflikten i Midt-Østen og ønsket å snakke politikk. Også en annen iraker hadde god erfaring med sin norske utleier. Han hadde fått leie fordi utleieren hadde tidligere gode erfaringer med kurdere. Inntrykket til en av irakerne var at når nordmenn uten

²⁴ Utleiere med minoritetsbakgrunn analyseres nærmere i kap. 12 i Søholt 2007.

innvandrerbakgrunn fikk egne erfaringer med innvandrere som leietakere, kunne de få bedre inntrykk enn hva de fikk gjennom media. F.eks. hadde en hørt at norske utleiery hadde erfaring med at innvandrere hadde det renere enn norske leietakere.

Det var flere som leide av utleiery med innvandrerbakgrunn enn norsk bakgrunn. Flere somaliere leide av utleiery med pakistansk bakgrunn, ellers varierte det mellom utleiery med bakgrunn fra India, Vietnam og Kurdistan.

Både blant folk med somalisk og irakisk bakgrunn var det tydelig at de ikke hadde store valgmuligheter i leiemarkedet. De måtte ta det de fikk og godta de betingelsene som fulgte med. Som en sa – *Vi skriver under på hva som helst for å få et sted å bo!* En annen fulgte opp med at han hadde vært på møte for å undertegne og gå igjennom leiekontrakten. Han var så glad for å ha fått en bolig at han ikke klarte å høre etter. Han aksepterte alt.

Hva oppleves som vanskelig

Både somaliene og irakerne opplevde at det var flere forhold som gjorde det vanskelig for dem å få leie bolig. For det første var det kjennetegn ved dem selv som diskvalifiserte for bolig i leiemarkedet. For somaliene handlet det om hudfarge og for begge gruppene nasjonal bakgrunn og at barn ofte var uønsket. Dette er egenskaper det ikke er så lett å gjøre noe med. Kjennetegn knyttet til nasjonal bakgrunn og medfødt utseende kan ikke regnes som saklig grunn for å avslå å leie ut. At bakgrunn er direkte avvisningsgrunn kan eksemplifiseres gjennom en artikkel i Haugesund avis. En norsk kvinne, venn av en irakisk familie, hadde prøvd å hjelpe familien til å få leie privat. Men hun måtte gi opp.

Utleiery er i utgangspunktet positive, informerer og inviterer til visning. Når jeg så forteller at det er innvandrere som skal flytte inn blir tonen med en gang en helt annen. Det er ikke tvil om at det er familiens nasjonalitet som er årsaken til at de ikke får leie bolig. – Sånne folk har vi hatt før. De vil vi ikke ha i hus, er en frase som går igjen. Nå har jeg sluttet å ringe, jeg orket ikke mer. Jeg måtte innse at jeg ikke kom noen vei. (Kari Meinich-Nesse i Haugesund Avis 26.06.2008)

Antall barn kan være relevant for utleier, ved at en ikke ønsker å leie ut små boliger til store husstander fordi det blant annet kan gi større slitasje på boligen og føre til mer støy for naboer. For en familie kan det likevel være bedre å ha et sted å bo selv om det er trangt, enn ikke å ha et sted å bo.

Utover forhold ved husholdet som ofte ble vurdert som negativt, opplevde leiesøkerne at de måtte dokumentere mye for å bevise at de var skikket som leietakere. De bekreftet dokumentasjonskravet fra utleiersiden som ble presentert i kapittel 5. Konkrete erfaringer var knyttet til politiattest, kredittopplysninger og referanser fra arbeidsgiver.

Derneft mente somalierne at den kommunale bistanden ikke var tilstrekkelig til å få leie i det private leiemarkedet. Husleiestøtten de kunne få fra Oslo kommune fulgte ikke utviklingen i leiepriser i markedet. Dette kan blant annet skyldes at leietakere med innvandrerbakgrunn, og spesielt afrikanere, møter prisdiskriminering i det private leiemarkedet, forstått som at de betaler mer enn andre i husleie. Dette er kommet frem i en undersøkelse av statistisk diskriminering i leiemarkedet, basert på leiemarkedsundersøkelsen til Statistisk sentralbyrå (Beatty og Sommervoll 2008).

Tett koplet til dette var erfaringer som gikk på at utleier, som oftest av innvandrerbakgrunn, var villig til å inngå leiekontrakt til en leie som tilsvarte det kommunen var villig til å støtte. Men, dette var under forutsetning av at leietaker var villig til å betale en tilleggshusleie på 500 eller 1000 kroner pr. måned. Dette var velkjente betingelser i både det somaliske og det irakiske miljøet.

Det var også negative erfaringer forbundet med depositumstøtte fra kommunen. En alenemor med fire barn av irakisk bakgrunn hadde ikke fått hjelp fra kommunen til depositum. Hun var i en vanskelig økonomisk situasjon og måtte klare å skaffe depositumet selv for å få et sted å bo.

En annen erfaring fra å søke kommunal bolig handlet om en familie som hadde fått avslag i kommunen fire ganger. Familien hadde klaget og fått beskjed om at selv om de tilfredsstilte alle kriterier til kommunal bolig, ble likevel avslaget opprettholdt. Klagenemnda hadde dessuten fratatt familien mulighet til å søke kommunal bolig igjen.

Somalierne trakk også frem boligbyggelagenes alderskriterier og tidsbegrensninger som et hinder. Med øvre aldersgrenser på 30 eller 35 år mistet familier muligheten til å leie bolig i denne delen av leiemarkedet. Dessuten kunne de maksimalt bo i disse boligene i 6 år. De som bodde her opplevde det som ordnete forhold, men hadde ingen alternativer når de måtte flytte ut.

7.1.3 Erfaringer i leieforholdet

Blant somaliere og irakere som leide av private småutleiere med innvandrerbakgrunn, ble det fortalt historier om forskjellige utspill fra utleierne for å øke husleiene i kontraktsperioden, eller for å få dem oppsagt. Den ene type erfaring gikk på at utleier midt i kontraktsperioden sa at leiligheten skulle selges og at leietaker måtte flytte. En annen type historier handlet om at utleiers familie fra hjemlandet skulle komme til Norge og overta leiligheten. Etttersom leietakerne hadde problemer med å finne ny bolig, fikk de tilbud om å fortsette å bo mot å betale høyere husleie, f.eks. kr. 1000 mer i husleie. En av informantene som ikke kunne betale økt husleie skulle kastes ut et par uker etter møtet. Dette var en barnefamilie. Familien hadde oppsøkt kommunen, men ikke fått hjelp.

Som nevnt, leide bare en av irakerne vi var i kontakt med, av kommunen, resten leide privat. Og av de syv informantene hadde fem kontrakter for bare et år, mens det blant somalierne bare var 3 av 15 som hadde kontrakter for kortere tid enn 3 år. Blant irakerne var det også flere som hadde flyttet ofte enn blant somalierne.

7.1.4 Erfaringer – hvor og hva får somaliere og irakere leie

På det andre møtet med somaliere møtte det opp folk som hadde boligproblem og som ønsket å snakke med Leieboerforeningen. Alle de 10 husholdene som møtte bodde i kommunale boliger. Det gjorde også seks av dem som deltok på det første møte. Det som var gjennomgående var at somalierne som deltok på møtet og leide kommunalt, bodde i svært dårlige boliger. De bodde trangt, leilighetene hadde store soppskader og det var mangel på ventilasjon. En familie bodde dessuten delvis i en kjeller. Kvinnen i familien fortalte at da de var på visning med Boligbygg sa vedkommende da de skulle se på kjellerdelen av leiligheten:

”Dette ser så skummelt ut at du får gå først!” Kvinnen svarte: ”Men hva med oss, barna våre skal sove der nede!”

En annen familie bodde så trangt at barna måtte sove i en bod uten lufting. I følge Leieboerforeningen var det ingenting i veien med leiekontraktene til de som leide kommunalt, det som var kritisk var hva disse familiene fikk leie.

Irakerne var opptatt av at de (innvandrere) fikk leie de dårligste boligene. I tillegg til diskriminering, mente de det skyldtes blant annet lave inntekter, noe som bare gjorde det mulig å leie eller kjøpe det dårligste – på østkanten.

Både irakerne og somalierne som er med i undersøkelsen var trangbodd. Av de 22 informantene var det bare tre husstander som ikke bodde trangt. Da er trangbodd forstått som at det bor mer enn en person pr. oppholdsrom. Det samstemmer med inntrykket fra utleiersiden, at det i hovedsak er små boliger som er tilgjengelige i utleiemarkedet. Unntaket er bo-kollektivene som leies ut til unge, i første rekke til studenter.

Tabell 7.3 *Antall hushold fordelt etter antall personer i husholdet, sett i forhold til antall rom i boligen. Informanter av somalisk og irakisk bakgrunn.*

Personer i husholdet	2 – rom	3 – rom	4 - rom	5 - rom
1 person	1			
2 personer	1			
3 personer	2		1	
4 personer	2	3		
5 personer	1	2		
6 personer		4		1
7 personer		1	1	
8 personer	1	1		

Tabellen over viser grad av trangboddhet blant de irakiske og somaliske husholdene. Husholdene i det hvite feltet bor ikke trangt. Her har husholdene minst et rom pr. person. De 15 husholdene i midtfeltet bor trangere. Her bor det inntil 2 personer pr. rom. I det nederste feltet bor familiene ekstra trangt. I disse fire husholdene bor det opp til 3 personer pr. rom. Alle har somalisk bakgrunn.

Trangboddhet og andre dårlige boforhold er et uttrykk for at familiene ikke har alternativer. De må akseptere de tilbudene de får. Denne situasjonen gjør det også vanskelig å klage på dårlige boforhold og urimelige leieøkninger. Klager de på private utleiery, er risikoen stor for at de mister boligen. Disse funnene bekrefter tidligere funn blant leietakere med somalisk bakgrunn i Oslo (Søholt 2007). I undersøkelsen som ble gjennomført i 2001 blant rundt 100 somaliske hushold i Oslo, kom det frem at kommunal leiebolig var å foretrekke fremfor privat fordi det var mer ordnete forhold. I kommunen ble ikke leietakerne utsatt for vilkårlige oppsigelser og leieøkninger (Søholt 2007). Dessuten var kontraktene på 3 eller 5 år og kunne ofte fornyes. En måte å tolke at barnefamilier ble tilbudt dårlige kommunale boliger, kan være at kommunen rett og slett mangler boliger. For saksbehandler er det antakelig bedre å tilby en dårlig bolig, enn ingen bolig. På kort sikt er det antakelig også bedre for boligsøkerne. Dersom slike boforhold blir mer permanente kan det derimot bidra til å utvikle og opprettholde uhelse.

7.1.5 Oppsummering – somalieres og irakeres erfaringer fra leiemarkedet

Irakere og somaliere som deltar i denne undersøkelsen leier hovedsakelig av små private utleiery, mange med innvandrerbakgrunn. En tredel av somalierne leier imidlertid av kommunen og noen få leier og har leid av boligbyggelag. Hovedinntrykket fra disse to gruppene er at de har store problemer med å skaffe seg leiebolig. Det innebærer at flere av informantene bor dårlig og flere er trangbodd. Dessuten er det slik at en del opplever trakassering fra utleiery. Det dreier seg om at de i kontraktperioden får trusler om utkastelse og/ eller leieforhøyninger. Inntrykket er at slik adferd forekommer blant små, uprofesjonelle utleiery, ikke blant de kommersielle. På bakgrunn av intervjuene kan det se ut til at

denne type adferd er mest knyttet til utleiere med annen innvandrerbakgrunn enn leietaker. Den store andelen som leier av kommunen er et tegn på at hushold med somalisk og irakisk bakgrunn møter store problemer i det private leiemarkedet. Det kan skyldes diskriminering, men også andre forhold som f.eks. manglende økonomisk evne til å betale husleia.

I neste kapitel skal vi oppsummere hvorvidt informantene møtte forhold som kan vurderes som direkte eller indirekte diskriminering. Forholdene som trekkes frem er erfaringer fra informantene og analytiske vurderinger av *hvordan* diskriminering kan arte seg i leiemarkedet.

7.2 Eksempler på etniske grupper som mener at de sjelden blir utestengt i leiemarkedet på grunn av egen bakgrunn

I levekårsundersøkelsen blant 10 innvandrergupper rapporterer chilenerne og bosniere om begrenset selvopplevd diskriminering i leiemarkedet (Blom og Henriksen 2008).

Tabell 7.4 *Andel leietakere med chilensk og bosnisk bakgrunn som mener seg diskriminert.*

Landbakgrunn	Andel som bor til leie	Tror du at du noen gang har blitt nektet å leie eller kjøpe bolig pga din innvandrerbakgrunn?					Total
		Ja, helt sikker	Ja, mistanke	Nei	Vet ikke		
Chile	39	19	4	71	6	112	
Bosnia	32	9	6	70	13	105	

Kilde: Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006. SSB.

Tabellen over viser at mellom 30 og 40 prosent av chilenerne og bosniere leier bolig. 70 prosent av dem *har ikke* opplevd diskriminering i leiemarkedet. Men, det er forskjeller mellom gruppene i forhold til hvor mange som er sikre på at de tross alt har opplevd diskriminering. Omtrent dobbelt så mange flere chilenerne enn bosniere mener dette. Det er også andre grupper som rapporterer om få opplevelser av diskriminering, men de bor

sjeldnere til leie. Dette gjelder bl. a. personer med vietnamesisk, srilankisk og pakistansk bakgrunn.

Vi valgte derfor leietakere med chilensk og bosnisk bakgrunn som motsats til somaliere og irakere. Hva er det som gjør at disse to gruppene selv mener at de sjeldnere blir utsatt for utestengning i leiemarkedet?

Leieandelen blant bosniere og chilenerne som fremgår av tabellen over, svarer til hva informantene fortalte om situasjonen i boligmarkedet for disse to gruppene. Flere av informantene hadde dessuten skiftet mellom eie og leie. Noen var eiere på intervju-tidspunktet. Da fortalte de om sine tidligere erfaringer i leiemarkedet.

7.2.1 Hvem var informantene?

Informantene med chilensk og bosnisk bakgrunn har lengre botid i Norge enn leietakerne med somalisk og irakisk bakgrunn. Chilenerne kom på slutten av 1970 tallet og på 1980 tallet. Bosnierne kom på begynnelsen av 1990 tallet. I hver av gruppene er det dessuten en informant som har kommet til Norge på 2000-tallet. Sammen med egne preferanser, har botid betydning for den enkeltes muligheter i boligmarkedet. Vilåårene i boligmarkedet når man kom til landet, har hatt betydning for mulige boligkarrierer (Søholt 2007). Informantene skiller seg sosio-økonomisk fra informantene med somalisk og irakisk bakgrunn. Bare en var på attføring, mens de andre hadde jobber. En tredje forskjell er at de bor i små hushold, husholdsstørrelsen varierte mellom en og tre personer.

De *bosniske* informantene mente at bosniere flest kjøpte bolig. De som leide var eldre som var godt voksne da de kom til Norge som flyktninger. De kom for sent i livet til å bygge seg opp kapital til boligkjøp. I tillegg leier unge på vei fra foreldrehjemmet til egen eid bolig. Det ble imidlertid også fortalt eksempler på unge som bodde hjemme til de kunne kjøpe egen bolig. En tredje gruppe som leier for en overgangsperiode, er bosniere som flytter fra en del av landet til en annen. Dette gjelder f.eks. bosniere som flytter til Østfold. Der leier de i et halvt til et år mens de ser seg om etter bolig å kjøpe.

Blant *chilenerne* var leieandelen høyere og det virket som det var mer variasjon i hvem som leide og i hvilke faser av livet. Blant informantene var det eksempler på boligkarrierer som vekslet mellom leie – eie – leie – eie. Skifte i disposisjonsform var tilpasset livfase og økonomiske behov i familien. F.eks. solgte en forelder boligen for å kunne støtte barna økonomisk mens de studerte. Barna var først ikke norsk statsborgere og fikk dermed ikke studielån. Da norsk statsborgerskap ble ordnet, kunne barna søke studielån og foreldrene kunne igjen søke seg mot eiermarkedet. Andre hadde valgt leiebolig som boligform.

7.2.2 Erfaringer fra å søke bolig

Hovedinntrykket fra samtalene med leietakerne med bosnisk og chilensk bakgrunn, er at de sjelden mener de blir diskriminert når de søker leiebolig.

Det som kjennetegner chilenerne og bosniere til forskjell fra irakere og somaliere når det gjelder å lete etter bolig, er at chilenerne og bosniere har flere alternative måter å finne bolig på. Den viktigste forskjellen er at chilenerne og bosniere har nettverk og bekjente som de får nyttig boliginformasjon gjennom.

Nettverksinformasjon handler om det nettverksdeltakerne vet noe om, blant annet det stedet de bor og muligheter i det lokale bolig- og arbeidsmarkedet. Når nettverket er knyttet til etnisk bakgrunn, får en informasjon som kan bidra til konsentrasjon av gruppen. Når nettverket derimot går gjennom jobb eller andre arenaer som ikke er knyttet til etnisitet, kan en få informasjon som ikke forsterker etnisk boligkonsentrasjon. Chilenerne ga inntrykk av å ha bredere nettverk enn bosnierne hva gjaldt boliginformasjon. Chilenerne er også den gruppen som bor mest spredd av de etablerte innvandrergroppene (Søholt og Astrup 2009). Bosnierne hadde imidlertid større boligressurser. Flere var boligeiere og leide ut til andre bosniere. Det ble fortalt at de fleste bosniere som leide ut, leide ut til andre bosniere. Dette ble opplevd som tryggere og sikrere. Dessuten var kommunikasjonen lettere. Dette er det samme fenomenet som kom frem i en tidligere studie blant tamiler i boligmarkedet (Søholt 2007).

For bosnierne handlet nettverksinformasjon om at de helt konkret fikk informasjon om at f.eks. Østfold var et bra sted å bo.

Dessuten fikk de anbefalinger om fordeler ved ulike byer og småsteder i fylket. Dernest fikk noen vite om utleiery eller ledige boliger gjennom bekjente, mens andre selv søkte aktivt i de anbefalte områdene.

Chilenerne bodde i Oslo, men hadde også benyttet nettverk. De overtok i noen grad boliger etter hverandre, enten utleier var et kommersielt utleiefirma, tradisjonell gårdeier eller privat småutleier. Som for somalierne og irakerne leide de til dels av andre med innvandrerbakgrunn. Ved denne type boligformidling vil utleier allerede ha erfaring med tidligere leietaker som videreformidler leiligheten. Hvis erfaringene er gode, og ny boligsøker fremstår som sympatisk og betalingsdyktig, er en slik prosess også grei for utleier. Utleier får ny leietaker uten å behøve å annonsere og gå igjennom runder med visning. Erfaring og direkte kontakt blir viktigere enn f.eks. fremmed navn.

Noen få har funnet leiebolig gjennom annonse. De endte opp med å leie av et kommersielt utleiefirma. I det ene tilfellet hadde informantene (chilener) norsk samboer. De var bevisste på at fremmed navn kunne gjøre det vanskeligere å få leie, og valgte derfor at den norske partneren skulle ta kontakt med utleier. Informantene mente det var frustrerende at man ikke kunne vite om utleiere ”skjærer alle (innvandrere) over en kam”, eller om de vurderer hver enkelt. Den andre (bosnier) som hadde funnet bolig gjennom annonse hadde søkt på fem – seks boliger før han fikk leie gjennom firma. Han hadde vært på flere visninger hos små private utleiere og opplevde det som vanskeligere enn firma. De spurte om mer og var mer skeptiske. Dessuten var de klare på at de ønsket å leie ut til jenter eller par, og ikke til to gutter. At den ene var student ble dessuten vurdert som negativt av små utleierne. En annen måte for informantene å finne bolig på, var å gå gjennom kommunen (distriktskommune). Kommunen satte annonse i avisa og leiesøker ble raskt kontaktet av en aktuell utleier. En siste måte var bolig som fulgte med jobben. Det dreide seg om en bosnier som fikk jobb i Norge og hvor arbeidsgiver tilbød bolig.

Bare en av informantene (chilener) kunne fortelle om direkte negative erfaringer med å søke leiebolig. Det dreide seg om vedkommendes barn. Ungdommen ønsket å leie naboileiligheten, men andre var i følge informantene villige til å betale mer, å ”betale

svart”. Basert på familiens og andre chileneres erfaringer mente han at det var vanskeligere å skaffe leiebolig for chilenerne enn for personer med norsk bakgrunn.

Alt i alt har ikke informantene i disse to gruppene hatt store vanskeligheter med å finne leiebolig. De mener selv at de svært sjelden blir møtt med diskriminering. Nettverk ble benyttet både i Oslo og i mindre kommuner. Ingen har imidlertid fått leie av små private utleiere gjennom annonser, men en fikk leie ved hjelp av et utleiemeglerfirma. Bortsett fra denne ene, har de andre som leier av denne kategorien utleiere fått boligen gjennom nettverk. Det er også interessant at de som har fått leie av kommersielle utleieselskaper har opplevd dette som ryddig.

7.2.3 Erfaringer i leieforholdet

Hovedinntrykket er at både bosnierne og chilenerne har ryddige boforhold. De har et godt forhold til utleier. Inntrykket er også at de har hatt husleienivå som har vært akseptabelt, sett i forhold til markedet ellers. Leiekontraktene var tidsbegrensete med alminnelige oppsigelsesvilkår. Tre leietakere av bosnisk bakgrunn hadde tids*ubestemt* kontrakt. Ingen av disse bodde i Oslo.

En av informantene hadde selv opplevd lignende vilkårligheter i leieforholdet som somalierne og irakerne, med plutselige oppsigelser og forskjellige måter å heve husleiene på. Vedkommende var i en vanskelig økonomisk situasjon og hadde opplevd dette med utleiere med både norsk og latinamerikansk bakgrunn. En annen kunne fortelle om en bekjent, en enslig forsørger med chilensk bakgrunn som hadde opplevd akkurat det samme. Vedkommende hadde en husleie på kr. 10 000 som var det kommunen ville dekke. I tillegg måtte vedkommende etter hvert betale kr. 2 500 ekstra for å beholde boligen. Vedkommende hadde ingen alternativer og var nødt til å godta dette.

En av leietakerne har flyttet 10 ganger siden han kom til Norge på slutten av 1970-tallet. Flyttingene ble ikke begrunnet med dårlige leieforhold, men hans eget engasjement for å leie eller kjøpe etter hva som lønte seg til en hver tid, og hva familien hadde behov for.

7.2.4 Erfaringer – hvor og hva fikk chilenerne og bosnierne leie?

Hvor en bor har betydning for hva som finnes av leieboliger og hvor stort press det er i det lokale leiemarkedet. Som somalierne bodde chilenerne i Oslo, mens bosnierne og irakerne bodde i Østfold og Oslo på intervjuetidspunktet. En bodde i Buskerud og et par av bosnierne hadde tidligere bodd på Vestlandet, i Telemark og i Nord-Norge.

Informantene bodde i områder som de selv hadde valgt og i alminnelige boliger. Tre av de chilenske husholdene leide i bygård i Oslo sentrum vest, mens en bodde i småhus i utkanten av byen. To av de bosniske husholdene bodde i blokk, mens to andre bodde i store gamle hus med flere leiligheter, i en distriktskommune. Den siste bodde i småhus. Ingen av dem var trangbodde. De bodde heller romslig.

Tabell 7.5 *Antall hushold fordelt etter personer i husholdet i forhold til antall rom i boligen. Informanter av chilensk og bosnisk bakgrunn.*

Personer i husholdet	2 – rom	3 – rom	4 - rom	5 - rom
1 person	1			
2 personer	1	1		
3 personer				
4 personer	1	2	2	
5 personer				
6 personer				
7 personer				
8 personer				

Tabell 7.4 viser at det var tre hushold hvor det bodde flere personer i boligen enn det var antall rom. To hushold hadde samme antall personer som antall rom og to hushold hadde flere

rom enn antall personer pr. bolig. Tre av husholdene på fire personer har senere kjøpt egen bolig hvor de ikke lenger er trangbodde.

Husholdene med bosnisk og chilensk bakgrunn bor romsligere enn husholdene med somalisk og irakisk bakgrunn, hvor de fleste var trangbodde (tabell 7.2). Bortsett fra en familie, har chilenske og bosniske hushold har oppnådd en alminnelig boligstandard i forhold til størrelse. Færre personer i hvert hushold blant chilenerne og bosnierne bidro til at det ikke ble samme mismatch mellom husholdsstørrelse og boligstørrelse som for de to andre gruppene.

7.2.5 Oppsummering – chileneres og bosniers erfaringer fra leiemarkedet

Chilenerne og bosnierne som har deltatt i undersøkelsen har enten fått leie gjennom utleiefirma, eller de leier privat, oftest ved hjelp av bekjente eller gjennom jobben. Alle informantene bor tilfredsstillende. Noen chilenerne kjenner til andre chilenerne som har blitt utsatt for ekskluderende prosesser i leiemarkedet. Informantene hadde husholdsstørrelser som passet til boligstørrelsene i leiemarkedet. Informantene med chilensk og bosnisk bakgrunn fortalte at de i stor grad fikk anledning til presentere seg for utleierne når de søkte bolig. Det betydde at inntekt, arbeid, språkkompetanse og personlig fremstilling betydde mer enn ev. skepsis mot leiesøkere med utenlandske navn og innvandrerbakgrunn. En fortalte imidlertid at usikkerhet for å bli avvist gjorde at norsk partner var den som tok kontakt med utleier.

7.3 Usaklig forskjellsbehandling av somaliere og irakere

I avsnittene foran kommer det frem at leiesøkere med somalisk og irakisk bakgrunn opplever leiemarkedet svært forskjellig fra leiesøkere med bosnisk og chilensk bakgrunn. Mens de to første gruppene har vanskelig for å slippe til i det alminnelige leiemarkedet, kommer det frem få problemer blant de to siste gruppene.

Vi vet imidlertid ikke om disse funnene er representative. Vi skal derfor gå tilbake til levekårsundersøkelsen for å se om disse mønstrene for diskriminering og forskjellene mellom grupper, gjenfinnes der.

I levekårsundersøkelsen spørres det om informantene har blitt nektet leie på grunn av egen innvandrerbakgrunn. Spørsmålet kan bidra til å belyse følgende forhold, sett fra leietakers ståsted:

- Utleier ekskluderer leiesøkere med innvandrerbakgrunn uten nærmere vurdering (registreringsterskelen)
- Utleier inkluderer leiesøkere med innvandrerbakgrunn i de første vurderingene, men velger allikevel mindre kvalifiserte leietagere (med mindre stigmatiserte innvandrerbakgrunner eller majoritetsbakgrunn) (ressurs- og kompetanseterskelen)

Den første kategorien for diskriminering er relativt lett å oppdage for den som blir utsatt for det. Et eksempel er leiesøkere med innvandrerbakgrunn som ringer på en boligannonse og får vite at boligen er utleid, og deretter ser at utleier fortsatt forsøker å leie ut den samme boligen. Det var velkjente utleierstrategier blant informantene med somalisk og irakisk bakgrunn.

Den andre kategorien for mulig utestengning er det vanskeligere å få kunnskap om. Leiesøkere kan ikke slik som en del arbeidssøkere, be om å få innsyn i kvalifikasjonene til den som ble ansatt.

Tilsvarende er det vanskelig i mange tilfeller å vite om leiebetingelsene for et gitt leieobjekt, er dårligere enn leiebetingelsene for etnisk norske leietagere for et tilsvarende leieobjekt.²⁵

Fordi diskriminering i mange tilfeller er vanskelig å få kunnskap om, tilsier dette isolert sett at diskriminering i leiemarkedet kan være underrapportert.

På den annen side er det også mulig at situasjoner som for deltakerne i levekårsundersøkelsen virker som diskriminering, for utleierne handler om å ivareta egne interesser. Eksempler er at de vil forsikre seg om at leietakerne har tilstrekkelig høy inntekt, fast

²⁵ For studier av prisdiskriminering i leieforhold, se Beatty og Sommervoll (2008).

ansettelse, gode kommunikasjonsevner, og en husholdningstørrelse tilpasset leieobjektet.

Uavhengig av hvordan man trekker grensene så er det sannsynlig at vi observerer klare systematiske forskjeller mellom de som rapporterer diskriminering og de som ikke gjør det,

Dersom utleierye generelt er ”fargeblinde” og utøver saklig forskjellsbehandling, så skal analysen av levekårsdataene tilbakevise våre tidligere funn. Da skal de som mener de har blitt nektet å leie p.g.a. egen bakgrunn, ha systematisk lavere inntekt, sjeldnere fast ansettelse, dårligere språkkunnskap og tilhøre større husholdninger enn de som rapporterer at de ikke har blitt nektet å leie p.g.a. egen bakgrunn. Dersom det er få systematiske forskjeller mellom de som mener at de har blitt nektet, og de som mener at de ikke har blitt nektet å leie bolig p.g.a. egen bakgrunn, tilsier det at den forskjellsbehandling som leiesøkere med minoritetsbakgrunn opplever er usaklig, dvs. at de diskrimineres.

Regresjonsanalyse

For å undersøke om det forekommer systematisk diskriminering i *det private* leiemarkedet, har vi gjennomført en multivariat, logistisk regresjonsanalyse, blant leietakere som leier privat.²⁶

Regresjonsanalysen skal belyse følgende problemstilling: Er nektelse av å leie bolig, som respondentene har rapportert om, skjedd på saklig eller usaklig grunnlag? Regresjonsanalyse gjør oss i stand til å oppdage systematiske forskjeller i antatte utleierrelevante variabler blant dem som rapporterer diskriminering, i forhold til de som ikke har gjort det. Basert på intervjuene med utleierye om hva de mener er relevant når de treffer beslutning på valg av leietaker, har vi valgt å inkludere følgende forklaringsvariable: språkferdigheter, husholdningsinntekt, ansettelsesforhold (fast eller midlertidig) og antall barn (se kap. 5).

²⁶ Den fullstendige regresjonsanalysen med diskusjon av resultatene presentres i vedlegg bak.

Tabell 7.6 *Hva kan forklare forskjeller i opplevd diskriminering?*
 Resultater fra multivariat logistisk regresjonsanalyse

Variabel	B	S.E	Wald	Sig	Exp(B)
Språkferdigheter	0,16	0,13	1,52	0,22	1,17
Fast ansettelse	-0,01	0,29	0,00	0,97	0,99
Husholdningsinntekt	-0,28	0,12	4,92	0,03	0,76
Antall barn	0,24	0,09	7,12	0,01	1,27
Høyere utdanning	0,69	0,42	2,71	0,10	1,98
Innvandringsgrupper:					
Bosnia	-1,43	0,64	4,99	0,03	0,24
Chile	-0,20	0,48	0,17	0,68	0,82
Irak	0,78	0,28	7,62	0,01	2,17
Somalia	0,97	0,38	6,37	0,01	2,64

Første kolonne B, viser koeffisientestimatene. Andre kolonne S.E viser standardfeilen til koeffisientene. Sig viser estimatets signifikansnivå. Den høyre kolonne viser oddsraten. Et oddsforhold høyere enn 1, innebærer at oddsen for at Y=1 er større enn Y=0.

Utdanning og språk reduserer ikke selvopplevd diskriminering

Fortegnene til koeffisientene for språk og utdanning stemmer ikke overens med utleierens uttalte utvalgsriterier. Vi finner ingen støtte i dataene for at leietakere med innvandrebakgrunn med gode språkferdigheter og høyere utdanning har noen selvstendig relevans for utleierens valg når det gjelder innvandrere. Tvert i mot peker dataene i retning av at bedre språkferdigheter og høyere utdanning øker sannsynligheten for opplevd diskriminering. En mulig forklaring på dette fenomenet kan være at leiesøkere med innvandrebakgrunn, høyere utdanning og språkkompetanse *ikke forventer* å bli diskriminert. En annen forklaring kan være at relevant sosio-kulturell kompetanse (språk og utdanning) gjør at man er mer bevisst og lettere oppdager og erkjenner at man faktisk blir utsatt for diskriminering.

Inntekt reduserer sjansen for selvopplevd diskriminering

Fortegnet til koeffisientene for husholdningsinntekt og fast ansettelse samsvarer med utleierens uttalte utvalgsriterier.

Estimatet for ansettelse er imidlertid svært usikkert og ikke signifikant. Estimatet for husholdningsinntekt er til gjengjeld svært signifikant. Det betyr at opplevd diskriminering reduseres med økende inntekt. Enkelt sagt, det er lettere å få leie i det private leiemarkedet ettersom inntekten øker. Det er altså systematiske forskjeller i rapporteringen av selvopplevd diskriminering mellom innvandrere med høy og innvandrere med lavere inntekt. Flere som har lav enn høy inntekt, mener at de har blitt nektet å leie p.g.a egen innvandrerbakgrunn.

Økende antall barn øker sjansen for selvopplevd diskriminering

Fortegnet til koeffisienten for antall barn er i samsvar med utleierens uttalte utvalgsriterier. Estimatet for antall barn er svært signifikant. Det er altså systematiske forskjeller i rapporteringen av selvopplevd diskriminering mellom innvandrere med få barn og innvandrere med mange barn. Mange barn øker sjansen for selvopplevd diskriminering og dermed avslag på bolig.

Innvandrere med lav inntekt og/ eller mange barn har større sjanse for å få avslag på leiebolig og tolke dette som diskriminering. Tilstedeværelsen av systematikk indikerer at ikke all rapportering om selvopplevd diskriminering er usaklig. Selvopplevd diskriminering kan i visse tilfeller være saklig forskjellsbehandling sett fra utleierens side. Leiesøker kan ha hatt for lav inntekt til å betale husleia, eller for stor husholdning til den aktuelle boligen.

Spesifikk innvandrerbakgrunn påvirker selvopplevd diskriminering

I regresjonsanalysen har vi sammenlignet leietakere med bakgrunn fra Bosnia, Chile, Irak og Somalia, mot resten av innvandregruppene som er med levekårsundersøkelsen; Iran, Pakistan, Serbia, Sri Lanka, Tyrkia og Vietnam. De seks gruppene brukes som et referansepunkt. Spørsmålet er, når alt annet enn innvandrerbakgrunn er likt, vil det da være forskjell i selvopplevd diskriminering? Er det slik at en leiesøker med somalisk bakgrunn som har fast jobb, inntekt, utdanning, norskkunnskaper og husholdsstørrelse på lik linje med referansegruppen, har samme sannsynlighet til å oppleve / ikke oppleve diskriminering?

Når vi kontrollerer for de antatte utleierrelevante variablene ser vi at innvandrerbakgrunn har selvstendig betydning.

Regresjonstabellen viser at somalisk og irakisk innvandrerbakgrunn øker sjansen for å bli nektet å leie en bolig, p.g.a egen innvandrerbakgrunn, sammenlignet med referansegruppen, alt annet likt.

For leiesøkere med bakgrunn fra Bosnia og Chile er situasjonen omvendt. Sammenlignet med referansegruppen (de 6 andre innvandrergruppene i levekårsundersøkelsen) er det mindre sjanse for at både bosniere og chilenerne får avslag på å leie bolig, grunnet egen innvandrerbakgrunn. Bosnierne har minst sjanse til å møte diskriminering i leiemarkedet.

Hushold med irakisk og somalisk bakgrunn opplever i større grad å bli nektet å leie bolig p.g.a. innvandrerbakgrunn, enn andre innvandrergrupper når vi kontrollerer for norskferdigheter, inntekt, fast arbeid og antall barn. Dette indikerer at rapportering om selvopplevd diskriminering fra disse to gruppene samsvarer med usaklig forskjellsbehandling eller diskriminering. Innenfor gruppene er det likevel systematiske forskjeller mellom de som opplever diskriminering og de som ikke gjør det, i forhold til antall barn og inntektsnivå.

Få eller mange – samme resultat

De kvalitative studiene blant leietakere i de fire innvandremiljøene og analysen av levekårsdata viser samme resultat. Leiesøkere med somalisk og irakisk bakgrunn opplever stor grad av utestengning når de prøver å leie i det alminnelige, private leiemarkedet. Dette kom også frem i analysen av utleiernes valg og prioriteringer. Bosniere og chilenerne møter derimot relativt få hindringer. De ulike metodiske tilnærmingene styrker dermed konklusjonen. De kvalitative tilnærmingene har i tillegg gitt anledning til å nyansere bildet. Informantenes erfaringer har gitt innsyn i *hvordan* diskrimineringen arter seg, når de søker bolig, og hva som kan skje når de bor.

8 Leiemarkedet - to verdener

Erfaringer fra leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn, til forskjell fra bosnisk og chilensk bakgrunn fremstår som to forskjellige verdener. Hushold i de fire gruppene prøver å skaffe seg leiebolig i omtrent de samme geografiske områdene, men møter helt forskjellige vilkår og slipper til i forskjellige segmenter av leiemarkedet. Mens bosniere og chilenerne kan velge ordnete leieforhold, er de to andre gruppene i større grad henvist til private utleiere som prøver å utnytte leietakernes vanskelige situasjon. For somaliere og irakere kan det virke som negativ stigmatisering overskygger individuelle ressurser hos leiesøkerne. Det skiller i liten grad mellom betalings- og språkdyktige søkere og andre. Disse to gruppene kommer dårlig ut både i forhold til direkte og indirekte diskriminering. Chilenerne og bosniere får derimot større anledning til å fremstille seg som *individuelle* leiesøkere med sine individuelle ressurser og kompetanser i forhold til å skulle leie en konkret bolig. Bosnierne og chilenerne blir i liten grad utsatt for åpenbare ekskluderende prosesser i leiemarkedet. Presset i leiemarkedet og etablerte ”sorteringspraksiser” bidrar ikke til at disse gruppene systematisk blir valgt bort. Det er antakelig riktigere å konkludere med at de blir valgt inn til fordel for andre. Fravær av negativ omtale i media, kombinert med tilstrekkelig betalingsevne og relevante kommunikasjonsressurser bidrar til dette.

At grupper av leiesøkere som har forskjellig innvandrerbakgrunn, møter ulike vilkår i leiemarkedet styrker tilgjengelighetsteorien. Forskjellige utleieaktørers betingelser og praksiser knyttet til registreringsterskelen, ressurs- og kompetanseterskelen og effektivitetsterskelen virker ulikt for grupper av leiesøkere med forskjellig innvandrerbakgrunn. Diskriminerende prosesser på flere nivåer (nasjonal og kommunal politikk; ordninger og iverksetting, aktører i leiemarkedet) kan dermed bidra til forskjellige boforhold blant hushold med forskjellig landbakgrunn og blant hushold med

forskjellig sosial status. Det er relasjonen mellom de strukturelle betingelsene i leiemarkedet, oppfatning av grupper som individer blir plassert inn i, og de enkeltes bestrebelser som til sammen danner utgangspunkt for hva folk får til.

8.1 Oppfatninger av diskriminering – faktiske boforhold eller tolkning

Forskjellige erfaringer og oppfatninger av diskriminering blant informantene i disse fire gruppene kan skyldes flere forhold. For det første har vi vist at somaliere og irakere faktisk blir diskriminert. De blir oftere valgt bort på grunn av hudfarge, nasjonal bakgrunn, navn, antatt religionstilhørighet, antatt å ha mange barn, eller dårligere norsk kunnskaper og antatt manglende kompetanse i forhold til ”norsk bokultur”. Og rett nok tolker de som får avslag på å leie bolig mye av dette som diskriminering. Materialet i denne undersøkelsen tyder på at dette skjer. Når leiesøkere blir avvist ved første kontakt, på telefon, før de har fått presentere seg utover det å være utlending, får de ikke anledning til å fremstille og representere seg som *individuell søker*, utover gruppetilhørighet. Det kan virke som leiesøkere som tilhører stigmatiserte grupper sjelden får anledning til å presentere seg som ”kompetente” leietakere.

Inntrykket fra materialet er at leiesøkere med irakisk og i sær somalisk bakgrunn, oppfatter avslag som diskriminering. De har stort boligbehov og møter mange stengte dører i leiemarkedet. At utleier vurderer at de f.eks. har en husholdsstørrelse som ikke passer til boligen, er mindre relevant for dem som står uten bolig. De trenger tak over hodet.

Erfaringene fra dem som leier privat underbygger at leiesøkere med somalisk og irakisk bakgrunn møter vilkår som kan oppfattes som diskriminering. Vilkarlige oppsigelser og økninger av husleia i kontraktperioden, tyder på at utleierne vet at disse gruppene av leietakere har få alternativer. Det tyder også på generell manglende respekt for mennesker med særlige ”innvandrers kjennetegn” og manglende respekt for inngåtte avtaler.

Leiesøkere med bosnisk og chilensk bakgrunn opplever avslag annerledes. En av informantene fortalte f.eks. at han fikk høflige

og begrunnede avslag. Avslagene ble ikke opplevd som diskriminering, men som at andre leiesøkere passet bedre til den aktuelle boligen. Dessuten er det verdt å legge merke til at mens chilenerne og bosniere kunne søke på fem – seks boliger før de fikk en kontrakt, så kunne somaliere og irakere søke på 50 boliger uten å få noe. Et annet forhold som er viktig er at i sær somaliere, men også irakere er stigmatisert i media. De har dårlig omdømme og møter også vanskeligheter med å skaffe seg jobb. Innenfor en slik kontekst kan det være lett å tolke skepsis og avslag som diskriminering.

Personer med chilensk og bosnisk bakgrunn blir fremstilt helt annerledes i media. Bosnierne blir fremstilt som eksempel på vellykkete innvandrere. De får seg jobb og ordner seg etter hvert på boligmarkedet. Det gjør også chilenerne.

En viktig forskjell mellom somaliene og irakerne på den ene siden, og bosnierne og chilenerne på den andre siden er at mens de to første gruppene har lav sosial status og ofte er fattige, oppfatter informantene fra de to andre gruppene seg mer som del av eller nærmere middelklassen. De uttrykker selvtillit i sitt møte med samfunnet. Med selvoppfatning som tilhørende middelklassen, oppfører man seg som middelklasse og blir lettere møtt som middelklasse. Det gir mindre sjanse for negativ forskjellsbehandling. Materialet viste imidlertid også eksempler på at fattige med chilensk bakgrunn ble behandlet på lignende måte i leiemarkedet som somaliere og irakere. Et relevant spørsmål blir da om somaliere med middelklassesammenheng blir utsatt for mindre diskriminering enn fattige somaliere uten utdanning? En tidligere studie viste at også somaliere med høy utdanning og inntekt hadde vanskelig for å skaffe seg arbeid basert på utdanningen og leiebolig på forutsigbare vilkår (Søholt 2007). En annen slutning kan være at fattige generelt og dårlig stilte personer med synlig innvandrerbakgrunn blir dårlig behandlet. Og, somaliere blir oppfattet som både fattige og dårlig stilt.

Begrenset oppmerksomhet i media har antakelig gjort det lettere for chilenerne og bosniere å bygge opp en positiv selvoppfatning. I tillegg har de klart seg sosio-økonomisk på en måte som gjør at de scorer bra om de også sammenligner seg med nordmenn uten innvandrerbakgrunn. Det kan bidra til fravær av forventninger om

diskriminering og at de ikke tolker eventuelle negative opplevelser inn i et diskrimineringsparadigme. En bosnier sier:

Vi er europeere, har vestlige vaner, vi ser ut som europeere, vi er hvite. Jeg tror at det betyr noe. Vi har ikke sånne problemer (diskriminering) i Norge, selv om vi er muslimer

Andre bosniere sa noe av det samme. På spørsmål om ikke utleiere reagerer på fremmede navn ble det svart:

...tror ikke det. De reagerer på språket. Om du snakker godt norsk eller ikke.

En annen mente imidlertid at utleierne reagerer på navn, og kanskje særlig når kontakten ikke er direkte, men går via f.eks. e-post. Da vet sjelden utleier hvor leiesøker kommer fra. Når de treffer utleier dirkete vil det være annerledes. Da *ser* utleier at de er europeere. Det ble hevdet at kjønn og alder hadde større innvirkning på avslag på leieboliger enn bosnisk bakgrunn. Det var det at man var ung gutt og ikke bosnier, som avgjorde avslag. Et annet argument i diskusjonen om diskriminering var at dette var knyttet til utleierens oppfatning av andre bokulturer. Underforstått at man antok at personer med spesifikke bakgrunner hadde bokulturer som ikke var forenlige med norsk bokultur. Det ble stilt spørsmål ved om dette kunne regnes som diskriminering?

Også chilenerne hadde få erfaringer med det de ville kalle for diskriminering. Noen er likevel bevisste på fenomenet. De har tatt hensyn til muligheter for utestengning, og kjenner andre som har hatt problemer når de har prøvd å leie via telefon. En mente at chileneres livsførsel kunne bidra til at de ble valgt bort. I følge denne informanten liker chilenerne musikk og fest. En annen sa derimot:

Diskriminering? Nei aldri. Slik som jeg er har jeg aldri opplevd diskriminering. Jeg dirigerer samtalen til det området jeg vill.

Denne personen er et eksempel på at chilenerne, til forskjell fra somaliere og irakere, lettere får fremstilt seg som *individ* overfor utleier. Det er vesentlig for ikke å bli utestengt p.g.a. kjennetegn ved tilskrevet gruppetilhørighet.

Hovedinntrykket fra informantene med chilensk bakgrunn var at diskriminering var et tema de i liten grad ønsket å snakke om. Det var først etter flere spørsmål at de fortalte om enkelte erfaringer. Det ble fremhevet at diskriminering sjelden ble snakket om dem i mellom.

Personer med somalisk og irakisk bakgrunn oppfatter antakelig seg selv og blir oppfattet av andre som mer ”fremmede” i norsk sammenheng, enn personer med bosnisk og chilensk bakgrunn. Blant de to første gruppene vil det antakelig være mer legitimt å snakke om diskriminering, mens det vil være mindre legitimt å beskrive seg som diskriminert blant personer med bosnisk og chilensk bakgrunn. Jo likere eller nærmere man oppfatter seg majoriteten, jo mindre relevant kan man oppfatte diskriminering som forklaringsmodell på ulikebehandling og/eller dårlige boforhold.

Det er sannsynlig at det er et hierarki mellom etniske grupper hvor de rangerer seg selv og hverandre i forhold til majoriteten, slik det er påvist i Sverige (Molina 1997). I sin avhandling om etnisk boligsegregasjon finner Molina at det etniske hierarkiet fører til ”att trampa neråt och klättra uppåt”. I følge Molina befinner latinamerikanere, inkludert chilenerne, seg i bedre posisjoner enn afrikanere og muslimer. I en slik maktstruktur mener hun at man kan forvente at de som selv plasserer seg i nærheten av majoriteten, vil ta avstand fra at de blir utsatt for rasisme og diskriminering.

I forhold til majoriteten kan innebære at også minoritetene rangerer hverandre seg i mellom. Det kan bl.a. gi seg utslag i at utleiere med minoritetsbakgrunn leier ut på dårligere vilkår til leietakere med spesifikke innvandrerbakgrunner, enn om de leide ut til leietakere med samme bakgrunn.

Hvordan grupper oppfatter seg selv og blir oppfattet av samfunnet rundt er imidlertid dynamisk Etter krigen var nordlendinger uønsket i leiemarkedet i Oslo (Kjeldstadli red.2003). På 1960 og 1970 tallet var søreuropeere fremmede og ble kalt for ”degos”. Det begrepet er i 2008 ute av språket og søreuropeere blir ikke sett på som noe spesielt. Bosnierne skriver seg antakelig inn i dette bildet. Parallelt med at det skjer endringer i hvem som blir oppfattet som fremmede, skjer det endringer i det norske samfunnet. Det skjer en utvidelse av hvem som vurderes til å være inkludert i det større

fellesskapet. Integrasjonsbestrebelsene i EU har antakelig noe av æren for dette. Virkningen forsterker dynamikken i hvem som til enhver tid er mer eller mindre inkludert, eller alternativt mer eller mindre ekskludert. Det innebærer at utestengningen av leiesøkere med somalisk og irakisk bakgrunn kan endres. Somaliere og irakere kan bli opplevd som å være inkludert og møte enklere tilgjengelighet til boligmarkedet, eller de kan forbli utsatte. Nye grupper kan imidlertid komme til og overta plassen i ytterkanten av boligmarkedet.

8.2 Hovedfunn og oppsummering - erfaringer med direkte og indirekte diskriminering

I dette avsnittet skal vi oppsummere hvorvidt leietakerne med henholdsvis somalisk, irakisk, bosnisk og chilensk bakgrunn møtte forhold som kan klassifiseres som direkte eller indirekte diskriminering. Forholdene som trekkes frem er erfaringer fra informantene og analytiske vurderinger av *hvordan* forskjellsbehandling/diskriminering kan arte seg i leiemarkedet. Vi skal knytte dette til de tre situasjonene ved å leie bolig som ble formulert i første kapitel. Det dreier seg om prosessen med å søke bolig, vilkår i leieforholdet og hva en får leie. Det første dreier seg om registreringsterskelen. Vilkår i leieforholdet og hva en får leie handler derimot om dem som har sluppet igjennom det første nåløyet. De har fått leie bolig, men opplever forhold som kan knyttes til diskriminering.

8.2.1 Å søke leiebolig

I prosessen med å søke bolig kan leiesøkere møte både direkte og indirekte diskriminering. Eller, de kan oppleve at de slipper til i leiemarkedet uten å møte spesielle hindringer. Når vi skal vurdere aspekter som kan være relevante i forhold til diskriminering i boligsøkeprosessen, henter vi frem igjen tilgjengelighetsperspektivet (Se kap. 3.3). De tre analytiske tersklene kan bidra til synliggjøre hva eller hvor i prosessen leiesøkere med innvandrerbakgrunn kan møte hindringer. De tre tersklene er registreringsterskelen, ressurs- og kompetanseterskelen og effektivitetsterskelen. Først analyserer vi tilgjengeligheten i forhold til direkte diskriminering. Deretter ser

vi om det er forhold ved kriterier og praksiser som kan bidra til indirekte diskriminering når folk søker leiebolig.

Direkte diskriminering

Direkte diskriminering handler om at den enkelte blir avvist *på grunn av* kjennetegn som er usaklige i forhold til godet som skal fordeles. Det kan f.eks. ikke avledes av hudfarge om en person følger husordensregler, utfører fellesplikter som f.eks. trappevask og kaster søppel på rett plass. Direkte diskriminering handler som oftest om hvordan utleier vurderer kjennetegn ved leiesøker når leietaker til konkret bolig skal velges.

Tabellene nedenfor over direkte og indirekte diskriminering er basert på datamateriale fra både utleier- og leietakersiden (tabell 8.1 og tabell 8.2). Tabellene sier ingenting om omfang av ev. diskriminering, men om hvordan det kan foregå overfor boligsøkere med forskjellig innvandrerbakgrunn.

Tabell 8.1 *Typar av direkte diskriminering i boligsøkeprosessen overfor somaliere og irakere versus chilenerne og bosniere*

Direkte diskriminering		
Type utleier	Somaliere og irakere	Chilenerne og bosniere
<i>Registreringsterskel</i>		
Småutleiere Kommersielle	Avvist p.g.a hudfarge, innvandrerbakgrunn, språk, antall barn	Skepsis mot unge gutter Chilenerne; kan lage strategier for å ikke synliggjøre bakgrunn
Småutleiere		Vanskelig å få leie via annonser
<i>Ressurs- og kompetanseterskel</i>		
Småutleiere Kommersielle	Arbeid og inntekt nøytraliserer ikke kjennetegn knyttet til bakgrunn	
	Språk og annen sosio-kulturell kommunikasjonskompetanse nøytraliserer ikke kjennetegn knyttet til bakgrunn	
<i>Effektivitetsterskel</i>		
Kommune Boligbyggelag	Skjønnsvurdering i tillegg til faste kriterier. Søker har ikke innsyn i hva som blir vektlagt.	
Kommersielle	Skjønnsvurdering av hvem som passer/ ikke passer i eiendommens bomiljø. Synlige minoriteter passer sjelden?	
Småutleiere	Skjønn etter hvem man liker / ikke liker	
Småutleiere (enkelte)	Ønske om høyest mulig leie fra leietakere med kommunal støtte. Avtaler påslag på husleia med leietaker, utenom leiekontrakten.	Unntaksvis blant chilenerne.

Som det fremgår av tabellen over møter somaliere og irakere helt andre vilkår i leiemarkedet enn chilenerne og bosniere. Chilenerne og bosniere møter sjelden forhold i leiemarkedet knyttet til direkte diskriminering.

Indirekte diskriminering

Indirekte diskriminering handler om at iverksettingen av kriterier, ytelser eller praksiser bidrar til dårligere resultater for noen grupper av befolkningen enn for andre. Kriterier, ytelser og praksiser er som oftest knyttet opp til hva utleiersiden ønsker å oppnå med ordningene. For eksempel er det et mål for Oslo kommune å skaffe vanskeligstilte en trygg og god boligsituasjon. Boligbyggelag kan ha kriterier for å nå spesielle grupper av medlemmene med midlertidig leiebolig. Denne type mål er ikke knyttet til den enkelte leiesøker, men til en større gruppe. Grunnlaget for kriteriene kan være utleiers behov for å prioritere fordelingen av et knapt gode. Dersom resultatet varierer systematisk mellom majoritetsbefolkningen og innvandrerbefolkningen, eller mellom grupper med forskjellig innvandrerbakgrunn kan praksisen bidra til indirekte diskriminering.

Tabell 8.2 *Typen av indirekte diskriminering i boligsøkeprosessen overfor somaliere og irakere versus chilenerne og bosniere*

Indirekte diskriminering		
Type utleier	Somaliere og irakere	Chilenerne og bosniere
<i>Registreringsterskel</i>		
Kommunen	Botid for å kunne søke kommunal bolig diskriminerer vanskeligstilte som flytter mellom kommuner. Innvandrerbefolkningen flytter oftere enn innfødte.	
Kommersielle	Fravær av mulighet til å søke bolig ”over disk” – krav om internett (søknadsskjema og e-post). Krever teknisk og skriftlig språkkompetanse	
Boligbyggelag	Alderskriterier. Tar ikke hensyn til forskjeller i leiebehov mellom medlemmer med forskjellig etnisk bakgrunn; innfødte og hushold med innvandrerbakgrunn.	
<i>Ressurs- og kompetanseterskel</i>		
Kommune	Kommunal bistand som skal styrke vanskeligstilte i jakten på bolig er ikke bred nok. Somaliere med inntekt etterspør hjelp til å finne bolig.	
	Kommunal garanti til depositum styrker i liten grad leiesøkerne i det private markedet. Behov for kontantstøtte. Høyere andel leiesøkere med innvandrerbakgrunn har behov for støtte til depositum.	
	Kommunal husleiestøtte i Oslo for lav i forhold til hva som kreves av hushold med spesielle innvandrerbakgrunner. Prisdiskriminering av leietakere med afrikansk bakgrunn er dokumentert	
<i>Effektivitetsterskel</i>		
Kommune	Skjønnsvurdering i tillegg til faste kriterier. Søker har ikke innsyn i hva som blir vektlagt.	
Boligbyggelag	Skjønnsvurdering av hvem som passer/ ikke passer i eiendommens bomiljø	
Kommersielle	Skjønnsvurdering av hvem som passer/ ikke passer i eiendommens bomiljø	
Boligbyggelag	Maksimal botid i leieboligene. Tar ikke hensyn til forskjeller i leiebehov mellom medlemmer; innfødte og hushold med innvandrerbakgrunn. Ordningen virker negativt for medlemmer/hushold som ønsker å være permanente leietakere. F.eks. fattige og en del muslimer. Høyere andel fattige med innvandrerbakgrunn/ spesifikke innvandrerbakgrunner.	

Også når det gjelder indirekte diskriminering møter chilenerne og bosniere andre forhold enn somaliere og irakere i leiemarkedet. Dette skyldes blant annet at chilenerne og bosniere leier bolig sjeldnere enn somaliere og irakere. Når de leier bor de sjeldnere i kommunal bolig eller i utleiebolig eid av boligbyggelag. De kommer derfor sjeldnere i befatning med kriterier og praksiser innenfor disse to segmentene av leiemarkedet. Dessuten er det antakelig slik at når de leier privat så blir de sjeldnere valgt bort fordi utleier tror at de ikke passer inn i bomiljøet.

8.2.2 Direkte diskriminering i leieforholdet

Leietakere som har fått bolig og leiekontrakt kan oppleve at utleier endrer kontraktsforholdene i leieperioden. Erfaringene gir grunn til å anta at utleiere vet at en del leietakere med spesielle innvandrerbakgrunner har få eller ingen alternativer i leiemarkedet. Dette gjelder for somaliere og irakere. Utleiere vet at de fleste av leietakerne må akseptere endringene, for å ha et sted å bo.

Det dreier seg om vilkårlige oppsigelser og leieforhøyelser fra private småutleiere. Det er fremgangsmåter fra utleiersiden for å øke fortjenesten på leieobjektet i kontraktsperioden. De som ikke betaler presses ut. Dette er et klart tilfelle av direkte diskriminering. At dette var en kjent og utbredt erfaring i det somaliske og irakiske miljøet tyder på at leiesøkere med slike bakgrunner oftere ender opp med å leie av lite seriøse, og spekulative utleiere.

8.2.3 Diskriminering og boforhold

Både de kvalitative intervjuene med somaliere og irakere og Levekårsundersøkelsen, viser at det er en sammenheng mellom opplevd diskriminering og dårlige boforhold. Blant de som bor dårlig, er det også høyest andel som har opplevd diskriminering. Dårlige boforhold har vi definert som trangboddhet, trekk, råte og støy. Dårlige boforhold er ikke likt fordelt i befolkningen, ei heller mellom innvandrergupper. Blant våre fire innvandrergupper har irakere og somaliere i følge Levekårsundersøkelsen dårligst boforhold. Innen disse gruppene har de som har opplevd diskriminering dårligere boforhold enn de som ikke har opplevd diskriminering. Blant chilenerne og bosnierne er det derimot ingen slik sammenheng.

Resultatene fra undersøkelsen viser at det er en sammenheng mellom vanskelig tilgjengelighet til det alminnelige leiemarkedet, diskriminering og det å ende opp med dårlige boforhold. Dette funnet bidrar til å svekke hypotesen om at dårlige boforhold er knyttet til innvandrernes preferanser.

8.2.4 Politikk som diskriminerer?

I tillegg til disse forholdene kan det diskuteres om ikke boligpolitikken i seg selv er diskriminerende. Dette fordi boligpolitikken handler om at alle skal bo godt og trygt, fortrinnsvis i en eierbolig. Premisset er at bare spesielt vanskeligstilte skal få hjelp til å bo til leie. Det er begrenset politikk for at alminnelige hushold med lave eller moderate inntekter skal kunne bo ”trygt og godt” i en leiebolig. Det kan bl.a. se ut til at lokal boligpolitikk og offentlige boligvirkemidler som skal stimulere til bygging /skaffing av boliger til vanskeligstilte, ikke er tilstrekkelige til at det blir bygget familieboliger (Barlindhaug og Medby 2007). Det får særlig implikasjoner for hushold med stigmatiserte innvandrerbakgrunner og mange barn.

Noen av forholdene som kan knyttes til politikk, er regulert i husleieloven. Det vil derfor være vanskelig å si at utleier diskriminerer i forhold til loven. Det dreier seg snarere om en boligpolitikk som åpner for å diskriminere leietakere til forskjell fra boligeiere. Slik husleieloven er i dag, kan det stilles spørsmål ved om den bidrar til at leietakere kan bo godt og trygt. Fordi innvandrerbefolkningen langt oftere bor til leie enn majoritetsbefolkningen, betyr lovens vilkår mer for innvandrerbefolkningen. Vi skal trekke frem to forhold:

- Loven åpner for tidsbegrensete leiekontrakter i alle leiesegmentene (privat, boligbyggelag og kommunal), normalt 3 år. Det betyr at leietaker ikke vet om de får fornye kontrakten. Det betyr også at utleier kan heve leia til ny markedsleie hver gang det inngås ny kontrakt.
- Lovlig husleienivå (markeds- og gjengs leie) for gode, alminnelige boliger er for høye for hushold med lav eller ingen yrkesinntekt. Dette blir særlig synlig ved behov for leie av store boliger til barnefamilier (Somaliere og irakere er ofte i denne kategorien). Det hjelper ikke å si at det vil være det

samme for store barnefamilier med norsk bakgrunn. Det er forsåvidt riktig, men norske familier med mange barn befinner seg langt sjeldnere i en sosio-økonomisk situasjon som kan sammenlignes med stigmatiserte innvandrergupper.

De konkrete forholdene som er trukket frem viser at diskriminering oppstår ved negative kombinasjoner av forhold ved etterspørselssiden og tilbydersiden. Press i leiemarkedet, mismatch mellom husholdsstørrelse og inntektsnivå, og boligstørrelse og prisnivå, bidrar til at utleierne kan velge mellom mange søkere. Hushold med særskilte innvandrerbakgrunner som somaliere og irakere, og hushold med mange barn i stor grad blir valgt bort.

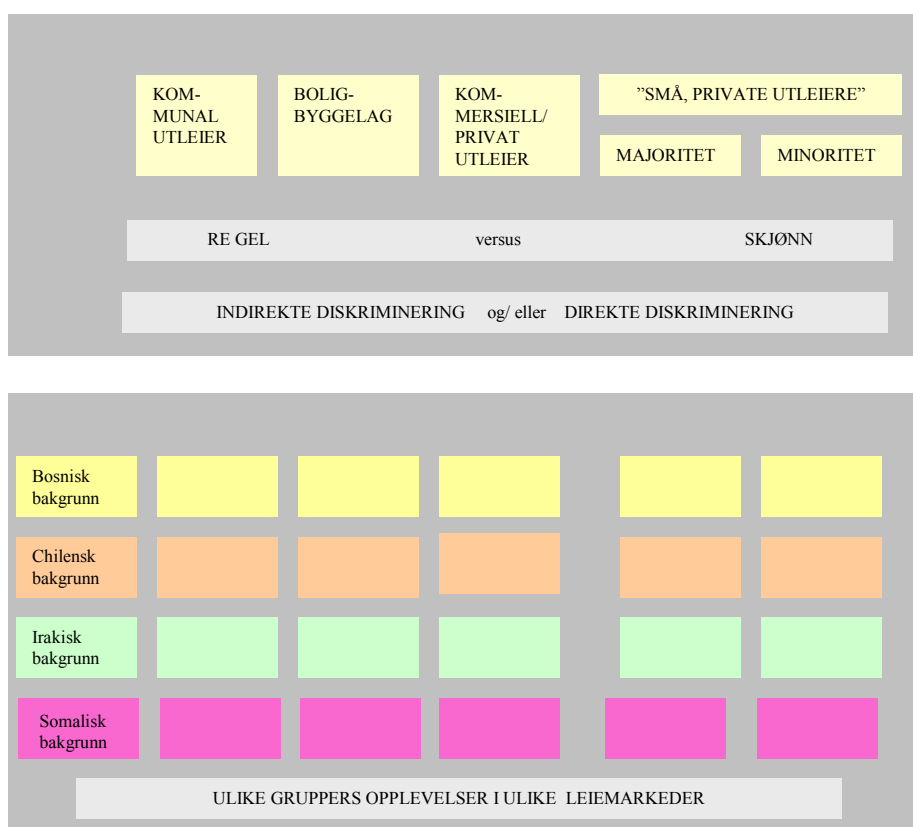
8.2.5 Implikasjoner av diskriminering for tilgjengelighet til leiemarkedet

Tema for denne undersøkelsen har vært *om og eventuelt hvordan* diskriminering i leiemarkedet forekommer. I tillegg har vi utnyttet Levekårsundersøkelsen blant innvandrere i Norge for å kunne si noe om omfang av diskriminering. Hovedfokus har vært på prosessen med å søke bolig. På bakgrunn av data fra både leietaker- og utleiersiden, har vi oppsummert med at diskriminering forekommer. Det gjelder både når man søker bolig, i leieforholdet og i forhold til hva man får leie. Her skal vi avslutningsvis se hva dette betyr for innvandrerbefolkningens tilgjengelighet til leiemarkedet generelt. Vi løfter blikket og oppsummerer i forhold til vår opprinnelige modell for tilgjengelighet til leiemarkedet. Se figur 8.1 nedenfor.

Chilenere og bosniere møter ingen eller begrenset diskriminering og får leie bolig blant både småutleiere og kommersielle utleiere. Det er imidlertid lettest å få leie gjennom nettverk. Blant bosniere er det ifølge informantene mange som leier av utleiere med samme bakgrunn. Bosniere og chilenere utsettes i liten grad for stigmatisert og vi har ikke indikasjoner på at utleiersiden bevisst og systematisk utestenger hushold med slik bakgrunn. Verken skjønn eller regler ser ut til å bidra til å begrense disse gruppenes adgang til det private leiemarkedet i vesentlig grad. Unntaket er hvis andre kjennetegn kommer i forgrunnen, slik som kjønn og alder. Da mener de selv at det antakelig dreier seg mer om at leiesøker er ung

gutt/mann enn chilener/bosnier. Bosnierne og chilenerne har en større andel små hushold enn somaliere og irakere passer derfor bedre til boligstørrelsene i leiemarkedet. Derfor vil det også være lettere å slippe til i kommunale boliger og boliger eid av boligbyggelag, hvis de ellers tilfredsstillt kriteriene for å leie bolig i disse segmentene.

Figur 8.1 *Modell for tilgjengelighet til leiemarkedet*



Somalierne og irakerne blir derimot oftere valgt bort i det private leiemarkedet. Det kan skyldes dårlig betalingsevne. Analysen av levekårsdataene viste imidlertid at somalisk og irakisk landbakgrunn uansett andre forhold, bidro til å øke sjansene for å bli diskriminert ved søknad om leiebolig. Forestillingen om mange barn øker sjansene ytterligere. Det er en myte at somaliere flest har store hushold. 60 prosent bor i hushold med tre eller færre personer (LKU 2005/2006).

De kommunale informantene bekreftet at somaliere og irakere møtte mange stengte dører i det private leiemarkedet og derfor endte opp i kommunen. Det betyr at en stor del av leiemarkedet er vanskelig tilgjengelig for hushold med somalisk og irakisk bakgrunn. Unntak kan være det dårligste tilbudet i det private markedet. På bakgrunn av intervjuene med de kommersielle utleierne var det bare en av disse som leide ut til somaliere av noe omfang. Det tyder på at den tredelen av somalierne som leier i det private markedet i hovedsak leier av andre enn kommersielle utleiere. Småutleiere med annen innvandrerbakgrunn ble derimot trukket frem som lettere å få leie av, men ofte til dårlige vilkår. På bakgrunn av levekårsundersøkelsen, men særlig informasjonen fra fokusgruppeintervjuene virker det som somaliere og irakere har begrenset adgang til det kommersielle, profesjonelle leiemarkedet, bortsett fra til boliger som er lite attraktive for andre. I alle segmentene virker kombinasjonen av skjønn, praksis og egenskaper ved utleieboligene i disse to gruppernes ugunst. Erfaringene fra de få som leide av kommersielle utleieaktører var likevel at dette var ordnede forhold. Det var enklere å forholde seg til. De stilte færre spørsmål enn småutleiere, men boligene var dyrere.

8.3 Dilemmaer i forhold til forskjellsbehandling

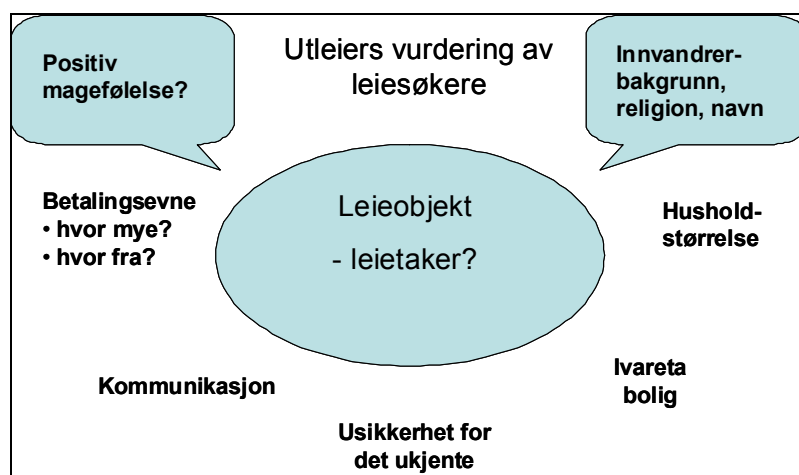
Leiesøkere, uavhengig av bakgrunn, har rett til å bli behandlet som alle andre leiesøkere, som individer og uten fordommer. Det betyr at en leiesøker med somalisk bakgrunn ikke skal vurderes som somalier når han/hun søker bolig, men som et hushold som alle andre.

Utleierne leier ut boliger. Sagt på en annen måte handler det om å låne ut en bolig over tid, mot betaling. Hovedanliggendet for utleier er normalt at dette skal være ukomplisert. Det forventes at husleia blir betalt til rett tid og at boligen blir brukt på en måte som ikke fører til mer enn alminnelig slitasje. I submarkeder av leiemarkedet kan noen utleiere være mer opptatt av høye leieinntekter enn ryddige forhold.

I møtet mellom innvandreres behov for leiebolig og utleierens behov for gode leietakere, vil flere forhold spille inn på utleierens

vurderinger og endelige valg av leietaker. Her trekker vi frem noen forhold som sett utenfra kan være problematiske. Dette fordi disse forholdene kan medføre forskjellsbehandling som ligger i gråsonen mellom legitim forskjellsbehandling og usaklig forskjellsbehandling (diskriminering). Dilemmaene kommer til syne på aggregert nivå, og oppstår der utleier har flere leietakere å velge i mellom. For å redusere bortvalget av leiesøkere med innvandrerbakgrunn i leiemarkedet, må disse dilemmaene anerkjennes. Dilemmaene har en juridisk side, men kanskje viktigere en samfunnsside. I mange tilfelle vil det dreie seg om at det er summen av praksiser basert på betingelser og mekanismer i leiemarkedet, som fører til diskriminering. I modellen nedenfor har vi presentert dilemmaer eller gråsoner som oppstår når enkeltutleiere skal velge leietakere. Det er når mange utleiere treffer lignende valg, å foretrekke leietakere med norsk eller vestlig bakgrunn, at diskriminering av leiesøkere med innvandrerbakgrunn blir et samfunnsfenomen og et samfunnsproblem.

Figur 8.2 *Dilemmaer ved valg av leietaker. Saklig eller usaklig forskjellsbehandling? Private utleiere: kommersielle og småutleiere*



I forrige avsnitt oppsummerte vi funn i undersøkelsen som kan kategoriseres som direkte og indirekte diskriminering. I dette avsnittet skal vi diskutere noen gråsoner og dilemmaer som kan oppstå som en følge av betingelsene i leiemarkedet.

Forskjellsbehandling pga innvandrerbakgrunn – navn, hudfarge, religion, landbakgrunn

Er det noen tilfelle hvor leiesøkers bakgrunn, slik det manifesterer seg i navn, hudfarge, klesdrakt, religion og landbakgrunn indikerer saklig grunn for negativ forskjellsbehandling ved søknad om leiebolig? Vi kan ikke se det. I følge diskrimineringsloven skal alle leiesøkere ha rett til å bli behandlet som alle andre, uten forutinntatte fordommer. De skal vurderes som *individer*. Da kan ikke synlige kjennetegn (hud- og hårfarge, navn, religion) ved leiesøker som utleier vurderer som negativt, være relevante ved vurdering av leiesøkers egnethet som leietaker (se kap.1 og 2).

Når er økonomisk evne tilstrekkelig?

Utleiere vil forskjellsbehandle leiesøkere etter vurdering av økonomisk evne til å betale husleia. De som kan betale husleia foretrekkes fremfor de som ikke kan betale husleia. Dette kan ikke kalles for usaklig forskjellsbehandling. Problemet oppstår når leiesøkere med minoritetsbakgrunn *har* økonomisk evne til å betale husleia. Søkere med majoritetsbakgrunn har lignende eller bedre økonomisk evne. Er det usaklig forskjellsbehandling å velge søker med majoritetsbakgrunn, når utleier har flere søkere som tilfredsstillende økonomiske kravene?

Hushold med innvandrerbakgrunn har samlet lavere deltakelse i arbeidslivet og lavere inntektsnivå enn majoritetsbefolkningen. Men viktig, det er store forskjeller i og mellom grupper. For å kompensere og styrke *hushold* med lav økonomisk evne til å klare seg i det private leiemarkedet er det etablert forskjellige hjelpeordninger. Eksempler er kommunal garanti for depositum, husleiestøtte og sosialhjelp brukt til boligformål. Når hushold ved hjelp av slike ordninger kan betale det som kreves i det private leiemarkedet, er det da legitim forskjellsbehandling om yrkesaktive systematisk foretrekkes?

Er det relevant saklig grunn å legge vekt på hvor pengene til å betale depositum og husleie kommer fra? Er noen penger mer verdt enn andre? Vi mener at betalingsevne må være det vesentlige. På den annen side vil en del utleiere hevde at leiesøkere med og uten innvandrerbakgrunn som er avhengige av offentlig økonomisk støtte til boligutgiftene, kan være mer risikable leietakere. Det ble hevdet at det var større sjanse for at leietakere med behov

for støtte, tok mindre ansvar for bolig og bomiljø. Er det rimelig å velge bort leietakere på grunn av dårlige erfaringer med tidligere leietakere som utleier plasserer i samme kategori?

Hva er passe husholdsstørrelse?

Utleieboligene er i overveiende grad små. Det ser ut til å være relativt få familieboliger. Utleier vil som oftest foretrekke å leie ut boligen til hushold med få, eller et antall personer som passer til boligen. Få personer i husholdet sliter mindre på boligen, uavhengig av boligens størrelse. Det er et spørsmål om når argumentet om for stort hushold går fra å være saklig til vikarierende.

Noen kommuner har på den annen side retningslinjer som kan medføre trangboddhet for store hushold. Gitt overveiende grad av små boliger i det kommunale tilbudet, kan valget her stå mellom trangboddhet eller ingen bolig. Det synes urimelig å vurdere denne type trangboddhet som diskriminering.

Ivaretakelse av bolig

Utleiere ønsker normalt å være trygge på at leietakerne bruker boligen på en ivaretagende måte. Det betyr at leietakerne er inneforstått med behov for lufting og rengjøring, alminnelige regler for ro og bruk av uteområder, alminnelige normer for forhold til naboer osv. På bakgrunn av materialet fra småutleiere og kommersielle utleiere, virker det som utleierne mener at slik bruk av boligen oftere finner sted når man leier ut til hushold med norsk bakgrunn, enn til hushold med innvandrerbakgrunn. Rett nok er nordmenn uten innvandrerbakgrunn og leiesøkere med innvandrerbakgrunn som er vokst opp i Norge, begge vokst opp med "norske boliger". På den annen side er det ikke slik at folk oppvokst i Norge, uansett bakgrunn, er automatisk opplært til å bruke boliger og bomiljø på ønsket måte. Det varierer på individnivå, noe som ble bekreftet av kommersielle utleiere. Dessuten ble det hevdet at leietakere generelt, til forskjell fra boligeiere, er mindre opptatt av å ta vare på boligen de bor i. I hvilke situasjoner vil det være legitim forskjellsbehandling å velge bort innvandrere av hensyn til antakelser om bruk av boligen? Er det legitimt å velge bort leiesøkere med innvandrerbakgrunn og *kort botid* i Norge, med argument om at det er større sannsynlighet for at de ikke har opparbeidet kompetanse til "å bo på norsk"?

Kommunikasjonskompetanse

Utleiere i det private leiemarkedet er opptatt av å kunne kommunisere tilstrekkelig med leietaker. Normalt betyr det at utleier og leietaker må kunne snakke felles språk og ha tilstrekkelige *felles referanserammer* til at de kan forstå kodene og det som ligger bakom ordene når de snakker sammen. Tilfredsstillende kommunikasjon gjorde utleier tryggere i valget av leietaker. Er fravær av tilstrekkelig kommunikasjonskompetanse, vurdert av utleier, saklig grunn for forskjellsbehandling ved vurdering av leiesøkere med majoritets- og minoritetsbakgrunn?

Utleie av del av egen bolig- fritt valg?

60 prosent av småutleierne som har svart på undersøkelsen leier ut del av egen bolig, f.eks. sokkelbolig. Bare en liten del av disse deler rom med leietakerne. Er det legitim grunn for forskjellsbehandling å velge leietaker som en tror en kan trives med å ha i huset? Dvs. at det er legitimt å velge bort ”kvalifiserte” søkere med innvandrerbakgrunn, fordi en har bedre magefølelse for og kjemi med leiesøker med majoritetsbakgrunn? I følge husleielovens § 1-8, gjelder bestemmelsene mot diskriminering for utleie av *busrom*. Det spiller ingen rolle om utleieboligen er del av utleiers egen bolig.

Usikkerhet og frykten for det ukjente

Få av utleierne i det private leiemarkedet var aggressivt avvisende mot å leie ut til leietakere med innvandrerbakgrunn. Bildet var snarere at det var tryggere å velge det trygge og kjente. Det var usikkerhet forbundet med leietakere fra andre land – man visste ikke hvordan det ville gå. Når det var mange andre med majoritetsbakgrunn å velge i mellom var det enklere. Av dem som hadde erfaring med å leie ut til hushold med innvandrerbakgrunn, var det noen som hadde hatt dårlige erfaringer som bekreftet mytene. Andre hadde positive og alminnelige erfaringer og leide fortsatt ut til denne gruppen. Er det legitimt å velge det man kjenner og er trygg på fra før?

Leietaker eller bomiljø?

Det er et gode for leieboerne i en eiendom at kommersielle utleiere er opptatt av at miljøet skal fungere. For å få til dette kan det hende at utleier forskjellsbehandler enkeltleietakere på en måte som etter husleieloven kan klassifiseres som diskriminering.

Dersom leietakere med innvandrerbakgrunn som kan betale for seg og har en husholdsstørrelse som passer til boligen sjelden blir valgt – er dette da diskriminering? Her møter vi antakelig et dilemma. Det er et spørsmål om å ville det gode (bomiljø) går på bekostning av utvalgte kategorier av leiesøkeres sin rett til å ha like muligheter i leiemarkedet. Dette spørsmålet kan ikke avgjøres i hvert enkelt tilfelle. Hver enkelt leietransaksjon kan være helt legitim. Ser man derimot på fordeling av leietakere med forskjellig bakgrunn og tilstrekkelig økonomi på aggregert nivå, kan det komme frem uønskete skjevheter. Da blir spørsmålet hva det er som gjør at leiesøkere med innvandrerbakgrunn sjelden blir tilfeldig valgt til å passe inn i et konkret bomiljø? Hva er det utleierne oppfatter som ikke passer inn? Og, er det fordi det ene utleierselskapet bruker loddrekning at selskapet mener å ha opptil 40 prosent leietakere med innvandrerbakgrunn, eller er det fordi selskapet har en boligportefølje som ”passer” til leiesøkere med innvandrerbakgrunn?

Betingelsene i leiemarkedet er slik at utleiere kan velge bort leietakere med innvandrerbakgrunn til fordel for leietakere med norsk bakgrunn, når de bruker andre argumenter enn bakgrunn og synlige kjennetegn. Vurdering av økonomi, husholdsstørrelse, antakelse om skikkethet, muligheter for tilfredsstillende kommunikasjon og antakelser om hvem som passer i det enkelte bomiljø kan fremstå som legitime begrunnelser i den enkelte boligtransaksjonen. På aggregert nivå viser det seg at praktiseringen av betingelsene fører til ulike muligheter og ulike resultat i leiemarkedet for hushold med majoritets- og minoritetsbakgrunn og minoritetsgrupper i mellom. Dersom alle dilemmaene over er legitime, vil lite attraktive leiesøkere, som innvandrere ofte oppfattes som, ha begrensede muligheter til å skaffe seg en tilfredsstillende boligsituasjon i det alminnelige leiemarkedet. Det tydeliggjør et behov for en ikke-kommersiell leiesektor som kan ta ansvar for alle de som ikke er attraktive i det private leiemarkedet, uavhengig av bakgrunn. Eller, betingelser og mekanismer i private leiemarkedet som ikke fører til systematiske forskjeller mellom leietakere etter landbakgrunn.

8.4 Negative konsekvenser av diskriminering

Diskriminering, eller ekskluderende prosesser i leiemarkedet kan ha forskjellige konsekvenser for dem som blir rammet av dette.

De som ikke har andre alternativer, kan ende opp med å bli *bostedsløse*. Eksempler er somaliere som bor hos hverandre fordi de ikke klarer å skaffe egen bolig. I den tidligere studien av strategier i boligmarkedet blant somaliere, var det 20 prosent av familiene (108 enheter) som ikke hadde egen bolig (Søholt 2007:107). De bodde hos venner og bekjente eller på hospits. Dette gjaldt også barnefamilier.

Diskriminerende prosesser bidrar til at det er *vanskeligere for boligsøkerne å skaffe seg en god bolig*. Resultatet er at man slipper til i deler av markedet hvor boligene er dårlige eller lite attraktive, og dermed mindre ettertraktet for leiesøkere med majoritetsbakgrunn og tilstrekkelig økonomi.

Diskriminering i leiemarkedet og fravær av alternativer for leietakerne, kan føre til at utleiende spekulerer i dette. Utleierne vet at leietakerne har få andre alternativer og kan derfor *sette opp husleia* uten at leietaker klager.

Et annet resultat av diskriminering i leiemarkedet er *anstrengelser for å kjøpe egen bolig*. Når det er vanskelig å få leie en passende bolig til en pris man har råd til å betale, kan man skifte strategi til eiermarkedet. Eierandelene blant flere innvandrergupper er høy, selv om inntektsnivået er moderat. Studien av strategier i boligmarkedet bekreftet også denne hypotesen. Blant tamiler var dette en strategi for å skaffe seg en anstendig bolig, og for å få kontroll over egen boligsituasjon. I 2005/2006 eide tamiler bolig i samme omfang som nordmenn uten innvandrerbakgrunn.

Diskriminering kan også føre til *segregasjon*. Leiesøkere med innvandrerbakgrunn, eller med spesifikke innvandrerbakgrunner, får leie i noen områder og ikke i andre. Hvis de ikke slipper til i alminnelige boliger i det alminnelige leiemarkedet, kan de ende opp med å leie av eller bo hos hverandre. Det gir økt konsentrasjon og segregasjon.

Sosialt kan diskriminering bidra til *fravær av etablering av venne- og nabolagsrelasjoner* pga hyppig flytting. Det kan også bidra til *fravær av opparbeiding av steds- nabolagstilhørighet*. Det har betydning for integrering.

9 Indikatorer for diskriminering i leiemarkedet

Det er stor politisk oppmerksomhet på EU og nasjonalt nivå om å bekjempe diskriminering på viktige samfunnsområder (bl.a. Makkonen 2007; Olli og Kofod Olsen 2006). Diskriminering i boligmarkedet har fått oppmerksomhet, fordi tilgjengelighet til trygge og gode boforhold har vesentlig betydning for menneskers velferd og livskvalitet (Diskrimineringsloven 2005; boliglovene 2004). Levekårsundersøkelsene har dokumentert at det er sannsynlig at diskriminering finner sted i bolig- og leiemarkedet. Deretter er det sentralt å skaffe kunnskap om *hvordan* diskriminering arter seg innenfor boligmarkedet, her spesifisert til leiemarkedet. Slik kunnskap er nødvendig for å sette inn tiltak som kan bidra til å redusere uønsket forskjellsbehandling. Denne undersøkelsen er et skritt på veien for å skaffe slik kunnskap.

For å kunne følge med på utviklingen av diskriminering ønsker Husbanken å kunne måle endring i diskriminering over tid. I siste del av dette oppdraget skal vi derfor foreslå innspill til indikatorer som kan bidra til å måle om det blir mer eller mindre diskriminering i leiemarkedet over tid.

Hva er indikatorer

Begrepet indikator kommer fra verbet å indikere som betyr "å anwise, angi". Man bruker indikatorer for å anwise eller angi forhold som er for kompliserte, eller for kostbare å måle direkte. En indikator skal kvantifisere forhold og bør angis i målbare størrelser. Ved å forenkle kompliserte forhold skal en indikator gi et tydelig signal om en tilstand, eller endring i tilstand. For å gi et tydelig og pålitelig signal må en indikator være mest mulig målbar, altså entydig og personuavhengig. Valg av indikatorer og tolkingen av dem vil likevel være påvirket av verdigrunnlaget til dem som lager

indikatorene, og til dem som fortolker resultatene. Likevel, når en indikator først er definert, må den kunne brukes på en måte som er repeterbar.²⁷

På bakgrunn av materialet i denne rapporten foreslår vi et sett av indikatorer som kan bidra til å belyse indirekte og direkte diskriminering i leiemarkedet. I rapporten kommer det frem at forskjellsbehandling og diskriminering varierer med etnisk bakgrunn. Om en ønsker å måle etnisk diskriminering i leiemarkedet, bør en derfor diskutere om det er behov for å registrere etnisk bakgrunn ved fordeling av tjenester og boliger. I dag registreres f.eks. ikke etnisk bakgrunn ved tildeling av kommunale tjeneseter og kommunale boliger. Det registreres heller ikke ved tildeling av boligøkonomiske virkemidler. Kunnskap om bakgrunn kommer bare frem ved kopling til folkeregisteret. Slik kopling er avhengig av godkjenning fra Datatilsynet.

Å måle direkte diskriminering på individnivå i leiemarkedet fremstår som svært vanskelig, for ikke å si umulig. Da må en i siste instans bringe alle antakelser om diskriminering inn for rettsapparatet. I stedet må vi prøve å utvikle metoder som kan indikere hvordan tilstanden utvikler seg på dette viktige området over tid. For eksempel kan det være aktuelt å bruke statistisk materiale for å underbygge påstand om diskriminering. Særlig kan statistikk bli brukt for å vise og etablere et alminnelig mønster for resultatutfall for spesielle grupper. Det kan handle om underrepresentasjon i deler av bolig- og leiemarkedet. Det kan dreie seg om ulike vilkår for å leie. Det kan også dreie seg om at hva en får leie varierer etter kategorier basert på minoritets- /innvandrerbakgrunn /avstamning. Slike statistiske, dokumenterte skjevheter kan være tegn på diskriminerende kriterier eller praksiser i fordelingen av boliger i leiemarkedet (Makkonen 2007: 32).

Nedenfor har vi laget forslag til indikatorer hvor hensikten er å fange opp selvopplevd diskriminering, skjevheter i søkeprosessen, vilkår i leieforholdet og hva en får leie. Indikatorene er basert på forskjellig type grunnlagsmateriale; registerstatistikk, surveyundersøkelser, kvalitativ forskning, blindtesting og dokumentasjon

²⁷ Fra en diskusjon av indikator på nettsidene til UMB, <http://www.skogoglandskap.no/faq/1170099594.18>

av enkelthendelser. Denne måten å systematisere indikatorer på diskrimineringsfeltet har vi hentet fra ”Common Measures” rapporten (Olli og Kofod Olsen 2006). Rapporten inngår i EU’s pågående arbeid med å forbedre mulighetene for å kunne overvåke og måle endring i diskriminering over tid. Vi betrakter forslaget som en begynnelse på en diskusjon om relevante indikatorer for å kunne overvåke diskriminering i leiemarkedet. Forslaget er ikke uttømmende. Vi drøfter ikke de enkelte målene her, da det drøftet gjennom rapporten.

9.1 Forslag til indikatorer for å måle resultat av diskriminerende praksiser i leiemarkedet ved hjelp av registerstatistikk og folke- og boligtellinger

Indikatorene angir, eller kan vise et bilde av samfunnsforhold som kan skyldes diskriminerende prosesser i leiemarkedet. Som vi diskuterte i første kapitel, kan indikatormåling handle om å prøve å fange og synliggjøre det som ellers ikke synes. Det er resultatet av flere og forskjellige betingelser og mekanismer i leiemarkedet som til sammen kan medføre diskriminerende prosesser og resultater. Forslagene til indikatorer som følger i avsnittet under bør derfor sees i sammenheng. Forslaget handler om at systematisk resultatulikheter kan være en indikasjon på diskriminering.

Resultatulikheter i forhold til:

- Andel som leier / eier egen bolig sett i forhold til majoritets- minoritetsbakgrunn/ innvandrerbakgrunn/avstamning (Folke- og boligtellinger, Levekårsundersøkelser, komplette registerdata)

Nærmere om resultatulikheter i leiemarkedet sett i forhold til majoritets- minoritetsbakgrunn/ innvandrerbakgrunn/avstamning og minoritetsgrupper i mellom. Nedenfor har vi foreslått et sett av faktorer som ved negativt utslag *sammen* kan indikere diskriminering. Det dreier seg om hoping av negative forhold.

Hushold med spesifikke minoritetsbakgrunner:

- Andel som leier av forskjellige kategorier av aktører på utleiersiden (kommersielle, profesjonelle utleiere, småutleiere etter landbakgrunn, boligbyggelag, kommune). (Folke- og boligtellings- og Levekårsundersøkelsene bør bruke de samme og de mest relevante kategoriene for aktører på utleiersiden)
- Andel barnefamilier i leiemarkedet (Folke- og boligtellinger og ligningsregisteret hvor det kommer frem hvem som er boligeiere)
- Andel med lang botid i leiemarkedet (koplete registerdata; folkeregisteret sammen med ligningsdata på husholdsnivå)
- Andel som flytter ofte; antall flyttinger pr. 5 år. (SSBs individuelle flytthistorie materiale 1964-2007 (oppdateres))
- Andel med dårlige boforhold; trangboddhet, trekk, råte og støy. (Her kan man bruke boforholdsindikatoren som er utviklet i kap. 6.4. på bakgrunn av data fra Levekårsundersøkelsen og Folke- og boligtellings-)
- Andel som betaler mer enn markedsleie (Prisdiskriminering; dvs. betaler mer pga bakgrunn SSB – leiemarkedundersøkelser og survey, se under)
- Andel som får økonomiske bolig hjelpemidler; husleiestøtte/ bostøtte, og sosialhjelp i forhold til hvem de leier av (Inntektsregisteret og Husbankens statistikk over tildeling av boligøkonomiske virkemidler. Statistikken bør inkludere avslag. Den må koples til folkeregisteret om en skal få med landbakgrunn)
- Andel leietakere med spesifikk minoritetsbakgrunn i ulike bydeler/ segregering (folkeregisteret)

Bruk av indikatorene som er foreslått over krever at det blir lettere å kople forskjellige registre. Kopling av det nye boligadresseregisteret med folkeregisteret gir mulighet for boligdata på husholdsnivå, noe som blant annet får frem antall personer i husholdet og trangboddhet. Kopling med Husbankens egen statistikk over tildelte boligøkonomiske boligvirkemidler kan gi anledning til å studere ev. skjevheter i tildelinger og avslag mellom søkere med forskjellig etnisk bakgrunn. Kopling med Husbankens egen statistikk kan også vise om bruk av slike

virkemidler fører til systematisk bedre forhold i leiemarkedet for hushold med innvandrerbakgrunn.

Survey-undersøkelser kan i tillegg til registerstatistikk få frem mer om individuelle forhold og leietakernes egne erfaringer. Levekårsundersøkelsen blant innvandrerbefolkningen er et eksempel på dette:

- Andel som mener de blir nektet å leie bolig på grunn av egen innvandrerbakgrunn. Spørsmålet bør spesifiseres til *sist gang* du søkte bolig. Ev. tilleggsspørsmål om tidligere erfaringer. Da får vi frem endring over tid på individ- og gruppe nivå.
- Andel som leier av forskjellige kategorier av aktører på utleiersiden (kommersielle, profesjonelle utleiery, småutleiery etter landbakgrunn, boligbyggelag, kommune). (FoB og Levekårsundersøkelsene bør bruke de samme og de mest relevante kategoriene for aktører på utleiersiden)
- Andel med lang botid i kommunale boliger (Spørsmål bør inn i Levekårsundersøkelsen, eller egne registreringer i kommunene. De aggregerte dataene på kommunenivå kan legges inn i Kostra.)
- Andel; antall søknader / visninger før en fikk bolig, sist gang en søkte (Spørsmål bør inn i Levekårsundersøkelsen).
- Andel ulike kontraktsforhold; tidsubestemt / tidsbestemt kontrakt. Ved tidsbestemt også antall år.
- Andel med ulike husleienivåer. Det vil gi utfyllende materiale til SSBs husleiestatistikk og kan styrke datagrunnlaget for å teste hypoteser om prisdiskriminering.
- Andel som får kommunal garanti for depositum og kommunal husleiestøtte (sett i forhold til hva og hvor de leier)
- Andel bostedsløse (Egne tellinger av bostedsløse, må ev. spesifisere opphavsland)

Levekårsundersøkelsene blant innvandrere er etablert og har til nå vært gjennomført to ganger med ti års mellomrom (1996 og 2005/2006). Spørsmålene i levekårsundersøkelsen kan utvides slik at det er mulig å analysere diskriminering i leie- og eiermarkedet mer inngående. Siden ulike etniske grupper erfarer leiemarkedet

forskjellig, vil det være gunstig med mest mulig konkret kunnskap om hvordan eventuell diskriminering gir seg utslag for de ulike gruppene. Slik kunnskap kan danne utgangspunkt for å utforme virkemidler som har til hensikt å redusere diskrimineringen for hushold i de aktuelle gruppene.

Kartleggingene av bostedsløse har foreløpig ikke vært spesifisert på landbakgrunn. Kartleggingen i 2008 er spesifisert på verdensdel.

Med hjelp av **kvalitative forskning** kan man studere diskriminerende prosesser og betingelser i leiemarkedet. Hensikten er å følge med på dynamikk og endringer i leiemarkedet som kan gi diskriminerende utslag. Det vil være sentralt å studere dynamikken i hvilke grupper som blir diskriminert, dessuten aktørene på utleiersiden, hva de tilbyr til hvem på hvilke betingelser. Skjer det endringer i betingelsene som er relevante i forhold til ev. diskriminering? Antakelig vil det også være gjennom kvalitative studier at en kan få innsyn i om grupper *ikke* slipper til i det alminnelige leiemarkedet og får leie tilfredsstillende bolig, selv om de har yrkesinntekt, ev. utdanning og snakker norsk. Dette vil særlig gjelde nye innvandrergupper som er dårlig representert i registre og statistikk, og grupper som ikke er inkludert i levekårsundersøkelsene. Kvalitativ forskning vil være avgjørende for å kunne oppdage ev. nye betingelser og mekanismer som medfører direkte eller indirekte diskriminering i leiemarkedet.

Blindtesting kan gi informasjon om direkte diskriminering. Det skjer ved at to søkere til samme leiebolig har alle de samme egenskapene, bortsett fra majoritets/minoritetsbakgrunn. Denne metoden gir kunnskap om hvorvidt diskriminering forekommer og er mest egnet ved første henvendelse. Metoden gir innsyn i problematikken og hva slags svar og ev. avslag leiesøkerne får. Metoden er mindre egnet for å få kunnskap om hvordan diskriminering forekommer i et leieforhold. Metoden gir heller ikke innsyn i skjevfordelinger i forhold til hva en får leie.

Dokumentasjon av enkeltsaker. Likestillings- og diskrimineringsombudet (LDO) og frivillige organisasjoner (bl.a. Leieboerforeningen, OMOD, Anti-rasistisk senter) bør dokumentere klager på diskriminering i leiemarkedet. Det bør tilstrebes en felles mal for å registrere klager.

Registrering av antakelser og klager på boligdiskriminering ved hjelp av et felles skjema. Det kan tas utgangspunkt i eksisterende skjema for registrering av klagersaker i LDO, eller lages et nytt og enklere for boligsaker. LDO, som har overvåkingsansvar for diskriminering, bør ha ansvaret. Skjemaet kan f.eks. utarbeides i samarbeid med Leieboerforeningen. Skjemaet kan distribueres til relevante frivillige organisasjoner. Dette vil være en måte å registrere selvopplevd diskriminering, som et supplement til Levekårsundersøkelsen. Den selvopplevde diskrimineringen kan gi utfyllende informasjon om vilkår i leiemarkedet som ikke fanges i levekårsundersøkelsene, og som går utover den strengt juridiske diskrimineringen.

Indikatorerne kan *til sammen* bidra til å gi et bilde av omfang og på hvilke områder leiesøkere/takere med minoritetsbakgrunn systematisk diskrimineres i leiemarkedet. Fordelen med de statistikkbaserte indikatorerne er at de samtidig gir informasjon om på hvilke områder leiesøkere/takere *ikke* opplever diskriminerende betingelser/prosesser som fører til systematisk dårligere resultat. En kan ikke slutte fra aggregert nivå til individnivå i enkeltsaker.

9.2 Oppsummering

Forslagene til indikatorer kan fange opp ulike betingelser og mekanismer som fører til systematiske forskjeller i søkeprosessen, i vilkår i leieforholdet og i resultat på bolig/ leiemarkedet.

Indikatorer som kan fange opp systematiske forskjeller i *søkeprosessen*:

- Andel som mener de blir nektet å leie bolig på grunn av egen bakgrunn (Levekårsundersøkelser, blindtesting, selvregistreringsskjema fra LDO)
- Andel: antall søknader/ visning før en fikk leie siste bolig (Levekårsundersøkelser).
- Andel med økonomiske boligjelpemidler i de forskjellige utleiersegmentene av leiemarkedet.

Indikatorer som kan fange opp systematiske forskjeller i *vilkår i leieforholdet*:

- Andel som betaler mer enn markedsleie (Prisdiskriminering; dvs. betaler mer pga bakgrunn SSBs leiemarkedundersøkelser, levekårsundersøkelsen)
- Andel tidsubestemte / tidsbestemte leiekontrakter, inkludert antall år (Levekårsundersøkelsen).

Indikatorer som kan fange opp systematiske forskjeller i *boligresultat på leiemarkedet*.

De fleste indikatorene vi har foreslått er egnet til å gi et bilde av systematiske forskjeller i boligresultat blant grupper med forskjellig etnisk bakgrunn. Disse indikatorene er knyttet til andeler som: eier/leier bolig, leier av forskjellige utleierkategorier, har lang botid i leiemarkedet, flytter ofte, har dårlige boforhold, bor i eie-dommer og/eller områder med høy andel innvandrere.

For å fange systematiske forskjeller i boligresultat vil folke- og boligtellinger, folkeregisteret, ligningsdata, boligregisteret og til dels levekårsundersøkelser være de viktigste verktøyene. For at det skal være mulig å måle resultatene av ev. forskjellsbehandling i leiemarkedet(betingelser og mekanismer) for eksempel hvert 5. år, vil det være nødvendig at registerdataene gjøres lettere tilgjengelig for slik bearbeiding.

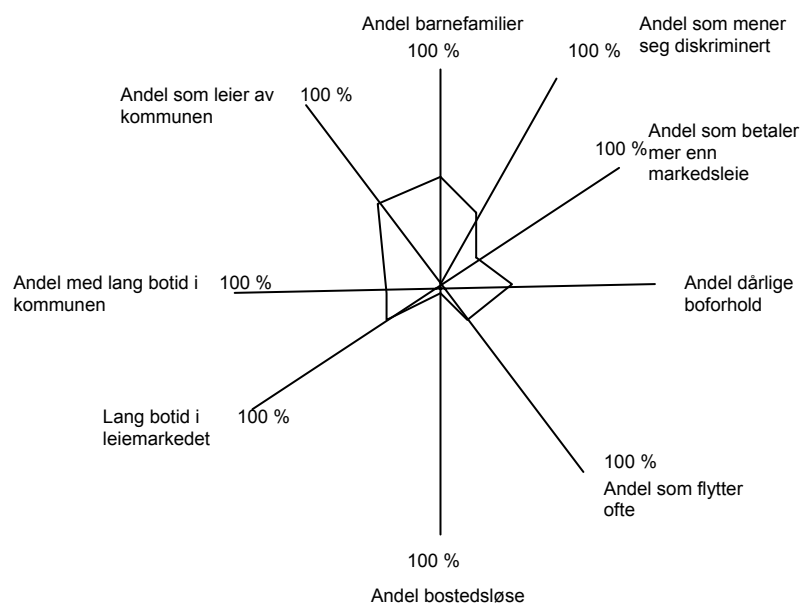
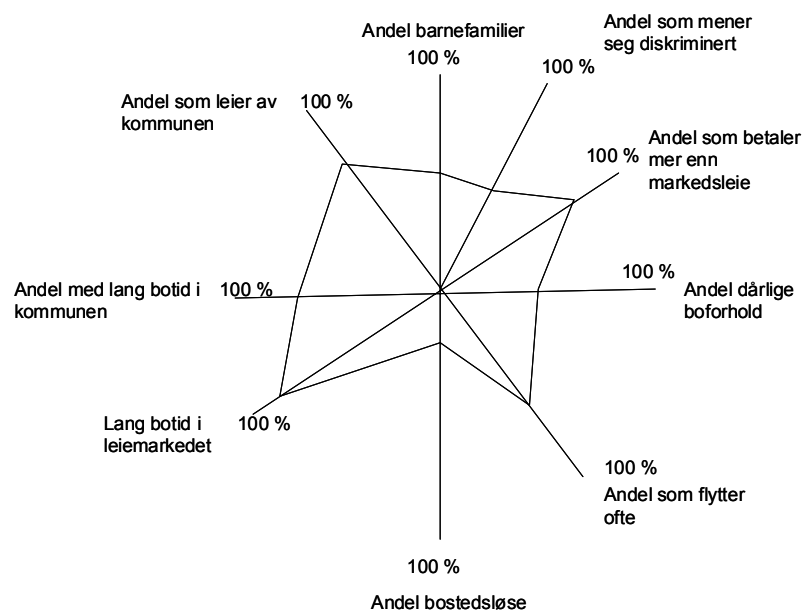
Det foreslåtte registreringsskjemaet, samt målrettede kvalitative studier kan gi nødvendig innsyn i endrede mønster for forskjellsbehandling og diskriminerende praksiser, betingelser og mekanismer. Slik kunnskap vil styrke tolkingen av registerdataene.

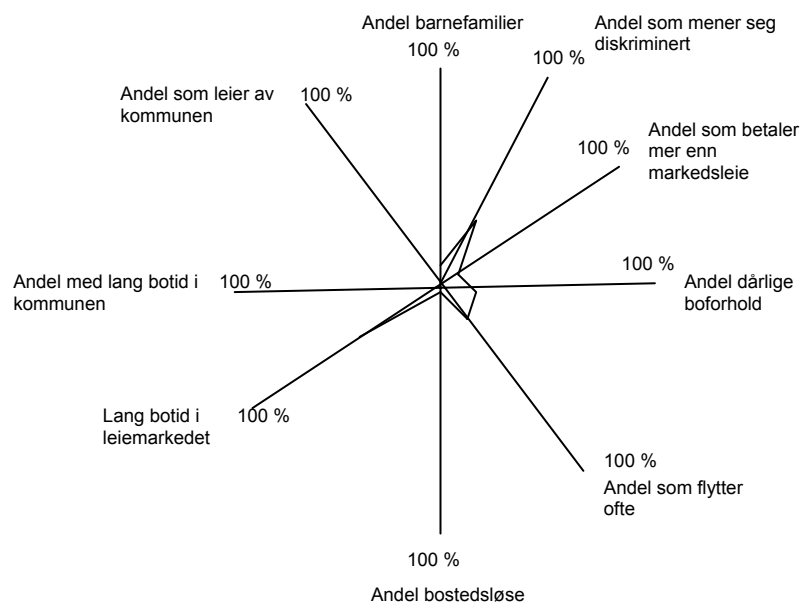
9.2.1 Modell – visualisering av hopping av systematiske forskjeller

Nedenfor er det foreslått en måte å visualisere hvordan utslag på flere av indikatorene over, hopping, sammen kan indikere diskriminering blant leietakere etterlandbakgrunn. Jo større felt, jo mer omfattende mulig diskriminering.

Vi har laget en modell med tre eksempler for å vise hvordan ev. diskriminering og konsekvenser av slik ev. diskriminering kan variere mellom grupper etter landbakgrunn. Det gir et bilde av at hushold med minoritetsbakgrunn kan møte ulike vilkår i leiemarkedet, etter landbakgrunn.

Figur 9.1 *Visualisering – Indikatormodell. Eksempler mulig diskriminering blant tre grupper av leietakere med forskjellig innvandrerbakgrunn og forskjellig situasjon i leiemarkedet.*





I innledningen til dette kapitlet ble det understreket at valg av indikatorer og tolkningen av resultatet vil være påvirket av verdigrunnlag og tolkninger. Det må begrunnes hvorvidt de ulike utslagene i de tre eksemplene over kan tolkes som diskriminering, eller som resultat av andre betingelser i leiemarkedet.

Noen kan mene at denne formen for indikator måling ikke tar hensyn til preferanser. Hushold med minoritetsbakgrunn kan av ulike årsaker ønske å bo på en måte som de dominerende normene i samfunnet definerer som dårlig. Dette er riktig. Men, vi har ikke belegg fra foreliggende forskning som bekrefter dette. At det finnes enkelttilfelle er sannsynlig. Systematiske, negative forskjeller på aggregert nivå mellom majoritets- og minoritetsbefolkningen, og minoritetsgrupper i mellom er derimot mer sannsynlig et utslag av forskjellig ressursgrunnlag og forskjellig tilgjengelighet til en ”god og trygg” leiebolig.

10 Politikk til å ville det annerledes

Politikk handler om vilje til å ville det annerledes. Det handler om visjon og vilje til å ville gjennomføre endringer som kan fremme politiske mål, slik som for eksempel likere fordelingsmekanismer i boligmarkedet og boligresultat hvor skillelinjene ikke følger etniske skiller. Diskrimineringsloven og bestemmelsene i boliglovene er eksempler på dette. Lovbestemmelsene retter seg mot enkeltransaksjoner.

Som det kom frem i avsnittet om negative konsekvenser av diskriminering (8.4) kan diskriminering også handle om utfall på aggregert nivå. For å kunne foreslå tiltak som har til hensikt å redusere diskriminering som fører til ulike resultat på aggregert, må man være enige om hva som er eller kan være diskriminering.

Når det gjelder boligmarkedet kan følgende spørsmål stilles:

- Er segregering diskriminering?

Svaret er nei hvis man tar de gitte strukturene i det norske boligmarkedet for gitt. Da vil det ikke dreie seg om segregering dersom hushold av alle bakgrunner i de samme sosio-økonomiske strataene, kan leie eller kjøpe bolig som de har råd til der de ønsker å bo.

Svaret er ja dersom en mener at boligpolitikken og det bygde miljøet som den har ført til, inkludert disposisjonsformer, har ført til segregerte boligområder. For eksempel at en har vedtatt å bygge boligområder som forutsetter høye inntekter. Gitt skjevfordelingen i inntektsnivå mellom majoritet og minoriteter betyr dette at denne type boligområder blir (hvite) middelklasseområder. Minoritets-hushold med høy inntekt kan flytte til disse områdene, de har

samme muligheter som rike med majoritetsbakgrunn, men det finnes ikke så mange av dem. Dersom en ønsker boligområder med en blandet befolkning, sosialt, kulturelt og økonomisk legger det føringer på regulerings- og boligpolitikk. Innen EU er nettopp ”social mix” og sosialt blandete nabolag, en av strategiene for å få til mer likeverdige muligheter (CLIP 2008). Sosial blanding har betydning fordi det å bo ikke bare handler om bolig, men også om boligområde, bomiljø, naboskap, ’social cohesion’ og hvem barna går på skole sammen med. Det er en antakelse at barn med minoritetsbakgrunn blant annet lærer seg raskere og bedre norsk og norske koder, om de går på skoler med en viss andel norske elever. Omvendt er det et poeng at norske barn lærer gjennom praksis at de bor i et multietnisk samfunn/verden. I pågående europeiske debatter om ”social og territorial cohesion” kalles en slik form for segregering for territoriell diskriminering (Borgermester i Paris, Delanoë).²⁸ Det innebærer å flytte ansvar fra de som anklages for segregering (beboerne), til de som har gjort det mulig gjennom overordnede politiske beslutninger.

– Er dårlige boforhold et resultat av diskriminering?

Svaret er nei om det er husholdet selv som har valgt å bo dårlig og billig fordi de vil bruke pengene sine på andre ting enn bolig i Norge.

Svaret er ja dersom boligmarkedet er slik innrettet at det *ikke finnes* anstendige boliger til hushold med lave eller ingen inntekter. Det vil i praksis si at *boligmarkeds mekanismer* har forrang foran *boligpolitikk*. Svaret er også ja hvis markedsmekanismene, formet av boligpolitikken, fører til underproduksjon av leieboliger. Svaret er enda mer ja, når boligpolitikken er formet slik at det blir underproduksjon av leieboliger med nøytrale inngangsbetingelser. Fravær av nøytrale inngangsbetingelser bidrar til at hushold med inntekt, men svart hud og mange barn har vanskelig for å få leie bolig.

Politikkens betydning for diskriminering ble uttrykt av en av informantene med irakisk bakgrunn: ”.....bare vi hadde hatt en annen *boligpolitikk*, med flere leieboliger, så hadde vi hatt mindre diskriminering.”

²⁸ Innlegg på konferanse arrangert av CECODHAS og L’Union Social pour l’Habitat: Access to housing in the European Union, 5.11.2008.

Hans argument var at hovedproblemet var at det var for få leieboliger. Det var så stor konkurranse om *gode og anstendige* boliger i pressområdene at utleier alltid kunne velge en egnet leietaker med majoritetsbakgrunn.

10.1 Forslag til tiltak som kan redusere diskriminering

Det er antakelig mye som kan gjøres for å redusere diskriminering i leiemarkedet. Det kan bygges flere leieboliger med nøytrale tilgjengelighetskriterier, det kan drives holdningsarbeid overfor utleierne og det kan drives med kompetanseheving i boligbruk blant utsatte grupper. Til forskjell fra lovverk som har som mål å peke på ulovlig adferd, kan denne type tiltak fremme minoritetenes muligheter i leiemarkedet. Spørsmålet er hva som må til for å forhindre at denne gruppen ikke lykkes i leiemarkedet? Hva må endres for at innvandrere med synlig minoritetsbakgrunn og lav status skal ha reelle muligheter til å skaffe seg en anstendig boligsituasjon i leiemarkedet? Nedenfor har vi foreslått en kombinasjon av generelle og mer målrettede tiltak.

Flere og mer variert tilbud av utleieboliger

Flere utleieboliger på alminnelige vilkår i pressområdene kan antakelig bidra til å redusere diskriminering, fordi det blir mindre press i markedet. Det er særlig behov for familieboliger. Dessuten vil det antakelig redusere diskriminering om flere boliger leies ut av profesjonelle aktører, kommersielle og ikke-kommersielle, slik som f.eks. boligbyggelag.

For å øke andelen leieboliger som leies ut til hushold med innvandrerbakgrunn kan det tas initiativ til ”solidaritetsutleie” etter modell fra bl.a. Paris. Det går ut på at kommunen mot å få tilgang til en utleiebolig i det private leiemarkedet, garanterer for bl.a. husleie og nødvendig oppussing før og etter leieforholdet (Mairie de Paris).

Ikke-diskriminerende virkemidler

Så langt det er mulig, bør økonomiske hjelpemidler som skal styrke hushold til å klare seg i det private leiemarkedet være ”avsendernøytrale”. Med det menes at det bør være

uvedkommende for utleier hvor penger til depositum og husleie kommer fra. Et eksempel er å omgjøre kommunal garanti til depositum, til kontantstøtte. På den måten stiller økonomisk vanskeligstilte (med innvandrerbakgrunn) likt med andre. For utleier vil depositumet være på samme vilkår som for andre potensielle søkere.

Holdningsarbeid blant aktører på utleiersiden

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har vedtatt etiske regler som skal sikre at meglernes opptrer ikke-diskriminerende ved megleroppdrag. Boligorganisasjoner på utleiersiden kan oppfordres til å vedta lignende retningslinjer.

En av de kommersielle utleierne brukte loddtrekning for å velge mellom kvalifiserte leiesøkere. Det fremstår som en god ordning som burde prøves ut i større omfang.

Flerkulturell kompetanse bør inn i utdanninger og videreutdanninger for boligforvaltere, eiendomsmeglere o.l. Hensikten er at boligforvaltere, utleie- og eiendomsmeglere skal opparbeide kompetanse og holdninger tilpasset en mangfoldig og flerkulturell leiebefolkning. Det kan bety endring av praksiser.

Kompetansebeving i boligbruk blant utsatte grupper i leiemarkedet

Denne rapporten bekrefter at hushold med bestemte innvandrerbakgrunner har vanskelig for å skaffe seg en alminnelig og anstendig leiebolig. Som vi har sett, kan årsakene være mange. En grunn som har kommet frem er at mange utleiere har liten kjennskap til mennesker med innvandrerbakgrunn. Det gjør dem usikre på om de vil være gode leietakere. Det oppleves som større risiko å leie ut til hushold med (spesifikk) innvandrerbakgrunn enn til hushold med majoritetsbakgrunn.

Et tiltak som kan redusere slik usikkerhet, kan være tilbud om opplæring i ”å bo i leiebolig”. Tilbudet bør være åpent for alle som selv mener at de har behov for det, uavhengig av bakgrunn. Opplæringen kan bl.a. inneholde praktisk bruk av bolig, hva man skal gjøre om noe går i stykker eller ikke virker i boligen, forhold til naboer, forhold til utleier, husordensregler, innhold og håndhevelse av leiekontrakter, hva som skjer hvis kontrakten ikke overholdes osv. Opplæringen må resultere i vitnesbyrd. Et slikt

gjennomført kurs kan gi leiesøkere med kurs, et fortrinn i konkurransen om bolig.

Tilrettelegging for smidig kommunikasjon mellom utleier og leietaker

Det offentlige kan bidra til at nødvendig kommunikasjon mellom utleier og leietaker blir mest mulig smidig. Gitt at samfunnet er multietnisk, at det hele tiden vil komme nye innvandrere til Norge og antakelig alltid vil være en andel av befolkningen som ikke behersker norsk godt, vil det lette kommunikasjonen om husleieavtaler, alminnelige husordensregler o.l blir oversatt til relevante språk og er lett tilgjengelig for begge parter.

Det bør tas initiativ til å etablere lokale *Boservice sentre*. Personer med majoritets- og forskjellige minoritetsbakgrunner, engasjeres som bomiljørådgivere i en pool. Rådgiverne kan bistå hushold med innvandrerbakgrunn til å finne bolig. De kan brukes ved kontraktsinngåelse og for å oppklare misforståelser mellom utleier og leietaker i et leieforhold. De kan være kontaktpersoner og rådgivere for nyankomne inn i bolig / leiemarked / bomiljø. De kan megle i konflikter i nabolag. Boservicesentrene kan drive opplæring i enkelt boligvedlikehold, kompetansehevende boligkurs (se over) m.m. De kan også drive virksomhet for å motivere småutleiere til å leie ut til hushold med innvandrerbakgrunn. Blant annet aktiviteter for å styrke kjennskap mellom disse to gruppene. Et slikt senter kan ta initiativ til bolig/bomiljø relevante aktiviteter i samarbeid med lokale foreninger og beboere. Det må være et sted som har tillit hos både leietaker- og utleiersiden. Det kan f.eks. være offentlig støttete sentre som drives i samarbeid mellom leieboer- og utleier organisasjoner. Det er god erfaring med lignende sentre i flere EU-land (CLIP 2008).

Denne undersøkelsen har vist at marked ikke er en tilstrekkelig fordelingsmekanisme for leieboliger til hushold med innvandrerbakgrunn. Markedet ekskluderer hushold med spesifikke innvandrerbakgrunner og husholdskjennetegn som store familier. Hva som tilbys i leiemarkedet har ikke tilpasset seg innvandring og påfølgende endringer i gruppen som leier. De som leier er ikke bare unge enslige, utedablerte på vei til eierbolig. Det er også familier i alle aldre. Noen av disse har sine boligønsker knyttet til leiemarkedet. Andre har ikke økonomisk evne til å kjøpe bolig. De vil bo godt og trygt i leiemarkedet og ønsker ikke å eie egen bolig.

En mangfoldig befolkning har behov for en mangfoldig boligpolitikk.

Boligpolitikk og tiltak som kan bidra til å redusere diskriminering og fremme innvandrerbefolkningens likeverdige muligheter i boligmarkedet, er nødvendig når markedet kommer til kort. De foreslåtte tiltakene, inkludert flere utleieboliger, vil bidra til å endre betingelsene i hele boligmarkedet.

10.1.1 Behov for mer forskning

Diskriminering er et komplisert og sammensatt fenomen. I denne undersøkelsen har vi gått bredt ut og bl.a. trukket inn flere kategorier av utleiery. For å få mer holdbar kunnskap om kommunenes og boligbyggelagens betingelser og mekanismer for fordeling av leieboliger, er det behov for ytterligere studier. Det vil også være behov for å undersøke betingelser og vilkår i den mest uorganiserte delen av det private leiemarkedet. Undersøkelsen viste at leietakere med somalisk og irakisk bakgrunn ofte leide av utleiery som ikke var opptatt av alminnelige leievilkår. Denne delen av leiemarkedet er antakelig vesentlig for leietakere som blir kategorisert i stigmatiserte etniske grupper, og for nye og midlertidige arbeidsinnvandrere.

Litteratur

- Al – Araki M (1997): *Forståelsesformer i mellommenneskelig samhandling*. HiO-notat nr. 27. Høgskolen i Oslo, Oslo.
- Beatty T.K.M og D. E Sommervoll (2008): *Discrimination in Europe. Evidence from the Rental Market*. Discussion Papers No. 547, Statistics Norway.
- Bleiklie I (1997): *Service Regimes in Public Welfare Administration. Case Studies of Street Level Bureaucrats and Professionals as Decision Makers*. Tano Aschehougs Fonteneserie, Oslo.
- Blom S og K Henriksen (2008): *Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006*. Rapport nr. 5. Statistisk sentralbyrå, Oslo.
- Blom S (2007): *Holdninger til innvandrere og innvandring*. Rapport 44. Statistisk sentralbyrå.
- Brattbakk I (2005): *Kommunal forkjøpsrett til leiegårder – hvorfor så få beboerkjøp?* Prosjektrapport 394, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Brattbakk I (2007): *Husleieregulering – status for utvikling i 2010*. NIBR-rapport 21. NIBR, Oslo.
- Bø Puntevold B (1980): *Fremmedarbeidernes boligsituasjon i Oslo*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Clip (2008): *Housing and integration of migrants in Europe*. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions. Dublin.

- Crozier M (1973/1964): *The bureaucratic phenomenon*. The University Chicago Press, Chicago.
- Danielsen K og L Gulbrandsen (2008): *Flytting i nytt land*. Rapport 13. NOVA, Oslo.
- Djuve AB og K Hagen (1995): "*Skaff meg en jobb!*" *Levekår blant flyktninger i Oslo*. Rapport 184, Fafo, Oslo.
- FederCasa, Italian Housing Federation (2006): *Housing Statistics in the European Union*. Ministry of Infrastructure of the Italian Republic.
- Frønes I (2004): "Boligkonsum – generasjon, livsløp og etnisitet" i *Rammene rundt våre liv*. Norges Forskningsråd, Tapir Akademisk Forlag, Trondheim.
- Gulløy E, S Blom og A A Ritland (1997): *Levekår blant innvandrere 1996*. Statistisk sentralbyrå, Oslo.
- Gulløy E (2008): *Levekår blant innvandrere 2005/2006. Dokumentasjonsrapport*. Notat 5. Statistisk sentralbyrå, Oslo.
- Hansen og Guttu (2000): *Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989*. Norsk institutt for by- og regionforskning og Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Hulchanski J D (1997): *Immigrants and Access to Housing: How Welcome are Newcomers to Canada?* Paper presentert på Metropolis Year II Conference, Montreal.
- Johansson A (2007): *Diskrimineringsbarometern. En undersökning om diskriminering på bostadsmarknaden*. Hyresgästföreningen, Stockholm.
- Kjeldstadli K (red.) (2003): *Norske innvandringshistorie*. Pax forlag A/S, Oslo.
- Kommunal- og regionaldepartementet (2003-2004): *St.meld. nr. 23. Om boligpolitikken*.
- Kommunal- og regionaldepartementet (2004): *Husleieloven*.

- Kommunal- og regionaldepartementet (2005): *Lov om forbud mot diskriminering på grunn av etnistet, religion mv.*
- Langsether Å og P Medby (2004): *Husleieindekser og busleiestatistikk.* Byggforsk skriftserie 1, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Lappegård T (1997): *Boligsøkere og tilbudet av utleieboliger på annonsemarkedet.* Upublisert notat. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Lochak D (1987): 'Réflexions sur la notion de discrimination' I *Droit social* no. 11, side 778-790.
- Mairie de Paris: *Louer solidaire et sans risque. (Lei ut solidarisk og uten risiko) Guides à destination des propriétaires.*
- Makkonen T (2007): *Measuring Discrimination. Data Collection and EU Equality Law.* European Commission, Luxembourg.
- Medby P og Å Langsether (2006): *Det kommunale leiemarkedet.* Skriftserie 3. NOVA og Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Medby P og Å Langsether (2007): *Den kommunale utleiesektor.* Rapport 12. NOVA og SINTEF Byggforsk, Oslo.
- Molina I (1997): *Stadens rasifisering – etnisk boendesegregation i folkhemmet.* Uppsala universitet, Uppsala.
- Molina I (2005): *Etnisk diskriminering i boendet.* Institutet för bostads- og urbanforskning, Uppsala universitet og Integrationsverket, Norrköping.
- Nordvik V m.fl. (2003): *Bo i storby.* Prosjektrapport 349, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Olli E og B Kofod Olsen (2006): *Common Measures for Discrimination II.* The Norwegian Equality and Anti-discrimination Ombud and Danish Institute of Human Rights.

- Riksrevisjonen (2008): *Riksrevisjonenes undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet*. Dokument nr. 3:8.
- Rogstad, Jon (2006): *Usaklige hindringer for ikke-vestlige minoriteter på arbeidsmarkedet i Norge*. Rapport 2006:100 Institutt for samfunnsforskning
- Sayer A (1992): *Method in Social Science*. Routledge.
- SMED (2003): *Underveis mot et bedre vern., Senter mot etnisk diskriminering* Oslo.
- SMED (2004-2005): *Underveis mot et bedre vern., Senter mot etnisk diskriminering* Oslo.
- Statistisk sentralbyrå (2001): *Folke- og bolig tellingen*. Statistisk sentralbyrå.
- Statistisk sentralbyrå (2004): *Levekår*. Statistisk sentralbyrå, Oslo.
- Søholt S (1994): *Innvandrerens deltakelse i bomiljø*. Prosjektrapport 166, Norges byggforskningsinstitutt.
- Søholt S (1999): *Om lovgivning og diskriminering i boligmarkedet*. Byggforsknnotat 33, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Søholt S, M E Ruud og A Holm (2003): *Offentlige strategier for boligetablering blant etniske minoriteter*. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Søholt S (2007): *Gjennom nåløyet – en sammenligning av tilpasninger til boligmarkedet blant hushold av pakistansk, tamilsk og somalisk bakgrunn, Oslo 1970 – 2003*. Avhandling for graden Dr. polit. 2007. Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Universitet i Oslo.
- Taylor C (1992): *Multiculturalism and the Politics of Recognition*. Princeton University Press, Princeton, New Jersey.
- Tvedt T (2002): *Verdensbilder og selvbilder. En humanitær stormakts intellektuelle historie*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Utlendingsdirektoratet (1999-2000): *Art og omfang av rasisme og diskriminering i Norge 1999-2000*. Oslo.

Utlendingsdirektoratet (1999-2000): *Art og omfang av rasisme og diskriminering i Norge 2001-2002*. Oslo.

Vladychenko A (2006): 'Achieving social cohesion in a multicultural Europe – Concepts, situation and developments.' *Trends in social cohesion* no. 18. Council of Europe Publishing, Strasbourg.

Ytrehus L (2004): *Intellektuelle i eksil. Integrering og ekskludering i et livsverdenperspektiv*. Avhandling Dr. Art. Institutt for kulturstudier og kunsthistorie. Universitet i Bergen.

Vedlegg 1

Vedlegg til kapittel 7.3

Regresjonsanalyse

For systematisk å sammenligne de som har opplevd diskriminering mot de som ikke har opplevd diskriminering skal vi bruke logistisk multivariat regresjonsanalyse. Vi ønsker belyse følgende problemstilling: Er nektelse av å leie bolig, som informanten har rapportert om, skjedd på saklig eller usaklig grunnlag. Informanten selv mener at nektelsen har skjedd på usaklig grunnlag. Hvis dette stemmer bør vi, når vi sammenligner de som har rapportert diskriminering mot de som ikke har det, observere få systematiske forskjeller i utleierrelevante variabler. Vi kommer nedenfor tilbake til hva vi mener er utleierrelevante variable.

Vi spesifiserer den avhengige variabelen Y som en dikotom variabel som antar verdien 1 dersom informanten mener å ha opplevd diskriminering og 0 dersom informanten ikke mener å ha opplevd diskriminering. Siden den avhengige variabelen er binær kan vi ikke bruke en lineær regresjonsmodell. Isteden bruker vi en logistisk regresjonsmodell²⁹, som har følgende form:

$$L = \ln\left(\frac{\pi(x)}{1 - \pi(x)}\right) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_i X_i + \varepsilon$$

hvor

$$\pi(x) = P(Y = 1|X) = \frac{e^{\alpha + \beta x}}{1 + e^{\alpha + \beta x}}$$

²⁹ Modellen kalles Logit-modellen og estimeres ved hjelp av Maximum Likelihood- metoden.

$\pi(x)$ står for den betingete sannsynligheten for at en informant har opplevd diskriminering i leiemarkedet for gitte verdier på forklaringsvariablene. $1 - \pi(x)$ er dermed den betingete sannsynligheten for informanten ikke har opplevd diskriminering. $\frac{\pi(x)}{1 - \pi(x)}$ kalles for oddsen for at $Y=1$ når forklaringsvariablene tar verdien \mathbf{x} , hvor \mathbf{x} er en vektor av forklaringsvariablene. Den avhengige variabelen er den naturlige logaritmen til oddsen for at $Y=1$, og kalles for logiten. β 'ene betegner koeffisientene til forklaringsvariablene. β_1 , for eksempel, sier da hvor mye logiten endres når X_1 øker med en enhet.

Basert på intervjuene med utleierye om hva de mener er relevant når de treffer beslutning på valg av utleier har vi valgt å inkludere følgende forklaringsvariable: Norskferdigheter, husholdningsinntekt, ansettelsesforhold (fast eller midlertidig) og antall barn, se kapittel .

Hvis utsagnene fra utleierye stemmer, kan opplevd diskriminering tolkes som rimelig forskjellsbehandling, og det vil medføre at koeffisientene til forklaringsvariablene bør ha følgende fortegn

- negativ fortegn til husholdningsinntekt
- negativ fortegn til norskferdigheter,
- positivt fortegn til antall barn under 16 år
- negativ fortegn til fast ansettelse
- negativt fortegn til høyere utdanning

Tabell v1.1 viser resultatene fra regresjonsanalysen.

Tabell v1.1 Resultater fra logistisk regresjonsanalyse

Variabel	B	S.E	Wald	Sig	Exp(B)
Språkferdigheter	0,16	0,13	1,52	0,22	1,17
Fast ansettelse	-0,01	0,29	0,00	0,97	0,99
Husholdningsinntekt	-0,28	0,12	4,92	0,03	0,76
Antall barn	0,24	0,09	7,12	0,01	1,27
Høyere utdanning	0,69	0,42	2,71	0,10	1,98
Innvandringsgrupper:					
Bosnia	-1,43	0,64	4,99	0,03	0,24
Chile	-0,20	0,48	0,17	0,68	0,82
Irak	0,78	0,28	7,62	0,01	2,17
Somalia	0,97	0,38	6,37	0,01	2,64

Første kolonne; B, viser koeffisientestimatene, og andre kolonne, S.E; viser standardfeilen til koeffisientene. Sig viser estimatets signifikansnivå. Den høyre kolonne viser oddsraten. En oddsrate høyere enn 1 innebærer at oddsen for at Y=1 større enn Y=0.

Fortegnene til koeffisientene for språk og utdanning stemmer ikke overens med utleierens uttalte utvalgsriterier. Vi finner ingen støtte for i dataene at med bedre språkferdigheter og høyere utdanning har noen selvstendig relevans for utleierens valg når det gjelder innvandrere. Tvert i mot peker dataene i retning av at bedre språkferdigheter og høyere utdanning øker sannsynligheten for opplevd diskriminering. En mulig forklaring på dette fenomenet er at høyere norskkulturell kompetanse gjør at man lettere oppdager at man faktisk blir utsatt for diskriminering.

Fortegnene til koeffisientene for fast ansettelse, antall barn og husholdningsinntekt er samsvar med utleierens uttalte utvalgsriterier. Estimaten for ansettelse er imidlertid svært usikkert og er ikke signifikant. Estimaten for husholdningsinntekt og antall barn er til gjengjeld signifikante. Det er altså systematiske forskjeller i rapporteringen av selvopplevd diskriminering mellom innvandrere med høy og innvandrere med lavere inntekt, og likeledes innvandrere med få barn og innvandrere med mange barn. Innvandrere med lav inntekt og/ eller mange barn har større sjans for å mene at de blir utsatt for forskjellsbehandling. Tilstedeværelsen av systematikk indikerer at ikke all rapportering om diskriminering er reell. Selvopplevd diskriminering kan i visse

tilfeller være rimelig forskjellsbehandling sett fra utleierens side. Samtidig ser vi landbakgrunn har selvstendig betydning når vi kontrollerer for antatte utleierrelevante variabler. Vi har i regresjonsanalysen sammenlignet de fire fokusgruppene: Bosnia, Chile, Irak og Somalia, mot resten av innvandrergruppene som er med levekårsundersøkelsen: Iran, Pakistan, Serbia, Sri Lanka, Tyrkia og Vietnam. Vi ser ut i fra regresjonstabellen at somalisk eller irakisk innvandrerbakgrunn øker det sjansen for å bli utsatt for diskriminering sammenlignet med referansegruppen, alt annet likt. Tilsvarende ser vi også en innvandrerbakgrunn fra Bosnia eller Chile reduserer sjansen til å mene seg utsatt for diskriminering. Irak og Somalia opplever i større grad å bli diskriminert i leiemarkedet, enn andre innvandrergrupper når vi kontrollerer for norskferdigheter, inntekt, antall barn og andre utleierelevante variable. Dette indikerer at rapportering om selvopplevd diskriminering fra disse to gruppene samsvarer med usaklig forskjellsbehandling. Det er allikevel systematiske forskjeller innenfor disse gruppene, mellom de opplever diskriminering og de som ikke gjør det, i forhold til antall barn og inntektsnivå.

Årsakene til Irak og Somalia utsatthet for diskriminering henger sannsynligvis mye sammen med stigmatisering gjennom negativ pressedekning. Det er mindre klart i hvilken grad kortere botid er et relevant forklaringsmoment. Lengre botid fører til utvikling av subleiemarkeder hvor innvandrergrupper leier av hverandre. Derfor kan kortere botid bety at irakere og somaliere mindre grad ha klart å utvikle beskyttende subleiemarkedet, sammenlignet med andre innvandrergrupper med lengre botid. Det er imidlertid lite empirisk belegg for at denne mekanismen er relevant (Søholt (2007)) til å forklare forskjeller i opplevd diskriminering på basis av landbakgrunn i leiemarkedet.

Regresjonsutskrift:

Model Information	
Data Set	LIBRARY.DISKRIMINERING17
Response Variable	diskriminering
Number of Response Levels	2
Weight Variable	vekt1
Model	binary logit
Optimization Technique	Fisher's scoring

Number of Observations Read	644
Number of Observations Used	403
Sum of Weights Read	611.7181
Sum of Weights Used	381.3664

Response Profile			
Ordered Value	diskriminering	Total Frequency	Total Weight
1		148	141.90420
2	0	255	239.46221

Probability modeled is diskriminering='1'.

Note: 241 observations were deleted due to missing values for the response or explanatory variables.

Class Level Information				
Class	Value	Design Variables		
Fast ansettelse	0	0		
	1	1		

Høyere utdannelse	0	0		
	1	1		

Innvandrere fra :

(Pakistan, Iran, Serbia, Vietnam, Tyrkia, Sri Lanka)=	0	0	0	0	0
Bosnia =	1	1	0	0	0
Chile =	2	0	1	0	0
Irak =	3	0	0	1	0
Somalia=	4	0	0	0	1

Model Convergence Status

Convergence criterion (GCONV=1E-8) satisfied.

Model Fit Statistics		
Criterion	Intercept Only	Intercept and Covariates
AIC	505.450	461.294
SC	509.449	501.283
-2 Log L	503.450	441.294

Testing Global Null Hypothesis: BETA=0			
Test	Chi-Square	DF	Pr > ChiSq
Likelihood Ratio	62.1561	9	<.0001
Score	57.1941	9	<.0001
Wald	48.3244	9	<.0001

Type 3 Analysis of Effects			
Effect	DF	Wald Chi-Square	Pr > ChiSq
Husholdsinntekt	1	4.9186	0.0266
Norsk ferdigheter	1	1.5161	0.2182
Fast ansettelse	1	0.0012	0.9726
Antall barn	1	7.1200	0.0076
Høyere utdannelse	1	2.7082	0.0998
Fokusgrupper	4	18.2592	0.0011

Analysis of Maximum Likelihood Estimates						
Parameter		DF	Estimate	Standard Error	Wald Chi-Square	Pr > ChiSq
Konstant		1	-1.0632	0.5777	3.3865	0.0657
Husholdsinntekt		1	-0.2755	0.1242	4.9186	0.0266
Norsk ferdigheter		1	0.1564	0.1270	1.5161	0.2182
Fast ansettelse	1	1	-0.0101	0.2943	0.0012	0.9726
Antall barn		1	0.2354	0.0882	7.1200	0.0076
Høyere utdannelse	1	1	0.6851	0.4163	2.7082	0.0998
Bosnia	1	1	-1.4328	0.6414	4.9908	0.0255
Chile	2	1	-0.1957	0.4795	0.1666	0.6831
Irak	3	1	0.7764	0.2812	7.6245	0.0058
Somalia	4	1	0.9691	0.3838	6.3747	0.0116

Odds Ratio Estimates			
Effect	Point Estimate	95% Wald Confidence Limits	
Husholdsinntekt	0.759	0.595	0.968
Norsk språk	1.169	0.912	1.500
Fast ansettelse	0.990	0.556	1.762
Antall barn	1.265	1.064	1.504
Høyere utdannelse	1.984	0.877	4.487
Bosnia 1 vs 0	0.239	0.068	0.839
Chile 2 vs 0	0.822	0.321	2.104
Irak 3 vs 0	2.174	1.253	3.772
Somalia 4 vs 0	2.636	1.242	5.593

Association of Predicted Probabilities and Observed Responses			
Percent Concordant	72.4	Somers' D	0.454
Percent Discordant	27.0	Gamma	0.456
Percent Tied	0.5	Tau-a	0.211
Pairs	37740	c	0.727