

N

O

V

A

# Husleieindekser og husleiestatistikk

ÅSMUND LANGSETH  
PER MEDBY



**BYGGFORSK**

*Norsk institutt for forskning  
om oppvekst, velferd og aldring*

Rapport 10/04

# Husleieindekser og husleiestatistikk

ÅSMUND LANGSETH  
PER MEDBY

(Også utgitt i Byggforsk skriftserie 1, 2004)

Norsk institutt for forskning om  
oppvekst, velferd og aldring  
NOVA Rapport 10/2004

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

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

Instituttet har et særlig ansvar for å

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

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

© Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) 2004  
NOVA – Norwegian Social Research

ISBN 82-7894-191-2  
ISSN 0808-5013

Forside: © 2001 Artville by Getty Images  
Desktop: Torhild Sager  
Trykk: Allkopi/GCS

**Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:**

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring  
Munthesgt. 29 · Postboks 3223 Elisenberg · 0208 Oslo

Telefon: 22 54 12 00  
Telefaks: 22 54 12 01  
Nettadresse: <http://www.nova.no>

# Forord

Høsten 2003 inngikk Norges byggforskningsinstitutt (Byggforsk) og Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) avtale om et samarbeidsprogram om samfunnsfaglig boligforskning med Husbanken. Innen rammen av dette programmet tok Husbanken opp spørsmålet om å få utredet muligheter og betingelser for en bedre husleiestatistikk i Norge. Husbanken henviste i denne forbindelse til Kommunal- og regionaldepartementets (KRDs) tildelingsbrev til banken for 2003, hvor følgende oppdrag er gitt: «Det er ønskelig å få etablert en husleieindeks for å få bedre kunnskap om utleiemarkedet og utviklingen på dette delmarkedet.»

Dette utredningsarbeidet ble lagt til en prosjektgruppe bestående av forskerne Åsmund Langsether fra NOVA og Per Medby fra Byggforsk. Arbeidet ble påbegynt i november 2003 og resulterte i utredningen «Husleieindekser og husleiestatistikk». Med kun mindre språklige og redaksjonelle endringer er det denne utredningen som publiseres her.

En ny og forbedret husleiestatistikk kan realistisk sett ikke tenkes produsert av andre miljøer i Norge enn Statistisk sentralbyrå (SSB). Denne utredningen, som bl.a. handler om hvordan – og av hvem – en evt. ny husleiestatistikk skal produseres, kunne derfor ikke ha vært utført uten velvillig bistand fra SSB. Den første vi vil takke for et godt samarbeid er derfor vår kontaktperson i SSB, leder for Seksjon for intervju-undersøkelser, Øyvind Kleven. Vi har også hatt stor nytte av informasjonene fra Boligbygg Oslo KF vedrørende det arbeidet de har gjort med å beregne gjengs leie i Oslo kommunes utleieboliger, og takker herved markedsdirektør Harald Martens og konsulent Bjørn-Andre Jordang for velvillig bistand til dette arbeidet.

Forsker Viggo Nordvik ved Byggforsk har hatt ansvaret for den interne kvalitetssikringen av dette utredningsarbeidet. Han takkes herved for sine konstruktive og nyttige kommentarer. Forsker Lars Gulbrandsen ved NOVA har også kommet med nyttige kommentarer. Herved er også han takket. Til slutt vil vi takke Husbanken og KRD for et interessant oppdrag og vår kontaktperson i Husbanken i prosjektets slutfase, rådgiver Jan Oddum, for godt samarbeid.

Oslo, april 2004

Åsmund Langsether

Per Medby



# Innholdsfortegnelse

<b>SAMMENDRAG</b> .....	7
<b>1 INNLEDNING</b> .....	11
1.1 Formål og bakgrunn .....	11
1.2 Indekser vs statistikk .....	13
1.3 Utredningens oppbygging.....	14
<b>2 HUSLEIESTATISTIKK OG HUSLEIEINDEKSER; FORMÅL OG KRAV</b> .....	16
2.1 Generelt om formål.....	16
2.2 Hvem har bruk for hvilken husleiestatistikk? .....	18
2.3 Nærmere om kravene til statistikk fra husleielovens § 4-3, bestemmelsene om regulering til gjengs leie .....	22
2.3.1 Rett til leieregulering i løpende leiekontrakt.....	23
2.3.2 Formålet med gjengs leie .....	24
2.3.3 Gjengs leie – et uklart begrep? .....	26
2.3.4 Liknende husrom og liknende avtalevilkår.....	27
2.3.5 Ulike tilpasningsbetingelser og avtalemekanismer .....	28
2.3.6 Beregningsmåte og statistikkgrunnlag .....	31
<b>3 DET NORSKE LEIEMARKEDET; STRUKTURTREKK OG FUNKSJONSMÅTE</b> .....	34
3.1 Leiemarkedets struktur .....	34
3.1.1 Hvem er utleierne? .....	35
3.1.2 Hvem er leieboere? .....	38
3.1.3 Interesseorganisering og markedsrett .....	41
3.1.4 Aktuelle leieforhold; kontraktsbruk, formidling, relasjoner mellom partene ...	43
3.2 Prisdannelsen; noen særtrekk.....	47
3.2.1 Særtrekk ved tilbudet av leieboliger .....	48
3.2.2 Markedsleie og prisdifferensiering.....	50
3.2.3 Husleieregulering – rettslige/institusjonelle rammer .....	52
<b>4 DATAKILDER</b> .....	54
4.1 Innledning .....	54
4.2 Beskrivelser av surveydatasett .....	56
4.2.1 NOVA-undersøkelsene .....	56
4.2.2 Levekårsundersøkelsen .....	57
4.3 SSBs husleieundersøkelse.....	59
4.4 Oslo kommunes statistikk.....	61
4.4.1 Leiekvartalsrapporter og leieprisrapporter .....	61
4.4.2 Beregninger og bruk av gjengs leie i Oslo kommune.....	63
4.5 Andre datakilder .....	70
4.5.1 Andre kommuners statistikk .....	70
4.5.2 Statistikk hos ulike studentsamskipnader.....	70
4.5.3 Annen statistikk .....	70

<b>5 HUSLEIEINDEKSER I SVERIGE OG DANMARK .....</b>	<b>72</b>
5.1 Sverige .....	72
5.2 Danmark.....	75
<b>6 EKSISTERENDE INDEKSER PÅ DET NORSKE BOLIGMARKEDET.....</b>	<b>78</b>
<b>7 ANALYSE AV HUSLEIENIVÅER I NORGE .....</b>	<b>80</b>
7.1 Innledning .....	80
7.2 Deskriptiv statistikk om husleier .....	81
7.3 Hedoniske regresjonsanalyser .....	91
7.3.1 Om den hedoniske metoden .....	91
7.3.2 Presentasjon av den hedoniske regresjonsanalysen .....	94
<b>8 OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER .....</b>	<b>100</b>
8.1 Ny husleiestatistikk – sentrale krav og føringer .....	100
8.2 Behov for begrepsavklaring.....	100
8.3 Hva gir opphav til forskjeller i husleie? .....	101
8.4 Indekser; hva er ønskelig – hva er mulig?.....	102
8.4.1 Gjengs leie – regulering i to trinn .....	102
8.4.2 Noen merknader om behandlingen av ulike avtalevilkår og leieforhold der markedsbetingelsene og avtalemekanismen er spesiell.....	103
8.4.3 Indekser på region- og strøknivå .....	105
8.5 Mulige indekser; nytte versus kostnader .....	106
8.6 Skisse til opplegg for en ny husleiestatistikk .....	107
<b>SUMMARY.....</b>	<b>111</b>
<b>9 REFERANSER.....</b>	<b>115</b>
<b>VEDLEGG 1: Opplegg for etablering og drift av en ny permanent husleieindeks .....</b>	<b>117</b>

# Sammendrag

Husbanken gav høsten 2003 Norges byggforskningsinstitutt og NOVA i oppdrag å utrede grunnlaget for å etablere en ny husleieindeks som vil gi bedre kunnskap om utleiemarkedet for boliger og utviklingen på dette markedet. Det var enighet om at utredningen skulle ha fokus på følgende forhold:

- Klargjøring av formålet med å lage en slik indeks.
- Kartlegging av mulige datakilder og vurdering av aktuelle datainnsamlingsmetoder.
- Undersøke hvordan tilsvarende indekser/husleiestatistikk lages i noen av våre naboland.
- Gi en drøfting av kravene som må stilles til en ny husleieindeks og komme med anbefalinger om hvilken indekssløsning som bør velges, sett i lys av formålet med en slik indeks.
- Gi en vurdering av hvor driftsansvaret for en slik indeks bør plasseres.

Behovet for den husleiestatistikk og de indekser det er snakk om her, er først og fremst avledet av bestemmelsene § 4-3 i den nye husleieloven av 1999 om at hver av partene i et leieforhold etter tre år kan kreve leia justert til såkalt «gjengs leie ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår». Hvilke krav til data og statistikkproduksjon som følger av denne bestemmelsen står i fokus for denne utredningen.

Vi konstaterer innledningsvis at det er behov for en bedre og mer detaljert husleiestatistikk enn den som Statistisk sentralbyrå lager i dag. Først og fremst er en slik statistikk nødvendig for å få en forsvarlig og enhetlig praktisering av bestemmelsene om fastsetting og regulering av husleia, men også andre samfunnsmessige hensyn vil nyte godt av dette. En slik statistikk vil blant annet gi et bedre grunnlag for å beregne verdien av boligjenester i nasjonalregnskapet, og en langt bedre mulighet enn i dag til å få en rask oppdatering på hvordan boforhold og boutgifter utvikler seg for bestemte grupper av befolkningen.

I kapittel 2 konkluderer vi med at reguleringer til «gjengs leie» bør gjennomføres som en beslutning i to trinn. I trinn 1 skal partene på leiemarkedet kunne finne det gjennomsnittlige leienivået for den kategori bolig-/leieforhold som er aktuelt i et konkret tilfelle. Det bør være en offentlig



oppgave å sørge for at det foreligger statistikk om leienivået i et relativt omfattende sett av bolig-/leieforkategori-kategorier. Med utgangspunkt i slike «kategori-indeks» kan partene i et neste trinn – trinn 2 – ta hensyn til egenskaper ved boligen som ikke er tatt vare på av disse indeksene. Det kan de gjøre i egen regi eller ved å bringe saken inn for relevante rettsinstanser dersom de ikke blir enige. For at en ny husleieindeks skal kunne bli et relevant og nyttig hjelpemiddel i trinn 1 av denne beslutningsprosessen må den kunne dekomponeres i del-indeks som viser utviklingen i leienivået innen et stabilt sett av bolig-/leieforkategori-kategorier. Til spørsmålet om hvor mange og hvilke kategorier som kan/bør etableres, kan det generelt sies at de bør defineres ved kombinasjoner av faktorer som viser seg å ha stabile og signifikante effekter på husleienivået.

Siden denne statistikken må bygge på surveyundersøkelser krever det en datainnsamling basert på et ganske stort utvalg. I praksis er det bare Statistisk sentralbyrå (SSB) som kan stå for produksjonen og publiseringen av denne statistikken. I samråd med SSB foreslår vi at etableringen av den nye husleiestatistikken starter umiddelbart, og gjennomføres i tre faser. Fase 1 er en forberedelsesfase hvor SSB avklarer mulige datakilder for den nye statistikken. I Fase 2 gjennomfører SSB høsten 2004 en screening med hovedformål å kunne etablere et minimums-utvalg på 5000 leieforhold som legges til grunn for Fase 3; innsamling av husleiedata i løpet av 2005. Innsamlingen kan foretas hver måned (som i dag), hvert kvartal eller halvårlig. Av hensyn til kostnadene foreslår vi at man begrenser seg til kvartalsvise datainnsamlinger – i alle fall de første årene.

Etableringen av et system av permanente del-indeks på dette området bør bygge på så omfattende og sikker kunnskap som mulig om hvilke faktorer som gir opphav til signifikante og stabile forskjeller i husleia. Gjennomgang av tidligere forskning, og egne analyser, viser at her mangler det sikker kunnskap om relevante forhold. Vi anbefaler derfor at man benytter den anledning som screeningen høsten 2004 gir til å gjennomføre en målrettet studie av sentrale faktorerens betydning for husleia på leiemarkedet. Et utvalg på minimum 5000 leieforhold vil representere en mulighet til å analysere, og avklare, spørsmål på dette området som ikke har vært tilgjengelig i Norge tidligere.

Erfaringene med å anvende lovens bestemmelser om tilpasning av husleia i konkrete leieforhold til gjengs leie, har avdekket stor usikkerhet – og motstridende oppfatninger – både om forståelsen av sentrale begreper, hvordan de skal operasjonaliseres og hvordan gjengs leie skal beregnes. Loven har en generell karakter og har gyldighet for hele leiemarkedet. Den

knesetter prinsippet om avtalefrihet og fri prisdannelse på leiemarkedet når nye leieforhold opprettes. Den går imidlertid ikke inn på mulige komplikasjoner – og hvordan de eventuelt skal løses – med å anvende bestemmelsene om gjengs leie i de segmenter av markedet hvor leiefastsettelsen på ulike måter avviker sterkt fra de tradisjonelle frikonkurransesbetingelsene. Det er tilfelle for den offentlige sektors utleievirksomhet, og også i deler av det private utleiemarkedet. De uklarheter som har vist seg her er så store at de etter vår vurdering tilsier at det bør overveies å endre loven slik at det blir klarere om den skal gjelde i alle markedssegmenter, hvordan sentrale begreper skal forstås og hvordan gjengs leie skal beregnes. Disse uklarhetene kan eventuelt avklares gjennom forskrifter til loven, jfr. lovens § 4-6.



# 1 Innledning

## 1.1 Formål og bakgrunn

I tildelingsbrevet til Husbanken vedrørende 2003-budsjettet ytret Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) et ønske om å få etablert en husleieindeks som ville gi bedre kunnskap om utleiemarkedet for boliger og utviklingen på dette markedet. Dette er bakgrunnen for at Husbanken høsten 2003 gav NBI og NOVA i oppdrag å utrede grunnlaget for å opprette en slik indeks. Det var enighet om at utredningen skulle ha fokus på følgende forhold:

- Klargjøring av formålet med å lage en slik indeks.
- Kartlegging av mulige datakilder og vurdering av aktuelle datainnsamlingsmetoder.
- Undersøke hvordan tilsvarende indekser/husleiestatistikk lages i noen av våre naboland.
- Gi en drøfting av kravene som må stilles til en ny husleieindeks og komme med anbefalinger om hvilken indekssløsning som bør velges, sett i lys av formålet med en slik indeks.
- Gi en vurdering av hvor driftsansvaret for en slik indeks bør plasseres.

Behovet for den husleiestatistikk og de indekser vi skal drøfte nærmere her, er først og fremst avledet av bestemmelsene i den nye husleieloven av 1999 (loven trådte i kraft 01.01.00) om hvordan husleia skal/kan bestemmes. Bestemmelsene i lovens § 4-3 om at hver av partene i et leieforhold kan kreve leia justert til såkalt «gjengs leie ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår» etter tre år, er den viktigste bestemmelsen i denne forbindelsen. Hvilke krav til data og statistikkproduksjon som følger av denne bestemmelsen vil stå i fokus for denne utredningen. Kravene til relevant framtidig husleiestatistikk kan imidlertid ikke avledes av de nye lovbestemmelsene alene. Behovet for – og kravene til – statistikk på dette området må også vurderes i forhold til hvilke (og hvor mange) leieforhold disse bestemmelsene vil ha betydning for – nå og i framtida, og hvordan partene på leiemarkedet kommer til å bruke de nye lovbestemmelsene etter hvert som de får erfaring med å bruke loven. Dette vil avhenge både av

leiemarkedets struktur (kanskje først og fremst av hvem utleierne og leierne er) og av partenes adferd på dette markedet (spesielt deres adferd i prisdannelsesprosessen). I denne forbindelsen må vi være åpne for at den framtidige bruken av disse lovbestemmelsene også vil kunne avhenge av hvorvidt bestemmelsene i seg selv kommer til å påvirke folks adferd på leiemarkedet – og kanskje også dette markedets struktur.

Når behovet for en forbedret husleiestatistikk skal vurderes, bør vi også ha i tankene hvilke andre samfunnsmessige behov som evt. kan dekkes av denne statistikken – ut over det behovet som kan avledes av bestemmelsene i husleielovens § 4-3. Vi bør også vurdere i hvilken grad det eksisterer statistikk for andre formål som også kan være av relevans for anvendelsen av husleieloven, og alternative måter å produsere husleiestatistikk på som kan representere tilfredsstillende – om ikke de beste – løsninger på lovens behov for statistikk.

For at en ny husleieindeks skal kunne bli det nyttige hjelpemidlet ved anvendelsen av husleielovens bestemmelser om fastsetting og regulering av husleiene som KRD håper – jfr. St.meld. nr. 23 (2003–2004), avsnitt 4.4.5, s.37 – må den kunne dekomponeres i del-indekser som viser utviklingen på regionale/lokale delmarkeder og innen ulike segmenter av utleiemarkedet. Etableringen av et system av permanente del-indekser på dette området bør bygge på så omfattende og sikker kunnskap som mulig om hvilke faktorer som gir opphav til signifikante og stabile forskjeller i husleia. Fra tidligere forskning, jfr. bl.a. Langsether m.fl. (2003), vet vi at mange ulike forhold vedrørende en bolig og dens beliggenhet, avtalevilkårene og relasjonene mellom utleier og leietaker gir opphav til forskjeller i husleienivået. Denne kunnskapen har pr. dags dato en nok så fragmentert karakter, og det er grunn til å spørre om ikke etablering av en permanent indeks bør gjøres på et sikrere grunnlag enn det vi har i dag. Det aktualiserer spørsmålet om det ikke er behov for en større målrettet studie om prisdannelsen på det norske leiemarkedet før man etablerer et nytt system av indekser på dette området. For å kunne vurdere behovet for en slik studie bedre har vi valgt å gjøre en del egne beregninger og tester av priseffektene av ulike faktorer, på grunnlag av foreliggende datakilder.

KRD har også ansett det ønskelig å få vurdert det rettslige grunnlaget for å samle inn nødvendige data til en husleieindeks, f.eks. i tilfelle det vil vise seg nødvendig å pålegge utleiere oppgaveplikt. Jamførbarhet av en evt. ny husleieindeks i Norge med tilsvarende indekser i andre land i Europa/Norden, er også nevnt som ønskelig fra departementets side.

Statistisk sentralbyrås (SSB) rolle og medvirkning for å lage en bedre og mer omfattende husleiestatistikk er innlysende. Ingen annen organisasjon i Norge kan i dag produsere en permanent husleiestatistikk i det omfang og av den kvalitet som det er tale om her. Blant annet derfor – og for øvrig også etter ønske fra departementet – har vi hatt et nært samarbeid med SSB underveis i dette arbeidet. Når det gjelder organiseringen og driften av en slik statistikkproduksjon, og kostnadene forbundet med det, har vi ikke kunnet bidra med drøftinger/avklaring av dette temaet ut over det SSB selv har kunnet legge fram innen de eksisterende tidsrammer. Fra SSBs side er det signalisert at de har egne behov for en forbedret husleiestatistikk, ut over det behovet som kan avledes av husleielovens bestemmelser om gjengs leie. Her vil det naturlig nok melde seg spørsmål om hvem som skal bære kostnadene med en permanent datainnsamling og statistikkproduksjon på dette området. Dette problemkomplekset har vi definert til å ligge utenfor vårt mandat. Vi har for øvrig heller ikke hatt mulighet for å vurdere slike spørsmål.

SSBs holdning er – ikke uventet – at en ny og forbedret statistikk- og indeksproduksjon på dette området må forberedes og planlegges godt før den settes i gang. I tråd med dette anbefaler også denne utredningen at det foretas en forstudie før man tar de endelige beslutninger om etablering av en ny husleieindeks. En slik studie vil kunne gi et bedre og sikrere grunnlag å lage del-indeks på, og samtidig et bedre grunnlag for å bestemme utvalgsstørrelsen, hvor hyppig man trenger å samle inn data om husleiene, forbruket av ulike typer ressurser og de samlede kostnader ved denne statistikkproduksjonen.

## 1.2 Indekser vs statistikk

I oppdragsgivers bestilling snakkes det om en husleieindeks og delindekser knyttet til ulike utleiesektorer. Slike indekser vil være en bestemt måte å organisere opplysninger om (endringer i) husleier på. En indeks er et mål som viser hvordan en bestemt egenskap ved objekter i en gruppe (f.eks. husleia for 2-roms leiligheter i Oslo) varierer over tid, eller avviker fra den samme egenskapen i andre grupper (f.eks. husleia for samme boligtype i Norge utenom Oslo, eller i andre norske byer). En indeks tar utgangspunkt i en basis som settes lik hundre. Basis kan være et gitt år eller et gitt geografisk område. Observasjonene på andre tidspunkter, eller i andre områder, relateres til denne basisen. I en indeks er det et hovedpoeng å skille eventuelle forskjeller i rom, eller endringer over tid, mht. den egenskapen

man vil studere endringene av, fra effekten av at sammensetningen av gruppene er forskjellig (eller at gruppen endrer sammensetning over tid). Indekser krever derfor bevissthet om vektgrunnlaget indeksene er basert på og at vektgrunnlaget er likt/stabilt for de sammenligninger som foretas. Indekssammenligninger krever dessuten at datainnsamlingsmetodene som brukes er rimelig like/stabile over tid, og at det korrigeres for evt. kvalitetsendringer i undersøkelsesobjektene. I vår situasjon vil det særlig være tale om endringer som skyldes modernisering av eldre leiligheter.

Man kan ha informativ statistikk om husleier som ikke tilfredsstillende kravene til en indeks. Når det i oppdraget snakkes om indekser, tolker vi dette som uttrykk for et mer allment behov for statistikk som gir bedre kunnskap om husleienivået, hva som betinger variasjon i husleiene og utviklingen i husleiene over tid, men med hovedvekten på indekser som viser endringer i leienivået for aktuelle kategorier boliger og leieforhold. I drøftingene nedenfor snakker vi vekselvis om statistikk og indekser, og begrepet indeks kan noen ganger være brukt i tilfeller der det i realiteten er snakk om statistikk.

### 1.3 Utredningens oppbygging

I kapittel 2 drøfter vi generelt hvilke samfunnsmessige behov som taler for at det i dag bør etableres en bedre husleiestatistikk enn den vi har hatt til dags dato, hvilke grupper som har behov for en slik statistikk og hvilke krav til statistikk som kan avledes av ulike behov. Kapitlet avsluttes med en nærmere drøfting av hvilke krav til data og statistikk om husleier loven ideelt sett krever. Det vil si å se nærmere på lovens bestemmelser. Spesielt drøftes begrepene markedsleie, gjengs leie, lignende husrom og lignende avtalevilkår.

I kapittel 3 gjennomgås de strukturelle trekkene ved det norske leiemarkedet. Det gjøres rede for hvilke aktører som dominerer på tilbuds- og etterspørselssiden i markedet, og hvilke kontraktstyper som er utbredt. Videre diskuterer vi også hvilke forestillinger om prisdannelse (og pris-differensiering) som – eksplisitt eller implisitt – er nedfelt i loven.

I kapittel 4 gjøres det rede for hvilke datakilder som finnes når det gjelder husleier i Norge idag.

I kapittel 5 beskrives husleiestatistikken i Sverige og Danmark, mens kapittel 6 redegjør for eksisterende prisindekser på det norske boligmarkedet.

I kapittel 7 gjennomfører vi en empirisk analyse av husleier basert på Levekårsundersøkelsen 2001. Analysen består både av deskriptiv statistikk og hedoniske regresjonsanalyser.

I kapittel 8 gir vi en oppsummering av de viktigste konklusjonene fra drøftingene av behovet – og forutsetningene – for å lage en ny husleie-indeks/-statistikk, og viktige empiriske funn av relevans for avgjørelsen om en slik indeks skal lages. Avslutningsvis gir vi også våre anbefalinger om hvordan – og på hvilke premisser – en slik indeks/statistikk kan etableres, og hvor ansvaret for å produsere en permanent husleieindeks bør plasseres.

I vedlegg 1 gir vi en mer utfyllende presentasjon – bygd på SSBs vurderinger – av en mer omfattende husleiestatistikk/-indeks enn den som finnes i dag, en mulig måte å produsere en slik indeks på, forutsetninger som bør være til stede for å etablere den, og behovet for en forstudie i den forbindelse. Å vurdere ressursbruken og kostnadene forbundet med å etablere en slik statistikk, og i neste omgang – driftsutgiftene ved en permanent indeks/-statistikkproduksjon – ligger utenfor rammene for denne rapporten.



## 2 Husleiestatistikk og husleieindekser; formål og krav

### 2.1 Generelt om formål

Det er flere begrunnelser for å samle inn data og lage statistikk og indekser om husleiene i leiemarkedet enn behovet for en statistikk som belyser gjengs leie-problematikken. Formålet med statistikken og indeksene – hva de skal brukes til – kan stille ulike krav både til datagrunnlag og måten de lages på. I noen tilfeller kan en og samme indeks (og en og samme måte å samle inn data på) tilfredsstillere flere formål, men ofte er det ikke så enkelt. I det følgende skal vi kort se på de mest sentrale formålene for (grunnene til) å lage statistikk og å konstruere indekser for husleienes utvikling, hvem som har behov for hvilken statistikk – og de krav ulike formål stiller til data, beregningsmåter og tilgjengelighet:

- Ett formål kan være å få et samlet mål for hvordan *den gjennomsnittlige leieprisen for alle landets leieboliger* endrer seg. Her er det viktig å skille «rene prisendringer» fra effekten av at leieboligmassen over tid vil endre seg både med hensyn til kvantitative og kvalitative kjennetegn (boligstørrelse, bostandard og beliggenhet f.eks.). En måte dette kan gjøres på er ved en Laspeyres indeks med fordelingen av relevante strukturelle karakteristika ved et bestemt tidspunkt som faste vekter. En slik indeks kan brukes over en kortere eller lengre tidsperiode, avhengig av hvor raskt det skjer endringer i boligmassen som gjør vektene u hensiktsmessige.
- Et annet formål er et tilsvarende mål for leieprisen i *alle løpende leieforhold*. Leieforholdet (arten av avtale og relasjon mellom utleier og leietaker – slektning eller ikke slektning f.eks.) kan variere for en og samme bolig – med konsekvenser for husleia. Her er det viktig å skille prisendringer fra effekten av endringer i «leieforholdsstrukturen».
- Et tredje formål kan nettopp være å etablere *del-indekser* som viser prisutviklingen i bestemte segmenter av leiemarkedet, definert f.eks. ved ulike kombinasjoner av kjennetegn ved boligen, bomiljøet, det lokale boligmarkedet og arten av leieavtale. Dette er utfordringen vi står

overfor når det skal etableres operasjonelle indekser som viser hvordan såkalt «gjengs leie» – slik det er definert i den nye husleieloven – utvikler seg for ulike typer husrom og avtaleforhold. Vi kommer nærmere inn på dette i det følgende.

- Et fjerde formål kan være å etablere tilsvarende indekser for utviklingen av «markedsleiene» som for gjennomsnittsleiene. Her vil den relevante datakilden være leia i nyinngåtte leieavtaler. I perioder hvor leiene er i rask endring, kan det være svært viktig hvilken tidsperiode indeksverdiene refererer seg til; år, kvartal eller evt. måned. Behovet for pålitelig informasjon om markedsleiene kan ha flere kilder. Siden loven tillater at leia i nye leieforhold bestemmes i markedet vil både utleier og potensiell leietaker ha behov for pålitelig informasjon om markedsleienivået for ulike typer boliger. Lovens bestemmelser om «urimelig leie» sett i forhold til markedsleia, fordrer også data om markedsleiene. I et system hvor husleielovgivningen på bestemte vilkår legaliserer justering av leia i løpende avtaler til markedsleie, vil det også bli spørsmål etter data/indekser av denne type.
- For enkelte formål, f.eks. i konjunkturstudier, vil statistikk om *leiekraft* være av interesse, særlig sett i relasjon til hvordan markedsleiene endrer seg. I mangel av data om markedsleiene kan også data/statistikk om leiekraft for ulike typer boliger være et substitutt som gir relevant og aktuell informasjon om utviklingen av markedsleiene. Gjennomsnittlige leiekraft i en periode er imidlertid normalt ikke det samme som gjennomsnittsleia i inngåtte leieavtaler i den samme perioden. Gjennomsnittlige leiekraft på et bestemt tidspunkt (i praksis beregnet for en kortere tidsperiode) kan derfor ikke uten videre brukes som estimat verken for markedsleia eller gjengs leie på vedkommende tidspunkt.
- I noen situasjoner vil det være et viktig poeng å kunne følge utviklingen av husleienivået for spesielle grupper av befolkningen, f.eks. for å se om det foregår diskriminering. Det krever at relevante indekser kan dekomponeres på relevante grupper av befolkningen.
- Andre formål: I samsvar med internasjonale overenskomster for beregning av konsumprisindeks (KPI), og verdien av boligjenestene i nasjonalregnskapet (BNP), samler SSB nå løpende (hver måned) inn data om husleiene i et utvalg av leieboliger her i landet. Dette utvalget har hittil vært for lite (og også hatt andre svakheter) til at SSB har funnet det forsvarlig å beregne og publisere en egen husleieindeks på dette grunnlaget.

Det framgår av denne stikkordmessige omtalen av ulike formål for å produsere statistikk/indekser om nivå og endringer i husleiene at ulike formål stiller ulike krav til de husleiedataene som må samles inn (leiekraft, markedsleie i en bestemt periode, gjennomsnittslie (gjengs leie) ved et bestemt tidspunkt). Statistikkens formål stiller dessuten bestemte krav om omfang og art av bakgrunnsdata, utvalgsstørrelse, innsamlingsprosedyrer og hyppighet. Samtidig stiller de ulike krav til den statistikk og de indekser som lages (f.eks. at de er detaljerte nok og oppdateres hyppig nok) og hvordan de publiseres og gjøres tilgjengelig for aktuelle brukere og/eller for folk i sin alminnelighet (f.eks. i hvilke media det skjer og hvor ofte det skjer).

## 2.2 Hvem har bruk for hvilken husleiestatistikk?

Med utgangspunkt i en statistikk som primært lages for å skaffe til veie et adekvat og pålitelig grunnlag for å foreta justeringer av leia i tråd med bestemmelsene om gjengs leie, er det nærliggende å spørre hvilke andre formål som kan tilgodeses av akkurat denne statistikken, og – sett fra den andre siden – finnes det andre (gjærne enklere) statistiske løsninger som kan være gode nok (om ikke de beste) når det gjelder å ivareta de krav som bestemmelsene om gjengs leie impliserer? Hvilke andre statistikkbehov dekker i tilfelle evt. slike løsninger?

Pålitelig husleiestatistikk vil i et moderne samfunn som vårt etterspørres av flere aktører. De mest åpenbare er partene på leiemarkedet, folk som vurderer valg mellom eier- og leiemarkedet (det kan være så vel folk som vurderer eie eller leie som boform for seg selv som folk som vurderer om de skal selge eller leie ut evt. ekstraboliger som de eier), rettsvesenet (husleienemndene og husleietvistutvalgene), myndighetene (primært de som har ansvaret for boligpolitikken, den økonomiske politikken og sosial- og fordelingspolitikken), forskningsverdenen og offentligheten.

Disse aktørene vil ha ulike statistikkbehov. Folk som vurderer valg mellom eie og leie vil ha behov for en serie data som beskriver alle sider ved utviklingen på boligmarkedene – deriblant utviklingen av *markedsleiene*. Partene på leiemarkedet vil, når leieforholdet opprettes, ha behov for relevant statistikk om markedsleier. Når leieforhold har vart i minst tre år oppstår behovet for statistikk om gjengs leie. De relevante rettslige organer trenger – slik norsk husleielovgivning nå er – statistikk både om markedsleier og gjengs leie.

Myndighetene har hittil – også i perioder og i byer med streng husleieregulering – vært beskjedne i sine krav til husleiestatistikk. De data om

husleier som SSB samler inn (og lenge har samlet inn) blir i all hovedsak brukt som «råmateriale» i utarbeidelsen av annen økonomisk statistikk; konsumprisindeksen (KPI) og verdien av bolig tjenester i BNP. Forskningsverdenen har hittil skaffet seg data om husleier gjennom egne undersøkelser; SSBs Boforholds- og levekårsundersøkelser og ulike andre surveys om hushold og boliger/boforhold – f.eks. INAS' og NOVA' surveys fra 1980-tallet av. Offentligheten (f.eks. representert ved ulike media) har ikke – så langt vi vet – uttrykt behov for en bedre husleiestatistikk enn de fragmenter som har vært tilgjengelig fram til i dag. En nærmere omtale av aktuelle surveydata og den statistikk SSB produserer, og de formål den dekker, er gitt i kapittel 4.

Foranledningen til dette utredningsarbeidet er at «myndighetene» på vegne av både partene på leiemarkedet og rettsvesenet nå ønsker en mer omfattende og pålitelig statistikk om husleier; først og fremst en statistikk som gir adekvat og pålitelig informasjon om gjengs leie i ulike segmenter av leiemarkedet. Vi vil anta at en husleiestatistikk som er adekvat og dekkende for dette formålet også vil være en fordel for arbeidet med KPI (bl.a. mulighet til å produsere separate husleieindekser for ulike segmenter av leiemarkedet), og for beregningene av verdien av bolig tjenester i BNP. Den vil også bety bedre informasjon om husleiesituasjonen for ulike grupper – f.eks. innvandrere og enslige forsørgere – på leiemarkedet og om befolkningens levekår rent allment.

Etter en samlet vurdering av ulike aktørers statistikkbehov er vår konklusjon at en statistikk som er adekvat og tilstrekkelig for partene på leiemarkedet i relasjon til reguleringsbestemmelsene om gjengs leie, i all hovedsak også vil dekke de andre aktørenes behov/formål. I denne vurderingen er det særlig denne statistikkens omfang, detaljrikdom, utvalgsstørrelse og hyppighet som er utslagsgivende. Men naturligvis, statistikk utarbeidet på basis av et landsomfattende utvalg kan aldri bli adekvat og utsagnskraftig for et hvilket som helst mindre, lokalt leiemarked.

Leiemarkedspartenes behov for oppdatert statistikk om *markedsleienes* utvikling for spesifiserte boligtyper, og bo- og avtaleforhold i lokale leiemarkeder, er kanskje det behovet som vanskeligst lar seg dekke av en landsomfattende statistikk som primært er designet for å lage estimater på gjengs leie. Markedsleie forstått som leia i nyetablerte leieavtaler må tilfredsstillende bestemme krav til «ferskhet» – f.eks. at avtalene er inngått i løpet av de siste tolv eller seks måneder – evt. siste kvartal/måned. Adekvat statistikk om markedsleier for lokalt bruk, basert på representative nasjonale utvalg, vil implisere svært store utvalg på landsbasis – med de kostnader og den

tidsbruk det impliserer. Dette vil være tilfelle selv om man løser dette problemet ved å overrepresentere nye leieavtaler i de utvalg som eventuelt skal trekkes fra universet av alle leieavtaler. I praksis vil det også være vanskelig å vedlikeholde universet for «ferske» leieavtaler i et sentralt register.

De eneste forsøk på å lage oppdatert statistikk om markedsleier som vi kjenner til her i landet gjøres i Oslo. Boligvirkemiddeletaten i Oslo kommune har i noen år laget en slik statistikk basert på leiekrav for lediglyste boliger i Aftenposten Aften. På oppdrag for Oslo kommune v/Boligbygg Oslo KF har Verditakst A/S siden 2002 laget estimer på markedsleia for ulike boligstørrelser (målt ved antall rom) i ulike bydeler/regioner av byen. Disse estimatene baserer seg også i hovedsak på leiekrav for boliger lyst ledig innenfor et relativt kort tidsrom i det private leiemarkedet. Ellers er vi kjent med at studentsamskipnadene produserer statistikk om leia i sine egne utleieboliger. Noen steder samler de også inn leiekrav fra det private markedet. Her er imidlertid formålet ikke bestemmelsene om regulering av leiene til gjengs leie. Dette omtales nærmere i kapittel 4.

Det kan spørres hvor viktig det er å ha en oppdatert og detaljert statistikk om markedsleiene for alle – eventuelt de fleste (eller største) – lokale markeder. Holder det ikke med statistikk om markedsleiene i de mest typiske urbane pressområdene? Det er grunn til å anta at folk som er i leiemarkedet – hva enten det er i rurale eller urbane strøk – stort sett klarer å orientere seg om hvor markedsleienivået ligger for aktuelle boliger. Det gjelder både utleier og leietaker. Leiemarkedene er rimelig transparente; boliger annonseres, man går på visninger (dersom det arrangeres) og man konfererer med kjente.

Det er lite sannsynlig at partene i et potensielt leieforhold, dersom de ikke blir enige om leia ved egen hjelp, allikevel velger å inngå en avtale, for så umiddelbart – med hjemmel i husleielovens § 4-1 – å bringe en slik tvist inn for rettsapparatet. Mest sannsynlig vil de forsette å søke etter en motpart de kan inngå et akseptabelt kompromiss med. Skulle saken bli brakt inn for en husleienemnd f.eks., vil *den* støtte seg på takstfolk og andre som er kyndige – nettopp om de gjeldende markedspriser for det aktuelle leieobjektet.

Det gjenstår da at de viktigste behovene for løpende statistikk om markedsleiene i tillegg til de behov partene på leiemarkedet måtte ha, er 1) et politisk begrunnet behov for å følge utviklingen av husleiene på mer eller mindre aggregerte nivåer – først og fremst nasjonalt og for de største urbane leiemarkedene, 2) et forskningsbegrunnet behov for etter hvert lange tids-serier for denne typen data, og 3) offentlighetens/medias behov for å være informert om forhold som er viktige for folks forbruk og levestandard.

Så kan det spørres om ikke gjengs leiebehovet kan dekkes av annen statistikk om husleier – statistikk som enten allerede produseres – eller kan produseres på en enklere måte? En «enkel» landsomfattende statistikk som samtidig er adekvat for det formålet vi drøfter her, er det knapt mulig å tenke seg. En enkel statistikk vil i praksis ofte si en statistikk som ikke kan dekomponeres til, og bli relevant for, de mange ulike delmarkeder som partene opptrer på – eller evt. også en statistikk som produseres for sjelden til at den vil være relevant. Det vil f.eks. være tilfelle for statistikk basert på periodiske utvalgsundersøkelser som man kan tenke seg som et alternativ til en løpende statistikk – basert enten på registerdata eller hyppige utvalgsundersøkelser. Baserer man seg på periodiske utvalgsundersøkelser, kan periodene ikke bli særlig lange før opplysningene om husleia blir ubrukkelig for reguleringer etter lovens bestemmelser om gjengs leie. Slike reguleringer kan kreves hvert tredje år og må basere seg på rimelig «ferske» data.

Da er det lettere å tenke seg en statistikk utarbeidet for de viktigste/største lokale leiemarkedene, eller basert på husleiene hos større, profesjonelle utleierye som sitter med registre (eller lett kan opprette registre) over husleiene i sin utleiemasse. Det kan dreie seg om private så vel som offentlige utleierye (kommuner, studentsamskipnader).

Man kan tenke seg lokale løsninger på dette statistikkbehovet, men de vil kreve at det etableres permanente lokale organer som står for statistikkproduksjonen, og de bør – av hensyn til likebehandlingen av folk når det gjelder gjengs leie-problematikken – produsere en evt. slik statistikk etter standardiserte opplegg. En statistikk som produseres bare for noen lokale markeder, eller evt. bare for enkelte segmenter av leiemarkedet (f.eks. bare for noen utleiesektorer), vil introdusere en ulikhet mellom aktørene på ulike delmarkeder etter hvorvidt de har adgang til adekvat statistikk eller ikke, selv om den statistikken som er tilgjengelig på enkelte delmarkeder er laget etter samme lest. Vi anser slike løsninger som både urealistiske og ressurskrevende i et nasjonalt perspektiv. I tillegg vil de introdusere en lite ønskelig ulikhet mellom folk.

Relevant statistikk som sier noe om «gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår» bør lages på landsrepresentative utvalg. Utvalgene bør ideelt sett være mest mulige representative og inneholde sentrale kjennetegn ved boligen, avtaleforholdene, nærmiljøet og boligens lokalisering (se nærmere drøfting nedenfor). Et slikt landsrepresentativt utvalg kan naturligvis suppleres med tilleggsutvalg i forhold til bestemte kjennetegn som man vil studere i mer detalj.

I dag har SSB et operasjonelt register for alle landets boliger, basert på Folke- og boligtellingsen 2001 (FOB-registret). I dette registret er det spesifisert hvorvidt en konkret bolig/boenhet er leid ut, dvs. at vi her har et univers av leieboliger som er beskrevet ved noen sentrale kjennetegn ved boligen på et bestemt tidspunkt. Nå er dette registret trekkgrunnlag for de årlige husleieundersøkelsene, jfr. nærmere omtale i kapittel 4.3. Den nye husleiestatistikken som er aktualisert av den nye husleieloven, kan enn så lenge også konstrueres på grunnlag av utvalgstillinger fra dette registret. Det er en kvalitativt vesentlig bedre situasjon enn før dette registeret ble opprettet, da man manglet data om universet av utleieboliger. I dag – og den nærmeste framtid – består den største utfordringen i relasjon til å møte behovene for en bedre og mer adekvat husleiestatistikk i hvorvidt det kan mobiliseres tilstrekkelige ressurser til å trekke store nok utvalg fra dette registeret. Utvalg som er *store nok* vil i denne sammenheng si utvalg som gjør det mulig å konstruere indekser som kan dekomponeres på grupper som er dekkende i relasjon til lovens bestemmelser og intensjoner.

FOB-registret har imidlertid også sine svakheter. Den mest fundamentale er at det ikke er etablert rutiner for å holde registeret à jour når det gjelder nye leiligheter som blir tilført markedet. Det betyr at dette registret, etter hvert som tiden går gir et stadig mindre korrekt bilde av leiemarkedet, og at det blir stadig mindre adekvat som trekkgrunnlag for de nåværende husleieundersøkelsene, jfr. nærmere omtale av dette problemet i kapittel 8. Siden Folke- og boligtellingsen 2001 også var den siste i sitt slag, eksisterer heller ikke muligheten for 10-årige reetableringer av et slikt register. Det betyr at det på lengre sikt uansett må etableres nye – og mer permanente – rutiner og datakilder for produksjon av en permanent husleiestatistikk med god sammenlignbarhet over tid.

## **2.3 Nærmere om kravene til statistikk fra husleielovens § 4-3, bestemmelsene om regulering til gjengs leie**

Her skal vi se nærmere på bestemmelsene om gjengs leie i den nye husleieloven, og forsøke å danne oss et bilde av det statistikkbehovet som så og si måtte kunne avledes direkte av lovens bestemmelser. Det vil først og fremst si å drøfte/tolke innholdet i lovens mest sentrale begrep; som «gjengs leie», «liknende husrom» og «liknende avtalevilkår». Men det må også bety å se nærmere på hvordan lovgiveren tenker seg loven brukt i praksis; hvilket

statistikkbehov partene i et leieforhold vil ha dersom de skal klare å bruke denne reguleringsbestemmelsen uten å gå til rettsapparatet – og hvilket statistikkbehov rettsapparatet vil ha. Et helt sentralt spørsmål i denne forbindelsen er hvilken rolle takseringsinstituttet er tenkt å ha – evt. bør ha.

Den nye husleieloven av 1999 legger opp til at husleia i nye leiekontrakter bestemmes i markedet, jfr. § 4-1. Det er forbudt å avtale en leie som er urimelig, sett i relasjon til den leia som dannes i markedet. Denne markedsleia er imidlertid aldri urimelig i lovens forstand.

### 2.3.1 Rett til leieregulering i løpende leiekontrakt

Loven introduserer en rett, både for utleier og leietaker, til å kreve regulering av husleia i en løpende leiekontrakt uten at leieforholdet sies opp. Hvert år er det anledning til å justere leia i tråd med endringene i konsumprisindeksen, jfr. § 4-2. Etter § 4-3 har partene hvert tredje år rett til å kreve at leia blir satt til «*gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom og liknende avtalevilkår*». Verken bestemmelsen om indeksregulering eller regulering til gjengs leie skjer automatisk. En av partene må kreve det. Blir man ikke enige om hva gjengs leie er, kan en tvist om dette bringes inn for retten, i Oslos tilfelle vil i praksis det såkalte Husleietvistutvalget være førsteinstans i slike saker.

Dette betyr at både partene på leiemarkedet og domsmenn/takstmenn knyttet til domstolene har en særlig interesse i statistikk som kan belyse hva gjengs leie, og forsåvidt også markedsleie ved ny utleie, er i de konkrete tilfeller de er parter i, eller satt til å avgjøre.

Markedsleia – forstått som et gjennomsnitt av leiene ved nyutleie av en bestemt type boliger på et lokalt utleiemarked – vil både partene på leiemarkedet og meglere/takstmenn ha et ganske godt inntrykk av, selv om det normalt ikke vil foreligge statistikk om markedsleia. (Lokale markeder vil normalt være rimelig transparente, jf. det som er sagt ovenfor.) I motsetning til markedsleie vil *gjengs leie* normalt være en størrelse som folk umiddelbart ikke har noe klart inntrykk av. Det vil gjelde både folk i sin alminnelighet, partene i leieforhold som begynner å nærme seg tre år, domsmenn og markedssakkyndige (f.eks. takstmenn og meglere). Her er det snakk om et gjennomsnittlig leienivå for alle løpende leieforhold (både nye og gamle) som må beregnes. I spesielle situasjoner, f.eks. dersom markedsleia har holdt seg stabil gjennom flere år, vil folk som kjenner markedet godt kunne ha et ganske riktig inntrykk av gjengs leie for ulike kategorier boliger og avtaleforhold. Desto større svingninger det har vært i leieprisene, dess mindre er sannsynligheten for at folk har korrekte inntrykk av hvor nivået for gjengs



leie ligger. Og poenget – og problemet – er her at det nettopp er ved store endringer i markedsleia det vil være aktuelt å bruke bestemmelsen om regulering til gjengs leie.

### 2.3.2 Formålet med gjengs leie

Bestemmelsen om rett til indeksregulering gir partene en rett til å opprettholde realverdien av en avtalt husleie fra år til år. I vår tid, hvor det som regel alltid er snakk om prisstigning, er dette en rett som i praksis er til fordel for utleier.

Bestemmelsen om rett til å kreve regulering til gjengs leie hvert tredje år har som formål å redusere begge parter risiko dersom leienivået skulle utvikle seg svært forskjellig fra nivået på det tidspunkt leieforholdet ble etablert. I utgangspunktet er dette en sympatisk bestemmelse. Når markedsleiene endres over lengre perioder vil denne reguleringsbestemmelsen vanligvis slå ut til gunst for utleier når leiene stiger og til gunst for leier når de faller, jamført med en situasjon uten reguleringsmulighet.

Sammenlignet med et system som tillater at husleiene tilpasses markedsleie etter tre år er det mer usikkert hvilke grupper som tjener på at leiene kan tilpasses gjengs leie. I et marked med stigende husleier vil gjengs leie normalt ligge lavere enn markedsleie ved ny utleie. Da vil leietakerne tjene på at reguleringen bare kan skje til gjengs leie og ikke til markedsleie ved ny utleie. I et marked med fallende husleier vil gjengs leie normalt ligge høyere enn markedsleia. I denne situasjonen vil leietakerne tape på at leia bare kan tilpasses gjengs leie og ikke markedsleia. Merk at vi her snakker om leietakere som allerede er i et leieforhold.

Dersom gjengs leie-bestemmelsen fører til endret adferd fra utleierne, kan dette medføre at leietakere som gruppe kommer dårligere ut, i forhold til en situasjon med regulering i forhold til markedsleie ved ny utleie. Tidligere hadde utleiere mulighet til å kontraktfeste en rett til leiejustering. I oppsigelige leieavtaler kunne leia dessuten justeres ved hjelp av såkalt betinget oppsigelse. For utleiere som opprinnelig hadde kontrakter som innebar mulighet til å justere leia til markedsleie ved stigende leienivå, vil de nye bestemmelsene framstå som en svekkelse av muligheten til å kunne foreta en husleieøkning. De kan tenkes å svare på de nye reguleringsbestemmelsene på flere måter. For det første kan de velge leietakere som antas å flytte raskt, eller alternativt kun tilby 3-årige kontrakter – i tråd med lovens minimumsbestemmelser. For det andre kan de ta en høy «inngangsleie» som kompensasjon for at leia i mindre grad enn ved de tidligere reguleringsbestemmelsene kan justeres på et senere tidspunkt. For det tredje kan utleiere trekke

seg ut av leiemarkedet. Alle disse formene for respons fra utleierne side som er nevnt her, vil medføre at leietakere som gruppe kommer dårligere ut.

Husleieloven har i § 1- 2 en bestemmelse om ufravikelighet til fordel for leier. Den betyr at en leier ikke kan gjøre avtaler som svekker de rettigheter loven gir henne/ham; i dette tilfelle betyr det at leietaker ikke kan avtale fra seg retten til husleiereguleringer som er til egen fordel. Utleier er imidlertid fri til å inngå slike avtaler.

Dersom bestemmelsen om gjengs leie blir brukt når enten utleier eller leietaker har fordel av det, vil få leieforhold ha eldre husleier enn tre år, eksklusive indeksreguleringer, i et marked hvor leiene stadig er i endring.

Foruten at reguleringer til gjengs leie er en måte å håndtere risiko på for de involverte parter – særlig i leieforhold av lengre varighet – er det i lovforarbeidene også pekt på fordeler av «systemkarakter» denne bestemmelsen vil/kan ha:

- På lang sikt vil utviklingen i markedsleiene bli bestemmende for leienivået både i nye og gamle leieforhold, noe utvalget som skrev NOU 1993: 4 i hovedsak så som en fordel. Et markedsbestemt leienivå vil i det lange løp gi de riktige signaler til byggebransjen om behovet for nybygging, og – like viktig – det vil føre til den beste utnyttelsen av bygningsmassen på leiemarkedet. Få vil over lengre tid bli sittende med større boliger enn de har bruk for fordi de er rimelige, eller bli tvunget til å flytte fra en adekvat bolig fordi den er for dyr.
- En reguleringsbestemmelse som « ... ikke slavisk følger markedssvingningene»<sup>1</sup> vil i seg selv bidra til en stabilisering av leieprisene, noe utvalget også ser som en fordel. Dette er et forhold man tenker seg vil ha betydning først og fremst ved dramatiske endringer på eiendomsmarkedet. Jamført med revisjonsbestemmelser som gav mulighet til justering til markedsprisen i slike situasjoner, vil prissvingningene ved gjengs leie-bestemmelsene avdempes – både fordi lovlige justeringer er begrenset til gjengs leie (som er et gjennomsnitt av de leier som allerede betales, se drøftingene nedenfor), og fordi treårssyklusen normalt vil medføre at andelen leieavtaler som hvert år kan justeres er begrenset.
- Et siste forhold utvalget framhever er at den foreslåtte ordningen, med sine klare regler og bestemmelser, vil føre til mindre tvister mellom partene i husleieforhold enn etter tidligere rett. Man slipper å ta stilling til om leia er (blitt) urimelig. «Det eneste tvistespoørsmålet som står

---

<sup>1</sup> Sitat fra NOU 1993:4, s.50.

tilbake, er hva som er gjengs leie for det aktuelle husrommet.» «Det kan riktignok være vanskelig å fastlegge gjengs leie i det enkelte tilfelle, men bevisproblemene vil neppe være større på dette området enn på andre rettsområder.» (NOU 1993: 4, s. 50).

### 2.3.3 Gjengs leie – et uklart begrep?

Gjengs leie er ikke et særlig presist begrep. Liknende hustype og liknende leieforhold er heller ikke særlig presise. Erfaringene fra de første forsøkene på å anvende loven viser at det er uklart hvordan disse begrepene skal forstås og brukes i praksis.

Disse uklarhetene skyldes for en stor del at lovgiveren har vært svært knapp når det gjelder det konkrete innholdet i enkelte bestemmelser. Dette gjelder både selve definisjonen av begrepet gjengs leie, de anvisninger som er gitt på hvordan gjengs leie skal beregnes, hvilket datagrunnlag som kreves, hvem som skal ha ansvaret for å framskaffe dette datagrunnlaget og hvilken rolle taksering kan/bør/skal spille i fastsetting av leia for den enkelte leilighet.

Lovgiveren har også vært knapp i drøftingen av mulige utilsiktede konsekvenser som kan følge av ulike definisjoner og praksiser. Eksempelvis er det ikke umulig at et krav om justering av husleia til gjengs leie kan implisere en leienedsettelse på tross av at markedsleia har steget de tre siste åra, noe som fra utleieres ståsted kan synes å være urimelig. På samme måte er det mulig at regulering til gjengs leie kan medføre en økning i husleia på tross av at markedsleia har falt, noe som synes urimelig fra leietakernes side. Hvor stor sannsynlighet det er for at slike (uforutsette?) konsekvenser vil forekomme, avhenger av hvor store fluktuasjoner det er i markedsleiene og hvor stor vekt nye leieforhold har i gjennomsnittsleien.

Disse uklarhetene til tross; med gjengs leie har lovgiveren uten tvil ment et leienivå som er et gjennomsnitt av leiene i alle leieforhold som eksisterer på et bestemt tidspunkt – nye så vel som gamle. Det går fram av forarbeidene til loven, jfr. NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler – og av tolkninger i ettertid; for eksempel i NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. I NOU 1993:4, s. 50 defineres gjengs leie indirekte ved følgende formuleringer:

... gjengs leie, det vil si det beløp som gjennomsnittlig betales for liknende husrom på liknende avtalevilkår på iverksettingstidspunktet. Ved avgjørelsen skal en således finne «tyngdepunktet» i det etablerte leienivået på stedet; siktemålet er å finne fram til et representativt gjen-

nomsnittstall. Når leien tilpasses det som gjennomsnittlig betales, innebærer det at leieprisen ved nytteleie ikke er avgjørende.

Begrepet «representativt gjennomsnitt» brukes flere ganger; «Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av det leienivå som er etablert på stedet ... » (s. 134). Videre påpekes det at:

Går leienivået ved nytteleie opp eller ned, vil dette riktignok influere på hva som er gjengs leie, men det allerede etablerte prisnivået medfører at endringene i gjengs leie skjer saktere enn endringene i markedsleien. (s. 134).

Argumentet her er at nettopp fordi gjengs leie er et gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert, vil den foreslåtte reguleringsbestemmelsen gi flere positive virkninger, både for partene direkte og for systemet; jfr. argumentasjonen ovenfor.

#### 2.3.4 Liknende husrom og liknende avtalevilkår

I kap. 3.2 skal vi drøfte hvilke faktorer som kan antas å gi opphav til forskjeller i husleia. At kjennetegn ved leiligheten, huset, nærmiljøet, strøket og boligens sentralitet gir utslag i husleia når den bestemmes i markedet, er ikke kontroversielt. Spørsmålet vil som regel være hvor store utslagene er. Når loven snakker om liknende hustype antar vi at det her først og fremst er tenkt på boligens størrelse, utstyrsstandard og vedlikehold, og på husets standard.

Vi antar også at boligens geografiske plassering inngår i begrepet «liknende husrom». Den nye husleieloven refererer riktignok ikke direkte til forskjeller mellom ulike geografiske områder når den snakker om hvordan gjengs leie skal fastsettes. Den gamle husleieloven hadde med at leiefastsettelsen også måtte vurderes ut fra i hvilket strøk leieboligen var lokalisert. I lovforarbeidene til den nye loven sies det imidlertid at gjengs leie skal utgjøre et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på *stedet* ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår, jfr. NOU 1993: 4, side 134 og Ot. prp. nr. 82 (1997–98) side 53 og side 176. På dette grunnlaget regner vi med at utelatelsen av den geografiske dimensjonen i lovteksten er utilsiktet. Flere egenskaper ved et strøk/sted kan tenkes å gi opphav til forskjeller i husleia. Vi antar at lovgiveren her kan ha tenkt både på det aktuelle boligstrøkets fysiske miljø og boligens plassering (mer eller mindre sentralt) i det lokale boligmarkedet. Om det er tenkt på strøks sosiale status – negativ eller positiv – som utvilsomt også kan slå ut i prisene, er vi mer usikre på.

Om det er noe uklart hva som er ment med liknende husrom, er det ikke mindre uklart hva som er ment med liknende avtalevilkår. Dersom man vil identifisere *ulike* avtalevilkår, synes det naturlig å søke blant ulikheter i avtalevilkår som kan oppstå der loven har deklarasjonelle bestemmelser (bestemmelser som innen visse rammer kan fravikes ved avtale). Det gjelder f.eks. bestemmelsene om vedlikehold (§ 5-3) og oppsigelsesfrister (§ 9-6). For en del av de lovbestemmelsene som ikke kan fravikes (preseptoriske bestemmelser), gjelder det at de kan være forskjellige fra normalbestemmelsene når visse vilkår vedrørende utleieren eller formålet med utleien er oppfylt. Minste utleieperiode kan f.eks. være ett år (normalt er den tre år) når folk leier ut deler av det huset de bor i, eller selv skal ta i bruk boligen etter utleieperioden. Ved utleie av offentlig eide og klausulerte boliger (studentboliger, gjennomgangsboliger og spesialboliger) kan normalbestemmelsene fravikes både når det gjelder bestemmelsene om minsteperiode, framleie, og opptak av nye medlemmer i husstanden. Normalbestemmelsene kan dessuten fravikes på flere punkter ved utleie av tjenestebolig.

I utgangspunktet vil vi anta at en avtale som gir leietakeren de beste rettigheter også koster mest. Om – og i hvilken grad – dette er tilfelle er et empirisk spørsmål som vi har få muligheter til å belyse med foreliggende data og innen rammene av denne utredningen.

### 2.3.5 Ulike tilpasningsbetingelser og avtalemekanismer

En ting er problemene med hvordan liknende husrom og liknende avtalevilkår skal forstås og operasjonaliseres. Kanskje like viktig er det at det kan stilles spørsmål om hvorvidt referansene til liknende husrom og avtalevilkår er tilfredsstillende (og uttømmende) sett i relasjon til de kjennetegn ved leiemarkedet som det kan vise seg både relevant og nødvendig å ta hensyn til når bestemmelsene i lovens § 4-3 skal praktiseres. Formålet med utleien og egenskaper ved så vel utleier som leietaker må – som påpekt ovenfor – generelt sett antas å kunne påvirke husleia via de ulikheter i avtalevilkår som loven gir adgang til. Men disse faktorene må generelt sett også antas å kunne påvirke leia gjennom andre mekanismer enn ulikheter i avtalevilkår.

Poenget her er at leia på viktige deler av markedet bestemmes i et samspill mellom bestemte avtalevilkår, bestemte formål for utleien og markedsbetingelser som impliserer at utleier mer eller mindre kan bestemme leia. Her er det kanskje grunn til å tro at utleiers strategiske posisjon på markedet, og hvordan den utnyttes, samt formålet med utleien er av større betydning for prisdannelsen enn avtalevilkårene snevert sett. Her blir vi stilt overfor et spørsmål av både prinsipiell og praktisk art; hvordan skal leieforskjeller som

skyldes ulikheter i tilpasningsbetingelser og avtalemekanismer behandles ved beregninger av gjengs leie?

Dette spørsmålet har meldt seg med full tyngde for Oslo kommune, hvor Bystyret har vedtatt å bruke reguleringsbestemmelsene om gjengs leie i kommunens ordinære utleieboliger (som i praksis vil bli forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet). I kommunens trygde- og omsorgsboliger skal leia fastsettes slik at den er kostnadsdekkende, mens den i personalboligene skal settes til markedsleie, jf. nærmere omtale av Oslo kommunes gjengs leie-beregninger i kapittel 4.4.2.

Ved utleie av studentboliger og offentlig eide boliger; omsorgsboliger, spesialboliger, gjennomgangsboliger, er det ikke bare eventuelle ulikheter i avtalevilkår som kan påvirke husleia. Her dreier det seg om en selektert utleie hvor bare bestemte grupper av potensielle leietakere har adgang, og de vanlige frikonkurransesbetingelsene vil normalt ikke være oppfylt på disse markedene. Kommunene forhandler ikke med den enkelte omsorgsboligsøker om husleia. Og den enkelte søker har ofte ikke reelle alternativer. Når utleier er en offentlig eller halvoffentlig aktør (stiftelse) vil leia vanligvis bli politisk/administrativt bestemt. Til grunn for denne bestemmelsen kan det ligge ulike prinsipper; subsidiering av leia, at leia skal dekke utgiftene, at leia skal dekke kostnadene, eller også at den skal bestemmes i markedet på en eller annen måte. Her kan vi merke oss at Oslo kommunes system for leiefastsetting – i mangel av et ordinært marked i den kommunale sektor – både når det gjelder fastsetting av markedsleie og gjengs leie legger til grunn *markedsleie og gjengs leie i det private utleiemarkedet*.

Dette er imidlertid ikke den eneste måten å beregne gjengs leie på i offentlig sektor – og kanskje heller ikke den mest nærliggende. For denne sektoren kan man tenke seg flere modeller for leiefastsetting og -regulering. Her skal vi kommentere tre mulige måter å håndtere problemet på: 1) Leiene kan reguleres etter lovens § 4-3 med referanse til gjengs leier beregnet for de kommunale utleieboligene. Denne reguleringsmekanismen kan praktiseres sammen med handlingsregler for fastsetting av leia i nye leieforhold som i større eller mindre grad tar hensyn til husleienivået i det private leiemarkedet (hvilket på lang sikt betyr at leienivået i det private markedssegmentet også blir styrende for leienivået i offentlig sektor). 2) Leiene (både for nye og løpende leieforhold) i den offentlige sektor kan fastsettes etter helt andre prinsipper – f.eks. slik at de er kostnadsdekkende eller slik at de er utgiftsdekkende (noe det er tradisjoner for innen de offentlige og allmenntilgjengelige utleiesektorer både i Norge og i mange andre land). 3) Man kan bruke lovens bestemmelser om gjengs leie og beregne gjengs leie på grunnlag av leiene i

det segmentet av det private leiemarkedet som fungerer mest i pakt med kriteriene for fri konkurranse. Etter vedtaket i Bystyret er det denne beregningsmåten som nå (med visse modifikasjoner) praktiseres i Oslo kommunes ordinære utleieboliger. (I Oslo kommune fastsettes for øvrig leiene ved ny utleie også på samme måte.) Loven gir formodentlig adgang til å fastsette leiene i offentlige utleieboliger på alle disse tre måtene. Hvilken metode som er mest i pakt med lovens ånd kan diskuteres.

Vi står overfor tilsvarende problemer i det private segmentet av utleiemarkedet. Her finner vi for det første at lovens normalbestemmelser er fraveket til fordel for blant annet den som leier ut en sokkelbolig. Her impliserer utleien imidlertid også et naboforhold. Og nettopp det at utleien også impliserer et naboforhold kan vi anta har betydning for utleiers opptreden på markedet som ikke fanges opp gjennom utformingen av avtaleforholdene; det kan ha betydning for om utleier over hodet leier ut, og hvis han/hun leier ut kan det føre til selektering/diskriminering av potensielle leietakere, det kan påvirke lengden av utleieperioden og sist, men ikke minst, få betydning for prisdannelsen – uavhengig av leieavtalens lengde. Som vi skal se i kapittel 3.1 er det et stort innslag av utleie til slekt og venner i sokkel- og ekstraboligsektoren. Det viser seg dessuten at det er en tendens til lavere leie når det eksisterer slekts- og vennsksrelasjoner mellom partene på leiemarkedet, jfr. Langsether m.fl. (2003). Rent generelt kan vi tenke oss at den som leier ut en bolig til en slektning eller en venn, gir en viss rabatt, og dessuten at en utleier er villig til å betale for å få en nabo han/hun kan stole på når leieforholdet samtidig impliserer et naboskap.

På bakgrunn av slike forhold er det argumenter for at utleie mellom foreldre og barn, og mellom slekt og venner, må holdes utenfor ved beregning av gjengs leier i det private, profesjonelle utleiemarkedet. Å ikke ta hensyn til dette kan føre til urimelige resultater ved bruk av reguleringsbestemmelsene i lovens § 4-3. Skal en ikke-slektning f.eks. etter en leieperiode på tre år kunne kreve leia justert til et nivå for gjengs leie som også inkluderer utleie mellom slektninger? I den grad det måtte være aktuelt å bruke lovens reguleringsbestemmelser i et leieforhold mellom foreldre og barn (eller venner og kjente), synes det imidlertid også svært urimelig å basere en slik regulering på et gjengs leie-estimat beregnet utelukkende på grunnlag av løpende leieforhold i det private, profesjonelle utleiemarkedet – hvilket prinsipielt sett tilsvarer å anvende beregningsmetode 3) for å bestemme gjengs leie i offentlige utleieboliger.

### 2.3.6 Beregningsmåte og statistikkgrunnlag

Når det gjelder beregningsmåte og statistikkgrunnlag er lovforarbeidene (NOU 1993:4) svært kortfattet.

Systemet (reguleringsbestemmelsen) forutsetter altså at det foretas undersøkelser med sikte på å klarlegge hva som betales i sammenliknbare leieforhold; på grunnlag av dette materialet skal en så finne fram til tyngdepunktet i det etablerte leienivået. (s. 134).

Man er forbausende optimistiske mht. hvordan dette vil fungere i praksis:

Hva leien skal settes til, vil heller ikke medføre nevneverdige vansker; gjengs leie er en gitt størrelse som en i prinsippet alltid kan finne. Det kan riktignok være vanskelig å fastsette gjengs leie i det enkelte tilfelle, men bevisproblemene vil neppe være større på dette området enn på andre rettsområder.

At det her dreier seg om å komme fram til et *gjennomsnitt* for leienivået i etablerte (løpende) leieforhold synes ikke tvilsomt. I praksis er det ikke mange måter å gjøre dette på. I mangel av registre over husleiene i løpende leieforhold må det samles inn data om leia fra et representativt utvalg av leieforhold, og beregnes en gjennomsnittsleie på dette grunnlaget. Den store utfordringen her vil være å identifisere og avgrense relevante grupper av «liknende husrom og liknende avtalevilkår» fra det ganske land i et leiemarked preget av stor grad av heterogenitet.

Verken loven eller forarbeidene sier noe om hvem som skal ha ansvaret for at slike gjennomsnittstall foreligger. Lovens § 4-6 hjemler adgang for Kongen til å gi forskrift om beregningsmåten for gjengs leie. Den har hittil ikke vært benyttet, og – som Wyller (2000) sier i sin «Boligrett» – «... det er intet i forarbeidene som tyder på at man har regnet med at den skal benyttes». Loven ser ut til å overlate bestemmelsen av gjengs leie i det konkrete tilfelle til partenes skjønn. Blir de ikke enige, har de etter § 4-3 adgang til å få oppnevnt en egen takstnemnd til å avgjøre en tvist om gjengs leie, evt. bringe saken inn for Husleietvistutvalg der slike finnes. Her melder spørsmålet seg om hvilken prosedyre loven pålegger rettsapparat og takstnemnder; kan også de avgjøre spørsmålet om gjengs leie ved skjønn, eller impliserer loven en plikt for slike organer til å *beregne* gjengs leier?

En takstnemnd skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av den lokale tingretten. Verken loven eller forarbeidene krever at medlemmene er takstmenn, men som regel er det nok takstmenn og andre sakkyndige på leiemarkedet som blir oppnevnt. Takstmenn eller ikke, vi vil tro at en takstnemnd er bundet av lovens bestemmelser om at gjengs leie skal fastsettes



som et gjennomsnitt av de etablerte leieforhold for liknende hustyper og avtaleforhold. Det er imidlertid urimelig å pålegge en takstnemnd å bestemme gjengs leie for en kombinasjon av hustyper og avtaler hvor dette ikke er gjort før. Takstnemnder er ikke permanente organer, og de vil heller ikke ha de ressurser og den faglige/statistiske kompetanse som er nødvendig for å bestemme den gjengse leie som skal legges til grunn for leiejusteringen i konkrete tilfelle. Det er heller ikke rimelig å pålegge Husleietvistutvalgene oppgaven med (eller ansvaret for) å utføre slike beregninger, selv om disse utvalgene skulle bli permanente.

Enhver leilighet vil ha særtrekk som gjenspeiler seg i husleia. Disse særtrekkene kan dreie seg om indre og ytre standard, planløsning, vedlikehold, utsikt, støy, miljø, i hvilket strøk den ligger o.l. Alle forhold som gjenspeiler seg i markedsprisen ved nyutleie, er det også rimelig at det blir tatt hensyn til når leia for en konkret leilighet skal justeres etter bestemmelsene i husleielovens § 4-3, enten det skjer ved at partene blir enige, eller ved vedtak av en takstnemnd.

Det synes rimelig å operasjonalisere lovens bestemmelser om justering av leia til gjengs leie for et konkret leieforhold på et bestemt tidspunkt som en tilpasning i to trinn:

- 1) Først bestemmes gjengs leie for den kategori bolig- og leieforhold den konkrete leiligheten tilhører. I mangel av registre over husleiene i løpende leieforhold, må dette gjennomsnittlige leienivået beregnes på grunnlag av leiene i et representativt utvalg av løpende (nye så vel som gamle) leieavtaler for angjeldende bolig-/leiekategori på relevante tidspunkter. Leiestrukturen på et bestemt tidspunkt kan ses på som et resultat av markedsleia i ulike årganger av leieforhold, korrigert for opphørte leieforhold og evt. tidligere justeringer av leia. Gjengs leie-nivået for en bestemt bolig-/leiekategori kan estimeres med det veide gjennomsnittet av de observerte leier i utvalget av bolig-/leieforhold for angjeldende kategori med andelen bolig-/leieforhold som har respektive leier som vektor. Verken takstmenn eller partene i leiemarkedet sitter normalt inne med slike opplysninger om leiestrukturen, dersom det ikke eksisterer registre over husleiene. Dersom markedsleiene har vært stabile over en lengre periode, vil gjengs leie og markedsleie ligge nær hverandre. Kjennskap til markedsleiene og hvordan de har utviklet seg vil i en slik situasjon kunne være tilstrekkelig til å gi rimelig riktige estimater på nivået for gjengs leie.
- 2) I neste omgang vurderes det hvordan det konkrete leieforholdet avviker fra gjennomsnittet i sin kategori, og hvilket tillegg/fradrag dette bør

representere i gjengs leie. Her må det tas hensyn til de forhold som det ikke er tatt hensyn til i trinn 1, og her vil det være aktuelt å bruke takseringskyndige. Her er det de som er fagfolkene. Verdien av slike avvik er også noe partene sjøl som regel vil kunne enes om når de først har et gjengs leienivå for «sin» bolig-/leiekategori å forholde seg til.

Det springende punkt her er hvilke faktorer som bør, og kan, tas hensyn til i hhv. trinn 1 og trinn 2. Først kan vi bemerke at faktorer som ikke gir differensiering i husleiene er det ingen grunn til å lage dekomponerte husleieindekser for. Kjennetegn ved boligen, strøket og leieforholdet som erfaringsmessig viser seg å gi opphav til stabile og signifikante forskjeller i leienivået, bør det tas hensyn til i trinn 1. I praksis kan det skje ved at disse kjennetegnene legges til grunn for inndeling av leiemarkedet i et sett bolig-/leiekategorier, og at det i neste omgang for hver slik kategori produseres separate indekser som viser utviklingen av leienivået. Utfordringen her er å identifisere disse faktorene, hvilke effekter de har på leienivået, om det eksisterer samspillseffekter mellom noen av faktorene, og å vurdere hvorvidt det rent praktisk lar seg gjøre å produsere oppdatert statistikk – og indekser – på så disaggregerte nivåer som det kan være ønskelig å gjøre.

Hvilke faktorer som differensierer husleia skal vi drøfte nærmere i kapittel 3. I kapittel 7 vil vi – på grunnlag av data fra Levekårsundersøkelsen 2001 – gi en empirisk belysning av dette temaet. Begrensningene – og mulighetene – for å produsere disaggregerte indekser skal vi belyse videre ved å se på noen aktuelle og potensielle datakilder i Norge og husleiestatistikken som produseres i Danmark og Sverige.

## 3 Det norske leiemarkedet; strukturtrekk og funksjonsmåte

### 3.1 Leiemarkedets struktur

Sett i forhold til reguleringsbestemmelsene i husleielovens § 4-3 er det først og fremst to aspekter ved markedsstrukturen som er av interesse: 1) På den ene sida egenskaper som har direkte betydning for hvor relevant lovens bestemmelser om regulering av leia er for partene (dersom de fleste leieforhold varer kortere enn tre år vil lovens bestemmelser om gjengs leie f.eks. være uten betydning for dette flertallet). 2) På den andre sida de effekter enkelte strukturtrekk (f.eks. partenes organisering/markedsmakt og evt. familiære relasjoner mellom partene) kan antas å ha for prisdannelsen – både for husleienivået, hvilke faktorer som kan gi opphav til variasjon i leiene og hvor mye de varierer. Vurdert i et 5–10 års perspektiv venter vi ikke større endringer i disse strukturelle forholdene – med unntak for leieforholdenes varighet, hvor bestemmelsen om gjengs leie kanskje kan føre til at enkelte utleiere vil begrense bruken av avtaler med varighet ut over tre år.

På kort sikt er det rimelig å forestille seg at sentrale strukturelle egenskaper ved markedet legger bestemte føringer på partenes adferd på markedet og de mål de forfølger/kan forfølge. På lengre sikt må også partenes adferd – særlig dersom den har en kollektiv karakter – antas å kunne føre til endringer i markedets struktur. De strukturelle trekkene som er av interesse angår både tilbuds- og etterspørselssiden separat og relasjonene mellom partene. I denne forbindelsen vil vi også minne om at alle moderne samfunn har en ganske omfattende husleielovgivning hvor leietakernes rettsvern er det sentrale elementet, jfr. Langsether mfl. (2003). Denne lovgivningen vil i større eller mindre grad både ha konsekvenser for leiemarkedets struktur og legge føringer på partenes adferd på markedet.

I det følgende skal vi kort belyse enkelte aspekter ved noen av de mest sentrale av disse strukturtrekkene med aktuelle data. Gjennomgangen er i stor grad basert på Langsether mfl. (2003). Etter tur skal vi se på:

1. Hvem er utleierne, klassifisert etter hva deres formål med å leie ut boliger er, og hvilke boliger leier de ut.
2. Hvem leier bolig, relatert til hvorfor de leier og ikke eier sin bolig og hvilken plass leieforholdet har i et boligkarriereperspektiv.
3. Forekomsten av interesseorganisering og ulikhet i markedsmakt.
4. Kontraktsforholdene; spesielt om kontrakt brukes, og kontraktens bestemmelser om varighet og oppsigelsesvern.
5. Aktuelle leieforhold; hvordan er de formidlet, hvilke relasjoner eksisterer mellom utleier og leietaker.

Leiemarkedet i Norge har aldri vært stort. Går vi tilbake til begynnelsen av 1900-tallet var selveie allerede den gang den hyppigst forekommende disposisjonsform til bolig, bortsett fra i de største byene, særlig Kristiania (Oslo), hvor leieformen var helt dominerende, jf. tabell 3.1. I dag er leieboerandelen i Norge i følge siste folke- og boligstilling, 23 prosent. Vi bør her merke oss at leiemarkedets tilbakegang synes å ha stanset opp i løpet av 1990-tallet.

*Tabell 3.1. Andel hushold som leier bolig. Norge totalt og Oslo. Kilde: SSB: Folke- og boligstillinger*

	1920	1970	1990	2001
Norge	47 %	34 %	22 %	23 %
Oslo	95 %*	49 %	24 %	29 %

\* Tallet for 1920 gjelder innenfor Oslos daværende grenser. Innenfor byens nåværende grenser har Gulbrandsen (1980) beregnet leieboerandelen i 1920 til 89 prosent.

### 3.1.1 Hvem er utleierne?

Aktørene på tilbudssiden av leiemarkedet er svært ulike, både ut fra hvilke motiver de måtte ha for å delta på markedet, etter hvilke mål de forfølger, og etter i hvilket omfang de driver sin utleievirksomhet. Dette vil langt på vei bestemme tilbyders adferd.

Grovt sett kan vi skille mellom følgende grupper av tilbydere:

1. Utleie av bolig eller rom i hus bebodd av utleier (sokkelbolig og lignende)
2. Utleie av ekstra bolig
3. Tjenestebolig i privat og offentlig sektor
4. Offentlig (vanligvis kommunal) utleie av boliger
5. Profesjonell, privat boligutleie

Denne inndelingen av tilbydersiden er av interesse for oss av to grunner. For det første er grunn til å tro at de opptrer på markedet med ulik strategi og formål. For det andre er det dessuten slik at flere av lovens normalbestemmelser (først og fremst bestemmelsene vedrørende oppsigelse og tidsbegrensede avtaler) er ulike/kan fravikes for flere av disse tilbydergruppene, jfr. Langsether mfl. (2003). Når loven snakker om «liknende avtalevilkår» (jfr. nærmere omtale i kapittel 2), og implisitt forutsetter at ulike avtalevilkår gir/kan gi opphav til ulike husleier, er fordelingen på disse utleierkategoriene – og hvor ulike de er mht. «avtalepraksis» – klart av interesse. I hvilken grad disse tilbydergruppene ulikheter i strategi/tilpasningsformål og avtalepraksis gir opphav til forskjeller i leie, er et minst like interessant spørsmål, som bare kan besvares empirisk. I kapittel 7 skal vi forsøke å belyse noen aspekter av dette problemkomplekset med data fra Levekårsundersøkelsen 2001 (i tabellene forkortet LU 2001).

Et viktig skille – når vi holder oss til privat sektor – går mellom de som driver boligutleie som næring og de som av ulike grunner disponerer en eller et fåtall boliger som det kan være aktuelt å leie ut for en kortere eller lengre periode. Innen den siste gruppen kan det igjen differensieres mellom de som leier ut en bolig i det huset de bor i (sokkelboliger) og de som eier og leier ut en eller flere separat beliggende ekstra boliger.

Sokkelboligutleierne har flere felles kjennetegn, selv om de på andre felter kan være svært ulike; de disponerer stort sett bare en utleiemulighet (en sokkelbolig eller en hybel i eget hus), denne boligen kan ikke deles fra «hovedboligen» og selges, kun et mindretall av boligeiere som har fysisk mulighet til å leie ut sokkelboligen, gjør det. Hvorvidt de leier ut eller ikke er et resultat av mange hensyn – både økonomiske behov, familiestørrelse, boligbehov i nær familie og mer velferdsmessige vurderinger (man vil helst bo for seg selv når man har råd til det). Anslagene på antallet utleide sokkelboliger varierer noe – fra ca. 130000 til 160000, jfr. Langsether mfl. (2003). Lappegård og Nordvik (1998) anslo – ut fra data om eneboligers fysiske/bygningsmessige struktur – at det er en reserve på ca. en kvart million sokkelboliger i den norske boligmassen.

Ekstraboligeierne er til sammenligning en svært heterogen gruppe; de kan disponere en eller flere slike boliger som i og for seg kan ligge hvor som helst i verden, halvparten av ekstraboligene er arvet, og de kan selges som alternativ til å leies ut når eieren finner det gunstig. Noe av utleien av ekstra bolig består av framleie av egen bolig ved midlertidig fravær. En liten (muligens økende) andel ekstraboligeiere utgjøres i dag av folk som har kjøpt opp et mindre antall boliger med sikte på utleie eller framtidig salg. De

driver en virksomhet som er vanskelig å skille fra privat profesjonell utleie, både mht. formål og adferd på utleiemarkedet. Ca. 10 prosent av alle hushold eide i 2001 en eller flere ekstra boliger. Knappt halvparten av dem sto tomme. Begge disse andelene har vist stor stabilitet på 1990-tallet – motsatt av hva man skulle vente, økningen i boligprisene i denne perioden tatt i betraktning. Vi viser ellers til Nordvik og Gulbrandsen (2001) for en mer inngående drøfting av markedet for ekstraboliger.

En fjerde kategori tilbydere er de som tilbyr bolig tilknyttet en arbeidskontrakt. Dette kan forekomme både i offentlig og privat sektor. En femte hovedtype tilbydere er offentlige eller halvoffentlige organer som leier ut boliger til grupper med spesielle boligbehov.

Tabell 3.2 viser hvordan leiesektoren har fordelt seg på disse utleiekategoriene fra 1973 og fram til i dag. Tallene for perioden 1973–1995 er beregnet av Viggo Nordvik på grunnlag av boforholdsundersøkelsene. Det er ikke mulig å beregne nøyaktig tilsvarende fordeling på grunnlag av boligdata i levekårsundersøkelsen fra 2001, jfr. Nordvik (1996). Tallene for 2001 er beregnet ut fra NOVAs survey fra samme år. Disse dataene er heller ikke fullt ut sammenlignbare med de data som Nordvik (1996) tidligere har beregnet sine estimater på. Tallene for 2001 må tas med en klype salt både med hensyn til å si noe om situasjonen i 2001 (særlig sokkelboliger kan her være overestimert), men også med hensyn til å beskrive utviklingen på 1990-tallet.

Her skal vi merke oss at tilbudet fra sokkel- og ekstraboligeierne har blitt dominerende i løpet av de siste 30 åra. Omfanget av tjenesteboliger er sterkt redusert. Den offentlige/kommunale utleie viser en svak vekst, men utgjør ved århundreskiftet kun ca. tre prosent av den totale boligmassen. Omfanget av den private profesjonelle utleie ble mer enn halvert fra begynnelsen av 1970-tallet til begynnelsen av 1990-tallet. Estimater for 2001 antyder en vekst i denne sektoren nå, men vi stoler ikke helt på dette estimatet. I alle tilfelle – sektoren er beskjeden, og konsentrert til de største byene.

*Tabell 3.2. Sammensetningen av utleiesektoren 1973-2001. Antall boliger i hele 1000. Kilde; Nordvik (1996), og NOVA-survey 2001*

	1973	1981	1988	1995	2001
Sokkelbolig	68	54	45	109	130
Ekstrabolig	105	132	129	177	130
Tjenestebolig, off og privat	86	51	31	33	25
Offentlig/kommunal utleie	33	42	51	56	60
Profesjonell privat utleie	104	67	45	41	95
Annet	6	4	6	1	10
Totalt antall utleide boliger i 1000.	402	359	307	418	450

I Langsether mfl. (2003) ble det også gjort estimater på leiemarkedsstrukturen i Oslo. I grove trekk viser den seg å være ganske lik strukturen på landsbasis, men estimatene avhenger i en viss grad av hvilke data vi legger til grunn. Beregninger for 2001, basert på data fra Levekårsundersøkelsen 2001, viser stort samsvar i leiemarkedenes struktur i Oslo og resten av landet. Beregninger basert på data fra Folke- og boligtellingerne gir som resultat en større andel privat profesjonell utleie i Oslo enn i resten av landet (hhv. 21,2 % vs 8,3 %). Dette gjenspeiles i en lavere andel utleie fra privatpersoner i Oslo enn i resten av landet (hhv. 46,9 % vs 57,4 %). Begge datakildene gir estimater på en samlet offentlig utleieandel på anslagsvis 15–16 prosent både i Oslo og i landet for øvrig. I absolutte tall er Oslo kommune imidlertid landets største gårdeier, ved årsskiftet 2003/2004 forvalter Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF ca. 11000 utleieleiligheter.

### 3.1.2 Hvem er leieboere?

Å være leieboer i Norge er et sterkt livsfasepreget fenomen, jfr. tabell 3.3. Her ser vi hvordan leieboerandelen har vært fordelt etter aldersgrupper i de nærmere 30 siste årene som vi har data for. Data fra 1973 og 1981 er hentet fra Boforholdsundersøkelsene som ble gjennomført av SSB, mens de senere data er hentet fra NOVAs egne surveyundersøkelser som er blitt gjennomført av Norsk Gallup. For 2001 supplerer vi dessuten med SSBs Levekårsundersøkelse som ble gjennomført på høstparten 2001. Den eneste nevneverdige forskjell mellom de to undersøkelsene fra 2001, er leieboerandelen i de eldste aldersgrupper.

I 1973 og 1981 hadde sammenhengen mellom alder og disposisjonsform en u-form. Leieboerandelen var relativt høy blant de yngste, sank til et minimum blant de middelaldrende, og økte deretter igjen med økende alder. Fordelingene i tabell 3.3 vil dels være et resultat av at markedsatferd eller flyttemønstre i noen aldersgrupper endres over tid, dels et resultat av at mennesker eldes i de boliger de allerede bor i. I alle aldersgrupper ser vi at det over tid fram mot 1988 var et klart fall i leieboerandelen, særlig sterkt i de yngste aldersgrupper. I perioden fram til 1992 var det også et fall i leieboerandelen i de eldste aldersgruppene. Dette er dels et resultat av at yngre mennesker i økende grad kjøpte bolig, dels av at eldre mennesker som hadde vært leieboere hele livet ble «erstattet» av nye eldre som tidligere hadde etablert seg som eiere, og som fortsatte med å være eiere. Nedgangen av leieandelen i de yngre aldersgrupper kan dermed forstås som et resultat av endret markedsatferd, mens nedgangen i de eldre aldersgrupper kan forstås som en kohorteffekt som skyldes passivitet på markedet. Nå viser det seg

riktignok at en ikke ubetydelig del av de eldre skifter bolig, men dette representerer i liten grad skifte i disposisjonsform fra eier til leieboer (Gulbrandsen og Langsether 2002).

*Tabell 3.3. Prosentandel av husholdningene som er leieboere etter intervjupersonenes alder 1973-2001. Kilde: Boforholdsundersøkelsene fram til 1981. Data etter 1988 er innsamlet av Norsk Gallup på vegne av NOVA, med unntak av 2001 LU som er fra SSB's levekårsundersøkelse fra samme år.*

	1973	1981	1988	1992	1995	1997	2001	2001 LU
25-29	50	40	27	30	41	38	43	47
30-34	40	27	19	16	25	25	25	27
35-39	17	15	11	13	16	16	17	19
40-49	15	12	10	8	12	12	12	14
50-59	19	11	10	6	7	8	8	10
60-69	22	18	15	9	9	7	5	8
70 eller mer	36	43	32	19	18	10	11	22

Siden begynnelsen av 1990-tallet har det vært en økning i leieboerandelen blant de yngre. Dette har vært forklart som utsettelse i tid av første gangs boligkjøp (Gulbrandsen 2002). Samtidig har det vært en betydelig utbygging av omsorgsboliger på 1990-tallet, delvis som leieboliger og delvis som eide borettslagsboliger. Det er imidlertid uklart om en slik vekst medfører økt leieandel, og dermed bidrar til å motvirke effekten av at fødselskull med høyere eierandel tar plass i den eldste aldersgruppen. Vi finner en slik forventet økt leieboerandel blant de eldste i Levekårsundersøkelsen, men ikke i NOVA-surveyene.

For å karakterisere leietakerne ytterligere kan vi se på deres botid i nåværende bolig, preferert disposisjonsform for bolig og eventuelle flytteplaner, sivilstand og deres økonomiske situasjon. Dette er analysert i Langsether mfl. (2003). Tabell 3.4 viser at tre av fire leietakere har bodd kortere tid enn tre år i sin nåværende bolig i 2001. Dette er en voldsom økning fra 1973. De livslange leieboerforhold er omtrent forsvunnet. Dette er også i tråd med det folk ønsker. Preferansen i favør å bo i sjøleid bolig framfor leid bolig, er dominerende i alle aldersgrupper av leieboerne med ett unntak – gruppen over 60 år – og denne preferansen er også økende. De fleste leieboere regner med å flytte innen tre år – en andel som også er økende.

Vi har ikke data som gjør det mulig å beregne hvor lenge folk gjennomsnittlig bor til leie i dagens situasjon, eller å beregne spredningen i faktisk botid. Tverrsnittsdataene om botiden i nåværende leieforhold og flytteplanene i surveyen fra 2001 antyder at det kanskje er et mindretall som nå for tiden bor lengre enn tre år i et leieforhold – og følgelig vil ha glede av reguleringsbestemmelsene om gjengs leie.



Leieboerne utgjøres i dag i hovedsak av tre grupper:

- 1) Unge enslige – for hvem leieboerstatusen er midlertidig. Den sterke veksten av leie blant yngre, uten noen tilsvarende økning av andelen som ønsker å leie – på 1990-tallet har denne andelen faktisk gått ned – tyder på at leieboertilværelsen er en kortvarig fase i den enkeltes boligkarriere. Leieboerstatus er i sterk grad en status som karakteriserer livsfasen ung og enslig (Gulbrandsen 2002). Satt på spissen kan vi si at store deler av markedet er karakterisert av utleiery som «leier ut i øyeblikket» – det er særlig utleiery av sokkelboliger (jfr. Nordvik 1996), og leietakere som foretrekker å «løse sitt boligbehov i øyeblikket» – det vil særlig være unge før de har etablert seg mer permanent på arbeidsmarkedet og stiftet familie.
- 2) Middelaldrende – ofte også enslige med dårlig økonomi og samlivsbrudd bak seg. I denne gruppen foretrekker man også sjøleie/ andelseie, men har problemer med å realisere det.
- 3) Eldre, både enslige og par, hvorav mange både har bodd til leie i meste-parten av sitt liv, og er komfortable med det. Studier gjort ved NOVA viser at leieboerne har vesentlig dårligere økonomi enn sjøleiere og andelseiere. Over 60 prosent av de som mottar bostøtte bor også til leie, jfr. Gulbrandsen og Pedersen (2003).

Det er nærliggende å tenke seg at disse karaktertrekkene ved de som bor til leie, først og fremst deres midlertidige opptreden på dette markedet, og at de gjennomgående har svak økonomi, har betydning for deres markedsadferd; hvilke deler av markedet de opptrer på, hvordan de utnytter/ivaretar sine legale rettigheter som leieboere, og hvordan de opptrer i prisdannelsesprosessen.

*Tabell 3.4. Botid i bolig etter disposisjonsform 1973 og 2001. Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1973. NOVA-survey 2001. Basistall for prosentueringene i parentes.*

	Ett år	To år	Tre år	Fire år	5–9 år	10–15 år	Over 15 år
<i>1973:</i>							
Selveier (1616)	4 %	6 %	5 %	4 %	18 %	18 %	45 %
Andelseier (344)	10 %	11 %	8 %	8 %	25 %	20 %	18 %
Leieboer (802)	18 %	13 %	9 %	7 %	22 %	9 %	22 %
<i>2001:</i>							
Selveier (1182)	9 %	5 %	5 %	4 %	17 %	17 %	43 %
Andelseier (320)	12 %	13 %	8 %	7 %	21 %	13 %	26 %
Leieboer (351)	47 %	20 %	9 %	5 %	10 %	5 %	4 %

### 3.1.3 Interesseorganisering og markedsmakt

Et vesentlig moment når det gjelder ulike markedsaktørers makt i et marked – det gjelder både mht. bestemmelsen av priser og øvrige betingelser – er hvorvidt det er tradisjoner for å opptre kollektivt eller individuelt, og hvilken innflytelse organisasjonene har i ulike spørsmål. I den forbindelse kan vi minne om det svenske systemet i kommunal sektor hvor det kommunale boligselskapet og leietakernes organisasjon er gitt en legal rett til å forhandle om husleia i den enkelte kommune. I privat sektor forhandles det ikke formelt om husleier, men det er ulovlig å avtale en leie som er mer enn fem prosent høyere enn det leia ville ha vært i en tilsvarende kommunal bolig, jfr. Bengtsson (1992).

I den aktuelle norske situasjonen kan vi spørre om den nye husleie-loven, som både tydeligere enn den forrige loven knesetter prinsippet om markedsbestemmelse av leia i nye leieforhold, og dessuten innfører et nytt prinsipp om regulering av leia til et gjengs leie-nivå, vil gi opphav til økt organisering av partene på husleiemarkedet. Ved bestemmelsene om gjengs leie gir loven partene en rett – som de selv må utnytte. Dette stiller begge parter overfor flere spørsmål; først problemet med å bli kjent med sine rettigheter, dernest hvordan man skal gå fram for å utnytte dem, deretter om det er bryet verdt å utnytte dem. Til slutt kommer spørsmålet om hva gjengs leie er i deres konkrete tilfelle, hvor man kan finne informasjon om det, og om man bør bringe en evt. tvist om hva gjengs leie er inn for rettsapparatet.

Alle disse momentene er eksempler på saker der de fleste (særlig på leietaker-siden) kan antas å trenge både gode råd og støtte fra en interesseorganisasjon. I utgangspunktet skulle det derfor være grunn til å anta at den nye loven vil føre til sterkere organisasjoner og økt innflytelse for organisasjonene på leiemarkedet. Vi er imidlertid usikre på om dette vil skje, i alle fall når det gjelder leietakerne. Et moment som taler mot at organiseringsgraden vil øke, er den stadig kortere botiden en har observert i leiemarkedet, jf. tabell 3.4. Organisering vil ofte være betinget av at en gruppe har felles interesser over en relativt lang tidsperiode. Hvis en får en økt grad av organisering vil vi imidlertid tro at dette vil medføre økt bruk av lovens reguleringsbestemmelser. Det må igjen antas å føre til krav om en relevant og oppdatert husleiestatistikk fra organisasjonenes side. I alle tilfeller fører den nye lovens bestemmelser til et økt behov for offentlig tilgjengelig statistikk.

Hvilke konsekvenser økt organisering i samspill med lovens reguleringsbestemmelser vil ha for husleienivået og husleiestrukturen (differensieringen av husleiene) er det umulig å si noe om. Det vil ikke minst

avhenge av styrkeforholdet mellom organisasjonene og hvilke mål de velger å forfølge på dette området.

Ser vi på etterspørselssiden/leietakerne vil de i praksis alltid være enkeltstående aktører i søke- og kontraktsslutningsfasen. Kun etter at man har blitt leieboer forekommer det en viss organisering og organisert opp-treden av norske leieboere. Her må det nevnes at de norske leieboerorganisa-sjonene er svake og – sammenlignet med Huseiernes Landsforbund (HL) – har de en marginal rolle på boligmarkedet. De er høringsinstanser i bolig-politiske spørsmål, de «leverer» folk til partssammensatte rettsorganer (Husleietvistutvalg og husleienemnder) og yter en ikke ubetydelig juridisk rådgivningshjelp – både til medlemmer og ikke-medlemmer. Leietakerne har dessuten rett til å oppnevne tillitsrepresentanter i leiegårder over en viss størrelse. I praksis er det ofte forbrukermyndighetene som ivaretar leie-takernes interesser, ikke leieboerorganisasjonene. Forbrukermyndighetene er til stede over hele landet, noe leieboerorganisasjonene ikke er.

På tilbudssiden vil vi anta at de fleste kategorier utleiery er til stede på de fleste lokale husleiemarkedene, men ofte i svært ulik grad. Privat profe-sjonell utleie er konsentrert til de største byene, men uten at slik utleie er en dominerende utleiekategori noen steder, eller at store gårdeiere har en dominerende stilling på markedet, verken sett i relasjon til dette delmarkedet eller leiemarkedet totalt. Private utleiery, enten de er profesjonelle gårdeiere eller ikke-profesjonelle, vil normalt være bedre informert om priser og andre betingelser på markedet enn leietakerne, først og fremst fordi de har vært lengre i markedet, og har bedre tilgang på både formelle og uformelle nettverk. Det letter også mulighetene for samarbeid, for eksempel om leiekraft i perioder med utleiers marked, og mulighetene for rådgivning og juridisk assistanse. Her kan det nevnes at Huseiernes Landsforbund (tidligere Gårdeiernes landsforbund) har utarbeidet en Standardkontrakt for husleie, som i lang tid har vært enerådende på dette markedet. HL har også et omfattende rådgivningsapparat.

Den offentlige sektoren står i en særstilling som utleier, fordi dens tilbud i all hovedsak er rettet mot grupper med spesielle boligbehov, grupper som ofte heller ikke har andre boalternativer. Inntil nå har både kommuner og stiftelser, som ofte er eid av det offentlige eller private non-profit organisa-sjoner, stort sett operert med politisk/administrativt fastsatte husleier, leier som verken potensielle eller aktuelle leietakere har hatt noen forhandlingsrett om. Leiene i offentlig sektor har ofte vært subsidierte. Flere kommuner – blant annet Oslo – har nå valgt å la leiene i sine boliger bestemmes av markeds-leiene i privat sektor, og samtidig justere leiene i løpende kontrakter på grunn-

lag av bestemmelsene om gjengs leie. Oslo kommune disponerer ca. 11000 boliger. I Oslo har leieboerne i de kommunale boligene dannet sin egen leieboerforening. Så vidt vi vet er dette den eneste leieboerforening som er partsrepresentant overfor en gårdeier, så vel i privat som i offentlig sektor.

De offentlige utleieboligene ser ut til å være jevnere fordelt på ulike typer kommuner enn man kunne tro. Vi hadde ventet å finne dem konsentrert i de største byene, men det stemmer ikke, jfr. Langsether mfl. (2003, s.103 ff). Årsaken til den jevne fordelingen kan være et resultat av en omfattende bygging av omsorgsboliger de siste 5–6 årene (anslagsvis ca. 20000 boliger siden 1997). Disse boligene, som – enten de er direkte eid av kommunene, eller er såkalte klausulerte boliger (eid av stiftelser, eller innleid av kommunene for videreutleie) – leies i dag i hovedsak bare ut til folk med midlertidige eller varige hjelpebehov på boligmarkedet.

Ut fra karakteristika ved tilbuds- og etterspørselssiden på det norske leiemarkedet, vil vi si at det er ved utleien av sokkel- og ekstraboliger mellom personer som ikke står i slekts- eller vennskapsrelasjoner til hverandre at markedssituasjonen likner mest på det idealtypiske frikonkurransemarkedet og dets betingelser; en privatperson leier av en privatperson, og de har rimelig lik informasjon om utleieobjektet. Produktene i dette markedet er imidlertid ikke homogene – hvilket gjør prissammenlikninger vanskelige. Konsekvensene av at et leieforhold ikke lar seg realisere, eller blir sagt opp, er like forskjellige for partene på dette delmarkedet som på de andre segmentene av leiemarkedet.

Relasjonene mellom profesjonelle og offentlige utleiere og deres leietakere vil ha en annen karakter. Her er produktene ofte mer homogene, mens styrkeforholdet mellom utleier og leietaker kan være svært ulikt, særlig på mindre lokale markeder hvor leietakeren har få alternativer. Ulikheten i makt mellom partene vil kanskje være mest markert på det offentlige utleiemarkedet, særlig dersom leietakeren – i tillegg til hjelp til å løse sitt boligproblem – også er avhengig av kommunen/det offentlige når det gjelder å forsørge seg.

### **3.1.4 Aktuelle leieforhold; kontraktsbruk, formidling, relasjoner mellom partene**

I en drøfting av hvordan partene på leiemarkedet kan antas å ville bruke bestemmelsene om gjengs leie, og for å kunne forstå prisdannelsen på dette markedet bedre, kan det ha en viss interesse å se i hvilken grad forholdet mellom partene på leiemarkedet er regulert av formelle kontrakter, gjennom hvilke kanaler folk skaffer seg en leiebolig, og hvilke relasjoner som eksiste-

rer mellom partene før leieforholdet etableres. Det siste kan implisere bånd mellom partene som setter frikonkurransesbetingelsene ut av spill, med konsekvenser bl.a. for om leieobjektet overhodet leies ut, for leieprisen – og for i hvilken grad gjengs leiebestemmelsene blir brukt. Her skal vi se hvordan leieforholdene i dagens leiemarked fordeler seg i relasjon til disse aspektene ved leiemarkedet. I kapittel 7 skal vi undersøke hva slike aspekter betyr for husleiene.

Tabell 3.5. *Leieboere: Forekomst og varighet av kontrakt etter alder. Kilde: LU 2001*

	<b>20-29</b>	<b>30-39</b>	<b>40-59</b>	<b>60 e. m.</b>	<b>Alle</b>
Ikke kontrakt eller avtale	23 %	25 %	30 %	46 %	28 %
Inntil ett års varighet	21 %	8 %	4 %	-	11 %
2-3 års varighet	11 %	9 %	7 %	2 %	8 %
4-5 års varighet	1 %	4 %	1 %	2 %	2 %
Mer enn 5 års varighet	1 %	5 %	1 %	-	2 %
Ingen bestemt periode	45 %	48 %	56 %	49 %	49 %

Tabell 3.5 viser fordelingen av kontraktsforholdene for leietakerne etter deres alder. Vi ser at det vanligste er å ha en leiekontrakt som ikke er tidsbestemt – et fenomen som varierer lite med alderen. Det er også ganske vanlig ikke å ha kontrakt overhode – her er det de eldre som skiller seg ut ved sjeldnere å ha kontrakt enn de yngre. Her skal det bemerkes at når det ikke er inngått kontrakt om leieforholdet, gjelder lovens normalregler for den type leieforhold det måtte være tale om. Og leieforholdet anses i slike tilfelle for å være tidsubestemt. Ingen kontrakt betyr altså ikke dårligere leiebetingelser enn loven fastsetter. Knappt 20 prosent av leietakerne har korttidskontrakter på inntil tre års varighet; 1/3 av 20-åringene, 17 prosent av 30-åringene, 11 prosent av 40- og 50-åringene og 2 prosent av de som er over 60 år. Korttidskontrakter kan altså ikke være et problem for særlig mange eldre. På den annen side vil det implisere at det særlig er eldre leieboere som i praksis vil bo i leieforhold ut over en periode på tre år, og dermed bli berørt av reguleringsbestemmelsene i lovens § 4-3.

Tabell 3.6 viser at knapt halvparten av alle som bor til leie har anskaffet boligen ved hjelp av slekt (20 prosent) eller venner og kjente (28 prosent). Fjerdeparten har skaffet boligen gjennom annonser/svar på annonser. Resten har fått boligen gjennom offentlig boligformidling (8 prosent), arbeidsgiver (6 prosent) eller på andre måter (14 prosent).

Tabell 3.6. Leieboere: Anskaffelsesform. Kilde: LU 2001

Eiendomsmekler/advokat	1 %
Annonserere eller svare på annonse	24 %
Gjennom arbeidsgiver	6 %
Offentlig boligformidling	8 %
Ved hjelp av slektninger	20 %
Ved hjelp av venner eller kjente	28 %
Andre måter	13 %

Fra tabell 3.7 ser vi at det særlig er de eldre leieboerne som skiller seg ut med hensyn til hvordan boligen er anskaffet. Annonsering og vennenettverket ser ut til å bety lite for folk over 60 år. Den offentlige boligformidlingen har rimelig nok større betydning i denne aldersgruppen. For ungdommen utgjør annonsering, vennene og slekta de dominerende måter å skaffe seg leid bolig på.

I Langsether mfl. (2003) har vi vist at leieforholdet oftest er kontraktsløst eller tidsubestemt når boligen anskaffes via familien. Kontrakter på inntil tre år finner vi her i bare seks prosent av tilfellene. Tidsubestemte avtaler er det dominerende når boligen er anskaffet på alle andre måter, mens korttidskontraktene forekommer i 20–25 prosent av tilfellene hvor boligen er anskaffet utenom familienettverket.

Tabell 3.7. Leieboere: Anskaffelsesform etter alder. Kilde: LU 2001

	20-29	30-39	40-59	60 e m
Annonser	32 %	21 %	16 %	8 %
Kommunen	2 %	2 %	7 %	25 %
Slektninger	20 %	17 %	22 %	22 %
Venner	32 %	35 %	27 %	9 %
Andre måter*	8 %	20 %	16 %	35 %

\*) Når det gjelder andre måter er det for de for de eldste er først og fremst svarkategorien «andre måter» som er valgt, og altså i liten grad de andre svaralternativene som er vist i tabell 3.6.

Tabell 3.8 viser hvordan anskaffelsesform avhenger av hvem som tilbyr (eier) boligen som leies ut. At to av tre boliger som eies av slekt eller venner er anskaffet ved hjelp av slektninger, er en klar antydning om at slektninger her utgjør den viktigste tilbydergruppen. Som vi ser er det bare en av elleve som oppgir at boligen er anskaffet gjennom venner eller kjente, mens mellom hver fjerde og hver femte er plassert på kategorien «andre måter».

Nesten halvparten av offentlig eide boliger (som også omfatter tjenesteboliger i offentlig sektor) er anskaffet gjennom offentlig formidling, men også venner og kjente utgjør her et visst omfang. I 2001 er bolig anskaffet

gjennom arbeidsgiver, noe man først og fremst finner i de offentlig eide, eller klausulerte utleieboliger.

Tabell 3.8. Anskaffelsesform etter hvem som eier boligen som leies ut. Kilde: LU 2001

	Kommune/stat/ Stiftelse	Privat gårdeier/ gårdselskap	Slektninger/ Venner	Annen privatperson
Annonse	10 %	36 %	2 %	38 %
Offentlig formidling	42 %	2 %	-	2 %
Arbeidsgiver	17 %	2 %	-	4 %
Slektninger	3 %	10 %	66 %	9 %
Venner/kjente	14 %	42 %	9 %	39 %
Andre måter	13 %	9 %	23 %	9 %

Av det totale antall utleieboliger i Norge viser Levekårsundersøkelsen at omlag 14 prosent leies av slektninger og venner, 17 prosent av offentlig sektor eller stiftelser, mens 6 prosent eies av bedrifter og organisasjoner. Ut fra dette ser vi at omlag 37 prosent av leieboligene kan sies å være boliger hvor vanlige markedsmekanismer i liten eller ingen grad vil gjelde.<sup>2</sup>

Tabell 3.9 viser hvordan kontraktsforhold avhenger av hvem som tilbyr (eier) boligen som leies ut. Dersom eier er en slektning, forekommer det oftest ingen kontrakt, og dersom det er en kontrakt, er dette en kontrakt som er tidsbestemt. Uformelle leierelasjoner uten kontrakt er imidlertid ikke bare begrenset til de som leier av slekt og venner. Det er tilfelle med drøyt 20 prosent av dem som leier hos en annen privatperson, og forekommer også i omlag hvert åttende utleieforhold der utleier er kommune eller privat gårdeier. Det er også blant de tre sistnevnte tilbyderkategoriene at vi finner det klart største innslaget av korttidskontrakter.

Tabell 3.9. Kontraktsforhold etter hvem som eier boligen som leies. Kilde: LU 2001

	Kommune/stat/ stiftelse	Privat gårdeier/ gårdselskap	Slektninger/ venner	Annen privatperson
Ingen kontrakt	14 %	12 %	70 %	22 %
Kontrakt inntil 3 år	26 %	24 %	2 %	22 %
Kontrakt lenger enn 3 år	6 %	4 %	1 %	4 %
Tidsbestemt kontrakt	54 %	60 %	27 %	52 %

<sup>2</sup> Se også tabell 2.3 i Langsether et al. (2003), som også viser den historiske utviklingen. I tabellen er ikke slekt og venner egen kategori, den inngår i kategorien andre privatpersoner.

Analysene i Langsether mfl. (2003) viser at unge leietakere (i økende grad) har bodd kort tid i sitt nåværende leieforhold og at de også regner med å flytte ganske snart – fortrinnsvis til en bolig de eier – i tråd med sine preferanser. Hvilken type kontrakt de sitter på ser ikke ut til å spille noen rolle for hvor raskt de regner med å kunne realisere den ønskede status som boligeier. Dette støtter forestillingen om at leieboligen nå har blitt et overgangsfenomen for de fleste yngre mennesker – et alternativ før de danner par og stifter familie og bestemmer seg for hvor de vil bo på en mer permanent basis.

### 3.2 Prisdannelsen; noen særtrekk

Prisdannelsen på leiemarkedet vil etter den nye loven bestemmes gjennom tre mekanismer; markedsbestemmelse av leia i nye kontrakter (§ 4-1), rett til indeksregulering hvert år (§ 4-2), og rett til regulering av leia til gjengs leie hvert tredje år (§ 4-3). Her melder det seg flere interessante spørsmål: Hvilke attributter ved boligen/boforholdet/nærmiljøet, og egenskaper ved leiekontrakten og markedsbetingelsene gir opphav til differensiering av husleia i en situasjon hvor leia i nye leieforhold skal bestemmes i markedet? Hvordan – og med hvilken strategi – opptrer partene på leiemarkedene under disse betingelsene? Hvordan skiller ulike utleierye seg fra hverandre i måten de opptrer i markedet på; f.eks. i måten de «tester ut» markedets prispotensiale på (avholder de auksjoner, arrangerer de budrunder)? Og leietakerne; hvordan opptrer de i søkeprosessen – pruter de f.eks.? Og nå – hvordan kommer partene til å bruke de nye reguleringsbestemmelsene? Hvordan vil den nye loven endre betingelsene for partenes interesseorganisering og deres markedsrett? Hvordan vil bestemmelsene om rett til regulering av leia i løpende leieforhold (indeksregulering hvert år og regulering til gjengs leie hvert tredje år) bli brukt? Hvordan vil partenes informasjonsbehov om markedsbetingelser (først og fremst husleier) utvikle seg, og hvordan vil de søke å dekke dette behovet. Kan vi vente at en bedre husleiestatistikk vil bli etterlyst i større grad?

Disse – og andre relevante – spørsmål dreier seg i vesentlig grad om partenes adferd på leiemarkedene i framtida – blant annet som en konsekvens av de nye lovbestemmelsene. Når det gjelder effekter av selve loven, kan de bare studeres meningsfylt når loven har fått virke lenge nok til at det foreligger et empirisk grunnlag som viser hvordan den virker i praksis. I dag må vi i stor grad basere oss på antagelser.

Partenes adferd på leiemarkedene foreligger det få empirisk baserte studier av i Norge. Noe finnes imidlertid, vi kan henvise til Lappegård og Nordvik (1998), Nordvik (1996), Nordvik (2002), Nordvik og Gulbrandsen (2001) og Langsether mfl. (2003). Andre interessante bidrag vedrørende



svenske forhold er gitt i flere arbeider av Hans Lind, jf. Lind (1999, 2000 og 2001). Vi vil her kun peke på noen momenter som kan antas å være av betydning for hvordan partene på de ulike deler av leiemarkedet vil forholde seg til de nye reguleringsbestemmelsene om gjengs leie.

### 3.2.1 Særtrekk ved tilbudet av leieboliger

Markedsmekanismen og prisdannelsen på leiemarkedene er i stor grad bestemt av særtrekk ved tilbyderne. Mens de som etterspør leieboliger normalt er individer/hushold som opptrer enkeltvis, men allikevel ganske ensartet, kan det registreres vesentlige ulikheter mellom grupper av tilbydere. De mest interessante momentene i denne forbindelsen er de ulikheter i tilpasningsformål som eksisterer mellom ulike typer av tilbydere, ulikheter som sannsynligvis avspeiles i husleia. I utgangspunktet kan det være fruktbart å skille mellom følgende grupper av utleiere;

- utleierne av sokkelboliger,
- utleierne av ekstraboliger,
- de private profesjonelle utleiere,
- de offentlige/kommunale utleierne

I den offentlige/kommunale utleiesektoren har utleien hittil skjedd til politisk/administrativt bestemte priser, som ofte også har innebåret subsidiering av husleia. Hansen m.fl. (1997) har vist at det er stor variasjon kommunene imellom når det gjelder prinsippene for fastsetting av leia i de kommunale utleieboligene. Grovt sett kan vi skille mellom fire måter å fastsette leia på:

- Utgiftsdekkende leie; hvilket betyr at leia kan variere mye over tid, med en fallende tendens.
- Kostnadsdekkende leie; som også kan bety et varierende leienivå, men med mer beskjedne variasjoner.
- Leie fastsatt under hensyn til leietakernes betalingsevne, hvilket i perioder kan innebære omfattende subsidiering.
- Markedsleie; Siden en kommune neppe kan opptre som profittmaksimerende aktør overfor hovedmengden av de som etterspør offentlige leieboliger (gå inn i forhandlinger, f.eks.), vil det heller ikke kunne genereres en markedsleie på basis av kriteriene for fri konkurranse innenfor den offentlige sektorens institusjonelle rammer. Når det i den offentlige debatten nå snakkes om å anvende markedsleie i den offentlige utleiesektoren, er det i praksis snakk om å bruke (tillempe) leienivået i et større eller mindre segment av det private utleiemarkedet.

Kommunal- og regionaldepartementet tilrår i Rundskriv H-08/02 (med henvisning til tidligere rundskriv H-20/01) at kommunene bruker «kostnadsdekkjande husleige» i sine utleieboliger. I praksis ser det ut til at kommunene opptrer svært fritt i dette spørsmålet. I Oslo har Bystyret gjort vedtak om at husleiene i de ordinære kommunale utleieboligene – med visse modifikasjoner, jfr. nærmere omtale i kapittel 4.4.2 – skal følge leiene i det private utleiemarkedet, og at leiene i løpende leieforhold skal reguleres etter bestemmelsene om gjengs leie. Etter pålegg fra KRD skal det anvendes kostnadsdekkende leier i trygde- og omsorgsboliger og i boliger for psykisk utviklingshemmede. I kommunens personalboliger skal det praktiseres markedsleie, uten at vi er helt sikre på hvordan det gjøres i praksis. I Oslo står vi altså i en situasjon hvor husleiene i de kommunale utleieboligene fastsettes på tre forskjellige måter alt etter formålet med utleien.

I det profesjonelle utleiemarkedet er tilbudet gitt på kort sikt. Dette er en kapitalintensiv sektor som også er karakterisert av at investert kapital har få alternative anvendelser. Å binde kapital på denne måten innebærer stor risiko. En måte å redusere risikoen på er å konsentrere slik utleie til urbane områder med store og differensierte arbeidsmarkeder. Potensielle investorer på dette markedet vil vurdere avkastningen på kapitalen ved alternative anvendelser. Partielt sett taler gitt tilbud på kort sikt i dette markedet for at det, enten ved kraftige oppgangskonjunkturer, eller i områder med kraftig befolkningstilstrømming, kan oppstå sterk prisstigning på dette markedet.

Mens tilbudet av utleieboliger fra de andre utleierkategoriene på kort sikt vil være gitt, er tilbudet av sokkel- og ekstraboliger i prinsippet svært fleksibelt, jfr. diskusjonen ovenfor. Her eksisterer det et stort antall boliger som på kort varsel raskt kan kastes inn på og trekkes ut fra leiemarkedet. Det viktige spørsmålet her er hva leienivået betyr i denne forbindelse, og hvilke andre faktorer som er utslagsgivende for folk. I den grad tilbudet av slike boliger på utleiemarkedet er følsomt for endringer i leia, vil mange boliger raskt kunne kastes inn på markedet ved en gitt leieøkning, hvilket igjen raskt kan føre til demping av veksten i husleia. Eksistensen av store potensielle tilbud av sokkelboliger (og også ekstraboliger) som er priselastisk vil bidra til å dempe de kraftige fluktuasjonene i husleiene som kan oppstå i et leiemarked med uelastisk tilbud.

Man kan tenke seg at tilbudet av sokkelboliger dessuten er særlig følsomt for eierens inntekt og boutgiftsbelastning (rentenivået), boligbeskattningen, behovet for ekstrainntekter, boligstørrelsen og plass-/boligbehovet til egen familie. Samspillet mellom disse faktorene kan tenkes å gi tilbudet en livsfaseprofil; relativt høy utleiehyppighet når eier er ung og nyetablert

med relativt store utgifter, og etter hvert lavere utleiehyppighet når egne barn vokser opp og får behov for eget husvære, og realdisponibel inntekt per person øker i eierhusholdet. Studier av dette markedet, jfr. Lappegård og Nordvik (1998) tyder på at tilbudet av sokkelboliger er særlig følsomt for endringer i husleienivået, husholdenes inntekt og inntektsbeskatningen av egen bolig.

Ekstraboligen skiller seg fra sokkelboligen bl.a. ved at eieren, som alternativ til å leie den ut, kan selge den når det måtte fortone seg gunstig; stigende boligpriser skulle tilsi færre ekstraboliger, og et lavere innslag av midlertidig utleie. Erfaringene fra 1990-tallet – da boligprisene steg mye – støtter ikke disse antagelsene. Som for eiere av sokkelboliger ser det ut som mange eiere av ekstraboliger er lite opptatt av alternativkostnaden ved at en slik bolig står tom, og tilsvarende lite opptatt av om – og evt. når – det måtte lønne seg å selge. Ekstraboligeiernes tilpasning er mer omfattende drøftet i Nordvik og Gulbrandsen (2001).

Ved utleie av sokkelboliger oppstår det et spesielt problem. Her vil utleier og leietaker som regel bli naboer. I en slik situasjon vil utleier ofte føle seg berettiget til – og vil også ofte ha muligheten til – å velge leieboer etter andre kriterier enn i det profesjonelle markedet. I den grad utleier ikke kan skaffe seg informasjon om de enkelte leiesøkere gjennom referanser eller på andre måter, ligger det her til rette for at leiesøkere kan bli diskriminert ut fra synlige kjennetegn på gruppetilhørighet. Noen vil bare leie ut til folk de kjenner; som slekt, venner og arbeidskolleger. Alternativt vil utleier være villig til å betale for å få en leietaker han/hun kan stole på. Langsether mfl. (2003) fant en medianleie på NOK 3400 for alle leieforhold i 2001. Dersom partene var i slekt var medianleia NOK 2500 per mnd. Her vil det bli interessant å se i hvilken grad reguleringsbestemmelsene om gjengs leie kommer til å bli brukt i tiden framover, og om den blir like mye brukt av begge partene.

### **3.2.2 Markedsleie og prisdifferensiering**

I det private markedssegmentet bestemmes leia i nye leieforhold etter nåværende lovgivning i markedet, dvs. av forholdet mellom tilbud og etterpørsel. Vi har ovenfor drøftet hvordan ulike strukturelle trekk og adferdsegenskaper (særlig vedrørende tilbyderne) kan antas å virke inn på prisdannelsen og leiestrukturen.

Når det gjelder faktorer som kan antas å ha effekter på leienivået kan det være fruktbart å skille mellom:

- 1) Egenskaper ved selve objektet – boligen, huset, nærmiljøet og boligens lokalisering.
- 2) «Overgripende» institusjonelle forhold – generell husleielovgivning (juridiske rammer for leiekontrakter), ulike former for regulering av leia, subsidiering og andre politiske tiltak (klausulering, kategoriboliger).
- 3) Avtalebestemte vilkår.
- 4) Egenskaper ved markedet og partenes markedsadferd bestemt av leie-markedets spesielle struktur og relasjonelle forhold mellom partene.

I det nåværende markedssystemet bestemmes det et leienivå og en leiestruktur (differensiering av leiene) i nye leieforhold som også blir en premiss når leiene evt. skal justeres etter gjengs leie-bestemmelsene. Prinsipielt sett skal vi her merke oss at faktorer som er nevnt under pkt. 2) og 4) også vil ha en større eller mindre betydning for prisdannelsen på leiemarkedet – og følgelig for leiestrukturen – også under de markedsbetingelser vi har nå, hvor leia i nye kontrakter bestemmes i markedet. Vi kan tenke oss en serie faktorer som gir opphav til ulik leie under dagens markedsbetingelser. Om vi i første omgang ser bort fra de overordnede juridiske, økonomiske og politiske forhold som hører inn under pkt. 2) ovenfor, kan de andre faktorene utdypes i følgende punkter:

- 1) Først og fremst egenskaper ved selve leieobjektet; antall rom, størrelse, standard, vedlikehold, om leiligheten har balkong og om den er møblert, hvilken etasje den ligger i, lysforhold, osv.
- 2) Dernest egenskaper ved huset (og tomte) leiligheten ligger i; forekomst og omfang av uteareal, heis, garasje, boder, fellesvaskeri, vaktmestertjeneste, kabel-TV, osv.
- 3) Karakteristika ved nærområde/strøk og miljø; her kan lista gjøres lang og omfatte både det fysiske og sosiale miljøet. Vi viser i denne omgang til variabellista som er brukt i den svenske «utvärderingen av lägesfaktoren», jf. SOU 2000:33.
- 4) Et fjerde forhold kan vi kalle lokalisering/sentrumsnærhet; hvor nærheten til sentrumslokaliserte aktiviteter og offentlige kommunikasjoner vil være de sentrale faktorene.
- 5) Ulikheter i avtaleforholdene; her kan vi tenke oss at hvorvidt det er inngått avtale eller ikke er av betydning, dessuten avtaleperiodens lengde, evt. begrensninger i oppsigelsesvernet, framleierettigheter, evt. klausulert utleie (gjelder off. sektor), depositum, bytterett, fordeling av vedlikeholdsansvaret og evt. andre bestemmelser innen lovens rammer.
- 6) Ulikheter i markedsadferd og markedsrett og forekomsten av spesielle partsrelasjoner. Her tenker vi først og fremst på forekomsten av spesielle

strukturelle forhold på tilbydersiden, den store ulikhet tilbyderne imellom når det gjelder formålet med å leie ut en bolig, og de aspekter ved et utleieforhold som tillegges vekt i den forbindelse. Slektskap og vennskap mellom partene, leietakers gruppetilhørighet og evt. andre forhold som kan gi grunnlag for prisdiskriminering – positiv (botidsrabatt) eller negativ (høyere leie for sosialklienter) – og utleiers mulighet til å utnytte en slik situasjon – er også sentrale momenter.

Med fokus på forutsetningene for å bruke husleielovens bestemmelser om regulering av husleia til «gjengs leie ... ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår» – er det for det første et poeng å bringe på det rene om – og i tilfelle hvordan – markedet differensierer husleia etter ulike kategorier husrom og avtalevilkår (jfr. drøftingen av hvordan disse begrepene kan/bør forstås i kapittel 2.3 ovenfor). Men, det er også et viktig poeng å vite – når loven skal praktiseres – om, og i hvilken grad, leiene er differensiert etter de andre faktorene. Dette er et empirisk spørsmål som vi, så langt vi har data, skal forsøke å belyse i kapittel 7. For vårt formål blir det grunnleggende spørsmålet hvilke av de faktorene som gir forskjeller i leie som må/bør tas hensyn til ved avgrensningen av kategorier av leieforhold som det bør konstrueres egne del-indeks for, og på hvilken måte det bør skje. Faktorer som ikke gir opphav til differensiering av husleienivået, verken over tid eller i ulike deler av landet, kan det evt. sees bort fra.

Her eksisterer det imidlertid en serie uavklarte spørsmål, både av praktisk og prinsipiell art. Hvordan skal f.eks. evt. effekter av slektskap, og botidsrabatter, håndteres i lys av loven? Skal en ikke-slektning (leietaker) kunne kreve leia nedsatt etter tre år med henvisning til et gjengs leie-nivå som også omfatter slektninger? I alle tilfelle bør det i en slik situasjon foreligge studier som kan gi svar på hvilke leieforskjeller som finnes som følge av slektskap, og hvilke slektskapsforhold som er utslagsgivende. Dersom det viser seg at enkelte former for slektskap medfører stabil og betydelig ulikhet i leienivået bør det kanskje også overveies å lage del-indeks for de segmenter av det private leiemarkedet som er aktuelle i denne forbindelsen.

### **3.2.3 Husleieregulering – rettslige/institusjonelle rammer**

I Norge er prisdannelsen på leieboliger etter at den nye loven trådte i kraft formelt fri. Husleiereguleringen i tradisjonell forstand er vedtatt avvirket innen 2010. Det er imidlertid innlysende at det offentlige påvirker husleia, både i konkrete tilfeller og for kategorier av boliger, gjennom et differensiert sett av juridiske og økonomiske virkemidler. Prispolitikken i offentlige

utleieboliger bestemmes i praksis på kommunalt nivå eller av stiftelser/ studentsamskipnader som leier ut såkalte klausulerte boliger hvor leietaker ofte er unntatt enkelte av husleielovens normalbestemmelser. Der den offentlige utleiesektoren er stor nok, vil den offentlige leiepolitikken også kunne påvirke det lokale leienivået i andre deler av markedet.

Det er umiddelbart innlysende at også bestemmelsene i den nye loven om adgang til å regulere/justere husleia i løpende leieavtaler vil ha konsekvenser, både for leia i de konkrete leieforhold som blir berørt av loven, og for det gjennomsnittlige leienivået.

Rent allment vil det også være slik at den rettighetsstruktur som er nedfelt i lovgivningen, og det apparat og de prosedyrer som loven etablerer for konfliktløsning, må antas å ha betydning for husleia. Om leietakeren har sterkt oppsigelsesvern, arve-/overdragelsesrett, bytterett, framleierett, er pålagt indre vedlikehold, sitter i en korttidskontrakt eller ikke, kan belåne og eventuelt også selge leiekontrakten (dette er det ikke adgang til i Norge), er alle forhold som må antas å ha betydning for husleia. Hvilken betydning kan være vanskelig å si, men generelt må det antas at dess mer omfattende rettigheter leietaker har, desto høyere er leienivået. Vi har imidlertid en mistanke om at leienivået for korttidskontrakter (kontrakter med varighet fra ett til tre år – som dessuten ofte er ulovlige) under de nåværende markedsforhold er høyere enn for tidsubestemte kontrakter og kontrakter av lengre varighet i det norske markedet i dag. En årsak til dette kan være at det i en periode har vært stor etterspørsel fra ungdom etter små leiligheter med korttidskontrakter i sentralt beliggende strøk. Dette kommer vi tilbake til i kapittel 7.

Generelt sett må vi også ta hensyn til effektene på leia i konkrete tilfeller, og generelt på leienivået, av ulike former for offentlig økonomisk støtte; det kan være subsidier til utleier eller bostøtte til leietaker. Over 60 prosent av husholdningene som i dag får statlig bostøtte, er leietakere, jfr. Gulbrandsen og Pedersen (2003). Her kan det tenkes at private gårdeiere, dersom de kan identifisere sosialhjelpsmottakere og bostøtttemottakere blant søkerne til sine utleieboliger, vil kreve høyere husleie av dem enn av andre, bl.a. i visshet om at det offentlige dekker store deler av husleia. Stamsø og Østerby (2000) fant en tendens til at sosialklienter betalte høyere husleie enn andre i deler av det private leiegårdsmarkedet i Oslo. Det er også tenkelig at kommunene legger husleienivået i sine utleieboliger høyere enn de ellers ville gjort i visshet om at de fleste leietakerne har krav på statlig bostøtte. Dette kan sees på som en spesiell form for «prisoverveltning».

# 4 Datakilder

## 4.1 Innledning

Formålet med dette kapittelet er dels å gi en beskrivelse av hvilke statistikkilder som finnes i Norge idag angående husleier, og dels å gi en vurdering av om de eksisterende datasettene er egnet som grunnlag for en operasjonalisering av husleielovens bestemmelser om gjengs leie som vi diskuterte i kapittel 2. Både på bakgrunn av lovforarbeidene, og på bakgrunn av det vi vet om variasjonen i husleiene på det norske markedet, anser vi boligens beliggenhet og dens størrelse – for å være de to viktigste faktorene som forklarer variasjonen i husleiene. Mulighetene til å kunne dekomponere husleieindekser slik at relevante geografiske forskjeller (og evt. også strøksforskjeller innen store lokale leiemarkeder, som Oslo f.eks.) blir fanget opp, er derfor en sentral faktor, både ved bedømmelsen av foreliggende og ønskelige statistikkilder.

I tillegg til SSBs upubliserte husleiestatistikk kjenner vi til to landsomfattende surveydatasett som inneholder data om husleier, NOVA-undersøkelsen og Levekårsundersøkelsen. NOVA-undersøkelsen har hittil blitt gjennomført av Norsk Gallupinstitutt på oppdrag fra NOVA. Levekårsundersøkelsen gjennomføres av SSB. Begge undersøkelsene må endres i betydelig grad dersom de skal kunne brukes til å si noe om hva som er gjengs leie. Det er to grunnleggende svakheter med de nevnte datasettene dersom de skal kunne brukes som grunnlag for å utarbeide en husleieindeks. For det første blir undersøkelsene gjennomført alt for sjelden, omlag hvert fjerde år. Dette er en alt for lav hyppighet hvis undersøkelsene skal kunne brukes til å si noe om hva som er «gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår». For det andre inneholder undersøkelsene alt for få observasjoner av leieforhold til at de skal kunne brukes når de splittes ned på mindre regionale enheter.

Leiestatistikk som er utarbeidet på grunnlag av leiekraav i annonser i aviser og på nettsteder, har også åpenbare svakheter dersom den skal brukes til å få et anslag på hva som er gjengs leie, jfr. de beregningene som gjøres av ulike etater i Oslo kommune. For det første vil leiekraavene som regel begrense seg til nærmeste fortid, og slik sett gi et skjevt bilde av leia i alle eksisterende forhold. Leiekraavene er slik sett bedre egnet til å beregne markedsleie ved ny utleie. De leieboligene som annonseres er imidlertid ikke

et representativt utvalg av ledigstilte boliger. Det er nærliggende å anta at de som leier ut til slektninger og venner i liten grad benytter annonsering. Det samme gjelder ulike former for sosial utleie og utleie av tjenesteboliger. Disse delene av leiemarkedet er sannsynligvis preget av lavere husleier enn når leieforholdet er eneste relasjon mellom partene. Husleiestatistikk som kun baserer seg på sistnevnte type utleiende vil dermed sannsynligvis gi et for høyt estimat på gjennomsnittsleien. En ytterligere svakhet ved å bruke denne typen statistikk er at den kun baserer seg på annonsekraft, ikke den leia som faktisk blir avtalt. Utleiere har opplagt et insentiv til å sette leiekraften høyt i utgangspunktet for å «teste markedet». Forholdet mellom leiekraft og avtalt leie vil nok også avhenge av hvor sterk grad av press det er på leiemarkedet. I perioder med høyt press kan det oppstå budrunder o.l. som medfører at leien blir høyere enn leiekraftene. I perioder hvor det er problematisk å få leid ut boliger er det derimot grunn til å anta at avtalt leie kan ligge under det nivået som oppgis i annonsene. En fjerde årsak til at annonsepris vil avvike fra det som er «gjengs leie», er at det kan oppstå en botidsrabatt i leieforhold som har vart en stund (Hansen 1992). Botidsrabatten kan delvis forklares med at utleiende ikke vil miste leietakere de er fornøyde med. Dessuten er det kostnader forbundet med å få tak i en ny leieboer, både i tid og penger.

I det følgende redegjøres det for eksisterende datakilder som inneholder noe om husleienivåer. Kapittelet starter med å redegjøre for NOVA-undersøkelsene og Levekårsundersøkelsen. Deretter redegjøres det spesielt om SSBs husleiestatistikk som samles inn i forbindelse med utarbeidelsen av konsumprisindeksen. Denne statistikken blir imidlertid kun publisert som endringstall, ikke nivåstall. Deretter redegjøres det for husleiestatistikken som Oslo kommune utarbeider. Til slutt nevner vi kort noen andre datakilder hvor opplysninger om husleier finnes i en eller annen form. Vi tenker da på data som kan finnes hos kommuner<sup>3</sup> og hos profesjonelle utleiende, som for eksempel studentsamskipnadene.

---

<sup>3</sup> Oslo kommune har i mange år utarbeidet statistikk over leiekraft i annonser. Det kan ikke utelukkes at også andre kommuner utarbeider slik statistikk. I den forbindelse må det nevnes at i Husbankens boligsosiale handlingsplaner blir kommunene som deltar bedt om å beskrive leiemarkedet i sin kommune.



## 4.2 Beskrivelser av surveydatasett

### 4.2.1 NOVA-undersøkelsene

NOVA-undersøkelsene er surveyundersøkelser som har vært gjennomført på oppdrag for NOVA av Norsk Gallupinstitutt. Undersøkelsene er fra og med 1993 gjennomført fire ganger, siste gang i 2001. Boligforhold og boligøkonomi har inngått i undersøkelsene i varierende omfang. Undersøkelsene har hatt som hovedformål å belyse forhold knyttet til husholdningers økonomi. I undersøkelsen i 2001 stod arv og andre overføringer mellom generasjoner sentralt.

Den siste undersøkelsen baserer seg på intervju med et landsomfattende utvalg i begynnelsen av 2001. 2046 husholdninger besvarte undersøkelsen. Dersom de som ikke har oppgitt at de er husmor eller husfar fjernes fra utvalget står en igjen med 1877 husholdninger. Av disse er 344 leietakere. Utvalget av leietakere er dermed alt for lite til å kunne være representativt for mindre geografiske enheter.

Leietakerne blir spurt om hva de betaler i husleie, men det spørres ikke om husleia innbefatter utgifter til oppvarming og belysning. Det spørres heller ikke om leietakeren har avtalt å utføre arbeid for utleieren eller om boligen er møblert. Slike forhold kan en anta har betydning for husleiefastsettelsen. Det blir heller ikke spurt om avtalevilkår eller forhold ved kontrakten som for eksempel innbetalt depositum. Når det gjelder strøksvariabler inneholder datasettet opplysninger om kommunenummer og om boligen ligger i tettbygd strøk eller ikke.

Av mer generelle boligrelaterte spørsmål finnes det opplysninger om boligtype, innflyttingsår, byggeår og antall rom. Opplysninger om boligareal finnes ikke<sup>4</sup>. Leietakere spørres om hvilken kategori utleieren de leier av tilhører. Her skilles det mellom sju ulike kategorier utleiere i tillegg til samlekategorien «annet». Utleiertypene er: Kommune, stat, stiftelse, privat selskap, andelseier i borettslag, eier av selveierbolig og annen privatperson/ husholdning. Når det gjelder utleiere i de tre sistnevnte kategoriene, samt utleiere i samlekategorien «annet», spørres det også om leietakeren har noe slektskapsforhold eller vennskapsforhold til utleieren. Det stilles videre noen spørsmål om motiver for å leie bolig, og om på hvilken måte boligen ble anskaffet.

Undersøkelsen inneholder få opplysninger om faktorer som kan tilsi husleieforskjeller. I tillegg er utvalget svært lite. Videre har undersøkelsen

---

<sup>4</sup> I NOVA-undersøkelsen 1997 fantes det opplysninger om areal. Undersøkelsen i 1997 inneholdt forøvrig flere boligrelaterte spørsmål enn den som ble gjennomført i 2001.

en usikker finansiering. Det er lite sannsynlig at den blir videreført. NOVA har dessuten ikke ressurser til å drive og vedlikeholde noen omfattende husleieundersøkelse. Denne undersøkelsen er altså lite egnet som grunnlag for utarbeidelse av en framtidig husleieindeks.

#### 4.2.2 Levekårsundersøkelsen

Levekårsundersøkelsen er en surveyundersøkelse som gjennomføres av SSB<sup>5</sup>. Fra og med 1996 gjennomføres undersøkelsen hvert år med varierende temaer. Boforhold har siden den gang vært et av temaene for undersøkelsen i 1997 og i 2001. I undersøkelsen i 2001 var hovedtemaene, i tillegg til boforhold, fritidsaktiviteter og voldsproblematikk. Tidligere gjennomførte SSB egne Boforholdsundersøkelser i samarbeid med Norges Byggforskningsinstitutt. Boforholdsundersøkelsene ble gjennomført i 1967, 1973, 1981, 1988 og 1995. Disse inneholdt langt flere opplysninger om boforhold enn det som finnes i Levekårsundersøkelsen.

Den siste Levekårsundersøkelsen hvor boligforhold er hovedtema baserer seg på intervju med et landsomfattende utvalg bestående av personer over 16 år i slutten av 2001. Videre gjennomførte man en tilleggsundersøkelse i Oslo og Akershus. Etter frafall består utvalget av 4438 personer inkludert tilleggsutvalget. Av disse er 793 leietakere. Når de som har oppgitt at de bor i kårbolig eller lånt bolig fjernes fra utvalget står en igjen med 714 leietakere. Også dette utvalget av leietakere er for lite til å kunne være representativt for mindre geografiske enheter.

Leietakerne blir spurt om hva de betaler i husleie. De blir bedt om å ikke ta med utgifter til oppvarming og elektrisitet hvis det er mulig å skille disse utgiftene fra husleien. I likhet med NOVA-undersøkelsen spørres det ikke om leietakeren har avtalt å utføre arbeid for utleieren eller om boligen er møblert. Det blir heller ikke spurt om det er utleier eller leietaker som har vedlikeholdsplikten. Det blir imidlertid stilt noen spørsmål angående avtalevilkår. Det spørres om det eksisterer noen kontrakt, og om en eventuell kontrakt er tidsavgrenset eller ikke. Ved tidsbestemt leieavtale blir respondentene spurt om å angi kontraktslengde. Det blir imidlertid ikke spurt om depositum. Når det gjelder strøksvariabler inneholder datasettet opplysninger om kommunenummer og fem ulike kategorier som angir hvor boligen ligger etter grad av urbanisering, målt ved stedets innbyggertall. Når det gjelder tilleggsutvalget for Oslo og Akershus finnes det også opplysninger

---

<sup>5</sup> Beskrivelsen av Levekårsundersøkelsen bygger for det meste på opplysninger som er hentet fra SSBs nettsider.

om postnummer. Dette gjør det mulig å undersøke i hvilken del av Oslo og Akershus boligen er lokalisert, men dette gjelder kun for respondentene i ekstrautvalget.

Av mer generelle boligrelaterte spørsmål som inngår i undersøkelsen kan nevnes boligtype<sup>6</sup>, innflyttingsår<sup>7</sup>, antall rom og boareal. Det skilles mellom åtte ulike kategorier utleiery i tillegg til samlekategorien «andre». Utleiertypene er: Kommune, stat/fylke, privat stiftelse, bedrift/organisasjon, privat gårdeier eller gårdsselskap, andelseier i borettslag eller boligaksjeselskap, slektninger eller venner og annen privatperson. En bør merke seg at det i likhet med i NOVA-undersøkelsen spørres om leietakeren har noe slektskapsforhold eller vennskapsforhold til utleieren. En kan altså til en viss grad skille ut utleiery som kan antas å ha et annet formål ved utleievirksomheten enn profittmaksimering både i Levekårsundersøkelsen og i NOVA-undersøkelsen. Også i Levekårsundersøkelsen blir respondentene bedt om å angi på hvilken måte de skaffet seg boligen.

Levekårsundersøkelsen inneholder videre (i motsetning til NOVA-undersøkelsen) spørsmål som kan benyttes som indikatorer på lav boligstandard. Det blir spurt om boligen har bad og wc<sup>8</sup>. Det blir videre spurt om boligen er vanskelig å varme opp, om noen av beboelsesrommene er vanskelige å varme opp, om det er sopp, mugg eller råteskader og om det blir for varmt om sommeren i noen av rommene, og om det er et tilfredsstillende ventilasjonsanlegg.

En må oppsummere med at undersøkelsen inneholder en del opplysninger om faktorer som kan forklare husleieforskjeller, men at den mangler opplysninger om bydel/grunnkrets, depositum, hvem som skal forestå vedlikeholdet og om boligen leies møblert eller ikke. Møblering og depositum fantes det opplysning om i de gamle Boforholdsundersøkelsene. Hovedsvakheten er likevel at undersøkelsen har for få observasjoner til å kunne brytes ned på mindre geografiske enheter. Dessuten inkluderes boforhold i undersøkelsen bare hvert tredje år, noe som er for sjelden til at den kan benyttes til en operasjonalisering av begrepet gjengs leie.

SSB gjennomfører også en panelundersøkelse om levekår hvor det inngår opplysninger om boforhold og boligøkonomi. Datasettet åpner for en rekke nye muligheter til å undersøke utviklingen over tid som en ikke har i

---

<sup>6</sup> Det er også mulig å skille ut hybler som egen gruppe i Levekårsundersøkelsen.

<sup>7</sup> Dessverre er det ingen opplysninger om byggeår, noe som bl.a. gjør det umulig å undersøke hvor mange boliger som er «strengt» husleieregulert.

<sup>8</sup> Dessverre blir det kun spurt om boligen har wc på inngangsplanet.

gjentatte tverrsnittsundersøkelser.<sup>9</sup> Panelundersøkelsen ble påbegynt i 1997 og om kort tid vil et panel med observasjoner fra seks år være klart. Problemet med få observasjoner er imidlertid stort som følge av frafall. Etter at innhenting av fjerde års observasjoner var avsluttet i 2000 stod en igjen med 3039 respondenter som hadde vært med hvert år. Paneldataundersøkelsen gjennomføres hvert år, men erfaringsmessig tar det lang tid fra datainnhenting er avsluttet til datasettet er klart til bruk. I disse dager utvides Paneldataundersøkelsen med tanke på at den skal inngå i European Survey of Income and Living Conditions (EU-silc).

Konklusjonen må derfor bli at Levekårsundersøkelsen, både tverrsnittsundersøkelsen og panelundersøkelsen, i den form de har nå er lite egnet som grunnlag for å utarbeide en framtidig husleieindeks.

### 4.3 SSBs husleieundersøkelse

I dette delkapittelet redegjøres det for husleieindeksen SSB utarbeider i forbindelse med arbeidet med konsumprisindeksen. Denne statistikken er per idag det nærmeste en kommer et statistikkgrunnlag som kan benyttes til en operasjonalisering av begrepet «gjengs leie». Opplysningene som gis i delkapittelet bygger i all hovedsak på den informasjon som finnes på SSBs nettsider<sup>10</sup>.

SSB publiserer ikke nivåtallene fra denne undersøkelsen fordi disse tallene etter deres oppfatning bygger på for få opplysninger til at de kan sies å være statistisk representative. En svakhet med denne undersøkelsen tidligere var at den også omfattet andelsboliger, noe som gjør at statistikken er uegnet til å beskrive den historiske utviklingen i husleiene i rene leieforhold. Fra og med august 2002 er imidlertid andelseiere klassifisert som selveiere i konsumprisindeksen (KPI). Endringen har betydning for vektandelene innenfor husleiekomponenten i konsumprisindeksen, men endringene er små.

I KPI bygger man som en hovedregel på kjøpsprinsippet. De enkelte varer og tjenester som inngår, regnes som konsumert av husholdningene i det de anskaffes. Fra dette prinsippet er det imidlertid gjort et viktig unntak for boliger, som i KPI ikke regnes som en vanlig konsumvare. Kjøp av bolig betraktes derimot som en investering i boligkapital, som igjen yter husholdningen en strøm av boligjenester over boligens levetid. Husleie utgjør prisen på boligjenesten som ytes husholdningen.

---

<sup>9</sup> For en redegjørelse av fordeler med paneldataundersøkelser kontra gjentatte tverrsnittsundersøkelser vises det til Biørn (2000).

<sup>10</sup> Vi vet ikke om opplysningene på disse nettsidene kontinuerlig oppdateres.

Husleier i KPI grupperes i betalt og beregnet husleie. Betalt husleie, både ved beregning av vektandel og ved den månedlige prisutviklingen, har til og med juliindeksen 2002 bygget på faktiske husleieobservasjoner i leiemarkedet og for andelsboliger. Beregnet husleie skal uttrykke verdien på tjenestene som selveiere mottar av boligen sin. Verdien på disse tjenestene antas å følge utviklingen i tilsvarende boliger i leiemarkedet (leieekvivalensprinsippet). Både for beregning av vektandel og ved den månedlige prisutviklingen for beregnet husleie følges dette leieekvivalensprinsippet. Fra og med augustindeksen 2002 er utviklingen i husleier for andelsboliger uttrykt på samme måte som for selveiere, det vil si basert på utviklingen for tilsvarende boliger i leiemarkedet. Husleier for andelsboliger er dermed gruppert under beregnet husleie. Betalt husleie består fra og med augustindeksen 2002 bare av husleie fra leietakere. Bakgrunnen for denne omleggingen er først og fremst å oppnå definisjonsmessig likebehandling av ulike statistikker i SSB – herunder Nasjonalregnskapet.

Vi har sett at det er svakheter forbundet med både eksisterende surveydata og data som baserer seg på leiekrav i aviser. SSBs upubliserte husleieundersøkelse baserer seg på 1300 observasjoner. Dette er et høyere antall observasjoner av leieforhold enn de andre undersøkelsene vi har nevnt tidligere i kapittelet. Antallet observasjoner er likevel alt for lavt til at utvalget blir representativt for mindre geografiske områder. Undersøkelsen mangler dessuten mange opplysninger om egenskaper ved boligen og kontrakten. En styrke med undersøkelsen så langt er at den baserer seg på de boligene som i Folke- og bolig tellingen 2001 ble oppgitt å være leieboliger (FOB-registeret). Utvalget kan dermed uten store problemer gjøres større. Det er imidlertid et voksende problem med å bruke FOB-registeret. Det er ikke etablert tilfredsstillende rutiner for å holde bestanden av leieboliger i registeret à jour, dvs. rutiner som tar vare på at noen boliger opphører å være leieboliger i tidens løp og at det på den andre siden vil være et stadig tilsig til bestanden av leieboliger. Problemet dette har medført for etableringen av utvalgene for husleieundersøkelsene har hittil vært håndtert ved at det har blitt trukket tilleggsutvalg ut fra befolkningsstatistikken. Siden det ikke vil bli gjennomført nye Folke- og bolig tellinger som kunne gjort det mulig å reetablere nye, à jourholdte FOB-registre hvert tiende år, vil man om noen tid måtte vurdere alternative datakilder og prosedyrer for å etablere de utvalg som den framtidige husleiestatistikken må baseres på. Det vil gjelde enten denne statistikken blir produsert for å dekke de samme formål som i dag, eller det blir tale om en ny og utvidet statistikk som er bedre egnet til å dekke de behov som drøftes her.

Tidligere ble undersøkelsen gjennomført ved at et utvalg på 1300 leieboere<sup>11</sup> hvert kvartal fikk tilsendt et spørreskjema der det ble spurt om husleie, hustype, byggeår, netto boareal, antall beboelsesrom, om boligen hadde peis, om boligen hadde bad med varmekabler og hvilken standard boligen hadde. Det ble også spurt om leieboeren var i familie med utleier, om utgifter til belysning, oppvarming og garasje plass var inkludert i leien, om det var avtalt å utføre tjenester i tillegg til å betale husleie og om boligen var møblert. Det ble ikke spurt om avtalevilkår, vedlikeholdsplikt eller depositum. Spørsmålene har endret seg lite, men undersøkelsen blir nå gjennomført på en litt annen måte.

Husleieundersøkelsen per idag (2004) benytter som populasjon 396 856 leietakerhusholdninger fra Folke- og bolig tellingen 2001. Et utvalg på 4000 leietakere ble trukket fra populasjonen<sup>12</sup>. Bruttoutvalget er omlag 1500 leietakere som har returnert skjemaet som ble sendt ut i forbindelse med Husleieundersøkelsen 2004.<sup>13</sup> Dette utvalget ble klargjort høsten 2003. Ikke alle som returnerte skjemaet er med i oppfølgingsundersøkelsen, som omtales nedenfor. Nettoutvalget er på mellom 1200 og 1400 per måned.

De som besvarer skjemaet og bekrefter at de er leietakere blir så oppringt en gang i måneden ut 2004. Det spørres om husleie en gang i måneden. For de fleste respondentenes del spørres det månedlig kun om husleie og intervjuet inkludert innledning tar da under fem minutter. Hvis det er ny leietaker på samme bopel stilles det en rekke tilleggsspørsmål (tilsvarende spørsmål 5–10 i Husleieundersøkelsen 2004) rundt leieforholdet slik at intervju tiden blir høyere. Dersom det er vesentlige endringer i husleia, spørres det også om det har skjedd endringer i boligens standard. Ved å gå fram på denne måten blir utleieleiligheten, ikke leieforholdet, undersøkelses enhet.

## 4.4 Oslo kommunes statistikk

### 4.4.1 Leiekravrapporter og leieprisrapporter

Når det gjelder andre datakilder er Oslo kommunes statistikk mest kjent<sup>14</sup>. Boligvirkemiddelstaten publiserer regelmessig statistikk over leiekrav i det

---

<sup>11</sup> Utvalget ble trukket fra det sentrale personregisteret.

<sup>12</sup> For opplysninger fra Folke- og bolig tellingen vises det til [http://www.ssb.no/fob/skjema/s1\\_4.pdf](http://www.ssb.no/fob/skjema/s1_4.pdf).

<sup>13</sup> Skjemaet finnes på <http://www.ssb.no/skjema/0448/450-gsm-0448b-og-n-DS-A4.pdf>.

<sup>14</sup> Beskrivelsen av statistikken er hentet fra rapporter funnet på Boligvirkemiddelstatens nettsider. Vi redegjør i denne delen ikke for resultatene i disse undersøkelsene.

private utleiemarkedet, basert på annonser i Aftenposten og Finn.no. Videre utarbeider etaten statistikk over leienivået for bostøttemottakere i det private markedet, og statistikk over leienivået i kommunale boliger i Oslo. I tillegg til Boligvirkemiddeletatens oversikter er det utarbeidet statistikk av Boligbygg Oslo KF (tidligere Boligbedriften) for å kunne fastsette gjengs leie i kommunale boliger, noe vi kommer tilbake til i delkapittel 4.4.2.

Oslo kommunes statistikk over leiekraft i det private annonsemarkedet har blitt utarbeidet og publisert med relativt jevne mellomrom av Boligvirkemiddeletaten siden 1999. Den nyeste statistikken er fra 1. kvartal 2003. Svakheter med statistikk basert på leiekraft har vi nevnt tidligere i utredningen. Boligvirkemiddeletaten nevner at formålet med statistikken er å gi et inntrykk av prisnivået i nye utleieavtaler. Dette leienivået må ikke forveksles med gjengs leie, påpeker etaten. Informasjonen benyttes i kommunens eget arbeid med å bistå lavinntektshusholdninger til å etablere seg på boligmarkedet, men publiseres også i rapportform fordi dataene anses å ha allmenn interesse. Senere i utredningen vil tall fra leiekraftstatistikken i 1. kvartal 2002 bli sammenlignet med faktiske husleier fra Levekårsundersøkelsen som ble utført i 2001. Da vil vi blant annet få et svar på om leiekraftene i annonsene på en god måte fanger opp prisnivået i nye utleieavtaler. Leiekraftstatistikken er basert på en inndeling av Oslo i seks områder. Det publiseres oversikter over leiekraftene for boliger etter antall rom, og leie per kvadratmeter. Dessuten skilles hybler ut som egen kategori i statistikken. Det gis også en oversikt over spredningen av leiekraftene ved at høyeste og laveste enkeltobservasjon i de ulike kategoriene rapporteres, i tillegg til opplysninger om det prosentvise antall boliger innen kategoriene som ligger under og over visse beløpsgrenser. Statistikken fra 1. kvartal 2003 er basert på 2412 boliger og 682 hybler. Datagrunnlaget er altså stort nok til å gi et representativt bilde av leiekraftene i annonsemarkedet i Oslo, men selv med det høye antallet observasjoner påpekes det i rapporten at tallene er usikre når datamaterialet «brytes ned» på mer spesifiserte kategorier, for eksempel er det få observasjoner av 5-roms leiligheter. Det tas ikke hensyn til at utgifter til strøm kan være inkludert i noen av husleiene som oppgis i annonsene. Andre opplysninger som finnes i annonsene blir heller ikke tatt hensyn til.

Boligvirkemiddeletaten gjorde i 1. kvartal 2003 en undersøkelse av leieprisene i private boliger som leies av mottakere av statlig bostøtte i Oslo. En lignende undersøkelse ble også gjennomført i 1. kvartal 2002. Resultatene fra disse undersøkelsene er offentlig tilgjengelige i rapportform. Rapporten fra 1. kvartal 2003 bygger på data fra 2659 leieavtaler i det

private markedet. Leiene for trygdede og barnefamilier som mottar bostøtte blir sammenlignet i denne rapporten. De gjennomsnittlige leieprisene i rapporten blir også sammenlignet med tall fra statistikken over leiekraft i annonser. Dataene er tilrettelagt og stilt til disposisjon av Husbanken. Oversikten er utarbeidet som ledd i Boligvirkemiddeletatens arbeid med å dokumentere og analysere boligsituasjonen for grupper som får offentlig bistand på boligmarkedet. Rapporten skiller mellom boliger etter antall rom, areal og lokalisering i ulike deler av byen. En oversikt over spredningen gis også på samme måte som i statistikken over leiekraft i annonser.

Boligvirkemiddeletaten har også utført en sammenligning av leiekraft i annonser i det private boligmarkedet og faktiske husleier i kommunale boliger ved to anledninger, i 1999 og i 2002. Informasjonen benyttes i kommunens boligsosiale arbeid, men rapporten blir også publisert fordi Boligvirkemiddeletaten mener den har allmenn interesse. Det skilles mellom boliger med ulikt antall rom og ulikt areal, men ikke mellom ulike geografiske områder.

#### 4.4.2 Beregninger og bruk av gjengs leie i Oslo kommune

Oslo bystyre vedtok i 2001 at husleiene i alle kommunale leieboliger skal settes til et nivå som tilsvarer gjengs leie i det private leiemarkedet i Oslo. Denne prispolitikken skal være retningsgivende både ved regulering av leia i løpende kontrakter og ved nyutleie av kommunale boliger. Da dette vedtaket skulle settes ut i livet hadde man ingen erfaringer å bygge på mht. hvordan husleielovens bestemmelser om gjengs leie skulle forstås og praktiseres. Som vi har vært inne på i kapittel 2, er verken lovteksten eller forarbeidene særlig klargjørende når det gjelder definisjonen av sentrale begreper som gjengs leie og liknende avtalevilkår. Hvordan gjengs leie skal beregnes, sies det svært lite om. Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF (som forvalter de kommunale utleieboligene) måtte her så å si gå opp løypa selv.

I den første fasen av dette arbeidet ble aktuelle leiligheter plassert i tre kategorier i hht. standard (A, B og C). Vurderingen av standarden ble gjort av teknisk avdeling i Boligbygg Oslo KF. Det ble gitt et fradrag i årlig leie i forhold til en anslått markedsleie beregnet på grunnlag av Boligvirkemiddeletatens rapporter om leiekraft i det private utleiemarkedet, den gang den eneste mulige statistikkilden. Fradraget var på 50 kroner per kvadratmeter i gruppe A, 150 kroner per kvadratmeter i gruppe B og 250 kroner per kvadratmeter i gruppe C. Det ble antatt at dette ville medføre at gjengs leie i kommunens utleieboliger ville ligge mellom 10 og 25 prosent under markedsleia i det private markedet. Denne framgangsmåten ble imidlertid



møtt med protester fra leieboerorganisasjonene og forbrukermyndighetene, som krevde taksering av hver enkelt leilighet.

På bakgrunn av de erfaringene som ble høstet i den første fasen tok Boligbygg Oslo KF i 2002 initiativet til en mer formalisert måte å beregne gjengs leie på. Dette beregningsopplegget skal vi i det følgende gi en kort framstilling av, samt noen kommentarer til.

For å fastsette leia i et konkret leieforhold er det lagt opp til en prosedyre i to trinn. I det første trinnet bestemmes gjennomsnittlig leiepris pr kvadratmeter separat for hybler og leiligheter på henholdsvis 1, 2, 3, 4 og 5 rom innen hvert av fem områder som Oslos 15 nye bydeler er gruppert i. I Boligbyggs dokumenter brukes betegnelsen prissone om disse områdene; ved avgrensningen er de skjønnsmessig satt sammen av nabobydeler som ikke avviker for mye fra hverandre mht. leienivå. (Inntil årsskiftet 2003/2004 ble disse gjennomsnittsprisene beregnet for hver av de 25 bydelene som byen var delt inn i tidligere.) Her er hensikten å få estimater på en «gjennomsnittlig gjengs leie» for leiligheter av samme romstørrelse i hver av de fem områdene. I det andre trinnet skal det – med utgangspunkt i disse estimatene på gjengs leie i hvert område, og etter befaringsgodkjent takstmann – foretas en taksering av det enkelte leieobjekt. Her skal det bl.a. legges vekt på leilighetens standard og tilstand, gårdens tilstand, leilighetens boareal i relasjon til antall rom og dens beliggenhet innenfor prissonen. De faktorer som skal vurderes er beskrevet i eget skjema som takstmannen må forholde seg til. Disse vurderingene, basert på bransjenormer, skal summeres opp til en justeringsfaktor. Årlig leie for den aktuelle leiligheten beregnes til slutt som produktet av boarealet, den estimerte kvadratmeterprisen for boliger med samme antall rom i samme område og den skjønnsbestemte justeringsfaktoren.

Denne måten å foreta regulering til gjengs leie på for konkrete leieobjekter, samsvarer godt med den to-trinns prosedyre vi også oppfatter som den mest adekvate måte å gå fram på. For vårt formål er vi først og fremst interessert i to problemstillinger:

- 1) Hvordan bestemmes gjengs leie i trinn 1?
- 2) Hvilke faktorer har en så signifikant og stabil effekt på husleia at effekten bør beregnes (gitt at den kan beregnes), og inngå i trinn 1 snarere enn å skjønnsbestemmes i trinn 2?

Her skal vi se nærmere på hvordan Boligbygg Oslo KF har spesifisert beregningsoppdraget i trinn 1, og hvordan det er løst. Dersom det er spesifisert og

løst tilfredsstillende, representerer det en mulig måte å møte statistikk-behovet på dette området på som er av mer generell interesse.

Boligbygg Oslo KF valgte å sette både beregningene av gjengs leie i trinn 1 og takseringsoppgavene i trinn 2 ut på anbud. Beregningsoppdraget i trinn 1 er spesifisert i anbudspapirene som er laget i den anledning. I disse anbudspapirene er gjengs leie definert med henvisning til definisjonen i NOU 1993:4, s. 134. Her defineres gjengs leie som et « ... representativt gjennomsnitt av det leienivået som er etablert på stedet ved leie av lignende husrom på lignende leievilkår». Det sies videre at leienivået skal bestemmes med utgangspunkt i undersøkelser av leien i «sammenlignbare leieforhold», og at det skal «innhentes informasjon om leienivået fra andre offentlige og private markedsaktører». Det tolkes som at beregningene skal omfatte ulike segmenter av det private markedet, og kooperasjonens utleieboliger, men ikke kommunens egne. Boligbygg KF presiserer for øvrig at alle utleieboliger med et subsidieelement i leiefastsettelsen, f.eks. studentsamskipnadens boliger, skal holdes utenfor ved beregningen av gjengs leie. Slik ser det også ut til å ha blitt forstått av de tre takseringsfirmaene som fikk oppdraget.

Når det gjelder metoden som skal brukes for å bestemme gjengs leie, er den beskrevet i tre punkter i anbudspapirene:

- 1) Det skal foretas et nødvendig antall takseringer av hybler og 1–5 roms leiligheter i hver bydel.
- 2) Det skal innhentes informasjon om leienivået fra andre offentlige og private markedsaktører.
- 3) Takseringsfirmaene skal bruke den erfaring og fagkunnskap som de besitter. Firmaene skal sørge for at denne framgangsmåten samlet sett sikrer et forsvarlig statistisk grunnlag for å fastsette gjengs leie.

Når det gjelder dokumentasjon av de beregningene som skal gjøres, blir det krevd at det utarbeides en rapport som viser gjengs leie fire ganger per år, at det i hver rapport dokumenteres hvilket arbeid som er gjort for å beregne gjengs leie og at det henvises til de kilder som er benyttet for disse beregningene.

Tre takseringsfirmaer ble engasjert for dette oppdraget. To av dem er engasjert for å lage selvstendige estimater på gjengs leie. Boligbygg Oslo KF beregner det aritmetiske gjennomsnitt av disse estimatene etter område (tidligere bydel) og antall rom i boligen. Det tredje firmaet har fått i oppdrag å beregne estimater på markedsleia etter samme inndeling. Med markedsleie

er det her forstått gjennomsnittssleia i nyetablerte leieforhold, en språkbruk helt i tråd med både dagligtalen og lovens begrepsbruk. På grunnlag av disse estimatene på markedsleie lager Boligbygg Oslo KF en «justert gjengs leie». Disse justerte gjengs leiene fastsettes ved at estimatene på gjengs leie erstattes med estimatene på markedsleie i de tilfeller (for de kombinasjoner av område/bydel og antall rom) hvor gjengs leie-estimatene er høyere enn markedsleia. Disse justerte gjengs leiene legges til grunn for arbeidet i trinn 2 når leiekravene for konkrete boliger skal beregnes. Ved denne måten å gjøre det på søker man å unngå å komme i en situasjon hvor man fremmer leiekraft, basert på gjengs leie, som er høyere enn markedsleia på reguleringstidspunktet, hvilket kan skje dersom leienivået faller kraftig. Det forhindrer imidlertid ikke at også denne justerte gjengs leia etter en tid kan bli liggende høyere enn markedsleia, dersom den fortsetter å falle.

Det har skjedd flere viktige endringer i metodene og datagrunnlaget som er brukt fra de første rapportene ble produsert i 2002/2003 og fram til i dag. Bygd på firmaenes egne opplysninger i rapportene ser det ut som de første estimatene – både på gjengs leie og markedsleie – i hovedsak ble laget på grunnlag av data om leiekraft ved lediglysning av leiligheter i Aftenposten Aften og på nettstedene finn.no, bolignorge.no og tinde.no. Et av firmaene dokumenterer også antallet innhentede opplysninger om husleiene i OBOS' og USBL's leieboliger. Et annet har innhentet leiestatistikk fra profesjonelle utleiery, herunder OBOS og USBL. Beregningene basert på data om leiekraft ble i neste omgang justert ned til hhv. estimer på markedsleie og gjengs leie. Ved disse justeringene brukte firmaene delvis leiestatistikk fra profesjonelle utleiery, men ser først og fremst ut til å ha bygd på egen og andres kunnskaper om markedet og markedsutviklingen de siste 2–3 åra. Det ligger i sakens natur at det er vanskelig å dokumentere hvordan man anvender skjønn, og det er da heller ikke gjort i disse rapportene. De siste rapportene, som ble publisert i mars i år, bygger også i stor grad på data om leiligheter som har vært lyst ledig, i tillegg til leiestatistikk fra profesjonelle utleiery. Vi kan imidlertid merke oss to endringer i bruken av disse grunnlagsdataene; 1) Markedsleia er i den siste rapporten fra Verditakst A/S beregnet på basis av leiligheter lyst ledig i løpet av de tre siste månedene (des. 2003, jan. og feb. 2004). Beregningene av gjengs leie baseres hovedsakelig på opplysninger om leiligheter som var lyst ledig for *minst* seks måneder siden. 2) JPA og Norsk Eiendomstaksering AS, som beregner gjengs leie, bestreber seg på å bruke leiedata som refererer seg til inngåtte leieavtaler. JPA f.eks. skriver i den forbindelse at ca. 2000 «kontrollerte inngåtte leieavtaler» ligger til grunn for deres beregninger. Vi har fått bekreftet de at dette dreier seg om

avtaler som også gjelder fremdeles, og ikke bare ble inngått for minst seks måneder siden. Begge disse firmaene baserer seg fremdeles – i tillegg til disse dataene – også på opplysninger om leienivået fra profesjonelle utleiere når de lager sine estimater på gjengs leie.

Som en oppsummering må det sies at måten både markedsleie og gjengs leie nå beregnes på i «Oslo-modellen» er mye mer tilfredsstillende enn de første beregningene. Dokumentasjonen har også blitt stadig bedre. (Her må det nevnes at Boligbygg KF ikke krever at takseringsfirmaene skal dokumentere sine metoder i de offentliggjorte rapportene, men at de på forlangende skal kunne forevise adekvat dokumentasjon). Beregningsmetoden har fremdeles noen svakheter. For det første kan det diskuteres om man ikke ved den framgangsmåten som er valgt her overlater bestemmelsen av pris-effekter av ulike egenskaper til skjønn, også når det er mulig å estimere slike effekter med tradisjonelle statistiske metoder, jfr. diskusjonen av «attributtpriser» i kapittel 7.3. Det kommer fremdeles inn et element av skjønn ved bestemmelsen av leienivået i trinn 1, hvilket ideelt sett ikke burde forekomme. Det er stor variasjon i husleia for relativt «like boliger» innen Oslo totalt. Det er godt dokumentert av Norsk Eiendomstaksering AS. I hvilken grad den valgte inndelingen i prissoner fører til redusert spredning av leia innen sonene, diskuteres imidlertid ikke. JPA nevner at det særlig er store variasjoner (strøksforskjeller) innen Område (Prissone) 1, som består av bydelene St. Hanshaugen og Frogner (inklusive sentrum). Den store vekten som fremdeles blir tillagt boliger som er lyst ledig i ulike media er en svakhet som impliserer en tendens til at gjengs leie fremdeles blir anslått noe for høy. På den annen side impliserer denne framgangsmåten at utleie mellom slekt og venner blir holdt utenfor – hvilket bidrar til mer korrekte estimater dersom man mener dette markedssegmentet ikke bør inngå i beregningsgrunnlaget for gjengs leie i kommunale utleieboliger.

I de publiserte rapportene er det laget estimater både på markedsleie, forventet leiepris/leiekraft og gjengs leie. Estimaten på gjengs leie for de fem prissonene som er beregnet av JPA og Norsk Eiendomstaksering i rapportene for 2004, avviker noe – men ikke systematisk – fra hverandre. Det er f.eks. ikke slik at det ene firmaets estimater ligger systematisk høyere enn det andres for alle leilighetsstørrelser og i alle prissonene. Avvikene er gjennomgående størst for hybler (hvor de varierer fra ca. 200 til 350 kroner per kvadratmeter og år) og minst for 3 og 4 roms leiligheter (hvor de i et par tilfeller er mindre enn 10 kroner per kvadratmeter og år). Vi kan også merke oss at i begge firmaenes beregninger er avvikene mellom estimaten på gjengs leie i sonene 4 og 5 relativt beskjedne. Det samme gjelder

avvikene mellom sonene 2 og 3. Dette gjelder først og fremst estimatene for leiligheter og i mindre grad for hybler. Når to firmaer som anvender noe ulike metoder, ender opp med relativt like estimater, kan det tyde på at begge anvender en relativt robust beregningsmåte, gitt den spredningen i leiene som også blir dokumentert. Det kan imidlertid også bety at begge har den samme svakhet. At de to firmaenes estimater avviker fra hverandre på en så usystematisk måte som de gjør når de først avviker, er vi også usikre på hvordan vi skal tolke siden vi ikke har fasiten. Men det kan være nærliggende å tro at svakheter innebygd i beregningsmetoden de enkelte takseringsfirmaene benytter kan slå uheldig ut i noen situasjoner. Eventuelle uheldige konsekvenser av slike forhold blir redusert ved at Boligbygg KF selv beregner en «gjennomsnittlig gjengs leie» som gjennomsnittet av estimatene fra de to firmaene.

Sammenligner vi estimatene på forventet leiepris/leiekravene for 3. kvartal 2003 i disse rapportene med estimatene på leiekrav som er beregnet av Boligvirkemiddeletaten for 1. kvartal 2003 synes det å være godt samsvar så langt estimatene lar seg sammenligne. De estimerte gjengs leie-nivåene ligger noe lavere enn forventet leiepris. For det overveiende antallet leieforhold ligger estimatene på gjengs leie høyere enn markedsleia høsten 2003. Det er delvis en følge av at markedsleia har sunket fra 2002 til 2003, men indikerer kanskje også at estimatene på gjengs leie ligger for høyt.

Beregninger basert på Levekårsundersøkelsen 2001 som det redegjøres for i kapittel 7 antyder også at estimatene på gjengs leie i disse Oslo-beregningene ligger for høyt. Levekårsundersøkelsen 2001 er et representativt utvalg på landsbasis, men antall observasjoner fra Oslo er for lavt til at Levekårsundersøkelsen gir sikre anslag på leienivået i Oslo. Fordelen med Levekårsundersøkelsen er at også leieforhold som har vart en stund og leieforhold hvor boligen ikke er anskaffet ved hjelp av annonser, inngår i utvalget. I det følgende sammenlignes derfor takseringsfirmaenes estimater med tall fra Levekårsundersøkelsen, uten at vi på noen måte vil hevde at sistnevnte tall representerer noen fasit.

Estimater på gjennomsnittsleia (gjengs leie) i alle Oslos leieforhold – basert på data fra Levekårsundersøkelsen 2001 – tilsvarer en månedsleie på omlag 4600 kroner (ca. kr 4800 når utleier er privat gårdeier og ca. kr 5200 når utleier er en privatperson man ikke er i slekt med). Et veid gjennomsnitt av de gjengs leie-estimatene Norsk Eiendomstaksering AS har beregnet for ulike boliger etter bydel og antall rom, antyder et nivå på ca. kr 6500 i månedlig leie. (Denne gjennomsnittsleia har vi – i mangel på «riktige» vektorer – beregnet i to trinn; med utgangspunkt i Norsk Eiendomstakserings anslag for gjengs leie etter bydel og antall rom har vi beregnet gjengs leie-

estimerer for hhv. hybler og boliger på 1–5 rom for hele Oslo som det aritmetiske gjennomsnittet av gjengs leie-estimatene for alle bydelene for de respektive boligkategorier. Gjennomsnittsleia for alle utleieboligene i privat sektor er deretter beregnet som et veid gjennomsnitt av disse estimatene med fordelingen av leieboligene i Oslo etter antall rom i Levekårsundersøkelsen 2001 som vektor. Denne måten å beregne på gir en gjennomsnittsleie på ca. kr 6500 i måneden. Dette estimatet er naturligvis følsomt for vektgrunnet – men er neppe svært galt). Her må det naturligvis også tas hensyn til at leiene steg fra 2001 til 2002. Fra 2002 til 2003 falt de imidlertid igjen, slik at nivåene høsten 2001 og høsten 2003 neppe er svært forskjellige. Vi tolker forskjellen som en indikasjon på at anslagene på gjengs leie beregnet etter «Oslo-modellen» vil overestimere det gjennomsnittlige leienivået i Oslo.

I relasjon til en måte å beregne gjengs leie på, basert på et representativt utvalg av samtlige *løpende leieforhold*, har Oslo-modellens måte å beregne gjengs leie på to svakheter: Leienivået i annonserte leiligheter er sannsynligvis høyere enn gjennomsnittet for alle leiligheter, jfr. drøftingen ovenfor i kapittel 4.1 og beregningene i kapittel 7, noe som gjør at gjengs leie overvurderes. Metoden sikrer heller ikke at beregningene tar hensyn til de ulike «årganger» av leieforhold på en riktig måte; dvs. med den vektandelen de utgjør av mengden av etablerte leieforhold. I de første rapportene ble leia i nylig etablerte leieforhold overvurdert. Boligbygg KF var klar over dette problemet, og forsøkte å bøte på det ved å presisere at estimatene på gjengs leie bare skal bygge på husleiedata som er et halvt år gamle eller eldre. Dette impliserer imidlertid at nye avtaler blir helt utelatt, samtidig som det ikke sikrer en riktig aldersprofil for løpende leieavtaler på aktuelle tidspunkter. Generelt er det vanskelig å si hvilke konsekvenser dette har for estimatene på gjengs leie. Det vil avhenge av hvordan leienivået har endret seg de siste åra, og dessuten av aldersprofilen for de etablerte leieforhold.

Samlet sett gjør disse problemene den anvendte metoden sårbar. I perioder, og på lokale markeder, hvor leienivået er stabilt over lengre tid kan den gi rimelig korrekte resultater. Ved store temporære svingninger i leienivået er metoden mindre adekvat, og da kan den gi gale resultater. Det problematiske er at det nettopp er i situasjoner hvor en kan anta at reguleringsbestemmelsen om gjengs leie oftest vil bli brukt at metoden sannsynligvis vil være mest feilaktig.

Her skal det avslutningsvis sies at Boligbygg KF er klar over svakhetene både ved datagrunnet og metoden. Boligbygg KF har derfor også signalisert stor interesse for innspill som kan føre til forbedringer og videreutvikling av den metoden de til nå har benyttet.

## 4.5 Andre datakilder

### 4.5.1 Andre kommuners statistikk

Av andre kommuner som utarbeider statistikk over leiekraft i annonser kjenner vi kun til Trondheim kommune. I en rapport har kommunen systematisk kartlagt leiekraft basert på annonser i to perioder, perioden 15/6-2001 til 15/6-2002, og perioden 16/6-2002 til 15/6-2003. Rapporten bygger på 5679 leiekraft innhentet fra Adresseavisen. Arbeidet med statistikken er finansiert av Husbanken som del av prosjektet «Boligsosiale handlingsplaner» og er et ledd i arbeidet med å skaffe en bedre oversikt over husleienivået på det private markedet. Rapporten er bygd opp på samme måte som Oslo kommunes statistikk over leiekraft. En forskjell er at rapporten fra Trondheim undersøker nærmere om leievederlaget inneholder ekstraytelser som levering av strøm, møblering og garasje. Annonser der leieboer er bedt om å utføre arbeid for utleier er ekskludert fra utvalget.

Det at vi ikke kjenner til at andre kommuner utarbeider slik statistikk betyr ikke at slik statistikk ikke eksisterer. Det kan også godt være at kommunene utarbeider slik statistikk til internt bruk, men at tallene ikke publiseres.

### 4.5.2 Statistikk hos ulike studentsamskipnader

Samtlige studentsamskipnader utarbeider oversikter over leienivået i egne boliger. Disse leienivåene er som regel offentlig tilgjengelig på de respektive studentsamskipnaders nettsteder. På nettstedene finner vi også for noen samskipnaders vedkommende opplysninger om leiekraft i annonser på det private markedet. Disse oversiktene er sannsynligvis utarbeidet på basis av de utleierne på det private markedet som henvender seg til samskipnadene i forbindelse med deres formidling av private leieboliger. På studentsamskipnadenes nettsteder finner vi slike oversikter i Vestfold, Østfold, Telemark, Bodø, Ås og Sunnmøre. Oversiktene fra studentsamskipnader med virksomhet på flere studiesteder skiller mellom de ulike studiestedene. Dette innebærer at en ved hjelp av oversiktene kan få en indikasjon på husleiekraft mange steder i landet, men disse kravene kan være et dårlig mål på husleienivåene. Det er videre usikkert i hvilken grad oversiktene kontinuerlig oppdateres.

### 4.5.3 Annen statistikk

Den mest omfattende empiriske studien vi kjenner til angående husleieutviklingen i et lokalt boligmarked, er en bacheloroppgave fra Høgskolen i Sør-

Trøndelag av Grue mfl. (2003). Undersøkelsen analyserer husleieutviklingen i Trondheim i perioden 1987-2002 med hovedfokus på studenter. Studien er stort sett basert på leiekraft i avisannonser innhentet i august måned de ulike årene, men tall fra en undersøkelse Studentsamskipnaden gjorde i 2001 av faktiske leienivåer, presenteres også.



## 5 Husleieindekser i Sverige og Danmark

Det virker naturlig å se om det er relevante erfaringer å hente fra våre to naboland, Sverige og Danmark, når det skal lages en bedre og mer utfyllende husleiestatistikk her i landet. Da skal vi først og fremst merke oss at leiemarkedene i Sverige og Danmark, som tidligere nevnt, er svært ulike det norske markedet – det gjelder både i omfang/størrelse, struktur og ikke minst når det gjelder måten husleiene bestemmes på. Norge har det minste markedet, og skiller seg ellers ut med den dominerende rolle utleien av sokkel- og ekstraboliger har, og dessuten reguleringsbestemmelsene om gjengs leie. Det er altså ingen direkte erfaringer å hente fra våre to naboland når det gjelder denne problematikken, som er den sentrale i denne utredningen.

### 5.1 Sverige

Sverige skiller seg ut med en dominerende offentlig utleiesektor (Allmännyttan) og ved at leia i konkrete leieforhold, også i den private utleiesektoren, indirekte bestemmes ved forhandlinger mellom det kommunale boligselskapet (Allmännyttan) og den lokale leieboerorganisasjonen. Bli partene ikke enige går tvisten til en husleienemnd. Forhandlingene i offentlig sektor er retningsgivende også for leienivået i privat sektor. Ved fastsettelse av leienivået i privat sektor heter det at dette ikke kan ligge mer enn fem prosent over leia i Allmännyttan for samme/tilsvarende boliger i tilsvarende/likeverdige strøk i samme kommune. Leienivået i Allmännyttan fastsettes slik at de kommunale boligselskapene får dekket sine kostnader, som også inkluderer kapitalkostnadene. Byggeår har stor betydning for leiefastsettelsen, mens beliggenhet ofte har mindre eller liten betydning. Dette innebærer ofte at leia i nye boliger er høyere enn i eldre boliger, trass i mindre attraktiv beliggenhet. Her er imidlertid praksis noe ulik i ulike kommuner (Lind 2000). Uansett evt. forskjeller mellom kommuner, er det i alle kommuner de samme prinsippene som anvendes både ved fastsettelse av leia i nye leieforhold og ved regulering av leia i løpende forhold.

Det har under tiden blitt gjennomført flere utredninger i Sverige med formål å «myke opp» systemet for bestemmelse av husleiene. I tillegg til å få et system som tar mer hensyn til boligens reelle bruksverdi, har man særlig vært opptatt av å få tatt hensyn til ulike områders «boendevärde» ved

fastsetting av husleia. Poengsetting for følgende fire faktorer har vært foreslått i denne forbindelse; områdets standard, geografisk beliggenhet, nærservice og nærmiljø. Data tyder på at det de siste årene har skjedd en spredning av husleiene, bl.a. fordi det i praksis har blitt tatt større hensyn til denne såkalte «lågesfaktoren». Det svenske systemet er sist blitt utredet i 2000, jfr. SOU 2000:33 med vedlegg. I denne forbindelsen er det utført en spørreundersøkelse til et utvalg på ca. 10000 personer boende i «hyresrättsboliger» i åtte lokale boligmarkeder. Her var hovedformålet å finne ut hva folk først og fremst legger vekt på i en vurdering av om et boligområde er bra å bo i eller ikke. Dernest å få estimater på hva folk vurderte verdien av strøksforskjeller til i kroner og ører.

Her står man overfor noen av de samme problemene som ved beregningen av gjengs leie i Norge; å finne ut hvilke forhold som gir opphav til differensiering av leiene, og hvor store disse forskjellene er. I Sverige skal denne informasjonen brukes ved drøftingen av aktuelle endringer av systemet for fastsettelse av leiene. I Norge bør slik informasjon foreligge for at den nye lovens bestemmelser om regulering av leiene til gjengs leie skal kunne praktiseres konsekvent og enhetlig.

I det nåværende svenske systemet vil partene på leiemarkedene primært ha behov for to typer informasjon om husleier og bokostnader:

- 1) Leia i en bolig med tilsvarende størrelse og standard (bruksverdi) i Allmännyttan, beliggende i et strøk av samme type (et likeverdige strøk), fortrinnsvis i samme kommune.
- 2) Kostnadene ved nyproduksjon av boliger i Allmännyttans regi, også de fortrinnsvis fra samme kommune.

Informasjon vedr. pkt 1) finner man først og fremst ved å innhente opplysninger om leienivået i sammenlignbare boliger fra Allmännyttan, fortrinnsvis fra egen kommune. For dette formålet trenger man ikke en sentral utarbeidet statistikk. Statistiska Centralbyrån i Sverige (SCB) gjennomfører imidlertid årlig en landsomfattende Bostads- og hyresundersökning (BHU) hvis hovedoppgave er å belyse den økonomiske situasjonen for ulike typer hushold i ulike typer boliger. BHU består av to deler. Den første består av et spørreskjema til eiere av leiligheter i «flerbostadshus» og omfatter data om leilighetene; bl.a. data om hyror (husleie) i «hyresrättslägenheter» og avgifter for «bostadsrättslägenheter», leilighetstype og størrelse, byggeår og region. Den andre delen av BHU omfatter et spørreskjema som sendes til husholdene i en delmengde av leilighetene i den første delen og dessuten til hushold i selveide småhus. Herfra kommer data som omfatter husholdenes

sammensetning og deres økonomiske situasjon. BHU består i dag av et utvalg på 13800 hyreslægenheter og 7800 bostadsrättslægenheter.

Endringer i hyror/avgifter over tid beregnes bare for leiligheter av uforandret kvalitet, altså der det ikke har skjedd større ombygninger. Disse opplysningene gjør det mulig å beregne Netto bostadsutgift (bostadsutgift justert for bostadsbidrag og skatteeffekt) separat for «upplåtelsesformerna» (disposisjonsformene); hyresrett, bostadsrett og äganderätt.

Opplysningene, som refererer seg til januar hvert år, publiseres i SM (Statistiska meddelanden). SM finnes nå i sin helhet på SCB's nettsted; [www.scb.se](http://www.scb.se). Primärmaterialet er også lagt ut på Sveriges statistiska databaser, hvor det er tilgjengelig for analyseformål avgiftsfritt. SCB påtar seg også mot betaling å utføre nye statistiske analyser for folk. Her skal vi merke oss at regionvariabelen bare er spesifisert på et fåtall kategorier (2 og 5 i tabellprogrammene som beregner gjennomsnittlig årsleie og januarleie) i det datasettet som er lagt ut på denne databasen.

Ut fra de opplysningene som er tilgjengelige på SCB's nettsted går det ikke fram hvorvidt BHU-dataene brukes i konstruksjonen av den svenske konsumprisindeksen (KPI), eller ved beregningen av verdien av boligjenestene i nasjonalregnskapet. Vi går imidlertid ut fra at disse dataene brukes i nasjonalskapsberegningene. Når det gjelder KPI opplyser Dagens Næringsliv for 27.01.04 – med Norges Bank som kilde – at flere land, deriblant Sverige, har valgt å utelate en husleieindeks fra grunnlaget for sine konsumprisindekser.

I tillegg til BHU-statistikken produseres det en landsomfattende «Hyresstatistik för nybyggda lägenheter». Denne statistikken produseres årlig (siden 1970) og inneholder bl.a. opplysninger om antall nye leiligheter produsert siste år, husleien i disse boligene (for utleieboliger), innskudd (i bostadsrättsboliger), antall ikke utleide leiligheter ved årets slutt, hustype, eierkategori, leilighetstype, areal, region (5 regioner). Statistikken bygger på en totalundersøkning av nye boliger meldt til det såkalte Nybyggnadsregistret. Her er det oppgaveplikt etter loven om offisiell statistikk (SFS 2001:99). Denne statistikken brukes hovedsakelig av Boverket, Riksförsäkringsverket og byggherreorganisasjoner. Den brukes som grunnlag for planlegging og fordeling av boligbyggingen, ved bedømmning av husleieutviklingen, omfanget av ledige leiligheter samt ved beregning av ulike bidrag (jfr. opplysninger på SCB's nettside; [www.scb.se](http://www.scb.se)). Data som samles inn, og innsamlingsrutiner, er endret noe siden 1970 – noe som begrenser jamførbarheten over tid. Publiseringen av denne statistikken skjer i SM serie Bo 30 og i Bostads- og Byggnadsstatistisk årsbok. Fra og med 1998 er primærdata

lagt inn i Sveriges statistiska databaser som er tilgjengelig via internett (kostnadsfritt). Dette muliggjør tilgang til og utkjøring av tabeller for eget behov over nettet. Når det gjelder mulighetene for å bryte ned opplysninger om for eksempel husleienivået på region, skal vi imidlertid merke oss at regionvariabelen også her bare er spesifisert i et fåtall kategorier. I ett tilfelle vi undersøkte var det mulig å kjøre ut statistikk for følgende fem regioner: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmø, kommuner med flere enn 75000 innbyggere og øvrige kommuner.

## 5.2 Danmark

Danmark er også karakterisert av en relativt stor utleiesektor, både i privat og (halv)offentlig regi. Husleiene i de allmenntilgjengelige utleieboligene har hittil vært omkostningsbestemt. Den samlede husleien innen denne sektoren fastsettes på et nivå som innebærer at inntekter og utgifter balanserer.

I den private utleiesektoren står partene fritt når det gjelder å avtale hvilken husleie som skal betales. I et løpende leieforhold kan begge parter på nærmere vilkår kreve at leia settes til et beløp som er rimelig. Utleieren kan på nærmere vilkår – bl.a. at utleieren har tatt forbehold om leieregulering i leiekontrakten, men ikke oftere enn hvert annet år og med tre måneders varsel – kreve at leia økes. Ved vurdering av hva som er rimelig leie skal det gjøres en sammenligning med den leie som «er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrom med hensyn til beliggenhet, art, størrelse, kvalitet, utstyr og vedligeholdelsestilstand». Leieren på sin side kan kreve leienedsettelse når som helst når han/hun måtte mene det er berettiget. Hva som er rimelig leie skal avgjøres på samme måte som når utleieren krever leieøkning.

Umiddelbart kan det her se ut som man i det danske systemet står overfor det samme problemet som når gjengs leie skal bestemmes i Norge. «Almindeligt gældende» er ganske synonymt med gjengs. Den danske loven er imidlertid mye mer presis enn den norske når det gjelder referansegrunnlaget for leia i en konkret leilighet; det er tilsvarende leilighet i kvarteret eller området. (I lovforarbeidene nevner den norske loven også strøk som relevant for å bestemme «liknende husrom»). Ulikheter i avtaleforhold ser imidlertid ikke ut til å tillegges betydning i det danske systemet.

Vi har ikke hatt tid til å finne ut hvordan de danske lovbestemmelsene anvendes og virker i praksis innen tidsrammen for denne utredningen. Det er mulig at den private danske utleiesektoren er slik organisert og lokalisert at referansegrunnlaget ved konkrete leieendringer er rimelig enkelt å finne i

nabolaget, uten å basere seg på en offisiell statistikk. I Danmark finnes det heller ikke en landsomfattende husleiestatistikk som kan brytes ned på kategorier som kvarter eller område.

Danmarks Statistik (DS) produserer to typer statistikk om husleier: En Huslejestatistikk basert på Bygnings- og boligregistret (BBR), og en statistikk om Huslejeudviklingen, basert på innsamlede opplysninger fra et utvalg på 4400 utleieleiligheter.

Huslejestatistiken produseres forut for hver ny, offentlig vurdering av fast eiendom – dvs. omtrent hvert 4. år siden 1981, da BBR ble opprettet – siste gang i 1999. Husleieopplysninger innsamles hos eieren av beboelses- og forretningseiendommer med tre eller flere leiligheter, kommunale beboelses- og forretningseiendommer og utleide eierleiligheter. Opplysningene registreres på den enkelte adresse i BBR. Datainnsamlingen er hjemlet i Lov om vurdering af landets faste ejendomme og Lov om Danmarks Statistik.

Statistikken belyser husleienes størrelse etter boligens eierforhold, byggeår, størrelse, teknisk standard og beliggenhet. I omtalen av denne statistikken på sine nettsider sier DS at denne statistikken brukes både av ulike offentlige organer, pressen, advokater, virksomheter og privatpersoner – og at den bl.a. også brukes ved husleietvister. I følge en EU-beslutning (Kommisjonsbeslutning nr. 309/95) skal husleieopplysninger «indgå til beregning af produktionsværdien af boligbenyttelsen i nationalregnskabet.» Denne statistikken har sammenlignbare opplysninger tilbake til 1981. Disse husleieopplysningene publiseres bl.a. i Statistisk Årbog, Nyt fra Danmarks Statistik og i Statistiske Efterretninger.

På elektronisk medium i DS ligger for hver enkelt boligenhet bl.a. følgende opplysninger:

- Adresse
- Eiendomsnr. og Bygningsnr.
- Bykode
- Boligens art (parcelhus, rekkehus, etagebolig m.m.)
- Eierforhold
- Byggeår
- Oppvarmingsforhold
- Toilet-, bade- og kjøkkenforhold
- Om boligen er leid ut/benyttet av eieren
- Størrelsen i kvadratmeter
- Antall værelser
- Årlig husleie i kr.

Disse opplysningene kan fritt kombineres av hvem som helst til bruk for statistiske beregninger og analyser. Dette er i og for seg et imponerende tilbud hvor folk er gitt en legal, praktisk adgang til opplysninger om leia i et hvert leieforhold. Problemet med disse dataene er imidlertid at nettopp opplysningene om husleia kan være inntil fire år gamle.

Statistikken om Huslejeudviklingen er som sagt basert på et utvalg av ca. 4400 leiligheter. Populasjonen omfatter her også andelsleiligheter i tillegg til utleieleiligheter. Dagens utvalg ble etablert i 1982 og vedlikeholdes ved at 40 nybygde leiligheter legges til hvert år. Husleiedata samles inn ved spørreskjema til leilighetenes eiere en gang i året (januar). Resultatene/ endringen i husleiene fra år til annet publiseres en gang i året, ca. 1 1/2 måned etter periodens slutt. Større moderniseringer og ombygginger skal rapporteres. Denne statistikken er utarbeidet på samme måte siden 1982, og har følgelig god sammenlignbarhet over tid.

I de årlige undersøkelsene spørres det om husleia før og etter bostøtte. Disse dataene samles inn med hjemmel i Lov om Danmarks Statistik, og brukes først og fremst til beregning av delindeksen som viser endringen i husleienivået og ved beregningen av konsumprisindeksen (KPI). Resultatene publiseres i Nytt fra Danmarks Statistik. I edb-messig form foreligger det kun resultater fra den siste undersøkelsen, da eldre datasett overskrives for hver undersøkelse. Så langt vi kan bedømme det publiseres det heller ikke i Danmark delindekser for husleieutviklingen i deler av leiemarkedet. Det rapporteres da heller ikke (fra DS) om at denne statistikken blir brukt ved tvister om – og fastsetting av – husleie.

## 6 Eksisterende indekser på det norske boligmarkedet

Det vil være av interesse når vi vurderer evt. indekser for leiemarkedet å nevne eksisterende indekser i markedet for eide boliger. Dette skyldes at de faktorene som forklarer prisvariasjon i stor grad vil være sammenfallende i de to markedene. Først skal vi imidlertid gi en kort forklaring av hva som menes med en indeks.

Indekser er en fremstilling som viser hvordan størrelser varierer over tid eller i rom. En indeks tar utgangspunkt i en basis som settes lik hundre. Basis kan være for eksempel være et gitt år eller et gitt land. Alle andre observasjoner relateres deretter til denne basisen. I konsumprisindeksen velges et gitt år som basis (1998=100), som prisutviklingen i alle andre år ses i forhold til.

I Norge eksisterer det prisindekser for eide boliger. SSB har siden 1991 utarbeidet prisindekser for brukte selveierboliger, mens Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) siden samme tidspunkt har utarbeidet prisindekser når det gjelder brukte borettslagsboliger. I tillegg har Norsk Eieningsmeglerforbund utarbeidet prisindekser for brukte boliger fra og med 1986. Datagrunnlaget og beregningsmåten for disse indeksene er beskrevet i Christensen (2003), og det vises til denne publikasjonen for en beskrivelse av detaljene i de ulike indeksene. I tillegg utarbeider SSB en prisindeks for nye boliger.

SSBs boligprisindeks justerer for eventuelle forskjeller i standard og beliggenhet ved hjelp av en hedonisk regresjonsanalyse<sup>15</sup>. Det utarbeides ulike indekser for ulike boligtyper og ulike deler av landet. Tidligere ble det justert for ulikheter ved hjelp av en rekke kvalitetsvariabler i den hedoniske regresjonsanalysen, men nå er det kun areal, beliggenhet og interaksjonsledd mellom areal og beliggenhet som inkluderes i regresjonsanalysen i tillegg til tidsdummier. NBBLs prisindeks er ikke basert på noen regresjonsanalyse, men på vektete gjennomsnittspriser for ulike boligtyper og regioner.

I Sverige har en på grunn av en bedre datasituasjon lengre erfaring med utarbeidelse av indekser på boligmarkedet. Der har en også utarbeidet

---

<sup>15</sup> I kapittel 7 forklares det nærmere hva som menes med en hedonisk regresjonsanalyse.

prisindekser for næringseiendommer (Berg 2003). Når det gjelder husleier har en forsøkt å kartlegge betalingsvilligheten for attributter ved hjelp av utsendelse av relativt detaljerte spørreskjemaer som et ledd i et forsøk på å markedstilpasse det særegne svenske bruksverdisystemet (SOU 2000:3).

Det er ikke åpenbart om en bør basere en husleieindeks på deskriptive analyser eller hedoniske regresjonsanalyser. I forbindelse med utarbeidelsen av dagens husleieindeks blir det ikke gjennomført noen hedonisk regresjonsanalyse. Og som vi skal se i neste kapittel finner vi en relativt lav forklaringskraft i slike analyser basert på data fra Levekårsundersøkelsen 2001. En god hedonisk regresjonsanalyse krever en detaljert grad av informasjon om egenskaper ved den enkelte leieboligen, og ikke minst det strøket den ligger i. Slike opplysninger kan være vanskelige å skaffe. På den annen side kan en ved hjelp av de observerte attributtprisene få et godt verktøy til å taksere den enkelte boligen.



# 7 Analyse av husleienivåer i Norge

## 7.1 Innledning

I dette kapitlet gis det en oversikt over husleienivåene i Norge basert på data fra Levekårsundersøkelsen 2001. Det gis også en oversikt over husleienivået i Oslo. Vi forsøker altså å gi en beskrivelse av leienivået i «det norske» leiemarkedet, samt i et lokalt leiemarked. Dette gjøres i illustrasjonsøyemed. Når data fra utvalgsundersøkelser benyttes til å undersøke forhold i lokale boligmarkeder vil utvalgene ofte inneholde få observasjoner, og dette problemet forsterkes når en undersøker undergrupper innenfor de lokale boligmarkedene. Levekårsundersøkelsen inneholder for få observasjoner til å utføre analyser av leiemarkedet i ulike deler av landet. Det eneste lokale boligmarkedet som inneholder nok observasjoner til at vi anser det som tilrådelig å gjennomføre analyser, er Oslo. Dette fordi Levekårsundersøkelsen 2001 inneholdt et tilleggsutvalg for Oslo og Akershus. Formålet er både å gi en oversikt over leienivået i etablerte forhold, å belyse hvilke faktorer som kan tilsi husleievariasjon og å illustrere hvor god informasjon vedrørende husleienivået det er mulig å oppnå på basis av en utvalgsundersøkelse i Norge.

Basert på Levekårsundersøkelsen 2001 analyseres husleienivået både ved hjelp av rene beskripsjoner og ved hjelp av regresjonsanalyser. Dette gjøres som sagt først og fremst i illustrasjonsøyemed. Vi undersøker både leienivået blant alle leietakere, leienivået i boliger som eies av gruppen «private gårdeiere eller gårdsselskap»<sup>16</sup> og leienivået i en sammenslått gruppe som består av «andre privatpersoner, andelseiere eller aksjeeiere i boligaksjeselskaper»<sup>17</sup>. I analysene slår vi sammen disse tre gruppene da det for vårt formål ikke er interessant om utleieren er selveier, aksjeeier eller andelseier, så lenge vedkommende ikke er i slekt med leietakeren. Slektninger og venner er ikke inkludert i denne gruppen. Når vi i det følgende refererer til andre privatpersoner mener vi de tre nevnte gruppene.

I de analysene hvor vi bare betrakter de som leier av private gård-eiere/private gårdsselskaper og andre privatpersoner, oppnås et utvalg som består av de mer profesjonaliserte leieforholdene, der leiefastsettelsen antas

---

<sup>16</sup> Heretter kaller vi denne gruppen private gårdeiere.

<sup>17</sup> Heretter kaller vi denne gruppen andre privatpersoner.

å ha skjedd ut fra markedsmessige vurderinger. Det kan ikke uten videre antas når det gjelder utleie til venner og slektninger, utleie av tjenesteboliger og ulike former for sosial utleie. For enkelhets skyld anses utleiery som oppgis å være kommuner, stat/fylke, bedrift/organisasjon og private stiftelser for å i det vesentlige drive sosial utleie eller utleie av bolig knyttet til arbeidsforhold.

Etter presentasjonen av de deskriptive dataene gjennomfører vi også en hedonisk regresjonsanalyse. Formålet med slike analyser er å undersøke hvordan egenskaper ved boligen og egenskaper ved strøk påvirker leieprisen. En annen grunn til at vi gjennomfører slike analyser er at prisindekser på boligmarkedet ofte er basert på at en først korrigerer for eventuelle kvalitetsforskjeller ved hjelp av hedoniske regresjoner. Etter at dette er gjort kan en finne prisutviklingen på ulike typer standardboliger med gitte egenskaper.

Funnene fra de empiriske analysene oppsummeres og drøftes til slutt kort i forhold til Husleielovens bestemmelser om «gjengs leie ved utleie av lignende husrom på lignende avtalevilkår».

## 7.2 Deskriptiv statistikk om husleier

I det følgende presenteres deskriptiv statistikk om husleier i Norge som helhet, og Oslo spesielt. Resultatene som oppgis i tabellene i dette delkapitlet er vektet slik at de representerer husholdninger. Resultatene på landsbasis er dessuten vektet for å ta høyde for tilleggsutvalget i Oslo og Akershus. For å få en oversikt over spredningen i husleier presenteres hver desil<sup>18</sup> i husleiefordelingen<sup>19</sup>. De som oppgir at de bor i kårboliger eller at de låner boligen har vi ikke tatt med i beregningene. Tabell 7.1 viser husleienivå per måned i Oslo og landet som helhet. Tabellen viser at husleienivået i Oslo ligger noe over leienivået i landet som helhet i alle desilene. Gjennomsnittlig leienivå per måned er 3491 kroner i landet som helhet og 4669 kroner i Oslo. Tabellen bygger på 665 observasjoner i landet som helhet og 172 observasjoner fra Oslo<sup>20</sup>. Leienivået i Oslo synes altså ikke å være så veldig mye høyere enn i landet som helhet, men her må en ta i

---

<sup>18</sup> Det presiseres at feks. 9.desil vil si den observasjonen der 90 prosent av observasjonene er lik eller lavere enn dette nivået. Vi snakker altså om grenseverdier for desiler, ikke klassemidtpunktet innen hver av desilene.

<sup>19</sup> Spredningen i husleier er svært stor. En rapportering av bare gjennomsnittsnivåer eller bare mediannivåer vil tildekke denne spredningen.

<sup>20</sup> Når vi i dette delkapitlet viser til antall observasjoner mener vi det antallet observasjoner som finnes i det uvektede basisutvalget.

betraktning at boligarealet er litt mindre i Oslo enn i landet som helhet. Likevel må en si at leienivået er overraskende lavt i forhold til landsgjennomsnittet hvor bare 26 prosent av observasjonene er fra Oslo. På bakgrunn av det vi vet fra statistikk basert på leiekrav i avisannonser i Oslo (Oslo kommune 2002 og 2003) hadde vi regnet med at leienivået var atskillig høyere i Oslo enn landsgjennomsnittet. Dersom vi betrakter landet eksklusive Oslo er gjennomsnittlig husleienivå 3080 kroner. Tall for landet eksklusive Oslo vil ikke bli presentert i det følgende. I illustrasjonsøyemed synes vi det er greit å presentere tall fra landet som helhet og tall fra det største boligmarkedet i landet.

*Tabell 7.1 Husleienivå per måned for boliger i Oslo og i landet som helhet. Alle leieboliger. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Oslo	2000	2700	3100	3780	4250	4900	5500	6500	7700	172
Landet	1700	2100	2500	3000	3222	3500	4000	4550	6750	665

Tabell 7.2 viser fordelingen av husleienivået blant de leietakerne som har oppgitt at boligen de leier eies av en privat gårdeier eller gårdsselskap. Her ser vi at leienivået er høyere i Oslo enn i landet som helhet i alle desilene unntatt den nederste desilen. Årsaken til at leienivået i Oslo ikke er høyere i den første desilen er nok at noen leiegårder i Oslo fortsatt er omfattet av den gamle husleiereguleringsloven. Gjennomsnittlig leienivå i denne gruppen var 4839 kroner i Oslo og 3963 kroner i landet som helhet. Gjennomsnittlig leienivå er betydelig høyere enn median leienivå i Oslo, mens gjennomsnittsnivået bare er litt høyere enn mediannivået på landsbasis. Leienivået for 9. desil er 8000 kroner i Oslo, mens det er 6000 kroner på landsbasis. Dersom en vekter leienivåene i de ulike boligtypene som rapporteres i Oslo kommunes undersøkelse av leiekrav i 1.kvartal 2002 finner vi et gjennomsnittlig leienivå på 7522 kroner. Mellom 80 og 90 prosent av leieboligene som leies ut av profesjonelle i Oslo har altså et lavere leienivå enn det gjennomsnittlige leiekravet i annonser for alle typer boliger i Oslo på omtrent samme tidspunkt.

*Tabell 7.2 Husleienivå per måned for boliger i Oslo og i landet som helhet. Boliger eid av private gårdeiere. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Oslo	2000	3000	3300	3700	4000	4500	5000	7000	8000	40
Landet	2000	2700	3000	3500	3800	4000	4571	5000	6000	155

Tabell 7.3 viser leienivået i boliger som eies av privatpersoner som ikke driver utleie som næring, men som heller ikke er i slekt med eller venn med leietaker. I denne gruppen er leienivået i 1. desil klart høyere i Oslo enn på landsbasis. I alle desilene unntatt 2. desil er leienivået i Oslo høyere i leieboligene i denne gruppen enn blant dem som leier av «næringsutleiere». Gjennomsnittlig leienivå i denne gruppen er 3635 kroner i landet som helhet, og 5217 kroner i Oslo. Også i denne gruppen er gjennomsnittlig leienivå høyere enn median leienivå, men i denne gruppen er forskjellen mellom gjennomsnittlig og median leienivå omtrent like stor i Oslo som på landsbasis. Et annet trekk som er verdt å nevne er en stor forskjell mellom leienivået i Oslo og på landsbasis i 9. desil. Leienivået i Oslo er 8500 kroner, mens leienivået på landsbasis er 5500 kroner.

*Tabell 7.3 Husleienivå per måned for boliger i Oslo og i landet som helhet. Boliger eid av andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Oslo	2400	3000	4000	4500	4900	5500	6000	7000	8500	65
Landet	1700	2400	2700	3000	3300	3500	4100	4500	5500	250

Det mest oppsiktsvekkende funnet i denne delen er at leienivået i Oslo ikke er så mye høyere enn i landsgjennomsnittet som det vi hadde regnet med. Husleienivået er oppsiktsvekkende lavt i forhold til det husleienivået som er rapportert i Bolig- og virkemiddeletatens undersøkelser av leiekraft basert på annonser. Dette kan være en effekt av at annonsørene ikke oppnår det leienivået de oppgir i annonsen og at leieforholdene som annonseres åpent er et skjevt utvalg av det totale leietilbudet. I Oslo oppgir 31 prosent av leietakerne at de har funnet boligen gjennom å svare på annonser eller ved å annonsere selv (Langsether mfl. 2003). Det at disse kategoriene er slått sammen er noe uheldig fordi motivene for å anslå leie i annonsene er forskjellig blant leietakere og utleiere. Utleierne kan tenkes å ville «teste» markedet gjennom å oppgi en høyest mulig leie, mens leietakerne på den annen side selvsagt er tjent med å oppgi lavest mulig ønsket leienivå.

I boliger eid av enten private gårdeiere ol. eller andre privatpersoner finner vi at 48 prosent av leietakerne i Oslo har skaffet seg boligen gjennom annonser. Enda mer interessant er det imidlertid at hele 93 prosent av leieboligene i Oslo som ble anskaffet ved hjelp av annonser eies av privatpersoner med boligutleie som næring eller andre privatpersoner som ikke har noe slekts- eller vennsforhold med leietaker. Andre privatpersoner er gruppen som er mest aktiv på annonsemarkedet, 65 prosent av de annonserte boligene eies av personer i denne gruppen. Vi har altså klare indikasjoner på

at boligene som er anskaffet gjennom annonser er et skjevt utvalg av leieboligene i Oslo. I det følgende vil vi betrakte leienivået kun i boliger eid av gårdeiere, boligselskaper eller andre privatpersoner. Dette gjøres for å få en indikasjon på om det er leieforskjeller som er knyttet til selve annonseringen.

Tabell 7.4 viser fordelingen av husleienivået i Oslo når det gjelder leieboliger som er eid av de to ovenfornevnte utleiergruppene. Tabellen skiller mellom boliger som er anskaffet gjennom annonsering og boliger som er anskaffet på andre måter. Det framgår av tabellen at husleienivået i de fleste desilene er høyere for de boligene som er anskaffet gjennom annonsering. Leia for 9. desil er 10.000 kroner for de leieboligene som er anskaffet gjennom annonser, mens nivået bare er 8000 kroner når det gjelder de leieboligene som er anskaffet på andre måter. Også for de fire nederste desilene er forskjellen stor. Median leienivået er imidlertid helt identisk i de to gruppene. Gjennomsnittsledienivået er imidlertid klart høyere i boligene som annonseres enn i boligene som anskaffes på andre måter, leienivået i de to gruppene er henholdsvis 5627 kroner og 4544 kroner. Årsaken til dette er både at de rimeligste annonserte boligene er dyrere og at de dyreste annonserte boligene er dyrere.

*Tabell 7.4 Husleienivå per måned for boliger i Oslo etter hvordan boligen ble anskaffet. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Annonser	3100	3500	4000	4200	4500	5400	6000	7500	10000	50
Annet	2150	2500	2850	3300	4500	5000	6500	7700	8000	56

Tabell 7.5 viser tilsvarende fordeling i landet som helhet. Også i landet som helhet er husleienivået høyere i de boligene som er anskaffet gjennom annonsering. Median leienivået er 500 kroner høyere blant leietakere som har skaffet boligen ved hjelp av annonser. Gjennomsnittsledienivået er også høyere blant leietakere som har skaffet boligen ved hjelp av annonser, leienivået i denne gruppen er 4179 kroner. Gjennomsnittlig leienivå blant leietakere som har skaffet boligen på andre måter er 3491 kroner.

*Tabell 7.5 Husleienivå per måned for boliger i landet som helhet etter hvordan boligen ble anskaffet. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Annonser	2450	2800	3100	3500	3800	4000	4650	5400	6500	169
Annet	1700	2000	2500	3000	3300	3500	4500	4500	5500	241

Tabell 7.6 viser husleienivået i Oslo etter antall rom. Datamaterialet inneholder opplysninger om husleienivået i 41 1-roms leiligheter, 66 2-roms leiligheter og 38 3-roms leiligheter. Gjennomsnittlig husleienivå i de tre gruppene er henholdsvis 3232, 4523 og 6303 kroner. Til sammenligning er gjennomsnittsnivået i Oslo kommunes leiekravundersøkelse 5813 kroner for 1-roms leiligheter, 7729 kroner for 2-roms leiligheter og 10086 kroner for 3-roms leiligheter. Oslo kommunes undersøkelse som det refereres til her ble utført i 1. kvartal 2002, mens Levekårsundersøkelsen ble utført høsten 2001. De to undersøkelsene ble altså utført på nesten samme tidspunkt. Likevel er husleienivået i Oslo kommunes undersøkelse 71 prosent høyere for 2-roms leiligheter og 60 prosent høyere for 3-roms leiligheter. 16 av de 41 1-roms leilighetene i Levekårsundersøkelsen er hybler. Når hybler ekskluderes er gjennomsnittsleien 62 prosent høyere i Oslo kommunes statistikk enn det som avdekkes i Levekårsundersøkelsen. I Levekårsundersøkelsen er gjennomsnittlig husleie i 1-roms leiligheter som ikke er hybler 3583 kroner, mens gjennomsnittsleien i hybler er 2703 kroner.

*Tabell 7.6 Husleienivå per måned for boliger i Oslo fordelt etter antall rom. Alle leieboliger. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
1 rom	1700	2000	2400	2700	3000	3500	4000	4500	4900	41
2 rom	2146	2880	3300	4000	4800	5000	5500	6000	7000	66
3 rom	3000	4000	4800	5000	5980	7400	8000	9000	10000	38

Tabell 7.7 viser husleiefordelingen etter antall rom på landsbasis. Gjennomsnittlig leienivå på landsbasis er 2515 kroner for 1-roms leiligheter, 3351 kroner for 2-roms leiligheter og 3994 kroner for 3-roms leiligheter. Det synes som om spredningen i husleienivået er noe høyere i Oslo enn i landet som helhet.

*Tabell 7.7 Husleienivå per måned for boliger i landet som helhet fordelt etter antall rom. Alle leieboliger. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
1 rom	1535	1700	1850	2150	2400	2600	2877	3000	4000	107
2 rom	1900	2300	2665	3000	3200	3500	3700	4200	5300	241
3 rom	2000	2500	3000	3300	3800	4190	4800	5450	6500	174

Tabell 7.8 viser husleiefordelingen fordelt etter antall rom i boliger i Oslo som eies av gårdeiere ol. eller andre privatpersoner, etter antall rom. I boliger eid av disse utleierkategoriene inneholder datamaterialet opplys-

ninger om husleienivået i 25 1-roms leiligheter inkludert hybler, 39 2-roms leiligheter og 24 3-roms leiligheter i Oslo. Det er viktig å være klar over at vi ved denne oppsplittingen begynner å få svært få antall observasjoner i de ulike underkategoriene, noe som illustrerer problemene forbundet ved bruk av landsomfattende utvalgsundersøkelser på mindre geografiske områder som vi har diskutert tidligere i utredningen. Gjennomsnittlig husleienivå i de tre gruppene er henholdsvis 3519, 4802 og 6677 kroner.

*Tabell 7.8 Husleienivå per måned for boliger i Oslo fordelt etter antall rom. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
1 rom	1605	2400	2600	3000	3500	4000	4300	4500	5000	25
2 rom	2650	3100	3500	4500	5000	5000	5500	6500	7500	39
3 rom	3300	4000	4800	5500	6750	7500	8100	10000	10000	24

Tabell 7.9 viser tilsvarende tall på landsbasis. Gjennomsnittlig husleienivå i de tre gruppene er henholdsvis 2701, 3535 og 4294 kroner.

*Tabell 7.9 Husleienivå per måned for boliger i landet som helhet fordelt etter antall rom. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
1 rom	1500	1700	2000	2450	2500	2800	3000	3500	4200	64
2 rom	2000	2500	2850	3000	3300	3500	3800	4500	5500	105
3 rom	2300	3000	3500	3800	4000	4500	5000	5500	7000	108

Tidligere undersøkelser har avdekket tegn som tyder på at det oppstår en botidsrabatt i leieforhold som har vart en stund (Hansen 1992). Vi undersøker derfor om det er noen indikasjoner på en slik botidsrabatt i vårt data-materiale. Før vi undersøker om vi finner en slik botidsrabatt er det grunn til å nevne at vi siden 1993 har indikasjoner på at husleienivået har økt sterkt (Langsether mfl. 2003). Det er verdt å nevne at den gamle Husleieloven hadde en hjemmel for betinget oppsigelse. I en situasjon med økende husleier er det grunn til å anta at denne bestemmelsen i noen tilfeller har blitt brukt. På den annen side hadde en i den gamle loven ved tidsbestemte avtaler uten oppsigelsesadgang ikke anledning til å justere leien med mindre en slik justeringsadgang var nedfelt i kontrakten. Avslutningsvis må det også nevnes at botiden i leieforhold har blitt redusert i de senere årene. Som vist i kapittel 2 er de fleste leieboere ungdommer som etterhvert planlegger å flytte over i en eid bolig i løpet av de nærmeste årene. Det kan derfor tenkes

at vi i mindre grad enn tidligere finner indikasjoner på botidsrabatter av den enkle grunn at det er relativt få leietakere med lang botid.

Når det gjelder Oslo finnes det i vårt utvalg 50 leietakere som flyttet inn i sin nåværende bolig i 2001, 69 leietakere som flyttet inn i sin nåværende bolig i årene 1999 og 2000, mens 52 leietakere flyttet inn i sin nåværende bolig før 1999. Gjennomsnittlig husleienivå i de tre gruppene er 5468, 4447 og 4331 kroner. Det er altså leieforholdene inngått i 2001 som skiller seg ut med et spesielt høyt leienivå.

*Tabell 7.10 Husleienivå per måned for boliger i Oslo fordelt etter innflyttingsår. Alle leieboliger. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
2001	2700	3780	4000	4500	4900	5500	6500	7000	8100	50
1999-2000	2000	2650	3000	3300	4000	4500	5400	6500	8000	69
før 1999	2000	2500	3000	3500	4300	4800	5000	5860	7000	52

På landsbasis finnes det i vårt utvalg 238 observasjoner av leietakere som flyttet inn i sin nåværende bolig i 2001, 212 leietakere som flyttet inn i sin nåværende bolig i årene 1999 og 2000, mens 205 leietakere flyttet inn i sin nåværende bolig før 1999. Gjennomsnittlig husleienivå i de tre gruppene er 3668, 3615 og 3180 kroner. På landsbasis skiller de eldste leieforholdene seg ut med et spesielt lavt leienivå.

*Tabell 7.11 Husleienivå per måned for boliger i landet som helhet fordelt etter innflyttingsår. Alle leieboliger. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
2001	1800	2200	2500	3000	3200	3600	4250	5000	6000	238
1999-2000	1800	2150	2800	3000	3500	3800	4000	4800	5400	212
før 1999	1400	2000	2500	2900	3000	3400	3600	4200	5000	205

Når en kun betrakter leietakere i boliger som eies av mer eller mindre profesjonelle utleiende finner vi de samme trekkene i Oslo, men her er faktisk leienivået lavere blant husholdninger som flyttet inn i årene 1999 og 2000 enn blant dem som flyttet inn før 1999. Vi finner altså ingen klare indikasjoner på en botidsrabatt. Materialet tyder heller på et opphetet marked i 2001, men inndelingen vi har gjort i tabellene er nok for grov til å fange opp en eventuell botidsrabatt<sup>21</sup>. Det er verdt å nevne at en ikke-tabellert beregning av husleienivået blant leietakere i Oslo som flyttet inn i sin nåværende

<sup>21</sup> Inndelingen ble gjort på denne måten for å ha et tilstrekkelig antall observasjoner i hver gruppe.



bolig i 2001 viser at gjennomsnittlig månedsleie blant leietakere som anskaffet bolig gjennom annonser var 6128 kroner, mens gjennomsnittsleien blant leietakere som flyttet inn dette året, og som fant boligen på andre måter var 5002 kroner. De to gruppene besto av henholdsvis 21 og 29 husholdninger. Mediannivåene var imidlertid nokså likt, faktisk var det rimeligst blant dem som fant sin bolig gjennom annonser, 4900 kroner mot 5000 kroner i den andre gruppen. Vi har imidlertid så få observasjoner når vi gjør denne oppsplittingen at en bør være særdeles varsom med å trekke slutninger ut fra dette funnet.

*Tabell 7.12 Husleienivå per måned for boliger i Oslo fordelt etter innflyttingsår. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
2001	2700	3800	4000	4250	4900	5500	6500	7000	9000	34
1999-2000	2400	3000	3300	4000	4500	5000	5500	7000	8000	42
før 1999	2500	3000	3500	4000	4800	4875	5860	6800	7700	28

Tabell 7.13 viser leienivået etter innflyttingsår i boliger eid av de to utleierkategoriene på landsbasis. Gjennomsnittlig leienivå blant leietakere som flyttet inn i sin nåværende bolig i 2001 var 3878 kroner. Blant leietakere som flyttet inn i 1999 eller 2000 var gjennomsnittlig leienivå 3822 kroner, mens gjennomsnittlig leienivå blant leietakere som flyttet inn i sin nåværende bolig før 1999 var 3526 kroner.

*Tabell 7.13 Husleienivå per måned for boliger i landet som helhet fordelt etter innflyttingsår. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
2001	2000	2500	2800	3000	3500	4000	4500	5000	6000	171
1999-2000	2000	2500	3000	3300	3500	4000	4500	5000	5500	130
før 1999	1500	2400	3000	3200	3500	3660	4090	4500	5500	99

Som vi så i kapittel 3 er det mange forhold som kan forklare husleievariasjon. En kilde til ulikheter i leienivå kan være egenskaper ved kontrakten eller at leieforholdet omfatter leie av mer enn selve husrommet. Videre har det selvfølgelig betydning hvor langt utleiers vedlikeholdsplikt strekker seg og om det er avtalt om leietaker skal utføre ulike former for tjenester for utleieren. En egenskap ved kontrakten kan være om det er stilt noen form for sikkerhet i forbindelse med inngåelse av leiekontrakt. Dessverre inneholder som nevnt ikke Levekårsundersøkelsen noe om hvorvidt det er betalt noe depositum eller stilt en eller annen form for garanti ved

innflytting. Vi har heller ingen opplysninger om eventuell møblering, men dette hadde nok større betydning tidligere siden møblerte boliger etter den gamle Husleieloven av 1939 hadde svakere bestemmelser angående oppsigelsesvern enn andre boliger og var unntatt fra husleiereguleringsloven. Likevel er det fremdeles grunn til å regne med at leienivået er høyere i møblerte boliger fordi du da leier andre varige konsumgoder i tillegg til selve husrommet. I SSBs husleieundersøkelse spørres det om møblering og om det er avtalt at leietaker skal utføre arbeid for utleier, men ikke om depositum/garanti. Denne undersøkelsen publiseres imidlertid som nevnt ikke.

Levekårsundersøkelsen inneholder imidlertid noen data om kontraktstype. Det spørres om det er inngått noen leiekontrakt, og om leieforholdet er tidsubestemt eller tidsbestemt. Alle prosentberegningene vi refererer til i det følgende er kun basert på observasjoner hvor det også finnes opplysninger om husleia. I Oslo oppgir 86 prosent av leietakerne at de har inngått en leiekontrakt. Blant leieboere som har kontrakt oppgir 59 prosent at de har en tidsbestemt kontrakt. I boliger eid av privatpersoner og gårdeiere mm. er andelen med kontrakt 90 prosent. Her er det en noe høyere andel som oppgir at de har en tidsbestemt kontrakt, andelen er 65 prosent. Antall observasjoner som ligger til grunn for beregningene er 150 leietakere samlet med en eller annen form for kontrakt<sup>22</sup>. Av disse er 97 av leietakere i mer eller mindre profesjonaliserte leieforhold.

På landsbasis oppgir 77 prosent av leietakerne at de har inngått en leiekontrakt. 33 prosent av leieboerne med kontrakt oppgir at de har en tidsbestemt kontrakt, altså en mye lavere andel enn i Oslo. I boliger eid av andre privatpersoner eller gårdeiere mm. er det 83 prosent av leietakerne som har kontrakt, blant leieboere med kontrakt oppgir 34 prosent at kontrakten er tidsbestemt. Antall observasjoner i basisutvalget hvor opplysninger om kontraktsforhold finnes er 661 leietakere, av disse er 404 leietakere i mer eller mindre profesjonaliserte leieforhold. I Oslo har vi opplysninger om kontraktsforhold i 172 observasjoner, av disse er 105 leietakere i mer eller mindre profesjonaliserte leieforhold.

I Oslo viser husleienivået seg å være lavt blant leietakere uten kontrakt. Gjennomsnittlig husleie i denne gruppen er 3212 kroner. I boliger eid av andre privatpersoner eller gårdeiere m.m. er gjennomsnittsnivået 2992

---

<sup>22</sup> Ifølge Husleieloven vil leieforhold hvor det ikke er kontrakt være tidsubestemte fordi tidsubestemte leieforhold er lovens hovedregel når ikke annet er sagt. I beregningene har vi imidlertid ikke inkludert leietakere uten kontrakt i gruppen leieforhold med tidsubestemt kontrakt. Dersom vi hadde gjort dette ville forskjellene i leienivå mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieforhold ha vært enda større.

kroner. Antall observasjoner som ligger til grunn for disse gjennomsnittsberegningene er henholdsvis 22 og 8. Dette er et så lavt antall observasjoner at noen fordeling ikke oppgis i tabellene, og tallene må naturlig nok tas med store forbehold<sup>23</sup>. Gjennomsnittlig husleienivå er videre klart høyere i leieforhold med tidsbestemt kontrakt enn i leieforhold med tidsubestemt kontrakt, henholdsvis 5433 og 4030 kroner. Tabell 7.14 viser at forskjellen i median leienivå er nesten like stor.

*Tabell 7.14 Husleienivå per måned for boliger i Oslo fordelt etter kontraktstype. Alle leieboliger. Decilverdier. Kilde: LU 2001*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Tidsbestemt	2700	3300	4000	4800	5000	5500	6240	7000	8500	88
Ubestemt	1808	2347	2880	3300	3500	4000	4500	5860	7000	62

På landsbasis avdekkes de samme trekkene. Leienivået klart lavest i leieforhold uten kontrakt. Leienivået er videre høyere blant leietakere med tidsbestemt kontrakt enn blant dem som leier på ubestemt tid. Gjennomsnittlig leienivå blant leietakere uten kontrakt er 2878 kroner. Blant leietakere med ubestemt kontrakt var gjennomsnittlig leienivå 3441 kroner, mens det var på 4064 kroner blant leietakere med tidsbestemt kontrakt.

*Tabell 7.15 Husleienivå per måned for boliger i landet som helhet fordelt etter kontraktstype. Alle leieboliger. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Tidsbestemt	1800	2400	2900	3300	3500	4190	4800	5471	7000	168
Ubestemt	1667	2300	2665	3000	3300	3500	4000	4500	5500	341
Uten	1500	2000	2000	2500	2800	3000	3300	3670	4500	152

I boliger som eies av gårdeiere ol. eller andre privatpersoner, er også det gjennomsnittlige husleienivået klart høyere blant leietakere med tidsbestemte avtaler enn blant dem som har tidsubestemte avtaler. I Oslo er gjennomsnittsnivåene i de to gruppene henholdsvis 5780 og 4277 kroner.

*Tabell 7.16 Husleienivå per måned for boliger i Oslo fordelt etter kontraktstype. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Tidsbestemt	3000	4000	4500	4875	5000	5500	6500	7700	9000	63
Ubestemt	2350	2600	3000	3300	3500	4200	4500	6000	7500	34

<sup>23</sup> Dette illustrer problemet med å bruke landsomfattende surveyer til analyser av lokale boligmarkeder.

I landet som helhet finner vi også at gjennomsnittlig husleienivå lavest blant leietakere uten kontrakt. I boliger som eies av gårdeiere ol. eller andre privatpersoner er gjennomsnittsnivået 3101 kroner. Blant leietakere med kontrakt er gjennomsnittsnivået høyest blant dem med tidsbestemt kontrakt. Gjennomsnittsnivåene i de to gruppene er henholdsvis 4572 kroner blant leietakere med tidsbestemt kontrakt, og 3567 kroner blant leietakere med tidsubestemt kontrakt.

*Tabell 7.17 Husleienivå per måned for boliger i landet som helhet fordelt etter kontraktstype. Boliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner. Decilverdier. Kilde: LU 2001.*

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	N
Tidsbestemt	2150	2900	3400	3750	4200	4700	5000	6000	7500	114
Ubestemt	1700	2450	2877	3000	3500	3700	4000	4571	5500	221
Uten	2000	2000	2500	2650	3100	3300	3500	3800	4500	69

I den deskriptive analysen er det mest oppsiktsvekkende funnet at leienivået er klart høyere i tidsbestemte leieavtaler, og at det er klart lavest blant leieboere uten nedskrevet kontrakt. Disse funnene stemmer også når vi bare betrakter de som leier av private gårdeiere eller andre privatpersoner som ikke er knyttet til leietakeren gjennom slektskaps- eller vennskapsforhold. Vi har videre sett at det ikke overraskende er en klar forskjell i leienivået i mellom boliger eid av det vi har omtalt som private gårdeiere og andre privatpersoner og boliger eid av slektinger/venner, kommuner, stiftelser eller arbeidsgivere. Leienivået i boliger eid av andre privatpersoner er gjennomgående noe høyere enn i boliger eid av private gårdeiere. Det har også blitt avdekket at leieboliger som annonseres gjennomsnittlig har høyere husleie enn boliger som anskaffes på andre måter, noe som må tillegges betydning når en vurderer statistikk over leiekrav basert på annonser i aviser og nettstedet. Til slutt kan det nevnes at vi ikke avdekker noen klare indikasjoner på en eventuell botidrabatt, i motsetning til hva tidligere studier har vist.

## 7.3 Hedoniske regresjonsanalyser

### 7.3.1 Om den hedoniske metoden

Vi starter med å gi en kort og enkel oversikt over regresjonsanalyser basert på den hedoniske metoden. Gjennom multippel regresjonsanalyse kan en undersøke hvordan husleienivået på boliger endres når en av egenskapene

ved boligen endres<sup>24</sup>, samtidig som alle andre egenskaper er uendret. Regresjonsmodellen, som i denne sammenhengen kalles for en hedonisk regresjon, dekomponerer husleiene til priser på boligens ulike egenskaper, såkalte attributtpriser<sup>25</sup>. Med denne metoden kan en få en indikasjon på hvordan husleien på en bolig påvirkes hvis for eksempel boligarealet øker med en kvadratmeter samtidig som alle andre relevante egenskaper ved boligen forblir uendret. Den hedoniske metoden er ikke noen etterspørselsfunksjon. Individuelle egenskaper ved husholdninger som bor til leie, for eksempel inntekt, skal ikke inkluderes i en hedonisk regresjonsanalyse. Dersom individuelle egenskaper inkluderes blir regresjonsmodellen en hybrid mellom en etterspørselsfunksjon og en hedonisk regresjonsanalyse der de estimerte parametrene er vanskelige å tolke. Individuelle egenskaper hos utleiere skal heller ikke inngå i analysen. Dette er noe problematisk fordi mange leieforhold i det norske leiemarkedet ikke er vanlige markedstransaksjoner. Vi løser dette problemet ved å estimere egne regresjoner hvor bare de antatt mer profesjonelle leieforholdene inngår, i tillegg til regresjonsanalyser basert på samtlige leieforhold.

La oss for enkelthets skyld forutsette at det bare er en egenskap som påvirker en boligs leienivå, for eksempel antall rom. Da kan regresjonsmodellen skrives på følgende måte:

$$(1) P = \beta_0 + \beta_1 X + U$$

P betegner husleie i kroner og X betegner antall rom. U er et restledd som for eksempel fanger opp effekter av utelatte variabler som burde ha vært med i modellen, men som av ulike årsaker ikke er inkludert.  $\beta_1$  viser hvor mye husleien i gjennomsnitt øker når boligens størrelse øker med et rom.  $\beta_0$  er et konstantledd i regresjonen som kan tolkes som den husleien vi hadde hatt dersom alle forklaringsvariabler hadde vært lik null.

Parametrene  $\beta_0$  og  $\beta_1$  estimeres ved hjelp av minste kvadraters metode. Minste kvadraters metode minimerer summen av de kvadrerte avvikene.

For å avgjøre om de estimerte parametrene er statistisk signifikante bruker man ulike typer signifikanstester. I denne undersøkelsen vil vi benytte en vanlig t- test. Vi ønsker ofte å teste hvorvidt en parameter er signifikant forskjellig fra null. Nullhypotesen er at variabelen ikke har noen effekt, mens

---

<sup>24</sup> Også egenskaper ved strøk er i vid forstanden en egenskap ved boligen. Det samme kan også sies om egenskaper ved kontrakten.

<sup>25</sup> Det vises til Osland (2001) for en mer formell redegjørelse om den hedoniske metoden.

alternativhypotesen er at variabelen har en effekt som kan være både positiv og negativ. Dersom nullhypotesen er at den estimerte parameteren er lik null, finnes T- verdien ved å dividere parameterens verdi på standardfeilen.

Dersom den framkomne t – verdien er større enn 1,96 i absoluttverdi sier en at den estimerte parameteren er statistisk signifikant<sup>26</sup>. Statistisk signifikans betyr at vi med rimelig sikkerhet kan regne med at parameterens estimerte verdi er forskjellig fra null. Forklaringskraften som måles ved R<sup>2</sup>, viser hvor stor andel av variasjonen i husleiene den estimerte modellen fanger opp. Dersom R<sup>2</sup> for eksempel er 0,7, fanger den estimerte modellen opp 70 prosent av variasjonen, mens restleddsvariasjonen fanger opp resten.

I praksis bestemmes husleien på en bolig av en rekke ulike faktorer, ikke bare antall rom. Dersom det eksisterer en lineær sammenheng mellom husleien og attributtprisen på alle disse faktorene, kan regresjonsmodellen skrives som:

$$(2) P = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n X_n + U$$

For eksempel kan X<sub>1</sub> betegne antall rom, X<sub>2</sub> betegner antall kvadratmeter boareal per rom, mens X<sub>3</sub> kan betegne avstanden til sentrum i kommunen boligen ligger. n angir antallet egenskaper som inngår i modellen. Parametrene estimeres på samme måte som i den tidligere modellen. I dette tilfellet kan de estimerte parametrene tolkes på følgende måte. β<sub>1</sub> viser for eksempel hvor mye høyere husleien på en bolig er dersom den har ett rom ekstra, under forutsetning av at verdien på alle andre forklaringsvariabler holdes uendret.

Regresjonsmodellen som benyttes bør ideelt sett inneholde alle de boligspesifikke, områdespesifikke og kontraktsspesifikke variablene en tror påvirker husleien. Om variablene som inngår i regresjonsmodellen er statistisk korrelerte med variablene som er utelatt fra regresjonsmodellen vil de estimerte parametrene anta feilaktige verdier.

I praksis kan imidlertid for mange variabler også være problematisk både fordi en ofte har for få tilgjengelige observasjoner<sup>27</sup> og fordi noen av variablene samvarierer sterkt, såkalt multikollinearitet. Det vil i begge tilfellene være vanskelig eller umulig å identifisere effektene av enkeltvariabler.

Variablene bør også være målt så korrekt som mulig. Målefeil i avhengig variabel (her husleie) vil ikke være noe stort problem så lenge målefeilen ikke er systematisk. Det er grunn til å anta at husleievariabelen i vårt utvalg inneholder andre ting enn leien for husrommet. En kilde til

---

<sup>26</sup> Den er signifikant på 5%-nivå.

<sup>27</sup> Dette problemet blir av og til kalt for mikronumerisitet.

målefeil i avhengig variabel er at det, dersom husleien inkluderer utgifter til oppvarming og belysning, vil være tilnærmet umulig å dekomponere disse utgiftene fra selve husleien. Dette vil imidlertid som nevnt ikke være noe stort problem hvis målefeilen er usystematisk. Det eneste problemet som oppstår er at variansen blir større.

Målefeil i forklaringsvariabler vil være mer alvorlig. Dersom vi har målefeil i noen av forklaringsvariablene vil de estimerte parametrene være forventningsskjeve og inkonsistente, det vil si at de forblir forventningsskjeve også når utvalget er uendelig stort. En kilde til slike målefeil er at husholdningene oppgir gale opplysninger ved utfylling av spørreskjemaer.

### 7.3.2 Presentasjon av den hedoniske regresjonsanalysen

Ved valget av hvilke variabler som skal inngå i en regresjon må en avveining gjøres mellom hvilke variabler en tror er relevante for husleien, og hvilke variabler en i praksis har tilgang til ved estimeringen. I analysene som følger benytter vi de dataene som finnes i Levekårsundersøkelsen.

Når en ser bort eventuelle relasjoner mellom utleier og leietaker, kan de ulike faktorene som påvirker leienivået på en bolig kan grovt sett deles i tre ulike grupper; boligspesifikke egenskaper og områdespesifikke egenskaper og egenskaper ved kontrakten, jf. kapittel 3.

Boligspesifikke egenskaper i denne studien er antall rom, samt en dummyvariabel som viser om boligen ligger i blokk eller ikke. Videre er det sju ulike kvalitetsdummier som viser ulike bomiljøfaktorer. Faktorene som inkluderes er om boligen har bad, om det er problemer med at boligen er for varm, for kald, for dårlig luft og om det er plagsom trekk i boligen. Problemer med råte, samt en samlekategori vi har kalt for andre problemer er også inkludert.

Områdespesifikke variabler i denne studien er dummyvariabler som viser om boligen er lokalisert i Oslo, i byer med over 20000 innbyggere med unntak av Oslo (kalt Andre byer), eller i byer og tettsteder under 2000 innbyggere, men over 2000 innbyggere (Kalt småbyer). Referansekategori er her boliger som ligger i spredtbygd strøk eller i tettsteder med mindre enn 2000 innbyggere.

Kontraktsvariablene som er inkludert er kontraktslengde, en dummyvariabel som viser om kontrakten er tidsubestemt og en dummyvariabel som viser om kontrakt mangler. Vi vurderte også å inkludere dem uten kontrakt i gruppen med tidsubestemt kontrakt siden husleieloven egentlig sier at hvis det ikke er skrevet kontrakt gjelder lovens normalbestemmelser om tidsubestemt leie. Levekårsundersøkelsen har imidlertid skilt ut leieforhold uten kontrakt, noe det kan være gode grunner til å gjøre, fordi de uten kontrakt antakelig ofte

ikke oppfatter dette som ekvivalent med en tidsubestemt avtale. I følge Langsether mfl. (2003) er det grunn til å anta at det er imperfekt kunnskap angående detaljene i husleielovgivningen både blant leietakere og utleiere.

Vi benytter en vanlig lineær regresjon. Siden forklaringsvariablene våre med to unntak er dummyvariabler anser vi ikke dette for å være veldig problematisk. De to forklaringsvariabelene vi benytter som er kontinuerlige er antall rom og kontraktslengde.

Vi gjorde en regresjonsberegning hvor samtlige leieboliger inngår<sup>28</sup>, og en regresjonsberegning som bare innbefatter boliger eid av gårdeiere og andre privatpersoner. Vi kaller de to versjonene for Modell 1 og Modell 2, selv om vi her egentlig estimerer den samme modellen på to ulike delutvalg.

I Modell 1 viser resultatene at antall rom påvirker husleien signifikant. Et ekstra rom innebærer en økning i husleien med omlag 380 kroner per måned. Det at boligen inneholder et bad medfører en partiell økning i husleien på hele 1736 kroner. Råte fører til en reduksjon i husleienivået på omlag 460 kroner. De andre bomiljøvariablene påvirker ikke husleienivået signifikant, og vi ser at fortegnet på koeffisientverdiene foran mange av disse variablene virker kontraintuitivt. Boligtype påvirker ikke leienivået signifikant.

*Tabell 7.18 : Hedonisk husleieregresjon hele landet – Modell 1 :Alle leieboliger og Modell 2: Leieboliger eid av private gårdeiere eller andre privatpersoner.*

<b>Modellvariabel</b>	<b>Modell 1</b>	<b>Modell 2</b>
Konstant	1039,85 (1,78)	1190,80 (1,51)
Antall rom	382,97 (7,25)	422,92 (6,16)
Bad	1735,52 (3,30)	1837,86 (2,65)
Kald	169,86 (0,85)	314,32 (1,19)
Trekk	-255,94 (-1,35)	-271,86 (-1,07)
Råte	-460,07 (-1,98)	-578,31 (-1,91)
Varm	91,83 (0,59)	24,08 (0,11)
Dårlig luft	261,02 (1,57)	367,91 (1,67)
Andre problemer	309,71 (1,29)	206,56 (0,67)
Blokk	100,09 (0,61)	338,98 (1,46)
Kontraktslengde	2,21 (0,31)	4,06 (0,63)
Tidsubestemt	-487,93 (-2,18)	-774,75 (-2,57)
Uten kontrakt	-1277,72 (-4,99)	-1462,00 (-4,04)
Småby	241,30 (1,26)	361,12 (1,34)
Andre byer	642,05 (3,14)	770,38 (2,79)
Oslo	1288,62 (6,44)	1360,52 (4,87)
R <sup>2</sup>	0,21	0,26
N	564	336

Noter: T-verdiene er angitt i parantes.

<sup>28</sup> Med unntak av kårboliger og lånte boliger.



Mangel på kontrakt har en klar negativ betydning for husleien. Husleien reduseres med omlag 1280 kroner i boliger uten kontrakt. Tidsubestemt kontrakt påvirker leienivået negativt med omlag 490 kroner, mens kontraktslengde overhodet ikke ser ut til å bety noe for husleienivået.

Lokalisering i Oslo medfører en partiell økning i husleienivået på omlag 1290 kroner, mens lokalisering i andre byer fører til omlag 640 kroner i økt husleie. Effekten av småbylokalisering er ikke signifikant.

Modellen har lav forklaringskraft. Vi ser av tabellen at den fanger opp bare 21 prosent av husleievariasjonen.

I Modell 2 er resultatene nokså lik resultatene i Modell 1. Effekten av antall rom og badvariabelen er noe sterkere, mens råtevariabelen ikke lenger er signifikant på 5 prosent-nivå.

Den negative effekten på husleien av å ikke ha noen kontrakt er sterkere i Modell 2 enn i Modell 1. Mangel på kontrakt medfører en reduksjon i husleien på 1462 kroner. Effekten av å ha en tidsubestemt kontrakt er også sterkere, en tidsubestemt kontrakt medfører partielt sett en reduksjon i husleien med omlag 775 kroner. Dette er interessant fordi modell 2 ikke inkluderer sosial utleie, «slekt og venner»-utleie og utleie i forbindelse med arbeidsforhold. Det at kontraktseffektene også finnes, og faktisk er enda sterkere, i mer profesjonaliserte leieforhold må avspeile at leietakere ikke oppfatter det som noe problem at det ikke er skrevet kontrakt, og at de når det først skal skrives kontrakt har høyest betalingsvillighet for tidsbestemte kontrakter. Fordi en tidsubestemt kontrakt innebærer sterkere rettigheter for leietaker kan det argumenteres for at det motsatte ville ha vært mer sannsynlig. Vi har mistanke om at dette skyldes at leiemarkedet domineres av ungdommer som om noen år planlegger å flytte til en eid bolig, jfr. Langsether mfl. (2003).

Effekten av lokalisering i Oslo og effekten av lokalisering i andre byer med over 20000 innbyggere er også noe sterkere enn i Modell 1. Lokalisering i Oslo øker husleien med 1360 kroner, mens lokalisering i andre byer over 20000 innbyggere øker husleien med 770 kroner.

Modellen fanger opp 26 prosent av husleievariasjonen. Modell 2 «fungerer altså noe bedre» enn Modell 1, noe som kan skyldes at leietakerne i mer profesjonaliserte leieforhold legger større vekt på forhold ved boligen mm. enn når de for eksempel blir tildelt en bolig.

Tabell 7.19 : Hedonisk husleieregresjon Oslo – Modell 3 :Alle leieboliger og Modell 4: Leieboliger eid av gårdeiere el eller andre privatpersoner.

Modellvariabel	Modell 3	Modell 4
Konstant	1628,95 (0,99)	1386,98 (0,62)
Antall rom	904,63 (3,78)	1078,68 (3,19)
Bad	646,65 (0,45)	-571,22 (-0,31)
Kald	713,94 (0,97)	423,91 (0,47)
Trekk	-497,66 (-0,74)	255,37 (0,28)
Råte	-167,14 (-0,22)	365,93 (0,38)
Varm	122,79 (0,20)	-1017,24 (-1,32)
Dårlig luft	429,48 (0,73)	621,97 (0,84)
Andre problemer	235,76 (0,31)	456,64 (0,42)
Blokk	688,64 (0,93)	2678,37 (2,32)
Kontraktslengde	7,14 (0,42)	6,21 (0,33)
Tidsubestemt	-214,97 (-0,29)	-553,72 (-0,61)
Uten kontrakt	-1388,51 (-1,38)	-2271,20 (-1,72)
Indre Vest	39,98 (1,38)	-134,35 (-0,14)
Ytre Vest	-307,87 (-0,41)	1187,10 (1,01)
Ytre Øst	-471,52 (-0,54)	1407,98 (1,16)
R <sup>2</sup>	0,13	0,23
N	75	47

Noter: T-verdiene er angitt i parantes.

Vi gjennomførte også regresjonsberegninger basert på tilleggsutvalget i Oslo. Her estimerte vi to ulike versjoner med samtlige leieboliger og leieboliger eid av gårdeiere eller andre privatpersoner, Modell 3 og Modell 4. Et problem med regresjonsanalysene i Oslo er få observasjoner fordi hovedutvalget ikke inneholder noen data som forteller hvor i Oslo boligen er lokalisert. Områdespesifikke egenskaper i regresjonsberegningene som gjelder Oslo vil være dummyvariabler for områder i Oslo (Ytre vest, Indre vest og Ytre øst, med Indre Øst som referansekategori). Det tas videre forbehold om at opplysningene om bosted i Oslo i Levekårsundersøkelsens tilleggsutvalg er mangelfulle siden de bare inneholder postnummer. Vi gjennomgikk postnumrene i forhold til gateadressene ved hjelp av en elektronisk postadressebok. Gateadressene ble forsøkt plassert i Indre Øst, Indre Vest, Ytre Vest og Ytre Øst. I tråd med det som er vanlig i andre sammenhenger er adresser i bydelene Ekeberg-Bekkelaget og Nordstrand regnet som å tilhøre området Ytre Vest, selv om dette geografisk ikke er riktig. Mer uvanlig er det at vi har inkludert Bydel Helsefyr-Sinsen i området Indre Øst. Bydelen grenser mot Indre Øst, så helt feil vil dette ikke være. I

den nye bydelsinndelingen vil mye av bydelen dessuten bli inkludert i de to Indre Øst-bydelene Grünerløkka og Gamle Oslo.

I modellen som omfatter alle leieboliger, Modell 3, er det første vi merker oss en påfallende lav forklaringskraft,  $R_2$  er ikke høyere enn 0,13. Den eneste variabelen som er signifikant er antall rom. Et ekstra rom øker leien med omlag 900 kroner.

I modell 4 er forklaringskraften noe høyere, modellen fanger opp 23 prosent av husleievariasjonen. Den noe høyere forklaringskraften kan skyldes at en når utvalget innsnevres blir stående igjen med et utvalg som er mer homogent. Et ekstra rom medfører en husleieøkning på omlag 1080 kroner. I tillegg til antall rom er nå også blokkdummyen signifikant. Det at boligen ligger i en blokk medfører en partiell økning i husleien på nesten 2700 kroner. Dette kan avspeile at variabelen fanger opp lokalisering i Indre by. Ingen av de områdespesifikke dummyvariablene inngår signifikant i modellen.

Videre merker vi oss at verken bomiljøvariablene eller kontraktsvariablene inngår signifikant i regresjonsberegningene som gjelder Oslo. Regresjonsberegningene for Oslo er imidlertid basert på såvidt få observasjoner at resultatene må tas med store forbehold.

Analysene fra Levekårsundersøkelsen viser at det er betydelige forskjeller i husleienivået mellom boliger eid av private gårdeiere og andre privatpersoner som ikke er i slekt med utleier, og boliger eid av slektninger og venner, kommuner, arbeidsgivere mm. Analysene viser videre at det er betydelige geografiske forskjeller i husleienivået. Det er store forskjeller i husleienivå mellom de leieboligene som annonseres og de leieboligene som anskaffes på andre måter. Det observeres videre ingen signifikante forskjeller i husleienivået mellom ulike deler av Oslo, men dette tror vi skyldes at vi har svært få observasjoner i analysene av Oslo. Videre avdekkes det at leienivået er betydelig lavere i leieforhold hvor det ikke er skrevet noen kontrakt enn i andre leieforhold. Blant leietakere med kontrakt er leienivået høyest blant dem som har tidsbestemt kontrakt. Lengden på en tidsbestemt kontrakt påvirker ikke leienivået. Videre tyder analysene på at kvalitetsvariabler, med unntak av bad og råteproblemer ikke ser ut til å påvirke husleienivået. Her må en imidlertid ta forbehold om at ulikheter mellom strøk i forhold til støy og sosiale problemer ikke inngår i analysen.

Fra vårt ståsted er det avgjørende spørsmålet hvilken hjelp man kan ha av disse analysene når det gjelder operasjonaliseringen av begrepet «gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår», og hvilke avklaringer de gir når det gjelder etableringen av

kategorier av leieboliger/leieforhold som det bør lages separate husleieindekser for. I dette perspektivet framstår resultatene av disse beregningene noe tvetydig. Mange av de signifikante effekter på leienivået som vi finner, er bekreftelser av tidligere funn. Andre tidligere funn blir imidlertid ikke bekreftet (f.eks. hypotesen om botidsrabatt). Vi får sterke indikasjoner på at slektskap og vennskap mellom partene (som ikke kan sees på som en del av avtalevilkårene) har stor betydning for leienivået. Det samme ser utleiers formål med utleievirksomheten ut til å ha. Det viktigste vi sitter igjen med etter disse analysene, er at det fremdeles er en serie faktorer som må kunne antas å ha betydning for leienivået, men som det på grunn av manglende data hittil ikke har vært mulig å teste betydningen av, jfr. drøftingen i kapittel 3. Den alvorligste mangelen ved de foreliggende analysene, sett i relasjon til reguleringsbestemmelsene i husleielovens § 4-3, er at de er basert på for små utvalg til at det har vært mulig å teste eventuelle regions- og strøkeffekter på en adekvat måte. De gir heller ikke tilstrekkelig kunnskap om hvordan de viktigste lokale leiemarkedene i dagens Norge skiller seg fra hverandre – og hvordan disse markedene kan avgrensnes. Følgelig gir de heller ikke et tilstrekkelig grunnlag for å fatte beslutninger om den nødvendige størrelse og stratifisering av det utvalget som et passende framtidig system av husleieindekser må baseres på, dersom de skal være relevant for ulike lokale boligmarkeder i Norge.

# 8 Oppsummering og anbefalinger

## 8.1 Ny husleiestatistikk – sentrale krav og føringer

Våre drøftinger av hvilke føringer og krav husleielovens bestemmelser om gjengs leie impliserer for et system av adekvate husleieindekser kan summeres opp som et forsøk på å besvare følgende spørsmål:

- Hvordan skal gjengs leie forstås og beregnes?
- Hvordan operasjonalisere liknende husrom og liknende avtalevilkår?
- Hvilke ulikheter eksisterer i markedsbetingelsene – og hvilke implikasjoner har de?
- Hvilke egenskaper ved husrommet og avtalevilkårene gir opphav til forskjeller i husleia?
- Hvilke av disse egenskapene er av en slik karakter at de prinsipielt sett bør tas hensyn til ved separate indekser?
- Hvor disaggregerte indekser er det i praksis mulig å lage?
- Hvilke andre samfunnsmessige behov vil i dag ha nytte av at det lages en forbedret husleiestatistikk som primært har bestemmelsene om gjengs leie for øye?

Her skal vi knytte noen merknader til hvert av disse punktene på basis av de teoretiske og empiriske analysene vi har utført og de drøftingene vi har gjort av foreliggende og potensielle datakilder. Avslutningsvis, i kapittel 8.6, vil vi summere opp hovedtrekkene i et opplegg for produksjonen av en forbedret statistikk som omfatter en permanent husleieindeks og et system med del-indekser på dette området. Dette opplegget blir beskrevet nærmere i vedlegg 1.

## 8.2 Behov for begrepsavklaring

Operasjonaliseringen av begrepene gjengs leie, liknende husrom og liknende avtalevilkår drøftet vi i kapittel 2. Hva som er ment med gjengs leie og liknende husrom – og hvordan disse begrepene skal operasjonaliseres – er rimelig greit. Hva det angår henviser vi til drøftingen i kapittel 2. Begrepet liknende avtalevilkår representerer en større utfordring. Har lovgiveren her

tenkt primært på de ulikheter i avtalevilkår som loven gir rom for, eller skal det også tas hensyn til egenskaper ved markedet og tilpassningsbetingelser som har betydning for prisdannelsen; som utleiers formål med å leie ut, avtalemekanismen, relasjonen mellom utleier og leietaker, evt. føringer på utleiers prispolitikk ol.

Som vi har drøftet ovenfor er det gode argumenter for å tolke loven slik at reguleringer til gjengs leie innen et markedssegment skal foregå med referanse til leiene innen dette segmentet. Så kan det spørres om det i denne sammenheng har noen betydning hvordan leiene ved ny utleie bestemmes, og spesielt om hvordan gjengs leie skal beregnes i markedssegmenter der leiene i nye leieforhold ikke bestemmes av en tradisjonell markeds mekanisme – slik situasjonen er både i den kommunale utleiesektoren og i deler av det private markedet.

At både loven og lovforarbeidene er svært opptatt av relasjonen mellom markedsleia og gjengs leie, og knesetter prinsippet om fri prisdannelse på leiemarkedet, men samtidig ikke nevner mulige komplikasjoner (og hvordan de evt. skal løses) med å anvende bestemmelsene om gjengs leie i de segmenter av markedet hvor leiefastsettelsen på ulike måter avviker sterkt fra de tradisjonelle frikonkurransesbetingelsene (som i offentlig eide utleieboliger f.eks.) – kan like gjerne tolkes som at lovgiveren opprinnelig ikke har tenkt seg at reguleringsbestemmelsene i § 4-3 skal gjelde for de segmenter av markedet hvor prisdannelsen ikke er «fri» i en tradisjonell forstand.

Disse uklarhetene er så store at de etter vår vurdering tilsier at det bør overveies å endre lovteksten slik at det klargjøres mer presist om loven skal gjelde for alle segmenter av utleiemarkedet, og hva som ligger i begrepene gjengs leie, lignende husrom og lignende avtalevilkår. Særlig gjelder dette forståelsen og operasjonaliseringen av begrepet liknende avtalevilkår, og implikasjonene av at leiene ved opprettelse av nye leieforhold ikke bestemmes i tråd med de tradisjonelle betingelsene for fri prisdannelse i flere segmenter av markedet. Disse presiseringene kan eventuelt gjøres i form av en forskrift, jf. lovens § 4-6.

### **8.3 Hva gir opphav til forskjeller i husleie?**

Husleia varierer selvsagt først og fremst med ulike mål på boligens størrelse. Selv om vi bare i begrenset grad kan påvise det, er det klart at husleia også varierer med boligens/eiendommens standard. Analysene viser ellers at det er betydelige geografiske variasjoner i husleiene. Vi påviser dette for Oslo i forhold til resten av landet, og selv om vi med vårt datamateriale ikke kan

påvise variasjon mellom bydeler og strøk innen Oslo, viser andre undersøkelser at det også her kan være betydelige forskjeller, jf. f.eks. Norsk Eiendomstaksering (2004). Slike strøkseffekter vil vi anta kan ha både en fysisk miljømessig komponent og en sosial komponent, og dessuten avhenge av plasseringen i forhold til relevante lokale sentre.

De mest interessante funnene vi gjør, sett i relasjon til bestemmelsene om gjengs leie, gjelder de variasjoner i leiene som kan tilskrives ulike avtalevilkår, tilbydernes formål med utleien og særegenheter ved avtalemekanismen/markedsbetingelsene. Våre data gir ikke mulighet til å teste effekten av ulikheter i avtalevilkårene snevert betraktet, jfr. drøftingene i kapittel 2 og 3, og analysene i kapittel 7. Vi finner imidlertid at det er tildels betydelige forskjeller i husleienivået mellom leieforhold der boligen er eid av private gårdeiere og andre privatpersoner som ikke er i slekt med leietaker, og leieforhold der boligen er eid av slektninger og venner, kommuner, arbeidsgivere mm. Videre finner vi at leienivået er betydelig lavere i leieforhold hvor det ikke er skrevet noen kontrakt enn i andre leieforhold. Blant leietakere med kontrakt er leienivået høyest blant dem som har tidsbestemt kontrakt. Lengden på en tidsbestemt kontrakt synes ikke å påvirke leienivået.

Vi finner imidlertid markerte forskjeller i husleienivå mellom de leieforholdene som formidles ved annonsering og de leieforholdene som etableres på andre måter. Ut fra våre analyser bør man altså ikke basere seg på leiekraft i annonser, men på data basert på faktiske husleier, når man beregner markedsleie ved ny utleie.

Hvilke implikasjoner kan trekkes av disse analysene når det gjelder en operasjonalisering av begrepet «gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår», og for hvilken husleiestatistikk som trengs for å praktisere lovbestemmelsene om gjengs leie?

## **8.4 Indekser; hva er ønskelig – hva er mulig?**

### **8.4.1 Gjengs leie – regulering i to trinn**

I kapittel 2.3.5 konkluderte vi med at gjengs leie-reguleringer burde gjennomføres som en beslutning i to trinn. I trinn 1 skal partene på leiemarkedet kunne finne det gjennomsnittlige leienivået for den kategori bolig/ leieforhold en aktuell bolig-/leieforhold tilhører. Det bør være en offentlig oppgave å sørge for at det foreligger slik statistikk for relevante kategorier. Vedrørende antallet av slike kategorier kan det generelt sies at kategoriene bør

defineres ved kombinasjoner av faktorer som viser seg å ha stabile og signifikante effekter på husleienivået. Hvilke faktorer som bør inngå dersom slike kategorier skulle etableres i dag, er det for tidlig å svare på. Her må flere forhold avklares, blant annet om – og evt. hvor – det måtte eksistere interaksjonseffekter. (Man kan f.eks. tenke seg at flere faktorer gir utslag i leiene i Oslo enn i landet for øvrig, evt. at noen faktorer har andre effekter i Oslo). Dette er blant de forhold som så langt mulig bør avklares før produksjonen av en permanent husleieindeks (og et system med del-indeks) settes i gang.

Med utgangspunkt i slike «kategori-indeks» kan partene i trinn 2 ta hensyn til egenskaper ved boligen som ikke er tatt vare på av disse indeksene. Det kan de gjøre i egen regi, ved hjelp av Husleietvistutvalg der slike finnes, eller ved å bringe saken inn for andre, relevante rettsinstanser. Vi vil tro at analyser av husleiestrukturen også vil være til hjelp, både for partene og for rettsapparatet, i denne fasen av beslutningsprosessen. En lokal takstmann vil normalt ha et rimelig korrekt inntrykk av hvilken effekt f.eks. en balkong har på leia. Det vil imidlertid være en støtte for slike vurderinger at det foreligger estimer på slike effekter, beregnet med tradisjonelle statistiske metoder på basis av større survey-materialer.

#### **8.4.2 Noen merknader om behandlingen av ulike avtalevilkår og leieforhold der markedsbetingelsene og avtalemekanismen er spesiell**

Vurdert ut fra våre empiriske studier, som viser at husleia kan variere betydelig alt etter hvem utleieren er, om kontrakten er tidsbestemt eller ikke, om det er slektskap eller vennsapsrelasjoner mellom partene ol, kan det synes rimelig at det må lages separate indekser/statistikk som ivaretar dette. Ytterligere undersøkelser vil imidlertid være påkrevd for å få sikrere kunnskap om slike forhold. Det er umulig på forhånd å gi noe fasitsvar på hvordan slike forhold bør håndteres ved indekskonstruksjonen. I vurderinger av hvilke indekser som bør konstrueres må en også ta hensyn til at ulike løsninger kan gi opphav til tilpasninger fra partenes side som er uheldige.

Vi har f.eks. sett at leienivået er betydelig høyere i tidsbestemte enn i tidsubestemte leieforhold. Leieforhold hvor det ikke er skrevet noen kontrakt er kjennetegnet ved de laveste husleiene. Det virker imidlertid urimelig å benytte ulike indekser for fastsettelse av gjengs leie for tidsubestemte og tidsbestemte leieavtaler. En slik praksis vil på sikt bare medføre at de fleste leieforholdene gjøres tidsbestemte. Det foreligger heller ingenting i NOU



1993:4 som tyder på at en med «lignende avtalevilkår» tenker på tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.

Derimot trekkes for eksempel ulikheter i vedlikeholdsplikt, og om leieren har avtalt å utføre arbeid for utleieren, inn i vurderingen av hva som er lignende avtalevilkår.

Boliger som leies av slektninger og venner eller av arbeidsgiver, må også regnes som boliger hvor avtalemekanismen er spesiell. Dersom disse boligene inkluderes i «gjengs leie»-beregninger for hele det private leiemarkedet – kan en få det paradoksale resultatet at en leie som opprinnelig ble fastsatt ut fra markedsnivået i ett segment av dette markedet (f.eks. gård-eiermarkedet) blir nedjustert etter tre år på tross av at markedsleia i dette segmentet har økt i perioden. Hvorvidt det bør etableres egne indekser for slike typer leieavtaler er mer usikkert. Et argument som taler mot dette er at det neppe vil oppstå rettslige tvister av betydning i disse delmarkedene, i alle fall ikke mellom slektninger. Private gårdeiere må imidlertid antas å ville kreve at det utarbeides delindekser for ulike segmenter av det private markedet.

Her skal vi også merke oss at Lilleholt (2003) – i en betenkning til Oslo kommune – hevder at en ved bestemmelse av gjengs leie bør se bort fra leieforhold hvor leien ikke er fastsatt ut fra en vanlig avtalemekanisme. Leieavtaler mellom for eksempel barn og foreldre og arbeidsgiver og arbeidstaker bør etter hans mening ikke inngå i grunnlaget for fastsettelse av gjengs leie. Det samme gjelder kommunale boliger. Lilleholt kan tolkes dit hen at han mener at kommunale boliger ikke bør inngå ved fastsettelsen av «gjengs leie» når det gjelder leieboliger på det ordinære privatmarkedet. Han kan imidlertid også tolkes som at han mener at kommunale boliger heller ikke bør inngå ved bestemmelse av gjengs leie i de kommunale boligene – i alle fall så lenge ikke leienivået også her bestemmes i markedet. Forholdet mellom en kommune og dens (potensielle) leietakere vil ikke på noen måte ligne på de tradisjonelle frikonkurransetingelsene. Det betyr at det etableres et system for justering av leienivået i et særskilt segment av leiemarkedet, hvor det ikke tas hensyn til leiene i vedkommende segment. Dette er et prinsipielt standpunkt som burde vært drøftet i lovens forarbeider. Vi kan imidlertid ikke se at dette problemkomplekset er drøftet i lovforarbeidene (NOU 1993:4, Ot. prp. nr. 82 (1997–98)).

Det trenger en prinsipiell begrunnelse at boliger på det ordinære private markedet ikke bare skal inkluderes, men faktisk være det eneste grunnlaget, ved fastsettelsen av «gjengs leie» i alle andre markedssegmentene. Det kan etter vårt syn argumenteres for at det etableres en egen indeks basert på

leienivået i f.eks. kommunale boliger som grunnlag for å regulere leienivået i tråd med prinsippene for «gjengs leie» i denne sektoren, jfr. drøftingene i kapittel 2.3.5. Dette kan imidlertid også være problematisk fordi ulike kommuner bruker forskjellige prinsipper ved fastsettelsen av husleiene i sine utleieboliger (Hansen, Stang og Nordvik 1997). I et rundskriv fra Kommunal- og regionaldepartementet (H-08/02) anbefales imidlertid kommunene å bruke kostnadsdekkende husleie som prinsipp for leiefastsettelsen. Dersom dette blir en politikk som gjennomføres på landsbasis kan det stilles spørsmål ved om reguleringsbestemmelsene om gjengs leie overhodet bør brukes av kommunene.

### 8.4.3 Indekser på region- og strøknivå

I § 4-3 i den nye husleieloven snakkes det om gjengs leie for liknende husrom og avtalevilkår. Boligens lokale plassering nevnes derimot ikke. I lovforarbeidene blir imidlertid boligens lokalisering nevnt når gjengs leie defineres som « ... et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av ... ». (NOU1993:4, s. 134). Dette er også i tråd med den gamle husleielovens som i § 35 viste til «rimelig markedisleie for lignende leieforhold i tilsvarende strøk», og dessuten slo fast at leia skulle fastsettes under hensyntagen til «eiendommens, leilighetens eller rommets beliggenhet, vedlikehold og utstyr». Begrepet gjengs leie, som ikke eksisterte i den gamle Husleieloven, bør etter vår vurdering kunne vurderes ut fra disse retningslinjene, med den forskjell at en her bør basere seg på et representativt gjennomsnitt av nye og eldre leieforhold i den relevante boligkategorien. Det er ingenting i lovforarbeidene som tyder på at en ved å utelate henvisninger til boligens lokalisering (region/sted/strøk) i selve lovteksten tok sikte på noen realitetsendring når det gjelder de faktorer som bør vurderes ved en vurdering av hva som er rimelig leie.

Vi har sett at det er betydelige geografiske forskjeller i husleienivåene mellom ulike regioner av landet. Våre analyser representerer imidlertid ingen fullstendig beskrivelse av denne strukturen. At det bør lages flere geografiske indekser er klart. Hvor mange som skal etableres må imidlertid også vurderes ut fra en nytte/kostnadsvurdering. I vår analyse, basert på et meget spinkelt utvalg, ble det ikke observert noen signifikante husleieforskjeller mellom ulike deler av Oslo. Basert på andre data anser vi det likevel som overveiende sannsynlig at leieforskjellene mellom ulike deler av Oslo er store nok til at det bør etableres flere delindekser for Oslos vedkommende. Samtidig er det grenser for hvor detaljert en kan gå til verks ved fastsettelsen

av gjengs leie. Når det i et vedtak av Husleietvistutvalget<sup>29</sup> blir pekt på at boligen ikke ligger i den mest attraktive delen bydelen Grünerløkka-Sofienberg, har en nådd en detaljeringsgrad som gjør at det vil være svært store kostnader forbundet med å framskaffe representativ statistikk.

## 8.5 Mulige indekser; nytte versus kostnader

Hvilke indekser det er mulig å lage, er et spørsmål med minst to sider. En side dreier seg om hva som er praktisk mulig, en annen om hvor store ressurser man er villig til å bruke på dette – hvor dyrt det blir. I en nytte-/kostnadsanalyse må det på nyttesiden tas hensyn til hvor mange som blir hjulpet av en forbedret husleiestatistikk, hvor mye de blir hjulpet, og i hvilken grad andre formål også vil ha nytte av denne statistikken.

Vi har ovenfor påpekt at det i dag er et mindretall av leieforholdene som varer så lenge som tre år. Denne andelen kan tenkes å synke i åra framover – bl.a. som et resultat av bestemmelsene om partenes rett til å kreve leia regulert etter tre år. Skulle det bli aksept for at offentlige utleieboliger ikke bør underlegges bestemmelsene om gjengs leie, faller en vesentlig gruppe av dagens langtids leieforhold bort. I tilfelle det blir politisk aksept for at offentlige utleieboliger skal høre inn under bestemmelsene om gjengs leie, vil en ny og forbedret landsomfattende statistikk også implisere at Oslo kommune kan spare en vesentlig del av de kostnader de har med å beregne gjengs leie i dag. I et nytte/kostnads perspektiv er det sannsynligvis i Oslo at nytten av en god statistikk er størst, i tillegg til den nevnte kostnadsreduksjonen.

Hvor stor nytten av bedre statistikk vil være for de som havner i en husleietvist, kan det naturligvis ikke sies så mye om. Siden det her dreier seg om en tvist mellom to parter, vil det være slik at det som for den ene parten framstår som en gevinst vil være et tap for den andre.

Når det gjelder andre formål som kan nyte godt av en bedre husleiestatistikk, har vi bare hatt anledning til å forhøre oss med SSB om det. Fra SSB er det nevnt at en forbedret husleiestatistikk etter de retningslinjer som er skissert her vil være til nytte både for arbeidet med KPI, beregningen av boligjenester i nasjonalregnskapet, i sammenligninger med andre land og i vurderingen av bokostnader for spesielle grupper.

Avslutningsvis er det på sin plass å påpeke at en ny, mer detaljert husleiestatistikk etter det mønster som er skissert i denne utredningen, vil være

---

<sup>29</sup> Vedtak 4/2003 (2.gangsbehandling 18.03.2004).

et hjelpemiddel både til å fastslå hva som er «gjengs leie» og hva som er markedsleie. Vi kan kanskje anta at forekomsten av en slik husleiestatistikk, som dessuten foreligger ganske hyppig, vil ha en avkjølende og stabiliserende effekt på leiemarkedet. Om ikke annet enn ved at den vil kunne innsnevre mulighetsområdet både for dagspressen og aktører i bransjen som ofte er raskt ute med å overdrive endringstendenser i markedet.

## 8.6 Skisse til opplegg for en ny husleiestatistikk

Det er helt klart at det bare er SSB som er i stand til, på permanent basis, å samle inn nødvendige data til – og å forestå selve produksjonen av – den statistikk- og indeksproduksjon det her er tale om. I tillegg til at det her vil dreie seg om indekser på ganske disaggregerte nivåer, bør indeksene oppdateres hyppig, minst hvert kvartal, i perioder hvor leiene endres mye på kort tid. Det er også viktig at indeksberegningene raskt blir gjort kjent for de miljøene som har bruk for dem. Som i Danmark og Sverige vil det være ønskelig at datamaterialet fra slike husleieundersøkelser blir tilgjengelig på nettet i en slik form at folk selv kan foreta enklere statistiske beregninger.

Det er SSBs vurdering at de ganske raskt skal kunne produsere en husleiestatistikk som er rimelig dekkende ved regulering av leiene etter bestemmelsene om gjengs leie i den nye husleieloven. I praksis betyr det en statistikk som så hyppig som hver måned leverer et sett av relevante delindekser for det vi ovenfor har kalt trinn 1 i en leieregulering etter lovens § 4-3. Det er i hovedsak et spørsmål om tilføring av ressurser. Å lage disse delindeksene kan imidlertid bli både ressurskrevende og kostbart. Kostnadene vil først og fremst avhenge av utvalgsstørrelsen og hvor hyppig disse indeksene blir produsert. Dess større settet av delindekser er, desto større utvalg krever det. Ideelt sett bør antallet delindekser bestemmes av hvilke (og hvor mange) faktorer (hva angår hustype, avtalevilkår og tilpasningsbetingelser/avtalemekanismer på leiemarkedet) som gir opphav til signifikante og stabile forskjeller i husleienivået over tid, jfr. oppsummeringene i pkt. 8.1–8.5 ovenfor.

I praksis antar vi at omfanget av de ressurser myndighetene finner det regningssvarende å avsette for et slikt prosjekt, jfr. drøftingen i punkt 8.5, på sikt vil bli den viktigste begrensningen på antallet delindekser som kommer til å bli produsert. På kort sikt er situasjonen imidlertid at antallet delindekser som kan (eller bør) produseres også er begrenset av mangelen på sikker kunnskap om mange av de faktorer som det kan være aktuelt å legge til grunn for produksjonen av delindekser, jfr. oppsummeringen av de

empiriske resultatene i kapittel 7 og i punkt 8.4 ovenfor. Det er derfor viktig at man lager et opplegg for produksjon av en ny husleiestatistikk som gir rom for å avklare så mye som mulig av denne usikkerheten før selve indeksproduksjonen settes i gang.

I vedlegg 1 har vi skissert et opplegg, basert på innspill fra SSB, som har som mål at produksjonen av en ny og utvidet husleiestatistikk skal kunne starte i løpet av 2005. Kostnadene ved den løpende indeks- og statistikkproduksjonen etter dette opplegget er først og fremst følsomme for om man vil produsere indekstall på månedsbasis eller sjeldnere, antallet del-indeksers man vil produsere, og for hvor stort utvalg man må basere seg på for å få utsagnskraftige resultater om de del-indeksers man har valgt.

Opplegget i vedlegg 1 omfatter en forstudie i to faser. Forutsatt at statistikkproduksjonen skal kunne starte i 1. kvartal i 2005 må fase 1 i forstudien være gjennomført innen utgangen av september 2004, og fase 2 innen utgangen av 2004. Forstudien kan gjennomføres i to versjoner, hvor fase 1 er den samme i begge versjonene. Fase 1 er en metodestudie hvis hovedformål er å finne den mest effektive – og kostnadsbesparende – måte å bestemme bruttoutvalget for screeningen i fase 2 på. Screeningens i fase 2 kan begrenses til det som er dens hovedformål; å etablere et nettoutvalg på ca. 5000 leieforhold/leieboliger som så i neste omgang legges til grunn for innsamlingen av data om husleiene i det påfølgende året. Et nettoutvalg på ca. 5000 leieforhold er skjønnsmessig bestemt. Det kan ses i relasjon til utvalget på 1200–1400 i dagens husleieundersøkelser. Ser vi det i relasjon til leiemarkedet i Oslo som utgjør ca. 23 prosent av landets leieboliger, vil dette implisere et utvalg på ca. 1200 leieboliger i denne byen. I de beregninger som Boligbygg Oslo KF nå foretar opererer man med fem prissoner. Dersom man i hver sone regner med fem leilighetsstørrelser (etter antall rom) og hybler i tillegg, ser man at man allerede med kun to faktorer kan komme til å få boligkategorier som inneholder færre enn 40–50 enheter, og derfor fort kan bli ubrukelige som grunnlag for produksjon av adekvate del-indeksers. Dette kan bøtes på, dels ved å øke størrelsen på utvalget, og dels ved å oversample Oslo i konstruksjonen av nettoutvalget.

Fase 2 kan – og bør – imidlertid også brukes til å redusere den usikkerheten som er til stede om hvilke – og hvor mange – faktorer som i dag kan legges til grunn for produksjonen av del-indeksers, og implisitt; hvor stort nettoutvalg som er nødvendig for denne indeksproduksjonen på lengre sikt. Dette kan oppnås ved å utnytte den anledningen som her gir seg til å teste effektene på leienivået av faktorer som er sentrale i denne forbindelsen, på et utvalg av ca. 5000 leieforhold, hvilket er et større utvalg enn man noen gang

har hatt tilgang til ved studier av det norske leiemarkedet. Dette vil naturligvis medføre noe større kostnader i fase 2, både til opplegget av en slik studie, datainnsamlingen og analysen av datamaterialet. Det vil naturligvis også kreve noe mer tid, noe som nok vil medføre at oppstarten av selve indeksproduksjonen vil måtte skyves noe fram i tid. Dette er etter vår oppfatning av underordnet betydning i denne forbindelsen. På bakgrunn av drøftingen i forrige avsnitt vil det også være en stor fordel om man kunne legge opp screeningen i fase 2 med sikte på å bli sittende med et nettutvalg som er vesentlig større enn 5000.

Dersom det på politisk nivå anses å være et tilstrekkelig stort behov for en ny og utvidet husleiestatistikk, vil vi anbefale at produksjonen følger det opplegget som er skissert i Vedlegg 1, og at man samtidig benytter den muligheten som her gir seg til å bygge de framtidige husleieindeksene på et bedre fundament enn det man har i dag; dvs at screeningen i fase 2 utnyttes til å gjennomføre en egen studie av faktorer som i dagens Norge gir opphav til forskjeller i husleiene.

Når det gjelder den framtidige statistikk- og indeksproduksjonen, antar vi at det – kostnadene tatt i betraktning – i alle fall inntil videre er tilstrekkelig at denne statistikken produseres på kvartalsbasis. Vurdert på grunnlag av de behov for oppdatert statistikk som kan avledes av lovens reguleringsbestemmelser, er det viktigere at statistikken foreligger så raskt som mulig etter at data er samlet inn, enn at den produseres hver måned.

Avslutningsvis vil vi her peke på at SSBs opplegg impliserer at de nåværende husleieundersøkelsene inntil videre gjennomføres etter dagens lest. Det har flere fordeler; det gir større frihet og fleksibilitet ved oppbyggingen av den nye statistikken – fordi den ikke allerede fra starten av skal erstatte en eksisterende statistikk. Det gir rom for å prøve seg fram under oppbyggingen av den nye statistikken. I visse sammenhenger betyr det også at utvalgene i de to undersøkelsene kan slås sammen, hvilket gir et bedre grunnlag for enkelte av de empiriske analysene i fase 2 i forstudien, og også for den senere indeksproduksjonen.



# Summary

In the autumn of 2003 the State Housing Bank commissioned the Norwegian Building Research Institute and NOVA to draw up the basis for a new rent index that will provide fuller knowledge of the housing rental market and trends in this market. It was agreed that the study should focus on the following:

- Clarify the purpose of constructing such an index.
- Identify possible data sources and assess relevant methods of data collection.
- Investigate how similar indices/rental statistics are constructed in some neighbouring countries.
- Discuss what requirements need to be made of a new rent index and recommend a preferred index solution in light of the purpose of such an index.
- Give an assessment of where the operational responsibility for such an index should be placed.

The need for new rent statistics and indices derives primarily from section 4–3 of the new Rent Act of 1999 which states that either of the parties to a tenancy contract may after three years request that the rent be adjusted to a reference rent, the so-called «prevailing rent for the letting out of similar accommodation on similar terms of contract». What requirements this section entails in terms of data and statistics production are at centre-stage of the study.

We start by affirming that there is a need for better, more detailed rent statistics than those currently produced by Statistics Norway. Better statistics are needed primarily with a view to sound, consistent application of the provisions governing the stipulation and regulation of rents, although other social considerations will also benefit. They will provide a better basis on which to calculate the value of housing services in the national accounts, and a far better opportunity than at present to keep abreast of trends in living conditions and living expenses for particular segments of the population.

In chapter 2 we conclude that the adjustment of the rent in concrete tenancies to the reference rent should be done in two stages. In stage 1 the parties in the rental market should be able to find the average rent level for the category of accommodation/tenancy that is relevant in a particular case.



Responsibility for ensuring the availability of statistics on rent levels in a relatively wide-ranging set of accommodation/tenancy categories should rest with the public authorities. In stage 2 the parties, based on the above “category indices”, can take account of characteristics of the accommodation that do not feature in the indices. They can do this under their own auspices or, if they fail to reach agreement, by referring the matter to relevant legal authorities. In order for a new rent index to become a relevant and useful aid in stage 1 of this decision-taking process, it must be able to be broken down into sub-indices showing the trend in the rent level within a stable set of accommodation/tenancy categories. As regards how many and which categories can/should be established, they should in general be defined in terms of factors that prove to have stable and significant effects on the rent level.

Since these statistics have to build on surveys, data collection needs to be based on a rather large sample. In practice only Statistics Norway is in a position to produce and publish such statistics. We recommend, in consultation with Statistics Norway, that the new rent statistics should be established immediately, and be implemented in three phases. Phase 1 is a preparatory phase in which Statistics Norway identifies possible data sources for the new statistics. In phase 2, autumn 2004, Statistics Norway will undertake a screening process whose main object will be to establish a minimum sample of 5,000 tenancies to provide a basis for Phase 3: collection of rent data in the course of 2005. Data collection can be on a monthly basis (as at present), or on a quarterly or half-yearly basis. In the interest of cost containment we recommend quarterly data collection – at any rate in the first few years.

A system of permanent sub-indices in this area should be based on information that is as wide-ranging and reliable as possible on the factors that give rise to significant, stable differences in rent. A review of earlier research, and our own analyses, shows a lack of reliable knowledge of relevant factors. We therefore recommend taking the opportunity that the screening process in the autumn of 2004 gives to carry out a targeted study of the significance of central factors for rent in the rental market. A sample of at least 5,000 tenancies will provide an opportunity – previously unavailable in Norway – to analyse and clarify issues in this area.

Experience gained with applying the legal provisions governing the adjustment of the rent in concrete tenancies to the reference rent has revealed great uncertainties – and conflicting views – both in terms of how key concepts should be understood, how they should be operationalised and how the reference rent should be calculated. The act is general in nature and

applies to the entire rental market. It enshrines the principle of freedom of agreement and free price formation in the rental market when new contracts are established. However, it does not cover complications – and how complications should in the event be resolved – that may result when the provisions on reference rent are applied in those segments of the market where the determination of housing rent in various ways diverges markedly from the way housing rent is determined under traditional full and free competition. This is the case for the public sector's rental activity, and also in parts of the private rental market. The uncertainties in evidence here are so marked that in our assessment consideration should be given to amending the act to make it clearer whether or not the act is to apply in all market segments, how central concepts should be understood and how the reference rent should be calculated. These uncertainties might suitably be cleared up by issuing regulations pursuant to the act, see section 4–6 of the act.



## 9 Referanser

Bengtsson, Bo (1992): *Hyra och bruksvärde- om hyrespolitikens intentioner*. Rapport, Statens institutt för byggnadsforskning, Gävle.

Berg, Lennart (2003): «Prisindex för svenska kommersiella fastigheter – en jämförelse mellan olika index och metoder». Paper, Nordiskt seminarium om bostads – och urbanforskning, Gävle, oktober 2003.

Biørn, Erik (2000): *Økonometrisk analyse av paneldata – en innføring*. Kompendium, Økonomisk institutt, Universitetet i Oslo.

Christensen, Thor Hermann (2003): *Boligprisindeksen. Datagrunnlag og beregningsmåte*, Notater nr. 83/2003, Statistisk Sentralbyrå, Oslo.

Grue, Henning, Oust, Are, Pedersen, Arild Georg og Toseth, Dag (2003): *Boligmarkedet for studenter i Trondheim. En analyse av leieprisene*, Bacheloroppgave i finansiell styring, Avdeling for økonomi og samfunnsfag, Høgskolen i Sør-Trøndelag, Trondheim.

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

Gulbrandsen, Lars (2002): «Aldri har det vært så ille som akkurat nå. Om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig». *Norsk Tidsskrift for ungdomsforskning*, nr.2, s. 33–49.

Gulbrandsen, Lars og Langsether, Åsmund (2002): «Family Relations in the Housing Market», paper presentert på ENHR-konferansen Wien, juli 2002.

Gulbrandsen, Lars og Pedersen, Axel West (2003): *Bostøtte og boutgifter*. NOVA-rapport, nr.19/2003, Oslo.

Hansen, Thorbjørn (1992): *Utleiemarkedet. Forprosjektsrapport*. Norges Byggeforskningsinstitutt, Oslo.

Hansen, Thorbjørn, Stang, Eigil og Nordvik, Viggo (1997): *Kommunale utleieboliger – Lønner det seg?*, Prosjektrapport nr. 223, Norges Byggeforskningsinstitutt.

Janzon Prosjektadministrasjon a.s (2003): *Rapport over gjengs leie. Oslo kommune, bydel 1–25*. Rapport, Oslo.

Kommunal- og regionaldepartementet: Rundskriv H-08/02.

Langsether, Åsmund, Gulbrandsen, Lars og Annaniassen, Erling (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-rapport nr. 2/2003, Oslo.

Lappegård, Trude og Nordvik, Viggo (1998): *Sokkelboliger i det norske boligmarkedet*. Prosjektrapport nr. 237, Norges Byggeforskningsinstitutt, Oslo.

- Lilleholt, Kåre (2003): Utredning for Boligbygg Oslo KF Oslo kommune datert 14/5-2003.
- Lind, Hans (1999): *Risiker for ulike parter på bostadsmarknaden*. Rapport, Avd. for Bygg og fastighetsekonomi. KTH, Stockholm.
- Lind, Hans (2000): *Bostadshyrorna och rimligheten – om behovet av en ny hyresreglering*, Agora, Stockholm.
- Lind, Hans (2001): «Rent regulation: A comparative and conceptual analysis». *European Journal of Housing Policy*. Vol 1, Nr 1, s 41-57.
- Nordvik, Viggo (1996): Mot et mer ustabil leiemarked. *Samfunnsspeilet*, nr. 4/96, s.15-18..
- Nordvik, Viggo (2002): *Leiemarkedet i Oslo og Akershus*. Et problemnotat, Norges Byggeforskningsinstitutt, Oslo.
- Nordvik, Viggo og Gulbrandsen, Lars (2001): *En bolig ekstra. Ekstraboligers plass som utleieobjekt og boligkapital*. Prosjektrapport nr. 312, Norges Byggeforskningsinstitutt, Oslo.
- Norges Offentlige utredninger (NOU 1993:4): *Lov om husleieavtaler*
- Norges Offentlige utredninger (NOU 2002:2): *Boligmarkedene og boligpolitikken*
- Norsk Eiendomstaksering AS (2003): «Gjengs leie». *Boligmarkedet i Oslo*. Rapport 3, Oslo.
- Osland, Liv (2001): «Den hedoniske metoden og estimering av attributtpriser», *Norsk Økonomisk Tidsskrift*, nr. 1/2001.
- Oslo Kommune – Boligvirkemiddeletaten (2002). *Leiekrav i det private marked*, Rapport 2002.
- Oslo Kommune – Boligvirkemiddeletaten (2003). *Leiekrav i det private marked*, Rapport 2003.
- Ot.prp. nr. 82 (1997-98): *Om lov om husleieavtaler (husleieloven)*
- Stamsø, Mary Ann og Østerby, Steinar (2000): *Forholdet mellom bostøtte og sosialhjelp*. Prosjektrapport nr. 288, Norges Byggeforskningsinstitutt, Oslo.
- St.meld. nr. 23 (2003-04): *Om boligpolitikken*
- Sveriges Offentlige utredningar (SOU 2000:33): *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*
- Verditakst AS (2003): *Markedsundersøkelse. Utleie av bolig*. Rapport, Oslo
- Wyller, Christian F. (2000): *Boligrett*, 4.utgave, TANO, Stavanger.
- [www.ds.dk](http://www.ds.dk)
- [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)
- [www.scb.se](http://www.scb.se)
- [www.ssb.no](http://www.ssb.no)

# VEDLEGG 1:

## Opplegg for etablering og drift av en ny permanent husleieindeks

---

### 1. INNLEDNING

Formålet med dette vedlegget er å gi en foreløpig avklaring når det gjelder Statistisk sentralbyrås (SSB) rolle angående etablering, drift og vedlikehold av en husleiestatistikk som er mer omfattende og adekvat ved praktiseringen av husleielovens bestemmelser, enn den husleieundersøkelsen som produseres idag. Etter vår vurdering er det kun SSB som har kompetanse og ressurser til å produsere en mer omfattende statistikk på permanent basis på dette området.

For å avklare hvordan SSB vurderer dette spørsmålet har vi hatt en dialog gående med SSB over en periode på tre måneder. I denne dialogen har flere mulige løsninger blitt vurdert. SSB har også benyttet denne anledningen til å vurdere dagens husleieundersøkelse – og måten den produseres på – i et lengre tidsperspektiv.

Vår primære kontakt i SSB har vært Seksjon for intervjuundersøkelser ved dens leder Øyvin Kleven. I løpet av prosessen har andre relevante avdelinger i SSB også vært trukket inn i arbeidet – både i vurderingene av forutsetningene for å produsere en slik statistikk, og i vurderinger av nytten av en mer omfattende husleiestatistikk rent generelt. I denne forbindelsen er det blitt påpekt at en mer omfattende husleiestatistikk kan bli nyttig både ved utarbeidelsen av nasjonalregnskapet og ved internasjonale prissammenligninger. En slik statistikk vil dessuten også gi et bedre grunnlag for å vurdere bokostnadene for spesielle grupper.

SSB vurderer i utgangspunktet dagens husleieundersøkelser som et tilfredsstillende grunnlag for å beregne både husleiekomponenten i Konsumprisindeksen og verdien av boligjenestene i Nasjonalregnskapet. Foreløpig vurderes også det datagrunnlaget disse undersøkelsene baseres på som tilfredsstillende. På noe sikt vil imidlertid FOB-registeret av 2001 – som utvalget til de årlige Husleieundersøkelsene trekkes fra – bli mindre og mindre egnet. Det skyldes først og fremst at det ikke eksisterer rutiner for å holde dette registret à jour. Det betyr at man i framtida i alle tilfelle må etablere et annet datagrunnlag for husleiestatistikken. Kommunal- og regionaldepartementets klare ønske om å etablere en forbedret og mer

omfattende statistikk på dette området ganske raskt, har bidratt til å framskynde arbeidet med å vurdere nye datagrunnlag for denne statistikken.

Den nye statistikken må, i mangel av adekvate registre, baseres på utvalgsundersøkelser. De to viktigste problemene som det må finnes tilfredsstillende løsninger på før produksjonen av den nye statistikken kan settes i gang, dreier seg om 1) utvalgsstørrelsen og 2) bestemmelsen av de faktorer som skal legges til grunn ved konstruksjonen av de kategorier av leieboliger/leieforhold som det bør/skal produseres separate indekser for. I Avsnitt 2 skisseres et opplegg som er ment å gi en rimelig tilfredsstillende løsning på begge disse problemene og som samtidig har som forutsetning at produksjonen av den nye husleiestatistikken skal kunne starte opp i 2005. I skissen er det også spesifisert tidsrammer for når de ulike faser i forberedelsesarbeidet må være utført.

Det er også gjort noen foreløpige, grove anslag på kostnadene for de ulike faser av forberedelsesarbeidet, og for de årlige produksjonskostnadene for den nye statistikken. Det ligger i sakens natur at de årlige driftskostnadene for denne statistikken først og fremst vil avhenge av hvor stort utvalg man baserer statistikken på og hvor hyppig man vil produsere indekstall for utviklingen av husleiene. Hyppigheten er helt vesentlig. Å produsere indeksen månedlig blir tre ganger så dyrt som å produsere den på kvartalsbasis. Når det gjelder kostnadene med å produsere en ny, utvidet husleiestatistikk skal vi merke oss at den nåværende husleieundersøkelsen er en del av det såkalte «statsoppdraget» til SSB finansiert av Finansdepartementet. Dersom produksjonen av den nye statistikken også blir definert som en del av «statsoppdraget» til SSB blir det tale om et mye lavere kostnadsnivå enn dersom oppdraget skulle bli definert som et tradisjonelt oppdrag hvor det beregnes overhead og mva på vanlig måte. Siden intensjonen med den nye statistikken er å erstatte den nåværende husleieundersøkelsen, er det ikke urimelig at den blir definert som en del av «statsoppdraget».

Vesentlige forutsetninger vedrørende de framtidige kostnader er altså uavklart. Det hersker per dags dato også stor usikkerhet om flere av de kostnadsanslagene som så langt er utført. Dette må det arbeides videre med. Siden dette arbeidet ikke er slutført, og med så mye usikkerhet om de foreløpige anslagene, har vi valgt å ikke publisere noen av disse kostnadsanslagene i denne rapporten, bortsett fra SSBs kostnader med analysene i fase 1, hvor innholdet i og omfang av oppdraget i all hovedsak er avklart.

Skissen som presenteres i Avsnitt 2 er basert på at det etableres et utvalg på 5000 leietakere i tillegg til utvalget på 1200-1300 i den eksisterende husleieundersøkelsen. Et av de viktigste formålene med analysene i

fase 1 er å vinne mer kunnskap om variansen i husleiedataene; kunnskap som både kan bidra til at man kan klare seg med et mindre bruttoutvalg enn de ca. 35.000 som er antydnet for å bli sittende med et nettoutvalg på ca. 5000 leieforhold etter screeningen i fase 2, og kunnskap som antyder noe om hvordan dette nettoutvalget bør stratifiseres. Særlig i den grad det vil være mulig å redusere bruttoutvalget, vil kostnadene ved å produsere denne statistikken kunne reduseres.

Et moment ved dette opplegget som det er viktig å merke seg, er at den nåværende husleieundersøkelsen fortsetter inntil videre, også etter at den nye er etablert. At etableringen av den nye statistikken ikke innebærer at den nåværende umiddelbart opphører, gjør overgangen mellom nytt og gammelt system mer fleksibelt. Det betyr blant annet at man kan stå friere til å «eksperimentere» med den nye statistikken, og ikke behøver å vente med å etablere den til den har funnet sin endelige form. Dette momentet vil være av betydning når det gjelder hvilke faktorer som bør legges til grunn for å produsere del-indekser, og størrelsen og strukturen av det utvalget som skal legges til grunn ved datainnsamling for den nye statistikken.

## 2. NY HUSLEIEINDEKS: SKISSE AV FRAMGANGSMÅTE

Som det går fram av analysene og drøftingene ovenfor hersker det stor usikkerhet om hvor stort utvalg den nye husleiestatistikken krever, hvilke variabler som bør legges til grunn for dekomponering av en framtidig husleieindeks på permanent basis, og hvilke datakilder som kan legges til grunn for denne statistikken i dag (og bør legges til grunn i framtida). Fra SSBs side er det en forutsetning at det før en eventuell ny husleieindeks etableres blir gjennomført en forstudie for å avklare eksisterende usikkerhet/ uklarhet så langt det er mulig. Denne forstudien er nedenfor spesifisert i 2 faser, og er antatt å kunne gjennomføres i løpet av 2004. Et arbeid med formål å etablere det utvalget den nye statistikken skal baseres på – tilsvarende den screeningen som er foreslått i fase 2 – må gjennomføres i alle fall.

### **Fase 1: Estimeringer på bakgrunn av foreliggende datasett/registre**

I fase 1 gjennomføres det statistiske og metodemessige analyser av foreliggende datasett som inneholder leietakere i SSB. Hensikten med disse analysene er først og fremst å estimere variansen i leiebeløpene, og på bakgrunn av det estimere den statistiske usikkerheten for leiemarkedet. Disse estimeringene vil også kunne generere ny viten om det norske leiemarkedet med hensyn til hvilke faktorer som påvirker leiebeløpet. En vil kunne gi mer



presise anslag på hvilke strata det er hensiktsmessig å dele leiemarkedet inn i, samt anbefale effektive utvalgsstørrelser innenfor strataene.

For disse analysene foreligger det følgende relevante datasett/registre:

*Husleieundersøkelsen:* Den nåværende månedlige undersøkelsen med et utvalg på ca. 1200 leietakere er omtalt ovenfor i kapittel 4.3. På basis av en *Suppleringsundersøkelse* til denne undersøkelsen basert på en screeningsundersøkelse fra Bebas (Det sentrale folke-registeret), som foretas nå i mars 2004, vil det være mulig å estimere forskjeller mht. ulike kjennetegn mellom leietakere merket som leietakere fra Fob 2001 og leietakere fremskaffet gjennom denne screeningen.

*EU-silc:* Denne undersøkelsen gjennomføres nå i vår og omfatter ca. 1100 leietakere. Den ble gjennomført første gang i 2003.

*ABO:* En studie som ble gjennomført høsten 2003 og inneholder ca. 900 leietakere i Osloområdet.

*Fob 2001:* Folke- og boligtellingsregisteret over leieboliger i 2001 er også omtalt ovenfor. Dette registret inneholder kjennemerker som kan gjøre det mulig å trekke et nytt utvalg systematisk på en slik måte at kostnadene blir redusert.

*Gab:* Gate-, adresse- og boligregisteret inneholder muligens også kjennemerker som gjør det mulig å trekke systematisk på en slik måte at kostnadene for å etablere et nytt, større utvalg blir redusert.

*Tidsramme for fase 1:* Dette analysearbeidet bør være ferdigstilt i september 2004.

*Kostnadsramme for fase 1:* Kroner 300 000 (inkludert mva). Så langt dette arbeidet vil bestå av statistiske analyser og avklaring av metode-messige spørsmål, er det et arbeid som må foretas av SSB. Kostnadsrammen på kr 300 000 gjelder kostnadene SSB vil ha. Det kan vise seg at de omtalte datasettene også inneholder andre interessante opplysninger om leiemarkedet, f.eks. opplysninger som er av relevans for konstruksjonen av delindekser. I tilfelle bør det også foretas slike utdypende analyser i fase 1. Evt. slike analyser vil det være aktuelt for SSB å utføre i samarbeid med eksterne boligforskningstilbydere. Mulighetene for, og omfanget av, evt. slike analyser – og hvor fruktbare de vil kunne være – vil bli avklart etter hvert. Vi har ikke kostnadsberegnert evt. slike analyser her.

## Fase 2: Screening høsten 2004

Hovedhensikten med denne screeningen er å opprette et utvalg for den nye husleiestatistikken. Screeningens gjennomføring kan gjennomføres i 2 alternative versjoner. I versjon 1 er det dominerende hensynet å opprette utvalget for husleiestatistikken, men i et begrenset omfang vil det også i denne versjonen være mulig å samle inn kompletterende data om faktorer som kan antas å føre til differensiering av husleia. I versjon 2 vil det også legges vesentlig vekt på å utnytte den anledningen som her gis til å foreta mer utdypende og grundige studier av leiemarkedet – først og fremst studier av faktorer som det hersker betydelig usikkerhet om mht. hvilken betydning de har for prisdannelsen på ulike leiemarkeder. Å kunne gjennomføre en slik studie når anledningen gir seg, er av interesse rent generelt. Det viktigste argumentet er imidlertid at konstruksjonen av de kategorier av leieboliger/leieforhold som det er aktuelt å produsere del-indeks for, kan gjøres på et mye tryggere grunnlag enn man har i dag, og at man også vil få et bedre grunnlag for å vurdere størrelsen på utvalget som den nye statistikken skal baseres på.

Versjon 2 vil kreve større ressurser både til forberedelse, datainn-samling og analyse. Det betyr både høyere kostnader, og at fase 2 vil ta mer tid enn det som er nødvendig i versjon 1. Hvor mye mer tid vil dels avhenge hvordan dette arbeidet organiseres. Datainn-samlingen og klargjøringen av analysefiler, både i versjon 1 og versjon 2, må utføres av SSB. I versjon 2 må både opplegget av studien og analysene av data foregå i et samarbeid mellom SSB og eksterne boligfaglige miljøer.

Vurdert ut fra de data som foreligger om dagens leiemarked, kan vi konkludere at det per dags dato ikke foreligger et trekkgrunnlag som gjør at vi kan trekke et utvalg av leietakere direkte. En må benytte en screeningsundersøkelse i en eller annen form. I det utvalget som kommer ut av denne prosessen bør leietakerne være fordelt i strata og ikke være et selv-veiende tverrsnitt av det norske leiemarkedet. Analysene av data fra foreliggende registre og datasett i fase 1 vil formodentlig bidra til å avklare om det er måter å gjøre denne screeningen mer effektiv på, enn å gå ut til et *rent tilfeldig utvalg*. Siden ca. 20 prosent av alle nordmenn er leietakere og man ikke kan regne med svar fra mer enn 60-70 prosent i en undersøkelse av dette omfanget, blir det utvalget man må kontakte for å bli sittende med et nettoutvalg av en akseptabel størrelse, i utgangspunktet svært stort. SSB har gjort et regneeksempel med et opplegg som gjør det mulig å sitte igjen med 5000 leietakere, som skjønnsmessig er anslått til å være en minimumstørrelse for et slikt utvalg

Denne screeningen bør en gjennomføre som en postal prøveundersøkelse i forbindelse med screeningen/forberedelsen til SSBs egen Husleieundersøkelse 2005, som vil bli gjennomført i september/oktober 2004. En slik samordning må antas å kunne føre til reduserte kostnader. Under disse forutsetningene vil en modell for screeningen se slik ut:

Screening høsten 2004:

*Bruttoutvalg:* 35 000 personer/adresser. Svar fra om lag 65 prosent gir et utvalg på 22 750 personer. Av disse er om lag 22 prosent leietakere.

*Nettoutvalg:* Dette gir et nettoutvalg på ca. **5000** leietakere, fordelt på strata som gjør det mulig å gi egne estimater på husleia for fylkene og de store byene – og muligens også for delmarkeder innen de største urbane områdene.

*Design:* Postalt skjema. Av hensyn til kostnadene bør en i versjon 1 holde seg innenfor 20 grams vektgrense og tilsvarende porto, og i versjon 2 innenfor 50 grams vektgrense.

*Skjemaomfang:* Versjon 1; Ett A-4 ark. Versjon 2; To A-4 ark.

*Tidspunkt:* September/Oktober 2004, merk at dette er tidsperioden når screeningen må foretas.

Dersom versjon 2 gjennomføres må det på forhånd utarbeides et vel gjennomtenkt spørreskjema. Etter at screeningen er gjennomført må det først etableres en analysefil og beregnes en rimelig tid til analyse av datamaterialet. Vi vil som et minimum anslå arbeidet med spørreskjema og dataanalyse til 4-5 månedersverk, med minimum tre månedersverk til analysefasen. Det forutsettes at dette arbeidet foregår innen rammen av et samarbeidsprosjekt mellom SSB og relevante eksterne boligfaglige miljøer.

### **Fase 3: Igangsetting av Husleieindeks i 2005**

Det kan etableres en Husleieindeks på bakgrunn av de 5000 leietakerne som er fremskaffet gjennom screeningsundersøkelsen i løpet av 2005. Hvor tidlig er det vanskelig å si. Går alt bra i fase 1 og 2 bør det kunne skje tidlig på året. Det er forutsatt fra SSBs side at den nåværende husleieundersøkelsen, med månedlige innsamlinger av husleiedata, skal fortsette inntil videre. Det betyr også at man til å begynne med vil ha et nettoutvalg på vel 6000 leietakere å bygge på, i alle fall for noen av de beregninger som skal gjøres.

Når det gjelder den nye statistikken står man – i hvert fall så lenge den nåværende undersøkelsen opprettholdes – relativt fritt mht. hvor ofte den bør

produseres. I et lengre perspektiv vil hensynet både til KPI og husleieloven trekke i retning av månedlige indekstall. Kostnadene forbundet med datainnsamlingene utgjør det viktigste kostnadselementet i de årlige driftskostnadene. SSB forutsetter at datainnsamlingen foretas ved telefonintervju (+ noe postal oppfølging ved behov, eventuelt oppfølging også gjennom web-løsninger). Månedlige datainnsamlinger blir tre ganger så dyrt som kvartalsvise, og seks ganger så dyrt som halvårlige. Det taler for at man foreløpig baserer seg på kvartalsvise datainnsamlinger.

Når det gjelder den totale ressursbruken til denne statistikken forutsetter SSB at det utvalget som brukes reetableres hvert år, og følgelig bare har ett års brukstid – slik det er i den nåværende husleieundersøkelsen. Dette er nødvendig hovedsakelig på grunn av de korte leieforholdene og de store endringene på leiemarkedet. Siden vi ikke kan vente at det går mot en situasjon med mer langvarige leieforhold, synes det heller ikke realistisk å regne som en mulig – og god nok – løsning i framtida at utvalget reetableres f.eks. bare hvert annet år.