

# Bolig og levekår i Norge 2007

En artikkelsamling

*HANS CHRISTIAN SANDLIE  
(RED)*

**RAPPORT**

**NR 2/10**



# Bolig og levekår i Norge 2007

En artikkelsamling

HANS CHRISTIAN SANDLIE  
(RED)

Norsk institutt for forskning om  
oppvekst, velferd og aldring  
NOVA Rapport 2/2010

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

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

Instituttet har et særlig ansvar for å

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

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

© Norsk institutt for forskning om oppvekst,  
velferd og aldring (NOVA) 2010  
NOVA – Norwegian Social Research  
ISBN 978-82-78-94342-7  
ISSN 0808-5013

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

**Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:**

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

Telefon: 22 54 12 00

Telefaks: 22 54 12 01

Nettadresse: <http://www.nova.no>

# Forord

Denne rapporten presenterer resultatene fra et prosjekt NOVA har gjennomført på oppdrag for Husbanken. Hovedformålet med prosjektet har vært å belyse ulike boligrelaterte problemstillinger med bakgrunn i levekårsundersøkelsen 2007 med tilkoblede ligningsdata for 2007. Ved siden av å presentere hva denne levekårsundersøkelsen forteller om norske boforhold, har vi også benyttet undersøkelsene fra 1997, 2001 og 2004.

Levekårsundersøkelsen 2007 vil være den siste av de tradisjonelle levekårsundersøkelsene Statistisk sentralbyrå gjennomfører der bolig er et hovedtema. I fremtiden vil EU-SILC (Statistics on Income and Living Condition) være byråets nye levekårsundersøkelse som skal benyttes til å dekke både Eurostats og nasjonale behov. Etter hvert skal EU-SILC komme med en såkalt roterende tilleggsmodul (hvert tredje år) med spørsmål om boforhold. En slik tilleggsmodul skal etter planen gjennomføres for første gang i 2012. Blant annet på grunn av denne omleggingen har vi foretatt en enkel sammenligning av data fra levekårsundersøkelsen med data fra EU-SILC.

Ved NOVA har arbeidet vært utført som teamarbeid der fire forskere har deltatt. Oppdraget blir rapportert i form av en artikkelsamling. Innholdet i artiklene er bestemt av hvilke tema Husbanken ønsket belyst. Det vil fremgå av innholdsfortegnelsen hvem som har forfattet de enkelte artiklene.

Våre kontaktpersoner i Husbanken har vært Thor Herman Christensen, Ingvild Fosse og Per Åhrén. Foreløpige resultater fra arbeidet er presentert og diskutert med oppdragsgiver på to halvdagsseminarer i november og desember 2009. Et foreløpig utkast til sluttrapport ble overlevert Husbanken i slutten av desember. Vi takker oppdragsgiver for et godt samarbeid og for nyttige innspill underveis i prosjektet.

Vi vil også takke vår kollega Marianne Takle for å ha lest og kommet med gode kommentarer til siste utkast av rapporten.

NOVA, januar 2010

Hans Christian Sandlie  
Prosjektleder



# Innhold

<b>Innledning – Hans Christian Sandlie</b> .....	7
Bolig og levekår.....	7
Viktige dimensjoner i husholdenes boforhold.....	9
Økt fokus på vanskeligstilte .....	11
Datagrunnlaget for artiklene .....	13
Rapportens artikler.....	15
Referanser.....	16
<b>1 Boligstandard og tilgjengelighet – Kristin Aarland</b> .....	19
Innledning.....	19
Hustyper .....	22
Boligstørrelse .....	26
Problematiske forhold ved boligen .....	35
Nærområder.....	39
Vedlikehold.....	42
Funksjonshemmedes boforhold og tilgjengelighet.....	46
Oppsummering .....	53
Referanser.....	54
<b>2 Boligøkonomi – Lars Gulbrandsen</b> .....	55
Innledning.....	55
Husholdningenes boliginvesteringer.....	56
Avslutning.....	76
Litteratur .....	77
<b>3 Førstegangsetablering på boligmarkedet – Hans Christian Sandlie</b> .....	79
Innledning.....	79
Ungdom og etablering på boligmarkedet .....	80
Demografisk utvikling og flyttemønstre.....	81
Utflytting fra foreldrehjemmet.....	84
Flere unge boligeiere .....	85
Eierforhold og familieetablering .....	87
Gjeldsbelastning og økonomisk hjelp fra foreldre .....	88
Avslutning.....	92
Referanser.....	93
<b>4 Leiemarkedet – Hans Christian Sandlie</b> .....	97
Innledning.....	97
Tilbudet av leieboliger .....	98

Botid og flytteplaner .....	100
Kjennetegn ved leieboere .....	103
Grad av samsvar mellom tilbud og behov/ønsker .....	105
Utleiemarkedets struktur .....	107
Kontraktsforhold og «svake rettigheter» .....	110
Husleienivå .....	114
Startlån, boligtilskudd og bostøtte .....	116
Avslutning .....	118
Referanser .....	119
<b>5 Vanskeligstilte på boligmarkedet – Viggo Nordvik .....</b>	<b>121</b>
Innledende kommentarer .....	121
Inntekter .....	126
Dårlige boforhold .....	131
Vanskeligstilte på boligmarkedet – hvem er de? Hvor mange er de? .....	133
Sårbare eiere .....	144
Avsluttende kommentarer .....	149
Litteratur .....	151
<b>6 Andre datakilder – Kristin Aarland .....</b>	<b>153</b>
EU-SILC .....	153
Norsk monitor .....	156
Barns levekår .....	158
NorLAG/LOGG – Den norske studien av livsløp, aldring og generasjon .....	159
Undersøkelser om betalingspraksis og betalingsevne .....	161
<b>Oppsummering og videre forskning – Hans Christian Sandlie .....</b>	<b>163</b>
Boligstandard og bomiljø .....	164
Boligøkonomi – boliginvesteringer og boutgifter .....	167
Førstegangsetablering .....	170
Leiemarkedet .....	171
Vanskeligstilte på boligmarkedet .....	173
Fra levekårsundersøkelse til EU-SILC .....	175
Referanser .....	177
<b>Vedlegg: Tabell- og figuroversikt .....</b>	<b>179</b>

# Innledning

HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

## Bolig og levekår

Formålet med denne artikkelsamlingen er å gi ny og oppdatert kunnskap om situasjonen på boligmarkedet og boligsituasjonen for ulike typer hushold. Den primære datakilden for artiklenes analyser er levekårsundersøkelsen fra 2007 med tilkoblede ligningsdata fra samme år. Der det kan påvises interessante endringstendenser har vi også trukket inn data fra levekårsundersøkelsene som ble gjennomført i 1997, 2001 og 2004. Analysene følger på mange områder opp analyser Gulbrandsen m.fl. (2006) gjennomførte med utgangspunkt i levekårsundersøkelsen 2004.

I 2003 ble levekårsundersøkelsene i Statistisk sentralbyrå innlemmet i Eurostats *Surveys on Income and Living Conditions* (EU-SILC), og for de siste årene kan viktige norske levekårskomponenter dermed sammenlignes med europeisk statistikk. EU-SILC inneholder årlige tverrsnittsdata og paneldata. Det er også blitt kjent at Statistisk sentralbyrå ikke lenger skal gjennomføre de tradisjonelle levekårsundersøkelsene, og at EU-SILC blir byråets nye levekårsundersøkelse som skal benyttes til å dekke både Eurostats og nasjonale behov framover. Blant annet som en følge av denne omleggingen, har vi foretatt en sammenligning av noen utvalgte indikatorer på boforhold i levekårsundersøkelsen og EU-SILC (se artikkelen om boligstandard). I tillegg gir vi avslutningsvis en kort drøfting av fordeler og ulemper ved å benytte de ulike datagrunnlagene for å studere norske boforhold.

Den sentrale intensjonen i norsk velferdspolitik er å sikre befolkningen gode levekår, helse og livskvalitet. Målsettingen krever stadig oppdatert kunnskap om velferdsstatens brukere og om befolkningen generelt. Levekårsforskning er derfor en viktig del av norsk velferdsforskning (Fyhn og Dahl 2000). Hovedformålet har vært å kartlegge den faktiske fordelingen av sentrale goder og onder i befolkningen, samt i og mellom ulike befolkningsgrupper. Levekårsforskningen har dermed vært en sentral datakilde for forsk-



ning på velferdsstat og velferdsordninger, som forteller private og offentlige beslutningstakere om befolkningens tilstand på ulike samfunnsområder.

Levekår defineres ofte som individenes tilgang på ressurser som de kan bruke på ulike arenaer til å kontrollere og bevisst styre sine livsvilkår (NOU 1993:17). Tanken er at de levekår et menneske oppnår i livet, eller i perioder av livet, er avhengig av de ressurser som individet har til rådighet. Betydningen av individenes ressurser vil imidlertid avhenge av forhold på arenaer der ressurser omsettes til levekår. Tilgangen til ressurser gir med andre ord muligheter for valg, og det er nettopp valgmuligheter som er det essensielle aspektet ved velferd (Ringén 1995). Et eksempel kan være hvordan inntekt omsettes til en bolig: Hvem som får bolig og hva slags bolig, kan være betinget av regler i kredittmarkedet, hva slags sikkerhet en kan stille og eventuelt bekjentskaper. Trekk ved boligmarkedet er altså av betydning for hvem som får tilgang til arenaen og for hvilke ressurser som er mest relevante ved omdanningen til ønskede levekårsresultater. Boligmarkedet og de reguleringer som gjelder for dette markedet, konstituerer slik sett en ekstern mulighetsstruktur for husholdenes boligvalg.

Levekårsundersøkelsene ble startet opp på begynnelsen av 1970-tallet. Formålet var «å kartlegge de reelle levekår for forskjellige grupper i Norge» (NOU 1976:28, s. 137). Undersøkelser av norske boforhold startet imidlertid opp før levekårsundersøkelsene. Allerede i 1967 gjennomførte Norges byggforskningsinstitutt og Statistisk sentralbyrå (SSB) en landsrepresentativ boforholdsundersøkelse (Gulbrandsen 2006). Boforholdsundersøkelser ble gjentatt i 1973, 1981, 1988 og 1995. Fra og med 1997 ble boforholdsundersøkelsene en integrert del av SSBs opplegg for temaroterende levekårsundersøkelser. Undersøkelser med såkalt boligmodul ble gjennomført i 1997, 2001, 2004 og 2007.

I en analyse av tverrsnittsundersøkelser som levekårsundersøkelsen, vil den historiske konteksten for de ulike undersøkelsene stå sentralt. For enkelte analyser er det derfor nødvendig å gi en fyldig beskrivelse av konteksten for de ulike undersøkelsene. Fra våren 1993 og fram til høsten 2007 var det en nominell boligprisstigning på cirka 330 prosent i Norge (Gulbrandsen 2009). Gunstig konjunkturutvikling, lavt rentenivå og positiv utvikling i husholdningenes økonomi, bidro til betydelig etterspørsel etter kreditt.

Kredittveksten lå langt over veksten i nominell BNP, særlig i perioden 2005–2007 (Kredittilsynet 2008). Fra 2004 ble imidlertid Norges banks styringsrente gradvis hevet før den nådde en topp i 2008.

Levekårsundersøkelsen 2007 ble altså gjennomført på et tidspunkt der både boligpriser og rentenivå nærmet seg et toppnivå, og nordmenns låneopptak hadde gjennom flere år vært stort. Det bildet som tegnes av norske husholds boforhold i denne artikkelsamlingen må tolkes i lys av denne historisk sett spesielle situasjonen på boligmarkedet.

Artiklene som er samlet her har både en deskriptiv og en analytisk tilnærming til norske husholdningers boforhold. For det første beskriver og drøfter artiklene situasjonen og utviklingstrekk på boligmarkedet ut fra levekårsundersøkelsen 2007. For det andre inneholder de også en nærmere diskusjon og drøfting av hvilke sammenhenger som eksisterer mellom sentrale boligvariable og hvilke økonomiske og sosiale faktorer som er av særlig betydning for viktige aspekter ved folks boligsituasjon.

## Viktige dimensjoner i husholdenes boforhold

Det overordede målet i dagens norske boligpolitikk er at alle skal kunne bo godt og trygt (St.meld. nr. 23, 2003–2004). Viktige dimensjoner i folks boforhold vil blant annet være boligstandard, boligøkonomi og disposisjonsformer til egen bolig. Boligstandard viser til de fysiske og materielle sidene ved boforholdene. Selv om boligstandard i utgangspunktet er knyttet til egenskaper ved boligene, kan også egenskaper ved bomiljø og nærmiljø inkluderes i en vurdering av boligstandard (se f.eks. Nordvik 2006). Et annet sentralt aspekt ved boligstandard er universell utforming. I de senere år har krav om universell utforming vært et viktig boligpolitisk mål (Nørve m.fl. 2005). Dette målet bygger på en tankegang om at boliger som er tilpasset og gode for mennesker med redusert funksjonsevne også er gode boliger for alle, men målet er også helt avgjørende for at mennesker med nedsatt funksjonsevne skal integreres og delta i samfunnet på lik linje med andre (altså inkludering). En viktig forutsetning for en slik deltakelse er blant annet muligheten til å kunne besøke familie og venner i hjemmene deres.

I en bred analyse av boforhold og levekår vil også en nærmere beskrivelse av boligøkonomi, eller hva det koster å bo, være sentralt.

Boligøkonomi betraktes gjerne ut fra to sentrale begreper; *bokostnader* og *boutgifter* (Nordvik og Paus 1996). Mens bokostnaden er et kostnadsmål som tar hensyn til (alternativ)kostnadene<sup>1</sup> ved å binde egenkapital opp i bolig og hvordan dette kan påvirke husholdenes boligformue, er boutgifter et uttrykk som brukes om de kontante utbetalingene en husholdning har i tilknytning til boligen gjennom en viss periode. Dette betyr at avdrag på lån ikke er en komponent i bokostnaden, mens verdiendringer av boligen inngår i kostnadsbegrepet. Boutgiftene er derimot et uttrykk for den direkte likviditetsmessige belastningen en husholdning har ved å bo i én bestemt bolig. Bokostnad er et viktig begrep for å beskrive utviklingen i norske husholds boliginvesteringer. Boutgiftsbegrepet er derimot viktig for å vurdere husholdenes likviditet og i vurderinger av deres behov for økonomisk støtte.

Disposisjonsformer beskriver hvilken rådighet beboerne har til egen bolig. Selv om det finnes underkategorier (f.eks. ulike typer andelsretter), skilles det primært mellom de som eier og de som leier bolig. Hovedforskjellene mellom å eie og leie egen bolig kan summeres opp i tre ulike faktorer: rettigheter og plikter, finansielle aspekter og kontekstuelle forskjeller. Boligeiere har en friere disposisjonsrett til egen bolig enn hva leietakere har. Dette innebærer en frihet som gir eiere både flere rettigheter og flere plikter (vedlikehold etc.). I hvilken grad eierformen gir større frihet enn leieformen for det enkelte hushold, vil imidlertid kunne variere mellom ulike livsfaser (Mulder og Manting 1994). Unge hushold eller hushold som regner med å flytte i nær fremtid, vil sannsynligvis foretrekke leieformen, blant annet fordi dette gir mindre langvarige forpliktelser og fordi transaksjonskostnadene ved flytting er mindre.

En annen viktig side ved boforhold og disposisjonsretten til leieboere vil være hva slags kontraktsforhold og rettsvern de har til egen bolig. Viktige forutsetninger for at leieboere skal oppleve boligsituasjonen som stabil og trygg, vil blant annet være knyttet til om de opplever forutsigbarhet og at leieforholdet har en viss varighet. Usikker eller utrygg bosituasjon knyttet til kontraktsforhold inngår for eksempel i paraplyorganisasjonen Feantsas

---

<sup>1</sup> Kostnader betegnes som «alternative» fordi husholdet antas å måtte gi avkall på andre goder.

definisjon av bostedsløshet (Dyb 2005)<sup>2</sup>. En undersøkelse av boforhold blant leieboere bør derfor inkludere en diskusjon omkring kontraktsforholdene disse leieboerne har.

Finansielt sett kan boligeieren betraktes som både en konsument og en investor. Ved å kjøpe en bolig investerer et hushold i bolig med egenkapital og lånt kapital. Investeringen kan akkumuleres i en stigende boligformue, men den innebærer også en risiko gjennom usikkerhet knyttet til utviklingen i boligpriser og rentenivå (Ford m.fl. 2003; Nordvik 2001). Leieformen mangler en slik kapitalrisiko.

Kontekstuelle forskjeller mellom leie- og eiersektoren viser til ulike rammebetingelser for de ulike sektorene. En kontekstuell faktor som vil ha stor betydning i forhold til ulike boforhold mellom boligeiere og leieboere, er gjeldende boligpolitikk. Dette gjelder både med hensyn til forskjeller i juridisk beskyttelse innenfor de ulike disposisjonsformene og med hensyn til subsidier og finansielle ordninger som gir fordeler til én av disposisjonsformene. I Norge har det for eksempel lenge vært bred politisk enighet om boligpolitikkenes overordnede mål; nordmenn flest skal helst eie egen bolig, enten som individuelle selveiere eller som borettslavere. Dette har blant annet ført til en statlig skatte- og subsidieringspolitikk (f.eks. gjennom gunstige låne- og støtteordninger) som har gjort det svært gunstig og attraktivt å være boligeier. Det er også et klart uttrykt ønske i norsk boligpolitikk at flere vanskeligstilte skal kunne eie sin egen bolig (St.meld. nr. 23, 2003–2004). Startlån og boligtilskudd til etablering er rettet mot finansieringen av boligkjøpet, mens bostøtten skal supplere disse virkemidlene slik at husholdene vil være i stand til å dekke de løpende boligkostene og bli boende i boligen.

## Økt fokus på vanskeligstilte

Boligpolitikken har alltid vært en viktig del av velferdspolitikken i Norge. Hovedtanken har vært å veve et sikkerhetsnett for alle, og gjennom hele etterkrigstiden har det eksistert en rekke ulike støtteordninger for å sikre den

---

<sup>2</sup> Feantsa (The European Federation of National Organisations Working with the Homeless) er en europeisk paraplyorganisasjon som jobber med spørsmål knyttet til bostedsløshet.

generelle boligforsyningen og en god bolig til alle. De boligpolitiske målene har de siste 10 til 20 årene endret seg fra at det skulle være et offentlig ansvar å sørge for boligforsyningen, til at det offentlige primært skal ha et ansvar for fordelingen av boliger til utsatte grupper (Kjøsterud 2005). Boligpolitikken har etter hvert blitt mer selektiv, blant annet ved at de økonomiske virkemidlene først og fremst benyttes til å sørge for at vanskeligstilte grupper oppnår akseptabel boligstandard.

En viktig strategi for å oppnå det boligpolitiske hovedmålet om gode og trygge boliger til alle, er at det skal legges til rette for velfungerende boligmarkeder både for omsetting og leie av bolig. Ønsket er at flest mulig skal være selvhjulpne i boligmarkedet og forsørget av egen inntekt. Det er likevel erkjent at ressurser er ulikt fordelt og at ikke alle makter å etablere seg på boligmarkedet ved egen hjelp. Et annet boligpolitisk hovedmål er derfor å skaffe bolig og hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet, slik at de kan etablere seg og bli boende i egen bolig.

Økt fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet, øker også behovet for oppdatert kunnskap om denne gruppens situasjon på boligmarkedet. En beskrivelse og analyse av vanskeligstiltes boforhold reiser en del spørsmål knyttet til hvordan disse husholdene skal defineres. Begrepet «vanskeligstilte på boligmarkedet» brukes ofte upresist om bestemte grupper på boligmarkedet (Hellevik og Nordvik 2004). En levekårsanalyse av vanskeligstilte på boligmarkedet krever en prinsipiell drøfting av begrepet «vanskeligstilt», samt en diskusjon av hvordan begrepet kan operasjonaliseres i en datakilde som levekårsundersøkelsen. Ikke minst vil det være viktig å drøfte forholdet mellom den operasjonelle definisjonen som brukes i en empirisk analyse og en teoretisk mer tilfredsstillende måte å definere vanskeligstilte.

Metodisk setter datagrunnlaget viktige begrensninger med hensyn til hvilke grupper av vanskeligstilte det er mulig å beskrive og analysere. Ved å benytte levekårsundersøkelsen til en beskrivelse av vanskeligstiltes boforhold, betyr dette også at analysene i stor grad må avgrenses til lavinntektsgrupper (Gulbrandsen 2006; Sandlie og Nordvik 2009). Andre viktige grupper, som for eksempel innvandrere, bostedsløse, rusmisbrukere og psykiatriske pasienter er ikke tilstrekkelig representert i utvalget til at disse kan analyseres nærmere i denne typen undersøkelser.

For å ivareta et særskilt fokus på de vanskeligstiltes boligsituasjon, både med hensyn til synliggjøring av deres boforhold og med hensyn til drøfting av teoretiske og metodiske utfordringer knyttet til disse beskrivelsene, har vi viet en egen artikkel til dette temaet (se Nordviks artikkel).

## Datagrunnlaget for artiklene

Hovedkilden for data i artiklene er som nevnt boligmodulen fra levekårsundersøkelsen 2007 med tilkoblede ligningsdata fra 2007. Levekårsundersøkelsen hadde et bruttoutvalg på 4840 personer og Statistisk sentralbyrå oppnådde intervjuer med 3212 personer. Frafallet var altså på 34 prosent.

Utvalget består av personer over 16 år bosatt i private husholdninger. Alle slike personer har i prinsippet lik sannsynlighet for å bli inkludert i utvalget. En konsekvens av denne utformingen er at husholdninger med mange beboere over 16 år er overrepresentert i utvalget. Når vi i likhet med tidligere analyser av levekårsanalysen 2004 (se Gulbrandsen 2006) vil benytte husholdet som observasjonsenhet, må vi derfor korrigere for husholdningenes ulike trekk sannsynlighet når vi beregner utvalgsandeler. Konkret gjøres dette ved at husholdet tillegges en vekt lik én delt på antall husstandsmedlemmer over 16 år (dvs. vekt =  $1/\text{antall personer i husholdet over 16 år}$ ). Andelene beregnes deretter over husholdsvektene i stedet for over antall hushold. I tabellene vil dette refereres til som vektete andeler. Ungdoms boligetablering vil imidlertid la seg best beskrive ved hjelp av individdata.

Husholdet er definert noe annerledes i levekårsundersøkelsen fra 2007 enn i tidligere år. Til forskjell fra tidligere år regner man til husholdningen alle personer som er fast bosatt i boligen og som har felles matbudsjett. Dette betyr at det i prinsippet er mulig å ha flere husholdninger boende i samme bolig. Trolig er dette en faktor som gjør størst utslag i unge befolkningsgrupper, spesielt studenter, og vi forventer ikke at dette endrer resultatene våre i betydelig grad. Det betyr imidlertid at boligvekt og husholdsvekt ikke er å regne som synonymer i denne analysen av levekårsundersøkelsen.

Vi har ikke tilgang til frafallsvekter for levekårsundersøkelsen i 2007. Frafallsvekter er ment til å korrigere for ulik svarprosent for ulike typer hushold. Vi støtter oss til argumentasjonen fra artikkelen «Boligstandard» (Nordvik 2006) der de fant at det ikke var særlig forskjell på resultatene med

og uten frafallsvekter fra levekårsundersøkelsen i 2001, som var det siste året der slike vekter var tilgjengelige.

Et utvalg på vel 3.000 observasjoner gir gode muligheter til å beskrive generelle boforhold i befolkningen og utviklingen av dem. Utvalget er også så stort at det gir mening å beskrive og analysere både nivåer i undergrupper og forskjeller mellom dem. Vi har ikke satt noen forhåndsdefinerte grenser for hvor store undergruppene må være for at vi presenterer analyser av dem. Strategien har heller vært å belyse viktige spørsmål så godt som mulig, gitt de dataene vi har tilgjengelig. For å gi en leserveiledning i tolkningen av resultatene for små grupper, har vi enkelte steder beregnet konfidensintervaller og testet den statistiske utsagnskraften i resultatene. Det har vært opp til den enkelte artikkelforfatter å benytte seg av de tilnæringsmåter og enhetsavgrensninger de er fortrolige med fra før, men det redegjøres for hvordan datagrunnlaget benyttes.

Når vi bruker levekårsanalysen til å beskrive boforholdene til ulike typer av vanskeligstilte hushold, står vi som nevnt overfor problemer med utvalgsstørrelse. Enkelte grupper har systematisk lav svarprosent, noe som skaper problemer i fortolkning av resultater. For eksempel kan vi ikke forvente at de innvandrere, bostedsløse, rusmisbrukere og psykiatriske pasienter som svarer i en utvalgsundersøkelse skal være representative for populasjonen i disse gruppene. Problemer med skjevt frafall vil være tilstede uavhengig av utvalgsstørrelse.

EU-SILC er en utvalgsundersøkelse som gjennomføres i 32 europeiske land. Det er en levekårsundersøkelse med et roterende paneldesign. I tverrsnittdelen for Norge er det 6.013 observasjoner. Undersøkelsen inneholder et batteri av spørsmål om inntekter, disposisjonsform, boligkvalitet og bo-utgifter på et aggregert nivå. Med sitt store utvalg vil derfor disse dataene gi et viktig og verdifullt supplement til analysene av vår primære datakilde. EU-SILC er lagt opp på tilnærmet lik måte i alle landene. Dette setter naturlig nok en del skranker på hvor velegnet undersøkelsen er for våre norske problemstillinger, men det er derimot mulig å gjennomføre internasjonale sammenligninger.

Den geografiske dimensjonen er viktig i de analysene som gjøres. Måten dataene utleveres på gjør det imidlertid vanskelig å komme langt langs den

geografiske dimensjonen. Levekårsanalysen 2007 gjøres tilgjengelig med landsdelsaggregater og en femdelt tettbygd-spredtbygd indikator. Utvalgsstørrelsen gjør det lite sannsynlig at det er mulig å avdekke interessante mønster og forskjeller ved å kombinere tettbygd-spredtbygd indikatorene med fylke. Det som lar seg gjøre er å bruke tett-spredtbyg-dindikatoren som en analytisk dimensjon.

For nærmere dokumentasjon av spørsmål, svaralternativ og utvalg viser vi til Statistisk sentralbyrås egen dokumentasjonsrapport for levekårsundersøkelsen 2007 (Rørvik 2008).

## Rapportens artikler

Denne rapporten er disponert som en artikkelsamling. Det vil si at de ulike forfatterne har hatt et hovedansvar for utvalgte temaer, og de har stått forholdsvis fritt med hensyn til hvordan resultatene er presentert. Rapporten består av seks artikler, hvorav fem artikler belyser ulike sider ved boligstandard, boforhold og boligmarked. I tillegg er det inkludert en sjettede artikkel som diskuterer alternative datakilder til levekårsundersøkelsene.

I den første artikkelen behandler Kristin Aarland temaet boligstandard. Artikkelen tar opp viktige standarddimensjoner ved den norske boligmassen, som for eksempel størrelse, hustyper og andre fysiske kjennetegn ved boligene. Videre beskrives beboernes vurderinger av nærmiljøet. Avslutningsvis tar artikkelen opp spørsmål knyttet til boligens tilgjengelighet.

Gulbrandsen beskriver i den andre artikkelen ulike sider ved husholdningenes boligøkonomi. Boligøkonomi beskrives ut fra både bokostnads- og boutgiftsbegrepet. Bokostnadene vurderes ut fra antatt markedsverdi av bolig og netto finanskapital slik denne er oppgitt i ligningen fra 2007. Boutgifter blir vurdert ut fra renter og avdrag på alle selvrapporterte boliglån, fellesutgifter, husleie og kommunale avgifter.

Artikkel nummer tre handler om førstegangsetablering på boligmarkedet. Her ser Hans Christian Sandlie nærmere på ungdoms boligetablering ut fra spørsmål knyttet til flytting, utflytting fra foreldrehjemmet, disposisjonsformer, økonomisk bistand fra foreldrene og gjeldsbelastning.

I den påfølgende artikkelen gir Sandlie en nærmere beskrivelse av leiemarkedet og boforhold blant leieboere. Ved siden av en generell beskrivelse



av boforholdene, beskrives også kjennetegn ved hushold som leier bolig og de som eier disse utleieboligene. Avslutningsvis presenteres et enkelt regnestykke over hvor mange av leieboerne som kan tenkes å bli boligeiere ved hjelp av startlån og kjennetegn ved disse husholdene.

Fokus i den femte artikkelen er viet vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet. Her drøfter Viggo Nordvik innledningsvis hvordan vanskeligstilte på boligmarkedet kan defineres og operasjonaliseres i levekårsundersøkelsen. Deretter beskrives denne gruppen ved hjelp av levekårsundersøkelsen, både med hensyn til boforhold og hva som kjennetegner disse husholdene.

I artikkel nummer seks presenterer Kristin Aarland datakilden EU-SILC som kilde for bolig- og levekårsdata. Aarland drøfter styrker og svakheter i denne undersøkelsen, sammenlignet med levekårsundersøkelsen. Avslutningsvis peker hun også på noen eksempler på andre supplerende datakilder, som kan utfylle mer tradisjonelle levekårsundersøkelser.

Avslutningsvis summeres hovedresultatene opp i et eget kapittel. I kapittelet pekes det også på hvilke typer spørsmål levekårsundersøkelsene kan og ikke kan besvare og det skisseres noen tema for videre forskning.

## Referanser

Dyb, E. (2005): *Bostedsløs; posisjon på boligmarkedet eller identitet?* Prosjektrapport 383. Norges byggforskningsinstitutt.

Ford, J. R. Burrows og S. Nettleton (2003): *Home ownership in A Risk Society: A social analysis of mortgage arrears and possessions*. The Policy Press.

Fyhn, A. B. og E. Dahl (2000): *Mot tredje generasjons levekårsforskning: livsløp, inntekt og levekår*. Fafo-Notat 2000:1.

Gulbrandsen, L. (2006): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06.

Gulbrandsen, L. (2009): *Husholdningenes gjeld og formue ved inngangen til finanskrisen*. NOVA-Rapport 17/09.

Gulbrandsen, L. og T. Hansen (2007): *Registerdatabaser for forskning om boligspørsmål*. NOVA-Skriftserie 1/07.

Hellevik, T. og V. Nordvik (2004): *Forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet: En kunnskapsoversikt*. NOVA-Skriftserie 4/04.

- Kjøsterud, T. (2005): *Hvordan målene ble nådd: Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*. NOVA-Temahefte 1/05.
- Kredittilsynet (2008): *Tilstanden i finansmarkedet 2008*.
- Mulder, C. H. og D. Manting (1994): Strategies of Nest-Leavers: 'Settling Down' versus Flexibility, *European Sociological Review*, vol. 10, no. 2, s. 155–172.
- Nordvik, V. (2001): A Housing Career Perspective on Risk, *Journal of Housing Economics*, 10, s. 456–471.
- Nordvik, V. (2006): Boligstandard, i L. Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06.
- Nordvik, V. og E. Paus (1996): Hva koster det å bo?, *Tidsskrift for samfunnsforskning*, nr. 3, årgang 37, s. 392–405.
- NOU (1993:17): *Levekår i Norge. Er graset grønt for alle?* Statens forvaltning.
- Nørve, S., J. Christophersen, K. Denizou, D. Edvardsen og C. Flyen Øyen (2003): *Kunnskapsoversikt: Universell utforming og tilgjengelighet*. Prosjektrapport 392.
- Ringen, S. (1995): Well-being, Measurement and Preferences, *Acta Sociologica*, 38, s. 3–15.
- Rørvik, T. (2008): *Samordnet levekårsundersøkelse 2007*. Dokumentasjonsrapport fra Statistisk sentralbyrå. Notater 2008/37.
- Sandlie, H. C. og V. Nordvik (2009): *Utenfor de boligsosiale ordningene*. NOVA-Notat 1/09.
- St. meld. nr. 23. (2003–2004): *Om boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.



# 1 Boligstandard og tilgjengelighet

KRISTIN AARLAND

---

## Innledning

I denne artikkelen tegner vi et bredt bilde av boligmassens standard anno 2007. Vi bruker flere mål på boligstandard for å belyse ulike egenskaper ved boligmassen, og vi ser også på boligens fysiske utforming i forhold til husholdet som bor der. I tillegg trekker vi inn noen ytre faktorer som kvaliteter ved nabolaget og nærområdet for å beskrive boforholdene i vid forstand. Til slutt tar vi for oss funksjonshemmedes boforhold og boligmassens rullestoltilgjengelighet.

Datagrunnlaget for denne oversikten er hentet fra levekårsundersøkelsen 2007. Som i tidligere år er dette en tverrsnittsundersøkelse med i overkant av 3000 observasjoner. Et slikt datamateriale er velegnet til å gi en god oversikt over den samlede boligmassen og kartlegge sentrale utviklingstrekk over tid, og nettopp dette er hovedhensikten med denne analysen. Boligmassen er en størrelse som endrer seg tregt. Nybygg, avgang og utbedringer vil i ethvert år utgjøre kun en brøkdel av den samlede boligmassen, og mange trekk vil derfor være stabile over forholdsvis lang tid. Vi sammenligner likevel alle funnene med tilsvarende tall fra tidligere levekårsundersøkelser i den grad dette lar seg gjøre. I tillegg gir vi en oversikt over boligstandard for ulike grupper av befolkningen og for ulike typer boliger. På denne måten kan vi identifisere grupper som skiller seg ut fra hovedtendensene når det gjelder boligmassens standard. Muligheten til fininndeling på gruppenivå er imidlertid begrenset av omfanget av datamaterialet siden mange grupper ikke vil bli representert godt nok i en utvalgsundersøkelse av denne størrelsen.

Ikke alle spørsmål er besvart av alle intervjuede personer. I levekårsundersøkelsen er slike besvarelser kodet med «Vet ikke» eller «Vil ikke svare». I tabellene vi presenterer, er disse observasjonene utelatt. Antallet observasjoner vil dermed variere noe fra tabell til tabell alt etter hvor mange som ikke har besvart hvert spørsmål.

Våre analyser vil bestå av relativt enkle tabeller og figurer som beskriver forekomst og fordeling av ulike trekk ved boligmassen. Vi nøyer oss med å

kommentere hovedtrekkene og overlater til fremtidige arbeider å kartlegge de bakenforliggende årsakssammenhengene. I tillegg vil vi ved et par anledninger sammenligne resultatene fra levekårsundersøkelsen med tilsvarende tall fra tverrsnittsundersøkelsen EU-SILC 2007<sup>3</sup>. 2007 var nemlig det siste året da levekårsundersøkelsen ble gjennomført, og i fremtiden skal denne typen informasjon samles inn via EU-SILC. Det er derfor viktig å avdekke i hvilken grad de to datakildene er sammenfallende.

I forhold til analysen av forrige levekårsundersøkelse (2006) har vi i denne utgaven bevilget noe mindre plass til temaet boligstandard og tilgjengelighet. Omfanget av tabeller og analyser vil dermed være noe mindre enn sist i og med at to kapitler er blitt slått sammen til ett. Forhåpentligvis vil vi kunne belyse hovedtrekkene innenfor den gitte rammen.

En av de mest sentrale bakgrunnsvariablene som vi benytter gjennom hele artikkelen, er husholdstype. Dette er en variabel som er konstruert på bakgrunn av opplysningene om antall beboere i husstanden og hvilken relasjon de har til personen som blir intervjuet. Kategoriene er gjensidig ekskluderende slik at hver husstand tilhører én og bare én gruppe. Tabell 1 gir en oversikt over typer hushold i levekårsundersøkelsen i perioden 2007. Vi har også inkludert tallene fra levekårsundersøkelsene 1997–2004 for sammenligning<sup>4</sup>.

Noen forklaringer til gruppeinndelingen for 2007 er på sin plass før vi kommenterer fordeling i utvalget i tabell 1<sup>5</sup>: Par er aldersbestemt utfra den eldste personens alder. Med barn menes hjemmeboende barn til og med 18 år, og hushold med flere barn regnes som barnefamilier hvis minst ett hjemmeboende barn er 18 år eller yngre<sup>6</sup>. Der voksne barn bor sammen med sine foreldre, er husholdet kategorisert i henhold til eldste generasjon. Det vil si at et voksent par som har sin enslige eldre mor boende hos seg, og en enslig

---

<sup>3</sup> Se artikkelen «Andre datakilder» i denne artikkelsamlingen for en nærmere beskrivelse av EU-SILC.

<sup>4</sup> Tallene er hentet fra tabell 1 Hushold etter type i kapittelet «Boligstandard», *Bolig og Lavekår i Norge 2004* (2006). Se denne publikasjonen for nærmere informasjon.

<sup>5</sup> Vi antar at definisjonene er noenlunde like for 1997–2004 uten at vi faktisk har etterprøvd dette.

<sup>6</sup> Alderen reflekterer alder per 31.12.2007 og ikke alder på intervjutidspunktet.

forelder som har sitt 20-årige barn boende hos seg, vil begge bli klassifisert som «Enslig forelder med voksne barn». Sistnevnte er dog i flertall i nevnte kategori. Tilsvarende gjelder for kategorien «Par med voksne barn». I 2007 har vi valgt å skille ut et lite antall tregenerasjonshusholdninger som en egen kategori. Denne kategorien består bare av 12 hushold, og på grunn av det lave antallet observasjoner velger vi å utelate denne kategorien i analysene på gruppenivå. Vi mener likevel at det er riktig å ha en egen slik kategori i stedet for å klassifisere disse husholdene som voksne hjemmeboende barn eller barnefamilier fordi både behovene og ressurstilgangen i husholdet vil bære preg av at det er to voksgenerasjoner og én barnegenerasjon som bor under samme tak. Vi har også en restkategori som vi kaller «Andre voksenhusholdninger». Dette er i hovedsak ulike varianter av bofellesskap der alle beboerne er 18 år eller eldre, og beboerne har enten ingen familierelasjon eller de kan være søsken eller annen ikke-spesifisert slekt. Noen få er også par, evt. søskenpar, som bor sammen med andre ikke-familiemedlemmer. Fellesnevneren er at beboerne er noenlunde jevngamle, og de aller fleste er unge voksne i 20-årene. Disse to kategoriene inngår sannsynligvis i «Annet» for 1997–2004.

Tabell 1. Fordeling av hushold etter type 1997–2007. Vektete andeler.

Husholdstype	1997		2001		2004		2007	
	Andel	N	Andel	N	Andel	N	Andel	N
Enslig 16–35	13 %	241	13 %	344	12 %	228	13 %	236
Enslig 36–66	11 %	215	13 %	374	12 %	237	14 %	256
Enslig 67+	10 %	188	11 %	266	9 %	172	10 %	187
Par uten barn 16–35	5 %	182	5 %	268	5 %	174	5 %	183
Par uten barn 36–66	12 %	458	12 %	637	14 %	546	14 %	508
Par uten barn 67+	8 %	308	8 %	383	8 %	308	8 %	289
Enslig forelder	6 %	157	6 %	186	7 %	184	6 %	168
Enslig forelder med voksne barn	2 %	76	1 %	70	2 %	60	1 %	56
Par med barn 16–35	8 %	303	7 %	376	7 %	260	5 %	193
Par med barn 36+	19 %	930	18 %	1161	20 %	936	20 %	943
Par med voksne barn	4 %	240	4 %	277	3 %	167	2 %	138
Tregenerasjonshusholdninger	-	-	-	-	-	-	0 %	12
Andre voksenhusholdninger	-	-	-	-	-	-	1 %	42
Annet	2 %	65	2 %	92	2 %	64	-	-
<b>Totalt</b>		<b>3363</b>		<b>4438</b>		<b>3340</b>		<b>3211</b>

I 2007 som i de foregående årene er den desidert hyppigste husholdskategorien par over 35 år med barn som representerer 20 prosent av husholdene. Enslige i ulike aldersgrupper og par 36–66 uten barn er også store grupper med hver godt over 10 prosent av husholdene. Til sammen er 31 prosent barnefamilier, 37 prosent er énpersonshusholdninger, og 27 prosent er par uten (hjemmeboende) barn. Til sammenligning var det i levekårsundersøkelsen 2004 34 prosent barnefamilier og 33 prosent énpersonshusholdninger. For de andre husholdskategoriene er det kun små endringer fra forrige levekårsundersøkelse.

## Hustyper

Fordelingen av boliger på hustyper gir viktig informasjon om boligmassen. Det er også en størrelse som vil være noenlunde stabil over tid i den grad nybygg reflekterer den allerede eksisterende boligmassen. Vi fokuserer kun på boligens fysiske utforming og bruker de kategoriene som er brukt i levekårsundersøkelsens spørreskjema. Fordelingen av boliger etter type er presentert i tabell 2.

*Tabell 2. Fordeling av boligmassen etter type bolig 2007. Vektete andeler.*

	Andel	N
Enebolig	51 %	1834
Enebolig m/hybel eller sokkelleilighet	4 %	111
Rekke-/kjedehus	10 %	322
V2-H2	7 %	213
Annet 2-3-4	4 %	110
Blokk	15 %	397
Bygård	8 %	195
Kombinert næring/bolig og annet	1 %	24
<b>Totalt</b>		<b>3206</b>

Kategorien enebolig omfatter frittliggende eneboliger og våningshus med bare én boenhet. Litt over halvparten av alle boliger er klassifisert som slike eneboliger. I tillegg kommer eneboliger med en ekstra boenhet i form av sokkelbolig eller hybel som utgjør 4 prosent av alle boliger. Rekke-/kjedehus omfatter rekkehus, kjedehus, atriumhus og andre sammenbygde småhus. Disse utgjør 10 prosent av alle boliger. V2-H2 er tomannsboliger som er

henholdsvis vertikalt- og horisontaldelte, og disse utgjør 7 prosent av boligmassen. Annet 2-3-4 er andre typer tomannsboliger, samt tre- og firemannsboliger. Terrassehus vil også være inkludert i denne gruppen som til sammen utgjør 4 prosent av alle boliger. Omkring 15 prosent av boligene ligger i blokk, og 8 prosent er i bygårder. Til sist er 1 prosent av boligene lokalisert i kombinerte bolig- og næringsbygg eller annet.

Som ventet avviker de fleste andelene lite fra tidligere levekårsundersøkelser<sup>7</sup>. To tall er likevel verdt å kommentere. For det første har andelen boliger i blokk økt fra 12,3 prosent i 2004 til 15 prosent i 2007, og det er en tilsvarende nedgang i andelen som bor i enebolig eller enebolig med ekstra boenhet<sup>8</sup>. Det er imidlertid kun små endringer for de andre boligtypene, og vi ser ingen generell tendens til flytting mot mindre boliger. Vi har derfor ingen god forklaring på disse to endringene som omtrent utligner hverandre. For det andre har vi for 2007 valgt å ikke definere sokkelboliger indirekte via disposisjonsform og antall rom<sup>9</sup>. I stedet bruker vi klassifiseringen fra levekårsundersøkelsen der det spørres direkte om boligen er «Hus som er bygd som enebolig, men med ekstra bolig innredet i kjeller, på loft eller på annen måte», hvis boligen er oppgitt å være et frittliggende hus. Dermed inkluderer vi i prinsippet både de som bor i boligens hovedenhet og de som bor i sokkel-/hybelenheten, uavhengig av disposisjonsform. Dette skulle i utgangspunktet føre til at flere boliger ble klassifisert i denne kategorien, men i stedet er det en nedgang fra 6,4 prosent til vel 4 prosent av boligene fra 2004 til 2007. Hvis vi bruker samme definisjon som i 2004 for sokkelboliger, nemlig leide boliger med inntil tre rom i eneboliger, får vi en andel på 6,3 prosent, det vil si omtrent det samme som i 2004. Det er flere måter å tolke spriket i disse andelene på. Det er mulig at begge fremgangsmåter er upresise med hensyn til å kvantifisere antallet sokkelboliger i Norge. Sokkelboliger beveger seg raskt inn og ut av leiemarkedet (Nordvik, 2000), og sokkelboliger som i

---

<sup>7</sup> Se tabell 2 Boliger etter type i kapittelet «Boligstandard», *Bolig og Levekår i Norge 2004* (2006).

<sup>8</sup> For 2004 har vi summert andelene for eneboliger og sokkelboliger. Se diskusjonen som følger under.

<sup>9</sup> Sokkelboliger ble i tilsvarende analyse av levekårsdataene 1997-2004 definert som leide boliger med inntil tre rom i eneboliger.



praksis ikke er en del av boligmarkedet fordi de ikke leies ut, vil også telles utfra levekårsundersøkelsens spørsmålsformulering i 2007. Erfaringsmessig er det også noen som av ulike grunner ikke oppgir at de har en ekstra boenhet i eneboligen (Lappegård og Nordvik, 1998). På den annen side er det også mulig at den indirekte måten som ble brukt for de foregående årene, klassifiserer en del små eneboliger som sokkelboliger når de i virkeligheten er hoved- og eneste boenhet i huset.

I tabell 3 viser vi fordelingen av boligtyper fra EU-SILCs tverrsnittsutvalg fra 2007. Type bolig er her angitt med bare fire kategorier der hovedskillet går mellom én- og flerbolighus. 67 prosent av boligene er klassifisert som eneboliger, hvilket er betydelig høyere enn i levekårsdataene. Det mangler imidlertid boligtype på om lag 10 prosent av observasjonene, men selv om ingen av disse er eneboliger, vil andelen eneboliger ligge en del høyere i EU-SILC enn i levekårsdataene. Andelen tomannsboliger/rekkehus er også høyere i EU-SILC enn i levekårsundersøkelsen, mens andelen flerebolighus er ser ut til å ligge betydelig lavere. Kategoriene har imidlertid noe overlapp slik at det er vanskelig å si eksakt hvor stor forskjellene er for disse boligtypene.

*Tabell 3. Fordeling av boligmassen etter boligtype. EU-SILC 2007. Vektete andeler.*

<b>Boligtype</b>	<b>Andel</b>	<b>N</b>
Enebolig	67 %	3852
Tomannsbolig/rekkehus	21 %	1057
Leilighet, < 10 boenheter	4 %	138
Leilighet, ≥ 10 boenheter	9 %	338
<b>Totalt</b>		<b>5385</b>

Tabell 4 viser fordelingen av ulike typer hushold på ulike typer boliger. I forhold til analysen av tidligere levekårsdata på tilsvarende gruppenivå har vi aggregert type bolig til fire hovedkategorier, nemlig enebolig, inkludert enebolig med hybel eller sokkelbolig; rekke-/kjedehus; to-, tre- og firemannsboliger og leiligheter i blokker og bygårder. Dette er for å unngå for små tall for hver kategori når vi bruker type hushold. Merk også at sokkelbolig ikke er skilt ut som egen kategori på grunn av vanskelighetene med å stadfeste hvorvidt husholdet bor i hoveddelen eller sokkel-/hybelenheten av eneboligen

som har en ekstra innredet boenhet i kjeller eller på loft, som ble kommentert tidligere.

Det mest påfallende ved fordelingen av type bolig etter husholdstype er at enebolig er den mest vanlige boligtypen for alle de demografiske gruppene utenom alle de yngste gruppene. Blant de yngste enslige bor over halvparten i blokk eller bygård, mens henholdsvis 43 prosent av de yngste parene og 45 prosent av andre voksenhusholdninger gjør det samme. Andelene som bor i enebolig, varierer likevel mye mellom de resterende gruppene, fra 38 prosent av enslige foreldre til 82 prosent blant par med voksne hjemmeboende barn. Det er ikke overraskende at andelene er høye blant barnefamilier, for eksempel bor 75 prosent av barnefamiliene i aldersgruppen 36+ i enebolig. Mer overraskende er det at bortimot 70 prosent av par uten barn i aldersgruppen 36+ bor i enebolig. En del av disse har trolig valgt å bli boende etter at voksne barn har flyttet hjemmefra. Den høye andelen eneboliger blant par med hjemmeboende voksne barn kan tyde på at nettopp dette er en av hovedforklaringene på den høye eneboligandelen blant (godt) voksne par uten barn.

I perioden 1997–2007<sup>10</sup> observerer vi en økende tendens til å bo i flerebolighus blant flere av de yngste husholdene og enslige foreldre. Blant de yngste enslige fortsetter økningen i boliger i blokk og bygård som var å spore også fra 1997 til 2004, fra 44 prosent i 2004 til 51 prosent i 2007. Blant de yngste barnløse parene går andelen i blokk/bygård opp fra 29 prosent i 2004 til 43 prosent i 2007, dvs. en økning på nesten 50 prosent. Blant enslige foreldre er økningen i andelen som bor i blokk/bygård enda mer markert, fra 17 prosent i 2004 til 27 prosent i 2007. Blant de yngste parene med barn er det også en liten økning, fra vel 12 prosent i blokk/bygård i 2004 til 15 prosent i 2007. Fellesnevneren her er altså at yngre hushold bor stadig mer i leiligheter i blokk eller bygård. Det er naturlig å se en slik utvikling i sammenheng med den kraftige prisveksten som det var på boliger i samme periode<sup>11</sup>, og tolke det dithen at det blir stadig vanskeligere for unge på

---

<sup>10</sup> Se tabellene 3a-3e i kapittelet «Boligstandard», *Bolig og Levekår i Norge 2004* (2006) for tilsvarende tall for 1997-2004. For enslige foreldre er tallene sammenlignet med et veid gjennomsnitt av henholdsvis enslige foreldre 35- og 35+.

<sup>11</sup> Ifølge boligprisindeksen var gjennomsnittlig økning i boligprisen 38,5 % fra 2004 til 2007 (Statistikkbanken, SSB)

boligmarkedet. På den annen side er det en naturlig følge av stadig økende grad av urbanisering og sentralisering at flere bor i blokk og bygård, og siden det først og fremst er de yngste voksne som flytter til byen, vil dette føre til at en større andel av dem bor i denne typen boliger. Denne utviklingen trenger dermed ikke bety et stadig vanskeligere boligmarked for unge, men dette er en plausibel forklaring – i kombinasjon med andre faktorer.

Tabell 4. Fordeling av boligtype etter husholdstype 2007. Vektete andeler.

	N	Enebolig+	Rekke-/Kjedehus	V2-H2 og Annet 2/3/4	Blokk/Bygård
Enslig 16-35	236	29%	3%	13%	51%
Enslig 36-66	256	49%	9%	14%	27%
Enslig 67+	187	47%	11%	11%	30%
Par 16-35 uten barn	183	30%	9%	17%	43%
Par 36-66 uten barn	508	70%	8%	8%	14%
Par 67+ uten barn	289	66%	8%	9%	16%
Enslig forelder	168	38%	17%	17%	27%
Enslig forelder m. voksne barn	56	53%	12%	10%	25%
Par 16-35 med barn	193	61%	12%	11%	15%
Par 36+ med barn	943	75%	11%	8%	5%
Par med voksne barn	138	82%	7%	6%	5%
Andre voksenhusholdninger	42	35%	11%	7%	45%
<b>Totalt</b>	<b>3211</b>	<b>55%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>23%</b>

## Boligstørrelse

Boligens størrelse er en viktig faktor av boligens standard. Vi måler størrelse både med antall rom og antall kvadratmeter. Begge målene har fordeler og ulemper når det gjelder å angi boligens standard. Antall rom er et bedre mål hvis vi er opptatt av muligheten for privatliv. Dette kan for eksempel være viktig for skolebarn som trenger et rolig sted å gjøre lekser. Likeledes gir det for både store og små bedre muligheter til å invitere venner og familie hjem på besøk. Antall kvadratmeter er et bedre mål på boligstandard hvis vi kun er opptatt av plass per beboer. I den sammenheng vil ikke mange små rom være bedre enn ett stort.

### *Antall rom*

Fordelingen av boliger etter antall rom er vist i tabell 5. Det er ingen store endringer i forhold til tidligere levekårsundersøkelser. Den mest vanlige boligen har fire rom, og 60 prosent av alle boligene har mellom tre og fem rom, dvs. to til fire soverom. Fordelingen av boliger er nokså jevn fra to til og med seks rom, og bare 15 prosent av boligene er ikke med i dette midtskiktet.

*Tabell 5. Fordeling av boligmassen etter antall rom 2007. Vektete andeler.*

	<b>Andel</b>	<b>N</b>
1	4 %	76
2	15 %	316
3	20 %	528
4	22 %	705
5	18 %	674
6	11 %	444
7	6 %	255
8+	5 %	207
Total		3205

I vurderingen om hva som er en passende boligstørrelse, er det naturlig å ta antallet beboere med i betraktning. Tabell 6 viser en oversikt over kryssfordelingen av antall personer i husholdningen og antall rom i boligen.

*Tabell 6. Prosentvis fordeling av hushold etter antall rom i boligen og antall personer i husholdet 2007. Vektete andeler.*

<b>Rom</b>	<b>Antall medlemmer i husholdet</b>							
	1	2	3	4	5	6	7	8+
1	3,6	0,2	0,1					
2	11,5	2,7	0,3	0,0	0,0			
3	9,4	7,8	1,4	0,8	0,1	0,0		
4	6,2	8,4	2,9	3,2	0,7	0,3		
5	3,3	6,6	2,7	4,0	1,3	0,3	0,1	0,0
6	1,4	3,4	1,7	2,8	1,4	0,2	0,1	0,0
7	0,9	1,4	0,9	1,5	1,1	0,3	0,0	0,0
8+	0,8	1,5	0,6	1,1	0,8	0,2	0,0	0,0

Antall observasjoner = 3205.

En mye brukt målestokk for hva som regnes for å være en normalt stor bolig, er trangboddhetsnormen. Den tradisjonelle måten å definere trangboddhet på, er å si at alle som enten bor i en bolig med ett rom eller i en bolig med

færre rom enn beboere, er trangbodde. Etter denne definisjonen er 6,6 prosent av de norske husholdene trangbodde, det vil si alle husholdene som ligger til høyre og/eller ovenfor den trappetrinnsformede diagonale linjen i tabell 6. Internasjonalt regnes ofte bare de som har færre rom enn antall beboere, som trangbodde. Hvis vi bruker denne definisjonen, var 3,0 prosent av husholdene trangbodde i 2007. Begge tallene er noe lavere enn tilsvarende fra 2004 (7,2 prosent og 3,2 prosent), og de viderefører den svakt nedadgående trenden fra 1997 til 2004.

Vi har også beregnet andelene trangbodde i tverrsnittsutvalget i 2007 av EU-SILC. I dette datamaterialet ble andelen trangbodde etter snever definisjon beregnet til 2,5 prosent og etter vid definisjon 6,7 prosent. Det er med andre ord små forskjeller mellom levekårsundersøkelsen og EU-SILC på dette området.

Trangboddhet eller romslighet er ikke likt fordelt mellom husholdstypene. Samtidig er det også en del variasjon blant husholdets egen oppfatning av størrelsen på boligen sin. Disse tallene har vi stilt opp sammen i tabell 7. Her viser vi andel trangbodde, antall rom per person og egen mening om boligstørrelsen fordelt etter husholdstype.

*Tabell 7. Trangboddhet og subjektiv oppfatning av boligens størrelse 2007. Vektete andeler.*

Husholdstype	Trangbodde	Antall rom per person				Hvordan passer boligstørrelsen?		
		< 1	1 - < 1,5	1,5 - < 2	≥ 2	Passe stor	For liten	For stor
Enslig 16–35	24%		24%		76%	80%	17%	3%
Enslig 36–66	5%		5%		95%	68%	17%	15%
Enslig 67+					100%	75%	5%	20%
Par uten barn 16–35	3%	3%	29%	33%	35%	81%	15%	4%
Par uten barn 36–66			3%	16%	81%	75%	5%	20%
Par uten barn 67+			2%	20%	78%	77%	3%	20%
Enslig forelder	5%	5%	32%	31%	32%	69%	25%	6%
Enslig forelder med voksne barn			9%	24%	67%	80%	13%	6%
Par 16–35 med barn	15%	15%	55%	19%	11%	69%	29%	2%
Par 36+ med barn	8%	8%	53%	27%	12%	80%	16%	4%
Par med voksne barn	2%	2%	27%	24%	47%	75%	7%	19%
Andre voksenhusholdninger	3%	3%	10%	58%	29%	88%	5%	7%

Som det fremgår av tabell 7, omfatter trangbodde som definert ovenfor de som har færre enn ett rom per person i husholdningen ( $<1$ ), pluss enslige som bor på kun ett rom (Enslig  $1-<1,5$ ). Fra et objektivt ståsted ser trangboddhet ut til å være et problem blant unge enslige og unge par med barn. 24 prosent av enslige 16–35 år bor trangt, i praksis vil dette si på ett rom. 15 prosent av par 16–35 år med barn bor trangt, det vil si på færre enn ett rom per beboer. Med økende alder reduseres imidlertid trangboddheten for begge gruppene – blant enslige 36–66 år er det bare fem prosent som er trangbodde, og blant enslige 67+ er det ingen. Nedgangen er ikke like sterk for par med barn; blant gruppen par 36+ med barn er fortsatt åtte prosent trangbodde. Noe overraskende er det ikke særlig høye andeler enslige foreldre som blir definert som trangbodde. Som vi skal argumentere for nedenfor, kan trangboddhetsnormen være noe streng for denne typen hushold ettersom plassbehovene er litt annerledes enn for andre familier.

Det er interessant å se disse objektive målene på trangboddhet sammenstilt med beboernes egne oppfatninger av boligens størrelse. Det er særlig de yngste parene 16–35 år med barn og enslige foreldre som opplever at boligen er for liten. For disse gruppene oppgir henholdsvis 29 prosent og 25 prosent at boligen oppleves som for liten, mens bare 15 prosent og 5 prosent blir klassifisert som trangbodde. For par med barn betyr dette at det er en del som synes at de bor trangt selv om alle barna har eget soverom og foreldrene deler ett soverom, som vanligvis vil være tilfellet hvis det er ett rom per person. For denne gruppen kan trangboddhetsnormen kanskje sies å legge et fornuftig skille mellom hvem som bor og ikke bor trangt. For enslige foreldre er imidlertid saken litt annerledes: minimumsnormen med minst ett rom per beboer impliserer at selv om én person ikke har eget soverom, så er ikke husholdet trangbodd. For de fleste vil det imidlertid være noe ubekvemt å måtte dele soverom, enten forelder–barn eller søsken, og trangboddhetsnormen legger for denne gruppen muligens listen litt for lavt når det gjelder antall rom per person. Ett rom per beboer pluss et ekstra soverom vil være et mer passende behov for denne husholdstypen siden alle da kan ha eget soverom. Dette er trolig én av forklaringene på at andelen blant eneforelderne som oppgir at boligen er for liten, er fem ganger så høy som andelen som er definert som trangbodde.

På den annen side er det også en del som mener at boligen deres er for stor. Både blant enslige pensjonister, par 36+ uten barn og par med voksne barn, er det rundt 20 prosent som er av den oppfatning at boligen deres er for stor. Dette er en litt pussig problemstilling; man kan jo tenke som så at det burde være en smal sak å bytte til en mindre bolig hvis den nåværende boligen er for stor, gitt at prisen på en mindre bolig i de fleste tilfeller vil være lavere enn prisen på en større bolig. Dette kan tyde på at det er andre egenskaper ved boligen som er viktigere enn antall rom, gitt boligkostnaden de opplever.

I tabell 8 ser vi boligens opplevde romslighet i forhold til faktiske antall personer per rom. Andelen som synes at boligen er passe stor, stiger med antall rom per person i husholdningen. Bare 42 prosent av dem som er trangbodde etter strengeste kriterium, oppgir at de synes at boligen er passe stor (første kolonne). Hvis vi bruker den utvidede definisjonen av trangboddhet, nemlig alle med færre enn ett rom per person + alle enslige som bor i boliger med bare ett rom, finner vi at 47 prosent oppgir at boligen er passe stor (ikke vist). Til sammenligning oppga henholdsvis 40 prosent og 53 prosent det samme i 2004. Blant enslige i ettromsboliger er det dermed færre som er fornøyde med boligstørrelsen enn tidligere, mens det blant de andre trangbodde (<1 rom per person) er noen flere enn sist som er fornøyde med boligens størrelse. Fra tabell 7 ser vi også at flest er tilfreds med boligens størrelse når de disponerer mellom 1,5 og to rom per person. Når boligen blir større enn to rom per person, oppgir vel 17 prosent at de synes at boligen er for stor.

*Tabell 8. Antall rom per person og opplevd trangboddhet 2007. Vektete andeler.*

Hvordan passer boligstørrelsen?	Antall rom per person			
	<1	1 - < 1,5	1,5 - < 2	≥ 2
Passe stor	42 %	71 %	88 %	76 %
For liten	58 %	28 %	9 %	7 %
For stor	0 %	1 %	2 %	17 %
N	130	860	612	1603

Når boligstørrelsen ikke oppleves som passelig for beboerne, er det naturlig å forvente at de ønsker å flytte. I tabell 9 ser vi derfor opplevd trangboddhet i

forhold til flytteplaner. Flytteplaner er konstruert med utgangspunkt i to ulike spørsmål i levekårsundersøkelsen. I det første blir alle i alderen 18–40 år som bor sammen med foreldrene, spurt om de leter etter en bolig for seg selv. Hvis de svarer at de leter aktivt nå eller planlegger å skaffe seg bolig i løpet av de neste kommende månedene, blir dette tolket som at de har flytteplaner. I det andre spørsmålet, som blir stilt til alle andre husholdninger, spørres det om husholdningen har flytteplaner. Hvis de svarer at de har klare flytteplaner nå eller planlegger å flytte innen tre år, blir dette tolket som at de har flytteplaner. Sistnevnte får da et oppfølgingsspørsmål der det spørres etter hovedårsaken til flytteplanene. Unge som bor hjemme hos foreldrene, får ikke oppfølgingsspørsmålet, og vi har valgt å kode disse som «andre årsaker».

Som forventet er andelen som har flytteplaner, betydelig høyere blant dem som mener at deres nåværende bolig er for liten, enn den er blant dem som mener at boligen er passe stor eller for stor. Halvparten av dem med for liten bolig, har planer om å flytte (andre kolonne). Samtidig oppgir 64 prosent av dem at boforhold er den viktigste årsaken til at de vil flytte. Blant dem med passe stor eller for stor bolig, oppgir om lag én av seks at de har planer om å flytte, men bare i underkant av 30 prosent av disse oppgir boforhold som hovedårsaken til den planlagte flyttingen.

Tabell 9. Boligstørrelse og flytteplaner 2007. Vektete andeler.

	Hvordan passer boligstørrelsen?			Totalt
	Passe stor	For liten	For stor	
<i>Har flytteplaner</i>	17 %	50 %	15 %	22 %
N	381	184	44	609
<i>Årsak til flytteplaner</i>				
Arbeid/utdanning	28 %	10 %	13 %	21 %
Boforhold	29 %	64 %	28 %	40 %
Personlige forhold	28 %	18 %	50 %	26 %
Andre årsaker	15 %	8 %	9 %	12 %

### *Areal*

I tabell 10 har vi samlet nøkkeltall som beskriver boligstørrelsen i m<sup>2</sup> for befolkningen som helhet og for ulike husholdstyper. Med boligstørrelsen menes det her totalarealet som husholdet disponerer innenfor ytterveggene,



inkludert beboelsesrom i kjeller og på loft. Gjennomsnittsboligen har økt fra 124 m<sup>2</sup> i 2004 til 135 m<sup>2</sup> i 2007. Medianboligen har også økt fra 110 m<sup>2</sup> til 120 m<sup>2</sup>. Som tidligere ser vi at gjennomsnittsverdiene er høyere enn medianverdiene for alle gruppene. Det vil si at det er noen få veldig store boliger som trekker opp gjennomsnittsverdiene, og fordelingen er asymmetrisk med mange små og mellomstore boliger til venstre i fordelingen og en lang tynn hale mot høyre som representerer de få veldig store boligene.

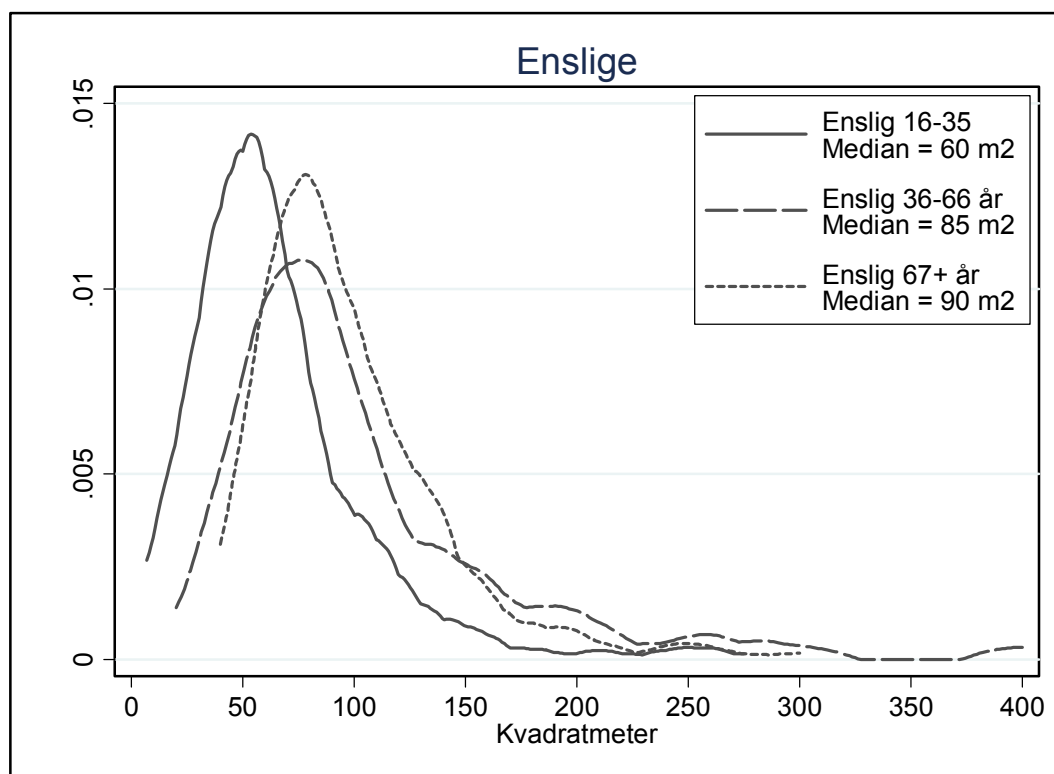
Som i tidligere år er det stor forskjell i boligstørrelse mellom ulike husholdstyper. Par uten barn har større boliger enn enslige uten barn, og par med barn har større boliger enn par uten barn. Samtidig øker boligstørrelsen også med alder fra de yngste voksne 16–35 til middelgruppen 36–66, for deretter å synke noe for de eldste voksne 67+. De største boligene finner vi ikke uventet blant par 36–66 år med barn og også blant par med voksne hjemmeboende barn. Begge disse husholdstypene har gjennomsnittlig boligstørrelse på 172 m<sup>2</sup>. De minste boligene finner vi heller ikke uventet blant enslige 16–35 år med gjennomsnittlig boligstørrelse på 66 m<sup>2</sup>. Også enslige 67+, par uten barn 16–35 år og andre voksenhusholdninger, hadde en gjennomsnittlig boligstørrelse på under 100 m<sup>2</sup> med henholdsvis 98 m<sup>2</sup>, 91 m<sup>2</sup> og 98 m<sup>2</sup>.

Tabell 10. Boligstørrelse i kvadratmeter etter husholdstype. Nøkkeltall 2007.

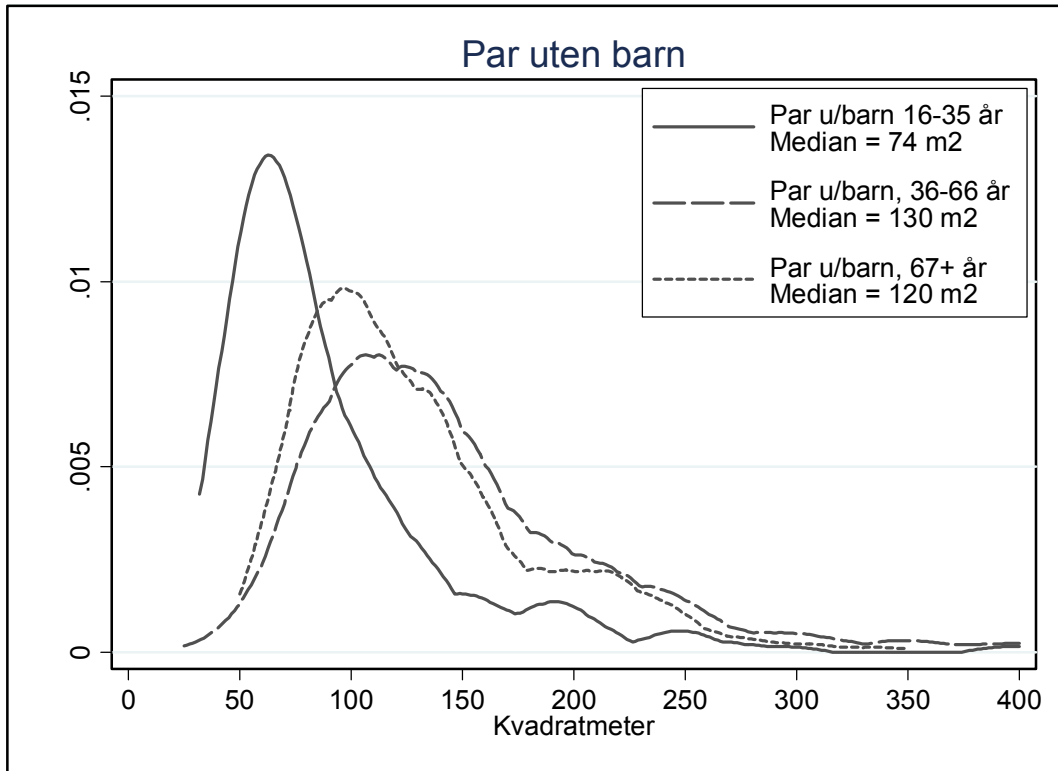
Husholdstype	N	Prosentiler					Gjennomsnitt	Standardavvik
		5	25	Median	75	95		
Enslig 16–35	231	18	40	60	80	140	66	41
Enslig 36–66	254	40	65	85	120	245	106	89
Enslig 67+	171	50	70	90	120	180	98	42
Par uten barn 16–35	178	40	58	74	108	200	91	57
Par uten barn 36–66	505	70	100	130	170	265	145	65
Par uten barn 67+	285	70	90	120	150	230	129	53
Enslig forelder	157	55	78	100	135	211	112	51
Enslig forelder med voksne barn	50	55	86	103	156	230	124	56
Par med barn 16–35	190	60	93	121	170	240	136	58
Par med barn 36+	912	83	120	157	200	300	172	75
Par med voksne barn	133	85	118	150	210	310	172	81
Andre voksenhusholdninger	40	50	67	90	115	200	98	42
<b>Totalt</b>	<b>3118</b>	<b>50</b>	<b>85</b>	<b>120</b>	<b>170</b>	<b>260</b>	<b>135</b>	<b>74</b>

Fem prosent av husholdene hadde i 2007 en bolig som var mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Boligstørrelsen for nedre kvartil var 85 m<sup>2</sup>. Dette er en økning på henholdsvis 8 m<sup>2</sup> og 10 m<sup>2</sup> i forhold til 2004. De minste boligene finner vi spesielt blant enslige 16–35 år, men også blant par 16–35 uten barn. Boligstørrelsen i nedre kvartil var for disse to husholdstypene henholdsvis 40 m<sup>2</sup> og 58 m<sup>2</sup>, hvilket var omtrent det samme som i 2004. I den andre enden av boligstørrelsefordelingen finner vi at 5 prosent av husholdene hadde en bolig som var minst 260 m<sup>2</sup> i 2007. De største boligene tilhører først og fremst par 36–66 med barn og par med voksne hjemmeboende barn. Øverste kvartilgrense lå på vel 200 m<sup>2</sup> for begge disse husholdstypene i 2007.

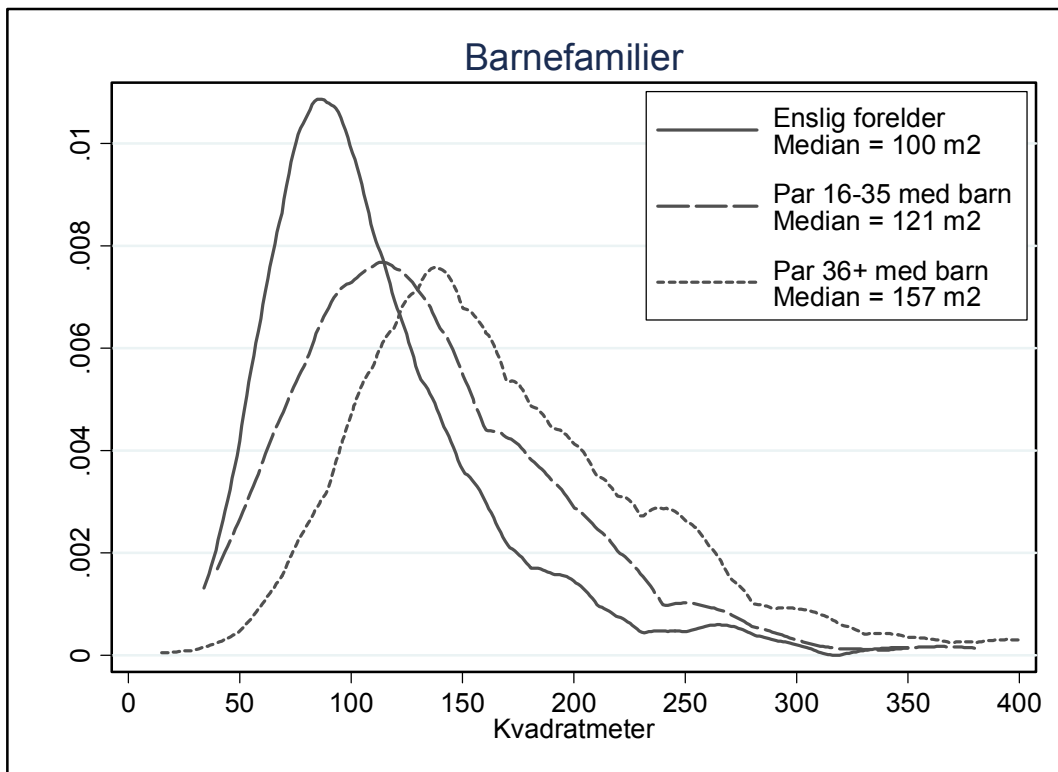
Fordelingen av boligstørrelse blant husholdstyper kan også fremstilles grafisk. I figur 1 – figur 4 viser vi fordelingene av boligstørrelse etter husholdstype. Fordelingene er glattede fordelinger og fremstår derfor som noenlunde jevne linjer til forskjell fra stolpediagrammer. Boligstørrelsen er trunkert ved 400 m<sup>2</sup> for å gjøre figurene mer leservennlige. Figurene er kun ment som et visuelt hjelpemiddel for bedre å kunne forestille seg fordelingen av boligstørrelser blant de ulike husholdstypene og sammenligne husholdstypene med hensyn til hvor store boliger de bor i. For eksakte tall vises til tabell 10.



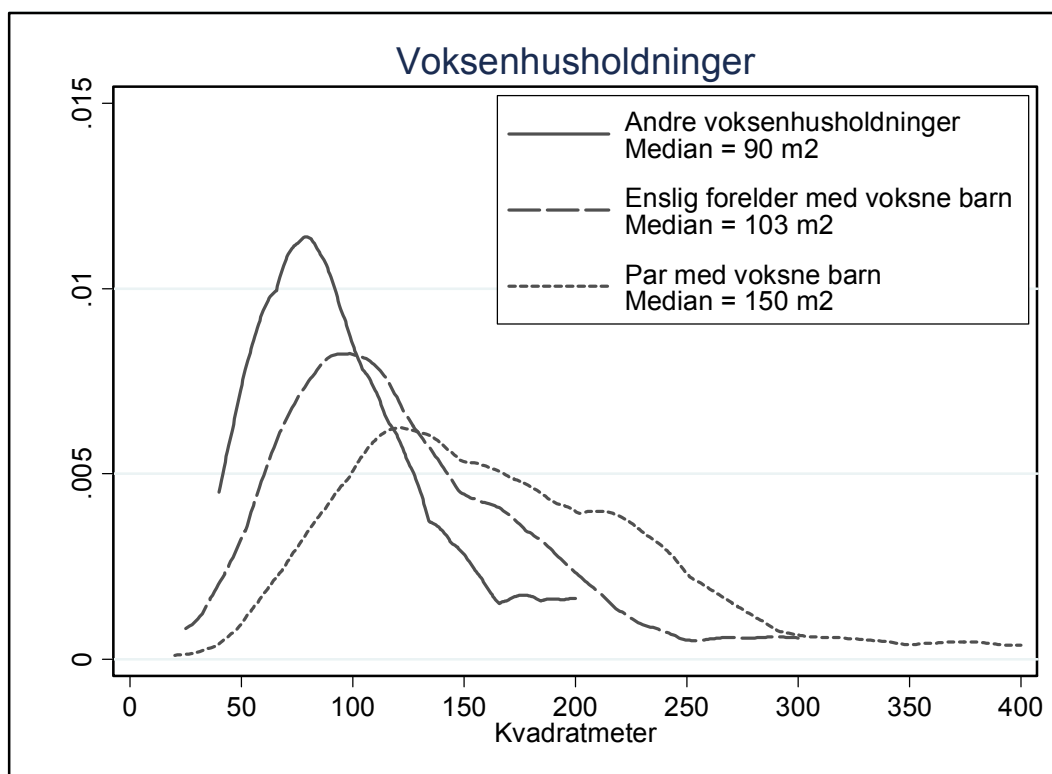
Figur 1. Fordeling av boligstørrelse i m<sup>2</sup> for enslige 2007.



Figur 2. Fordeling av boligstørrelse i m<sup>2</sup> for par uten barn 2007.



Figur 3. Fordeling av boligstørrelse i m<sup>2</sup> for barnefamilier 2007.



Figur 4. Fordeling av boligstørrelse i m<sup>2</sup> for voksenhusholdninger 2007.

## Problematiske forhold ved boligen

Det er flere andre faktorer i tillegg til boligens størrelse som er med på å bestemme boligstandarden. Problemer ved boligen, enten inni selve boligen eller utenfor i nærområdet, kan forringe boligstandarden betraktelig, enten ved å gjøre boligen mindre trivelig eller i mer alvorlig tilfeller direkte helseskadelig. Fine utearealer kan være med på å øke boligstandarden. I dette avsnittet tar vi for oss noen slike forhold ved boligen som påvirker bostandarden. Vi begynner med noen forhold inni boligen.

Som det fremgår av tabell 11, har vel en tidel av norske hushold problemer med å varme opp hele eller deler av boligen. En betydelig andel har det motsatte problemet; 6 prosent oppgir at alle rom blir svært varme om sommeren, og 23 prosent svarer at noen rom blir svært varme. 3 prosent sier at de har problemer med sopp, mugg eller råte i noen rom. Dette siste tallet er sannsynligvis en grov underestimert av omfanget av slike problemer i norske boliger. Svarene reflekterer hva beboerne vet og tror, og denne typen problemer forblir ofte skjulte for beboerne og oppdages først når de er blitt et

stort problem. Tallene for oppvarming og råte/mugg/sopp er omtrent identiske med dem som ble oppgitt i 2004. Spørsmålet om svært varme rom om sommeren ble ikke rapportert i analysen av levekårsundersøkelsen 2004.

Tabell 11. Problemer inni boligen etter boligtype<sup>1</sup> 2007. Vektete andeler.

	Totalt	Enebolig+	Rekke-/kjedehus	V2-H2 og andre 2/3/4	Blokk/bygård
<i>Beboelsesrom vanskelige å varme opp</i>					
Ja, alle	3 %	2 %	3 %	8 %	4 %
Ja, noen	7 %	8 %	4 %	9 %	6 %
Nei	89 %	90 %	93 %	83 %	90 %
<i>Beboelsesrom svært varme om sommeren</i>					
Ja, alle	6 %	4 %	5 %	6 %	12 %
Ja, noen	23 %	25 %	32 %	25 %	14 %
Nei	71 %	71 %	64 %	69 %	74 %
<i>Beboelsesrom med råte/mugg/sopp</i>					
Ja, alle	0 %	0 %			0 %
Ja, noen	3 %	3 %	3 %	4 %	3 %
Nei	97 %	97 %	97 %	96 %	97 %
N	3200	1890	321	322	590

<sup>1</sup>Boligtypene er de samme som ble brukt i tabell 4. Se kommentarer til denne for nærmere forklaringer.

I tverrsnittsundersøkelsen av EU-SILC stilles det også noen spørsmål om problemer i boligen. Svarene er imidlertid av type ja/nei, og vi presenterer andelene som har svart bekreftende på de ulike spørsmålene. I EU-SILC 2007 svarte 4 prosent at det ikke var nok lys i boligen. Dette er et spørsmål som ikke ble stilt i levekårsundersøkelsen, men vi tar det med uansett for å vise bredden i denne typen spørsmål i EU-SILC. Videre svarte 9 prosent av husholdene at boligen hadde problemer med lekkasje fra tak, fuktige vegger, gulv eller fundament eller råte i vinduskarmer eller gulv. Dette er tre ganger så høyt som andelen som svarer at de har problemer med råte, mugg eller sopp i boligen ifølge levekårsundersøkelsen. Selv om spørsmålene er ulike, dreier de seg unektelig om samme type problemer, men mugg og sopp kan kanskje betraktes som mer alvorlige fuktproblemer enn fuktighet alene. Det kan også tyde på at spørsmålsformuleringen er særdeles viktig for hvilke type svar som gis, spesielt når det gjelder boligproblemer av alvorlig karakter.

Støyproblemer inni boligen rapporteres i tabell 12. Spørsmålene dreier seg om to kilder til støy: trafikk utenfra og naboforhold. I begge tilfellene oppgir nærmere 90 prosent av husholdene at de ikke er plaget av nevnte støy. Dette er omtrent på samme nivå som i 2004. Totalt er det sju prosent av husholdene som oppgir at de er meget eller noe plaget av støy fra gate eller vei utenfor boligen, men dette varierer fra 3–4 prosent for eneboliger og rekke-/kjedehus, til i overkant av 10 prosent for hushold i flerbolighus. Totalt 6 prosent sier at de er meget eller noe plaget av støy fra naboer, trapper eller vannrør. Som ventet er det så godt som ingen av dem som bor i enebolig som plages av denne typen støy, men blant hushold i rekke-/kjedehus oppgir 5 prosent at de er meget eller noe plaget av støy fra naboer, trapper eller vannrør, og i flerbolighus ligger andelene over dobbelt så høyt. Det er altså i første rekke hushold i flerbolighus som opplever støyproblemer inni boligen.

Tabell 12. Støyproblemer inni boligen etter boligtype<sup>1</sup> 2007. Vektete andeler.

	Totalt	Enebolig+	Rekke-/kjedehus	V2-H2 og annet 2/3/4	Blokk/bygård
<i>Fra gate/vei</i>					
Ja, meget plagsomt	2 %	1 %		2 %	3 %
Ja, noe plagsomt	5 %	3 %	3 %	8 %	8 %
Ja, men lite plagsomt	4 %	3 %	4 %	5 %	6 %
Ja, men ikke plagsomt	2 %	2 %	1 %	5 %	1 %
Nei	87 %	90 %	91 %	80 %	82 %
<i>Fra nabo/trapp/vannrør og lignende</i>					
Ja, meget plagsomt	1 %	0 %	1 %	2 %	2 %
Ja, noe plagsomt	5 %	1 %	4 %	12 %	10 %
Ja, men lite plagsomt	4 %	1 %	4 %	6 %	9 %
Ja, men ikke plagsomt	1 %	0 %	1 %	2 %	2 %
Nei	89 %	97 %	90 %	78 %	76 %
N	3204	1888	321	323	592

<sup>1</sup>Boligtypene er de samme som ble brukt i tabell 4. Se kommentarer til denne for nærmere forklaringer.

Det kan også være forhold som er plagsomme utenfor boligen selv om man kanskje ikke direkte plages av dem så lenge man er inne. I tabell 13 har vi tatt med seks spørsmål som befatter seg med forholdene utenfor boligen. De fire første omhandler ulike kilder til støy utenfor boligen, mens i det femte

spørres det etter luftforurensning fra trafikk og i det sjette spørres det etter ulike former for forurensning fra industri. Av støykildene er trafikkstøy den mest plagsomme. 14 prosent av husholdene oppgir at de er meget eller noe plaget av slik støy. For de andre typene støy utenfor boligen, sier 5 prosent at de er meget eller noe plaget av støy fra fly, og en like stor andel melder at de er meget eller noe plaget av støy fra bygge- eller anleggsvirksomhet. Sistnevnte omfatter bare bygge- eller anleggsvirksomhet av varig karakter. Siden det til enhver tid foregår en rekke midlertidig bygge- og anleggsprosjekter, er det grunn til å tro at den reelle andelen av husholdene som plages av denne typen støy, ligger noe høyere enn 5 prosent. Tog er den minst plagsomme støykilden, og 3 prosent meddeler at de er noe eller meget plaget av denne typen støy. Når det gjelder kilder til ulike typer forurensning utenfor boligen, mener henholdsvis 6 prosent av husholdene at de er meget eller noe plaget av eksos eller lukt fra gate eller vei, og 5 prosent av husholdene sier at de er meget eller noe plaget av røyk, støv eller nedfall fra industri. Alle disse andelene er omtrent uforandret siden 2004.

Som i tidligere år ble det også i 2007 spurt om støy skapte søvnproblemer for husholdene. 5,2 prosent av de spurte svarte bekreftende på dette, hvilket var omtrent på nivå med tidligere levekårsundersøkelser. Andelen med søvnproblemer som følge av støy er imidlertid over fire ganger så høy i blokk/bygård som i eneboliger.

I EU-SILC stilles det kun ett spørsmål om støy, nemlig om støy fra naboer eller fra gate/vei utenfor oppleves som et problem for husholdet. Det er ikke presisert om dette er inni eller utenfor boligen. 13 prosent av husholdene svarer bekreftende. Dette avviker ikke noe særlig fra svarene i levekårsundersøkelsen. Det spørres også om husholdet opplever at forurensning eller nedfall/støv fra industri er et problem. 8 prosent svarer at det er det. Dette er noe høyere enn tilsvarende spørsmål i levekårsundersøkelsen. I tillegg blir husholdene i EU-SILCutvalget spurt om kriminalitet eller hærverk er et problem i nærmiljøet. 5 prosent av husholdene svarer bekreftende på dette. Tilsvarende spørsmål er ikke inkludert i levekårsundersøkelsen.

Tabell 13. Diverse problemer utenfor boligen etter boligtype<sup>1</sup> 2007. Vektete andeler.

Plagsom støy utenfor boligen		Totalt	Enebolig+	Rekke-/kjedehus	V2-H2 og 2/3/4	Blokk/bygård
<i>Fra gate/vei</i>	Meget plagsomt	4 %	3 %	3 %	3 %	5 %
	Noe plagsomt	10 %	9 %	8 %	12 %	14 %
	Lite plagsomt	22 %	18 %	22 %	27 %	30 %
	Ikke plagsomt	64 %	70 %	68 %	58 %	51 %
<i>Fra fly</i>	Meget plagsomt	1 %	1 %	2 %	0 %	0 %
	Noe plagsomt	4 %	4 %	7 %	5 %	3 %
	Lite plagsomt	11 %	10 %	15 %	12 %	13 %
	Ikke plagsomt	84 %	85 %	76 %	82 %	84 %
<i>Fra tog<sup>2</sup></i>	Meget plagsomt	1 %	1 %	1 %	2 %	1 %
	Noe plagsomt	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %
	Lite plagsomt	5 %	5 %	3 %	6 %	6 %
	Ikke plagsomt	92 %	93 %	93 %	90 %	91 %
<i>Fra bygge-/anleggs-virksomhet</i>						
	Meget plagsomt	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %
	Noe plagsomt	4 %	3 %	2 %	3 %	6 %
	Lite plagsomt	6 %	5 %	5 %	7 %	8 %
	Ikke plagsomt	89 %	91 %	92 %	88 %	84 %
<i>Lukt/eksos fra vei ved boligen</i>						
	Meget plagsomt	1 %	1 %	0 %	2 %	3 %
	Noe plagsomt	5 %	2 %	3 %	7 %	10 %
	Lite plagsomt	11 %	8 %	12 %	13 %	18 %
	Ikke plagsomt	82 %	89 %	85 %	79 %	69 %
<i>Røyk/støv/nedfall fra industri/annet</i>						
	Meget plagsomt	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %
	Noe plagsomt	4 %	3 %	1 %	4 %	7 %
	Lite plagsomt	8 %	6 %	7 %	13 %	11 %
	Ikke plagsomt	87 %	91 %	91 %	82 %	80 %
<i>Støy fører til søvnproblemer</i>		5,2 %	2,7 %	3,7 %	6,3 %	11,2 %
N		3204	1888	321	323	592

<sup>1</sup>Boligtypene er de samme som ble brukt i tabell 4. Se kommentarer til denne for nærmere forklaringer.

<sup>2</sup>Spørsmålet stilles ikke til 166 beboere i Troms og Finnmark. Disse er kodet som «Ikke plagsomt».

## Nærområder

Tilgang til utearealer kan betegnes som en positiv egenskap ved boligen. Utearealer kan være private eller offentlige og variere med hensyn til størrelse og egenskaper. Hovedsaken er at store og små husstandsmedlemmer har et trygt område som de kan brukes til lek og rekreasjon.



Tabell 14. Tilgang til hage eller terrasse/balkong etter boligtype<sup>1</sup> og husholdstype 2007. Vektete andeler.

	Alle	Boligtype				Husholdstype	
		Enebolig+	Rekke-/kjedehus	V2-H2 og 2/3/4	Blokk/bygård	Barnefam.	Andre
Terrasse/balkong	84 %	89 %	88 %	81 %	77 %	92 %	80 %
Hage/privat tomt	71 %	95 %	78 %	77 %	13 %	85 %	64 %
Begge deler	62 %	86 %	71 %	63 %	10 %	80 %	54 %
Ingen av delene	8 %	2 %	5 %	5 %	20 %	3 %	10 %
N	3206	1890	321	323	592	1891	1314

<sup>1</sup>Boligtypene er de samme som ble brukt i tabell 4. Se kommentarer til denne for nærmere forklaringer.

Som det fremgår av tabell 14, var det i 2007 bare åtte prosent av husholdene som verken hadde tilgang til hage eller terrasse/balkong. Blant hushold som bodde i enebolig, var denne andelen kun to prosent, mens den var ti ganger høyere blant dem som bodde i blokk eller bygård. Totalt 70 prosent av boligene hadde tilhørende hage, 84 prosent hadde balkong eller terrasse, og i 62 prosent av boligene var det tilgang til begge deler. Igjen er det imidlertid store variasjoner mellom boligtypene. Blant husholdene i enebolig har 95 prosent tilgang til hage eller privat tomt, og ni av ti har tilgang til terrasse eller balkong. Både blant husholdene i rekkehus og husholdene i vertikalt- og horisontaldelte tomannsboliger eller andre typer to-/tre-/firemannsboliger, er det bare fem prosent som ikke har tilgang til noen private utearealer. Hushold som bor i blokk eller bygård, har som forventet lavest tilgang til slike fasiliteter, men selv her er det bare 20 prosent som oppgir at de verken har tilgang til terrasse/balkong eller hage/privat tomt. Det er naturlig nok en overvekt av terrasse/balkong, trolig først og fremst balkong, for denne gruppen, og 77 prosent oppgir å ha tilgang til den slags. Vi ser også noen markante forskjeller mellom barnefamilier og andre. Kun tre prosent av barnefamiliene har ikke tilgang til private utearealer, noe som nok henger sammen med den store andelen av slike husstander som bor i enebolig og andre typer småhus.

En liten balkong gir naturlig nok ikke de samme mulighetene til livsutfoldelse som en hage, men det må sies å være positivt at en såpass stor andel av boligene har tilgang til en eller annen form for private utearealer. Disse tallene ble ikke rapportert i analysen av de foregående

levetårsundersøkelsene, og vi kan derfor ikke si noe om utviklingen over tid når det gjelder dette spørsmålet.

Foruten tilgang til private utearealer stilles det i levetårsundersøkelsen også spørsmål om tilgang til andre typer uteområder som kan brukes til lek eller rekreasjon. For det første blir alle spurt om det er et område som minst er på størrelse med en fotballbane, som ligger innen 200 meter fra boligen og som kan brukes til lek eller rekreasjon. Totalt er det 57 prosent av boligene som har trygg tilgang til et slikt område, og ytterligere 14 prosent har et slikt område i nærheten, men med utrygg tilgang (tabell 15). Tilgangen er høyest blant dem som bor i rekke- eller kjedehus, noe som kan reflektere at disse i høy grad er boområder planlagt med tanke på barnefamilier. Det er også positivt at tilgangen til slike rekreasjonsområder i boligens umiddelbare nærhet er omtrent like høy blant hushold i blokk eller bygård som den er blant hushold i eneboliger. Tilgangen er også totalt åtte prosentpoeng høyere for barnefamilier enn andre typer familier.

Respondentene ble også spurt om tilgang til nærturterreng. Med nærturterreng menes et område på minst 200 mål som ligger innen 500 meter fra boligen. 78 prosent av boligene har tilgang til slikt nærturterreng. Her er det eneboligene som i størst grad, og blokker og bygårder som i minst grad, har turterreng i nærheten, noe som nok reflekterer den generelle tettheten i bebyggelsen. Blant barnefamilier oppgir 84 prosent at de har tilgang til nærturterreng, mens andelen er 76 prosent blant andre husholdstyper.

Til sist stilles det spørsmål om de lokale trafikkforholdene tillater at man slipper et fem år gammelt barn ut alene. Her oppgir totalt 63 prosent at dette er forholdsvis eller helt trygt, mens 37 prosent sier at man helst eller absolutt ikke kan gjøre dette. Igjen finner man at andelene som mener at dette er forholdsvis eller helt trygt, er over 70 prosent blant hushold i eneboliger eller rekke-/kjedehus, mens bare rundt halvpartene av hushold i små og store flerbolighus mener dette. Andelene som sier at barn kan slippes ut alene, er også betydelig høyere blant barnefamilier enn andre typer hushold (72 prosent mot 59 prosent). Dette kan tyde på at barnefamilier i større grad enn andre bevisst velger å bosette seg i områder med trygge trafikkforhold.

Det var ingen store endringer mellom 2004 og 2007, verken for tilgang til rekreasjonsområder i nærheten av boligen eller trafikksikkerhet for små barn. Det er noe overraskende å se at forholdene omkring små flerbolighus (V2-H2 og andre to-/tre-/firmannsboliger) ligner mer på forholdene rundt boliger i blokk eller bygård enn på forholdene rundt eneboliger eller rekke-/kjedehus både når det gjelder nærområder og trafikkforhold. Trolig er dette forbundet med tettheten i bebyggelsen.

Tabell 15. Forhold i nærområdet etter boligtype<sup>1</sup> og husholdstype 2007. Vektete andeler.

	Alle	Boligtype			Husholdstype		
		Enebolig+	Rekke/ kjedehus	V2-H2 og 2/3/4	Blokk/ bygård	Barne- fam.	Andre
<i>Område for lek/rekreasjon innen 200m</i>							
Ja, med trygg adgang	57 %	58 %	65 %	49 %	61 %	61 %	56 %
Ja, med utrygg adgang	14 %	15 %	16 %	14 %	13 %	16 %	14 %
Nei	28 %	27 %	19 %	37 %	26 %	23 %	31 %
<i>Nærturterreng innen 500m</i>							
Ja	78 %	85 %	81 %	70 %	68 %	84 %	76 %
Nei	22 %	15 %	19 %	30 %	32 %	16 %	24 %
<i>Kan slippe ut 5 års barn alene pga trafikk?</i>							
Nei absolutt ikke	18 %	12 %	12 %	19 %	32 %	12 %	21 %
Nei helst ikke	19 %	16 %	14 %	29 %	23 %	16 %	21 %
Ja forholdsvis trygt	35 %	37 %	41 %	34 %	30 %	41 %	33 %
Ja helt trygt	28 %	35 %	32 %	18 %	15 %	31 %	26 %
N	3205	1889	321	323	592	1314	1890

<sup>1</sup>Boligtypene er de samme som ble brukt i tabell 4. Se kommentarer til denne for nærmere forklaringer.

## Vedlikehold

Som i tidligere levekårsundersøkelser var det også i 2007 inkludert en rekke spørsmål om vedlikeholdsaktiviteten i husholdet, både når det gjaldt faktisk utførte reparasjoner eller utskiftninger det siste året og behov for utbedringer eller ombygginger. I tidligere levekårsundersøkelser ble det spurt om vedlikeholdsaktiviteten i de siste fem årene, og andelene vi presenterer i de kommende tabellene, er derfor ikke direkte sammenlignbare med andelene basert på tidligere levekårsundersøkelser.

Når det gjelder utførte reparasjoner eller utskiftninger det siste året, er utskiftning av materialer i gulv, vegger eller tak innvendig den vanligste aktiviteten, tett etterfulgt av utskiftning av ytterdører eller vindu og nye installasjoner eller ombygging av bad eller WC (tabell 16). For alle disse typene av aktiviteter oppgir rundt 10 prosent av husholdene at de har gjennomført dem i løpet av de siste 12 månedene. Hvis vi skal tolke disse andelene bokstavelig, betyr dette at innvendige gulv, vegger og tak, vindu og ytterdører og installasjoner på bad eller WC har en levetid på omtrent ti år, hvilket er å betegne som ganske kort. Det er imidlertid grunn til å tro at det skjuler seg en del «delvise fornyelser» bak disse tallene i den forstand at man skifter ett vindu ett år og et annet vindu et annet år. For bad og WC er det imidlertid ofte slik at hele rommet renoveres fra grunnen av når man først skal installere noe nytt, og at 9 prosent av husholdene har oppgradert bad eller WC siste år må derfor sies å være et høyt tall.

I 2004 oppga henholdsvis 19 prosent, 27 prosent og 24 prosent av husholdene at tilsvarende utskiftninger reparasjoner/utskiftninger hadde funnet sted i løpet av de fem foregående årene. Ved første øyekast kan det se ut som om oppussingstakten har akselerert betydelig mellom 2004 og 2007, men en mer sannsynlig forklaring er trolig at fornyelsen gjøres litt etter litt over tid og at det er mange av de samme husholdene som pusser opp litt hvert år. Som kommentert ovenfor, er det imidlertid ikke så vanlig at bad/WC renoveres litt etter litt. Femårsraten fra 2004 på 24 prosent tilsier at bad/WC har en gjennomsnittlig levetid på omtrent 20 år, hvilket er mer i tråd med gjengs oppfatning. Det kan derfor se ut som om bad/WC fornyes oftere i 2007 enn i 2004, men vi kan ikke fastslå dette med sikkerhet på bakgrunn av tallmaterialet vårt på grunn av endringen i utformingen av spørsmålet.

Når det gjelder vedlikehold som det er behov for, peker utskiftning av vindu og ytterdører seg igjen ut som det området der flest har behov for fornyelse. 14 prosent av husstandene har behov for denne typen vedlikehold. Deretter følger anlegg for oppvarming og bad/WC der henholdsvis 11 prosent og 10 prosent av husstandene melder at de har behov for oppgradering. Jevnt over ligger andelene som sier at de har behov for diverse typer utskiftninger eller vedlikehold, ett par prosentpoeng lavere enn i 2004.

Spesielt har andelen med behov for større utbedringer av bad eller WC falt fra nesten 16 prosent i 2004 til 10 prosent i 2007. Dette kan tyde på at mange av dem som hadde behov for å pusse opp bad eller WC i 2004, har fått gjort dette mellom 2004 og 2007, jf. økningen i oppussingstakten for bad og WC diskutert ovenfor. Også andelen med behov for ny isolasjon eller etterisolering falt kraftig fra nesten 10 prosent i 2004 til 6 prosent i 2007. Det kan se ut som om vedlikeholdstakten har økt også her. I 2004 oppga nemlig 12 prosent at de hadde skiftet ut isolasjon eller etterisolert i løpet av de siste fem årene, mens i 2007 sa 5 prosent av husstandene at de hadde gjort det samme i løpet av det siste året, hvilket tilsier en dobling av vedlikeholdsaktiviteten hvis vi tolker tallene bokstavelig og ser bort fra at noen foretar samme aktivitet flere ganger i løpet av perioden<sup>12</sup>.

Det er kun to vedlikeholdsaktiviteter der behovet har økt mellom 2004 og 2007. Behovet for ny kledning økte fra 6 prosent til 8 prosent av husstandene, og behovet for nytt fyringsanlegg økte kraftig fra 5 prosent til 11 prosent. For førstnevnte er det ingen opplagt forklaring. For fyringsanlegg kan imidlertid mer ustabile priser både når det gjelder elektrisitet og fyringsolje, ha ført til at flere ser behov for å skifte ut fyringsanlegget, enten fullstendig eller for å ha tilgang til flere enn én oppvarmingskilde<sup>13</sup>.

I tabell 17 tar vi med en oversikt over antall reparasjoner eller utskiftninger utført, og antall utbedringer eller ombygginger det er behov for i husstanden. Vi ser at 70 prosent sier at de ikke har gjennomført noen vedlikeholdsaktiviteter i det siste året, og en nesten like stor andel sier at de ikke har behov for noen vedlikeholdsaktiviteter. I krysstabellen i tabell 18 ser vi at 52 prosent av husstandene verken har gjennomført eller har behov for å gjennomføre vedlikeholdsaktiviteter. Det er også pussig at tabell 18 nesten er symmetrisk langs diagonalen, f. eks. oppgir 11 prosent av husholdene at de har gjennomført én vedlikeholdsaktivitet og ikke har behov for flere, og

---

<sup>12</sup> 12 prosent utskiftning i løpet av fem år tilsier at alle har skiftet ut isolasjon/etterisolert i løpet av nesten 42 år. Fem prosent utskiftning i løpet av ett år tilsier at alle har skiftet ut isolasjon/etterisolert i løpet av 20 år.

<sup>13</sup> Se Statistisk sentralbyrå, energiregnskap og energibalanse, tabell 21: Gjennomsnittlige priser på elektrisitet og listepreiser på utvalgte petroleumsprodukter. Med og uten avgifter. 1993-2008.

samme andel oppgir at de ikke har gjennomført noe vedlikehold siste år, men har behov for én vedlikeholdsaktivitet.

Tabell 16. Vedlikeholdsaktivitet siste 12 måneder og vedlikeholdsbehov etter type aktivitet 2007. Vektete andeler.

	Reparasjoner/utskiftninger siste 12 mnd		Behov for utbedringer/ombygginger	
	Andel	N	Andel	N
Utskiftning vindu/ytterdør	10 %	356	14 %	452
Ny kjøkkeninnredning	7 %	233	8 %	236
Installasjon/ombygging bad/WC	9 %	316	10 %	322
Utskiftning elektrisk anlegg	5 %	174	4 %	140
Oppgradering/utskiftning fyring/ oppvarming	6 %	217	11 %	342
Materialer i gulv, vegger eller tak innvendig	11 %	370	5 %	147
Nytt panel/ny kledning	4 %	156	8 %	264
Isolasjon/etterisolering	5 %	161	6 %	186

Tabell 17. Vedlikeholdsaktivitet siste 12 måneder og vedlikeholdsbehov etter antall aktiviteter 2007. Vektete andeler.

Antall aktiviteter	Reparasjoner/utskiftninger siste 12 mnd		Behov for utbedringer/ombygginger	
	Andel	N	Andel	N
0	70 %	2162	68 %	2156
1	18 %	611	18 %	571
2	6 %	195	7 %	228
3	2 %	82	4 %	109
4	2 %	61	2 %	60
5+	2 %	83	2 %	73

Tabell 18. Krysstabell antall vedlikeholdsaktivitet siste 12 måneder og antall vedlikeholdsaktiviteter det er behov for 2007. Vektete andeler.

Antall reparasjoner/ utskiftninger siste 12 mnd	Antall utbedringer/ombygginger det er behov for					
	0	1	2	3	4	5+
0	52 %	11 %	4 %	2 %	1 %	1 %
1	11 %	4 %	1 %	1 %	0 %	0 %
2	3 %	1 %	1 %	0 %	0 %	0 %
3	1 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
4	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
5+	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

## Funksjonshemmedes boforhold og tilgjengelighet<sup>14</sup>

Å øke boligmassens tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne har vært et boligpolitisk mål i en årrekke<sup>15</sup>. Økt antall universelt utformede boliger er nevnt både i Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2004–2008 (ASD og MD, 2004), og i Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009–2013 (BLD, 2009). Husbanken har hatt fokus på å fremme universell utforming og livsløpsstandard i boliger over lang tid, spesielt etter innføringen av grunnlånet 1. juli 2005. Hovedtanken er at «utforming som er bra for alle og nødvendig for noen», er samfunnsøkonomisk lønnsom ettersom boligene kan benyttes av beboere med ulike behov og i ulike livsfaser. I den siste delen av denne artikkelen vil vi bruke levekårsundersøkelsen 2007 til å belyse utviklingen når det gjelder noen aspekter ved universell utforming, nemlig funksjonshemmedes boforhold og boligmassens rullestoltilgjengelighet.

### Funksjonshemmedes boforhold

I levekårsundersøkelsen blir alle deltakerne spurt om de selv eller noen i deres hushold har varig redusert funksjonsevne. 17 prosent av husstandene oppgir at de har minst ett medlem med funksjonshemming. Bevegelseshemming er den vanligste typen funksjonshemming og forekommer i om lag halvparten av tilfellene. Astma og/eller allergi er også nokså vanlige funksjonshemminger og omfatter litt under en tredel av tilfellene.

Husholdene som har minst ett medlem med en eller annen form for funksjonshemming, blir deretter spurt om boligen deres er spesielt tilrettelagt for deres type funksjonshemming og om det er behov for (ytterligere) tilrettelegging. Totalt oppgir vel en tredel av husstandene med minst ett

---

<sup>14</sup> Tallene fra levekårsundersøkelsen 2004 er hentet fra Grue og Gulbrandsen (2006) «Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold» i *Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling* av L. Gulbrandsen (red.). NOVA-rapport 3/06.

<sup>15</sup> Se for eksempel Nørve *et.al.* (2005) for en kunnskapsoversikt. På Husbankens hjemmeside [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no), under Universell utforming og Universell utforming – kva, kvifor og korleis?, er det også en oversikt over politiske og offentlige dokumenter knyttet til universell utforming.

funksjonshemmet medlem at de har en tilrettelagt bolig, men andelen varierer mellom 21 prosent blant dem med «annen» funksjonshemming til 39 prosent av dem med bevegelseshemming. Andelen som oppgir at de har behov for tilrettelegging, er totalt 13 prosent blant husholdene med minst ett funksjonshemmet medlem. Også her er det en del variasjon etter type funksjonshemming: vel 7 prosent av husstandene der noen har synsvansker, har behov for tilrettelegging, mens 16 prosent av husstandene der noen er bevegelseshemmet, har behov for tilrettelegging. Vi opererer imidlertid med svært små tall her slik at det er noe usikkerhet knyttet til hvorvidt disse andelene er representative for befolkningen som helhet. Det er kun ubetydelige endringer fra 2004 til 2007<sup>16</sup>.

Tabell 19. Husstander med minst ett funksjonshemmet medlem og tilrettelegging av bolig 2007. Vektete andeler.

	Andel	N	Bolig tilrettelagt for funksjonshemming		Behov for tilrettelegging av bolig	
			Andel	N	Andel	N
Totalt	17 %	519	33 %	158	13 %	70
Bevegelseshemmet	8 %	236	39 %	86	16 %	39
Synsvansker	2 %	56	22 %	14	7 %	3
Hørselsvansker	2 %	63	36 %	19	8 %	6
Astma/Allergi	5 %	170	23 %	39	8 %	14
Annet	5 %	140	21 %	27	13 %	17

## Boligmassens tilgjengelighet

En bolig defineres som tilgjengelig hvis det er mulig for en rullestolbruker å komme frem til boligens inngangsdør og inn i boligen, samt å benytte alle typer rom inni boligen. I levekårsundersøkelsen 2007 stilles det en rekke spørsmål som har den hensikt å kartlegge tilgjengeligheten frem til boligen og inni boligen.

Tabell 20 viser ulike hindringer som kan gjøre tilgjengeligheten utenfor boligen vanskelig for en rullestolbruker. Trapper er den mest vanlige

<sup>16</sup> I analysene av levekårsundersøkelsen fra 2004 ble andelene oppgitt som andeler av hele utvalget, og ikke som andeler av husholdene der noen var funksjonshemmet. Tabuleringer for 2007 gjort på samme måte som for levekårsundersøkelsen 2004, viser at det ikke er noen endringer.



hindringen, og om lag to tredeler av boligene har trapper mellom parkeringsplass eller garasje og inngangsdøren. For én av fire boliger er det imidlertid tre eller færre trappetrinn som hindrer adkomsten, og man kan tenke seg at disse relativt lett kan gjøres tilgjengelige for rullestol. For 30 prosent av boligene er det ingen hindringer utenfor boligen. Dette er en oppgang i forhold til 2004 da 26 prosent av boligene ikke hadde noen hindringer.

*Tabell 20. Tilgjengelighet\* utenfor boligen 2007. Vektete andeler.*

	<b>Andel</b>	<b>N</b>
Ingen hindringer	30 %	913
Trapper/trinn inntil tre trappetrinn	25 %	841
Trapper/trinn, over tre trappetrinn	41 %	1324
Bratte partier	6 %	176
Andre hindringer	4 %	131

\* For flerbolighus regnes tilgjengeligheten frem til husets inngangsdør.

I flerbolighus spørres det i tillegg om en rullestolbruker vil ha vanskeligheter med å komme seg fra husets til boligens inngangsdør. I hus med heis spørres det om det finnes hindringer mellom husets inngangsdør og heisen, samt mellom heisen og boligens inngangsdør. For beboere som bor i første etasje i flerbolighus uten heis, spørres det etter hindringer generelt mellom husets og boligens respektive inngangsdører. Samlet sett vil en rullestolbruker ikke ha noen problemer med å komme seg inn gjennom boligens inngangsdør i 24 prosent av boligene<sup>17</sup>. Dette er den samme andelen som ble angitt i 2004.

Når man har kommet innenfor boligens inngangsdør, trenger en rullestolbruker å kunne benytte de ulike rommene. En viktig inndeling er derfor om boligen går over ett eller flere plan. Den norske eneboligtradisjonen tilsier at to eller flere plan er nokså vanlig, og i tabell 21 fremgår det at dette gjelder 56 prosent av boligene.

<sup>17</sup> For 16 prosent av boligene er husets og boligens inngangsdør den samme, og det er ingen hindringer frem til ytterdøren. For ytterligere 8 prosent av boligene er det ingen hindringer frem til husets inngangsdør og heller ikke noen hindringer mellom husets og boligens inngangsdører.

Tabell 21. Fordeling av boliger etter planløsning 2007. Vektete andeler.

	Andel	N		
Ett plan	44 %	1181		
To eller flere plan	56 %	2023		
	Boliger med to eller flere plan		Alle boliger <sup>18</sup>	
	Andel	N	Andel	N
Stue på inngangsplan	79 %	1624	88 %	2806
Soverom på inngangsplan	58 %	1173	76 %	2355
Kjøkken på inngangsplan	77 %	1554	87 %	2736
Bad på inngangsplan	72 %	1472	84 %	2648
WC på inngangsplan	86 %	1754	92 %	2931
Alle typer rom på inngangsplan	38 %	761	65 %	1937

Gitt at boligen går over flere plan, blir hvilke rom som finnes på inngangsplan et avgjørende mål på tilgjengeligheten inni boligen. I nederste del av tabell 21 viser vi andelene av boligene med to eller flere plan som har diverse primærrom lokalisert på første plan, og også den totale andelen av boliger med disse rommene på inngangsplanet. WC er det vanligste rommet å finne på inngangsplanet, og 92 prosent av boligene er slik utformet. Stue, kjøkken og bad finnes også på inngangsplanet i godt over 80 prosent av boligene. Soverommet er det rommet som det er mest vanlig å ha på et annet plan, men tre av fire boliger har likevel minst ett soverom på inngangsplanet. Til sammen har 65 prosent av boligene alle primærrommene lokalisert på inngangsplanet. Dette er et par prosentpoeng høyere enn tilsvarende tall fra levekårsundersøkelsen 2004.

At diverse rom ligger på boligens inngangsplan, betyr ikke nødvendigvis at de er tilgjengelige for rullestolbrukere. I levekårsundersøkelsen ble det i 2007 som i tidligere år, stilt spesifikke tilleggsspørsmål om rullestoltilgjengelighet, dvs. om døråpningene var minst 80 cm brede og ingen terskler høyere enn 2,5 cm. I tabell 22 viser vi fordelingen av boliger med ulike typer rom tilgjengelige for rullestolbrukere etter denne normen. Det er som oftest bad og/eller WC som ikke er tilgjengelig for rullestolbrukere. I om lag én av fire boliger tilfredsstillers alle typer rom kriteriene for rullestoltilgjengelighet.

<sup>18</sup> Fem boliger på ett plan mangler bad i boligen, og fire boliger på ett plan mangler WC i boligen. Fem boliger over to eller flere plan mangler bad i boligen, og seks boliger over to eller flere plan mangler WC

Dette er dobbelt så høyt som andelen boliger med alle typer rom tilgjengelige fra 2004.

*Tabell 22. Boliger med ulike typer rom tilgjengelige for rullestol 2007. Vektete andeler.*

	<b>Andel</b>	<b>N</b>
Entré/gang	61 %	1975
Bad/WC	37 %	1203
Stue	72 %	2345
Soverom	59 %	1909
Kjøkken	70 %	2270
Alle typer rom tilgjengelige	26 %	828

Når vi kombinerer tallene i tabell 21 og tabell 22, finner vi andelen av boliger som har diverse typer rom på inngangsplanet, og der disse rommene også er tilgjengelige for rullestolbrukere<sup>19</sup>. Andelen er presentert i tabell 23. Vi ser at andelen kun ligger et par prosentpoeng lavere enn andelen i tabell 22. Det betyr at de fleste boligene der rommene er tilgjengelige for rullestolbrukere, også har disse rommene på inngangsplanet. 21 prosent av boligene tilfredsstiller begge kriteriene for alle typer rom. Dette representerer en sterk økning fra 13 prosent i 2004.

*Tabell 23. Boliger etter rullestoltilgjengelige rom på inngangsplanet 2007. Vektete andeler.*

	<b>Andel</b>	<b>N</b>
Bad/WC	36 %	1172
Stue	68 %	2194
Soverom	53 %	1670
Kjøkken	65 %	2087
Alle typer rom	21 %	666

<sup>19</sup> Spørsmålene i levekårsundersøkelsen lyder henholdsvis «Har du/dere (type rom) på inngangsplanet» og «Kan en rullestolbruker komme inn i/på (type rom)». På det sistnevnte spørsmålet skal respondenten svare ja hvis det finnes minst ett rom av denne typen som er rullestoltilgjengelig, selv om dette ikke befinner seg på inngangsplanet. I de boligene som har flere rom av samme type (for eksempel soverom eller bad), er det derfor i teorien mulig at det rullestoltilgjengelige rommet ikke finnes på inngangsplanet. Vi ser bort fra denne muligheten i våre analyser ettersom vi ikke har mulighet for å skille ut disse boligene.

I tabell 24 oppsummerer vi funnene i levekårsundersøkelsen 2007 når det gjelder tilgjengelighet. De første tallene har vi allerede kommentert. På nest nederste linje finner vi imidlertid andelen boliger som tilfredsstillter full rullestoltilgjengelighet både frem til boligens inngangsdør og inni boligen, dvs. der alle typer rom er tilgjengelige for rullestol og ligger på inngangsplanet. Ti prosent av boligene tilfredsstillter dermed alle kravene til rullestoltilgjengelighet. Dette er også en betydelig økning fra 2004 der det ble angitt at sju prosent av boligene tilfredsstilte alle slike krav.

*Tabell 24. Oppsummering boliger etter grad av rullestoltilgjengelighet 2007. Vektete andeler.*

	<b>Andel</b>	<b>N</b>
Alle typer rom på inngangsplan	65 %	1937
Alle typer rom tilgjengelige for rullestol	26 %	829
Alle typer rom på inngangsplan og tilgjengelige for rullestol	21 %	666
Rullestoltilgang til boligens inngangsdør	24 %	768
Full rullestoltilgang inn til og inni boligen	10 %	285
Besøksstandard	12 %	364

I tillegg har vi i tabell 24 tatt med andelen av boligene som tilfredsstillter den såkalte besøksstandard. En bolig tilfredsstillter besøksstandard hvis entré/gang, stue og WC/bad ligger på inngangsplanet og er tilgjengelige for rullestolbrukere. I tillegg må boligen være tilgjengelig for rullestol fra parkeringsplass eller garasje og frem til boligens inngangsdør. Av tabell 24 ser vi at 12 prosent av boligene tilfredsstilte denne besøksstandard i 2007. Dette representerer en svak økning fra 11 prosent i 2004. Sammenlignet med tallene som gjelder rullestoltilgjengelighet til alle rommene og som økte fra 7 prosent til 10 prosent fra 2004 til 2007, kan vi tolke endringene i denne treårsperioden dithen at det først og fremst er tilgjengeligheten til soverom og kjøkken som er forbedret.

Vi har tatt med ytterligere to tabeller om universell utforming og tilgjengelighet. I tabell 25 viser vi de samme andelene som i tabell 24, men etter boligtype, og i tabell 26 viser vi andelene etter boligens byggeår.

Fra tabell 25 ser vi at det er tildels store forskjeller i tilgjengelighet og universell utforming mellom de ulike boligtypene. Når det gjelder rullestoltilgjengelighet inni boligen, varierer denne mellom 18 prosent for eneboliger

og rekke-/kjedehus til omlag 30 prosent for boliger i blokk eller bygård. Tilgjengeligheten frem til boligens inngangsdør varierer mindre og ligger på rundt én av fire boliger. For eneboliger er det svært liten overlapp mellom full tilgjengelighet inni og utenfor boligen, og bare 6 prosent av eneboligene tilfredsstillter begge kravene. Med andre ord har kun en tredel av eneboligene som har full rullestoltilgjengelighet inni boligen, også full tilgjengelighet frem til boligens inngangsdør. For de andre boligtypene ligger dette forholdstallet nærmere en halv. Totalt er andelen fullt tilgjengelige boliger høyest blant boliger i blokk eller bygård med 16 prosent, og det er også for denne boligtypen at økningen fra 2004 er sterkest.

Som forventet ser vi i tabell 26 at det er de nyeste boligene som i størst grad tilfredsstillter kravene til universell utforming og tilgjengelighet. Om lag en tredel av boligene som er bygget etter 2000, har full rullestoltilgjengelighet både inni og utenfor boligen.

Tallene som vi har presentert i de foregående tabellene, tyder på at økningen i rullestoltilgjengelighet fra 2004 til 2007 hovedsakelig skyldes forbedring i utformingen inni boligene. Både en større andel boliger med alle viktige rom på inngangsplanet og særskilt en forbedret rullestoltilgjengelighet inn til de enkelte rommene, bidro til å øke den samlede rullestoltilgjengeligheten. Dette er en positiv utvikling med tanke på at universell utforming har vært en boligpolitisk målsetning i de siste årene, og det er grunn til å forvente at dette vil fortsette også i tiden fremover etter hvert som eldre og mindre tilgjengelige boliger blir erstattet av nybygg med bedre rullestoltilgjengelighet.

*Tabell 25. Tilgjengelighet etter boligtype<sup>1</sup> 2007. Vektete andeler.*

	<b>Enebolig+</b>	<b>Rekke/kjedehus</b>	<b>V2-H2 og 2/3/4</b>	<b>Blokk/Bygård</b>
Alle typer rom på inngangsplan	53 %	37 %	70 %	95 %
Alle typer rom tilgj. for rullestol	24 %	25 %	26 %	31 %
Alle typer rom på inng.plan og tilgj for rullestol	18 %	18 %	24 %	30 %
Rullestoltilg til boligens inng.dør	23 %	30 %	22 %	25 %
Full rullestoltilg. inn til og inni boligen	6 %	12 %	12 %	16 %
Besøksstandard	9 %	14 %	13 %	17 %

<sup>1</sup>Boligtypene er de samme som ble brukt i tabell 4. Se kommentarer til denne for nærmere forklaringer.

Tabell 26. Tilgjengelighet etter boligens byggeår 2007. Vektete andeler.

	Før 1900	1901- 1920	1921- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	Etter 2000
Alle typer rom på inngangsplan	58 %	49 %	57 %	57 %	70 %	69 %	62 %	66 %	81 %
Alle typer rom tilgj. for rullestol	17 %	13 %	13 %	14 %	17 %	21 %	30 %	50 %	62 %
Alle typer rom på inng.plan og tilgj for rullestol	14 %	10 %	11 %	10 %	15 %	16 %	23 %	43 %	57 %
Rullestoltilg til boligens inng.dør	14 %	12 %	12 %	12 %	20 %	24 %	28 %	45 %	45 %
Full rullestoltilg. inn til og inni boligen	4 %	3 %	3 %	3 %	5 %	5 %	11 %	25 %	32 %
Besøksstandard	7 %	5 %	5 %	4 %	6 %	7 %	14 %	31 %	33 %
N	171	120	240	504	450	553	516	360	245

## Oppsummering

I denne artikkelen har vi presentert en rekke nøkkeltall som på ulike måter beskriver boligmassen når det gjelder boligstandard og tilgjengelighet i 2007. Boligmassen er av natur en størrelse som endrer seg tregt, og utviklings-trekkene over tid bærer på mange måter preg av dette. Det er likevel noen endringer som peker seg ut. Det ser ut til å være en bevegelse mot flerbolig- hus blant unge hushold og aleneforeldre. Andelene av disse husholdstypene som bor i blokk eller bygård, økte kraftig mellom 2004 og 2007, noe som trolig har sammenheng med den sterke prisveksten på boliger i samme periode. Samtidig ser vi fortsettelsen av en svakt nedadgående trend når det gjelder trangboddhet og en økning i både median- og gjennomsnittlig boligstørrelse slik at bevegelsen mot flerbolighus ikke ser ut til å bety at det er flere som bor trangt. Det kan dermed se ut som om denne endringen i bolig- type skjer uten at det er store endringer i boligstørrelsen. Blant de nevnte husholdstypene er det for eksempel kun enslige foreldre som opplever en reduksjon i nedre kvartilstørrelse på boligen.

Det er også interessant at det for noen husholdstyper er betydelig flere som oppgir at boligen deres er for liten, enn som faktisk er trangbodde. Det er særlig unge barnefamilier og enslige foreldre som gir uttrykk for at boligen deres er for liten. Andelen som opplever at boligen er passe stor, er høyest når husholdet disponerer mellom 1,5 og to rom per person.

Mellom 2004 og 2007 har det ikke vært noen særlige endringer i forhold verken inni eller utenfor boligen. Det kan derimot se ut som om vedlikeholdstakten har økt noe, men fordi spørsmålsformuleringen ble endret fra 2004 til 2007, kan vi ikke fastslå dette med sikkerhet. Det er spesielt oppussing av bad/WC og ny isolasjon/etterisolering som ser ut til å skje noe hyppigere i 2007 enn i 2004. Når det gjelder tilgjengelighet og universell utforming, er det også noen viktige endringer mellom 2004 og 2007 idet andelen boliger med full rullestoltilgjengelighet inni boligen har økt betydelig fra 2004 til 2007. Tilgjengelighet utenfor boligen er imidlertid omtrent uforandret slik at den totale andelen boliger som er fullt tilgjengelige for rullestolbrukere økte fra om lag 7 prosent til 10 prosent i perioden 2004–07.

## Referanser

- Arbeids- og sosialdepartementet og Miljøverndepartementet (2004). *Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder.*
- Barne- og Likestillingsdepartementet (2009). *Norge universelt utformet 2025. Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009–2013.*
- Grue og Gulbrandsen (2006) «Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold» i *Bolig og levekår i Norge 2004*. En artikkelsamling av L. Gulbrandsen (red.). NOVA-rapport 3/06.
- Lappegård, Trude og Viggo Nordvik (1998) *Sokkelboliger i det norske boligmarkedet*. Prosjektrapport 237 Norges byggforskningsinstitutt
- Nordvik, V. (2006) «Boligstandard» i *Bolig og Levekår i Norge 2004*. En artikkelsamling av L. Gulbrandsen (red.). NOVA-rapport 3/06.
- Nordvik, V (2000) «Utilisation of the Stock of Owner Occupied Single Family Houses – an Econometric Analysis». *Urban Studies*, Vol. 37, No. 7, 1171–83
- Nørve, S, J. Christophersen, K. Denizou, D. Edvardsen og C. Flyen Øyen (2005) *Kunnskapsoversikt. Universell utforming og tilgjengelighet*. Byggforsk Prosjektrapport 392.

## 2 Boligøkonomi

LARS GULBRANDSEN

---

### Innledning

I et boligsystem basert på utstrakt selveie vil boligen for de fleste husholdninger utgjøre den viktigste bestanddel av deres privatøkonomi, både som formue og som utgiftskomponent. Boligen knytter samtidig husholdningene til samfunnsøkonomien ved å være en viktig drivkraft for inntekts-givende arbeidsdeltakelse for å kunne finansiere investeringene, og ved å eksponere husholdningene for risiko som ofte utløses av økonomiske forhold utenfor landets grenser. Samtidig vil hensynet til det store flertall av bolig-eiere påvirke utformingen av skattesystemet slik at boliginvesteringer på ulikt vis beskattes mildere enn annen formue.

I denne artikkelen vil se nærmere på viktige økonomiske sider ved husholdningens boliginvesteringer og boligkonsum. Vi starter med bolig-investeringene og fortsetter med å vise hvordan disse investeringene er finan-siert. Vi spør videre om og i hvilken grad boligformue blir gjort til gjenstand for eller danner grunnlaget for forbruk, mens vi avslutter artikkelen med en gjennomgang av utgiftene ved å konsumere bolig. Alle avsnittene vil primært ha et deskriptivt formål, men beskrivelsene vil gjennomgående knyttes til alder og inntekt. Dette skyldes at boliginvesteringer og boutgifter i utpreget grad er knyttet til livsløp, samtidig som husholdningenes inntektsnivå vil bestemme hvor store investeringer som kan gjøres og hvor store utgifter som kan bæres.

Boliginvesteringer og boutgifter vil kjennetegnes av stor variasjon. For best å kunne beskrive de store variasjoner vi her står overfor, vil vi vise resul-tatene i form av fordelinger. Vi presenterer fordelingenes ytterpunkter i form av de verdier som skiller ut den tiendepart (decil) og den fjerdepart (kvartil) av husholdningene som har de laveste og høyeste verdiene på de ulike bolig-egenskaper. Vi presenterer fordelingenens midtpunkt gjennom verdien til den husholdningen som har like mange under som over seg (medianverdien). I de påfølgende tabeller har vi dessuten vektet personutvalget i



levetidsundersøkelsen for å kompensere for ulik trekk sannsynlighet bestemt av husholdsstørrelse. Vi får på denne måten et husholdsutvalg som er den mest naturlige enhet i analyse av boforhold. I tabellene i denne artikkelen viser vi de vektete basistallene som for alle gruppene, unntatt for de gruppene som kun består av en-personhushold, vil være mindre enn de faktiske tallene som det er vektet ut fra. Vi har dessuten i alle tabellene holdt utenfor de respondentene som oppgir at de er hjemmeboende barn mellom 16 og 24 år.

## Husholdningenes boliginvesteringer

Verdien av husholdningenes boliginvesteringer vil bestemmes både av prisutviklingen på boligmarkedet og den livsfase hovedpersonene i en husholdning befinner seg i. Boliginvesteringer er livsfasebestemt og skjer i stor utstrekning via lån som nedbetales over livsløpet. Slik nedbetaling er ensbetydende med finansiell sparing som øker husholdningenes totalformue. Men også endrede markedsverdier vil endre husholdningens totalformue. I den grad det over tid er prisstigning, vil dette bidra til at forskjellen øker mellom historisk anskaffelsespris og aktuell markedspris, og normalt også forskjellen mellom opprinnelig boliggjeld og aktuell markedspris. Dette er samtidig en prosess som bidrar til at formue blir ulikt fordelt i ulike aldersgrupper. Forut for undersøkelsen høsten 2007 hadde det norske boligmarkedet vært gjennom en sammenhengende prisstigning fra våren 1993. Toppen ble nådd i august 2007, men prisene endret seg lite i de påfølgende måneder, da data for levetidsundersøkelsen ble samlet inn (Gulbrandsen 2009:29). Undersøkelsen er altså gjennomført nær toppen av en lang periode med stigende boligpriser.

I massemedia støter man stadig på påstander om at prisstigning stenger ungdom ute fra boligmarkedet. Sist vi registrerte et slikt oppslag var i Nettavisen, 12. november 2009 (<http://www.nettavisen.no/okonomi/article2753657.ece>), nok en gang et oppslag av typen «Aldri har det vært så ille som akkurat nå» (Gulbrandsen 2002). Nå skal man riktignok være forsiktig med å kommentere situasjonen høsten 2009 med data fra høsten 2007. Men sammenlikner vi de tverrsnittsbildene som levetidsundersøkelsene i 2004 og 2007 gir for yngre hushold, viser tabell 1 kun én endring av betydning i de aldersspesifikke

eierandeler fra 2004 til 2007. Det er at eierandelen blant unge har økt. Når ungdom i 2007, etter en periode med sterkt stigende priser, og med et gjennomgående høyere rentenivå enn vi opplevde i store deler av 2009, likevel mer enn tidligere hadde kjøpt bolig, er det lite sannsynlig at situasjonen i høsten 2009 vil være særlig annerledes enn tilfellet var høsten 2007. Vi viser i den forbindelse også til Hans-Christian Sandlies artikkel om førstegangsetablering.

*Tabell 1 Andel som eier bolig etter intervjupersonens alder. 2004 og 2007*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
2004	37	77	86	90	91	89	64	77
N:	(289)	(413)	(318)	(297)	(226)	(163)	(78)	(1784)
2007	45	82	84	92	86	83	76	77
N:	(281)	(387)	(297)	(267)	(261)	(152)	(107)	(1789)

Tverrsnittsbilder av boliginvesteringer viser også at slike investeringer i sterk grad er inntektsbestemt. Tabell 2 viser for eksempel at andelen som eier bolig stiger med økende husholdsinntekt. Tabellen viser eierandelen i hvert inntektsdecil (beregnet ut fra samlet inntekt summert over alle husholdsmedlemmene). De ni laveste decilene er plassert i inntektsfordelingen ut fra deres øvre grenseverdi i forhold til neste decil. Siste og tiende decil omfatter alle som har en årlig samlet husholdsinntekt på mer enn 1 020 000 kroner.

*Tabell 2 Andel som eier bolig etter husholdets samlede inntekt i deciler. 2007. (Tallene i parentes viser grenseverdien til neste decil i 1000 kr.)*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(160)	(240)	(320)	(380)	(480)	(580)	(680)	(820)	(1020)	
32	57	64	70	82	91	90	94	96	96
(195)	(183)	(201)	(137)	(197)	(183)	(162)	(184)	(169)	(178)

Siden det ikke finnes registrert realistiske markedsverdier for boliger, har vi også denne gang måttet bruke spørsmålet der respondentene blir bedt om å angi boligens markedsverdi. 93 prosent av eierne har oppgitt et prisanslag. Tabell 3 viser hvordan disse fordeler seg, med to millioner kroner som medianverdi. Fordelingen er såkalt «høyreskjev» ved at avstanden fra midtpunktet til de angitt høye verdier er større enn tilsvarende avstand fra midtpunktet til de samme punkter i fordelings laveste ende.

Tabell 3 Fordeling av antatt markedsverdi for bolig i 1000 kr. Hushold som eier boligen.

1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
1000	1400	2000	3000	4000

Blant de åtte prosent som ikke har oppgitt noen pris, har litt under halvparten, tre prosent, ikke blitt stilt spørsmålet fordi de på forhånd har svart at de ikke har anledning til å selge. Det er også noen som ikke vet hva markedsprisen er, et kunnskapshull vi oftest venter å finne blant de eldste, noe som klart framgår av tabell 4. Det kan også tenkes at noen bor i en bolig som ikke er noe verdt eller har en svært lav markedsverdi, og at noen av disse har skjult seg innenfor gruppen som ikke har besvart spørsmålet om antatt pris.

Tabell 4. Andel som svarer at de ikke kan overdra boligen til andre (kan ikke) og andel som ikke oppgir markedspris (vet ikke) etter intervjuobjektets alder.

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
Kan ikke	2	4	4	2	5	2	4	3
Vet ikke	3	4	2	5	4	11	22	5
	(126)	(229)	(249)	(245)	(224)	(126)	(81)	(1367)

For ikke å miste respondenter i påfølgende analyser har vi satt markedsverdien for de ubesvarte til null, vel vitende om at vi da undervurderer boligformuen, særlig blant de eldste. Dersom vi også gir alle leieboere verdien null, får vi følgende fordeling av det vi kan kalle brutto boligformue blant norske hushold (tabell 5).

Tabell 5. Fordeling av antatt markedsverdi for bolig i 1000 kr. Alle hushold.

1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
0	0	1500	2500	3500

Vi nevnte innledningsvis at boliginvesteringer både er alders- og inntektsbestemte. Den alderbestemte fordelingen har vanligvis en omvendt u-form. Opp til et visst stadium i livsløpet investerer folk i større boliger. Samtidig vil dagens eldre ha nådd toppen av sine boliginvesteringer i tider da det generelle boligkonsumet lå på et lavere nivå enn nå. I gjennomsnitt vil for eksempel dagens 50-åringer ha et høyere boligkonsum enn dagens 80-åringer hadde den gang de var 50 år, en forskjell som er beskrevet som samtidsrelativt

boligkonsum (Løwe, 2002). Den observerte sammenhengen med alder er også et resultat av at verdien av eldre menneskers boliger kan være lavere på grunn av manglende vedlikehold, men kanskje primært en følge av dårlige datakvalitet blant de eldste, på grunn av undervurdering av prisutviklingen eller reell uvitenhet om markedspriser. Tabell 6 viser at den omvendte u-formen blir brattere jo høyere opp i alder vi kommer. Sett ut fra grenseverdiene for 3. kvartil og 9. decil, sitter folk i 40-åra med de mest verdifulle boligene. Det er også i denne aldersgruppen spredningen og dermed ulikheten er størst. Forøvrig er ulikheten beskjedent for flertallet av boligeierne. Medianverdien er kun 300 000 kroner høyere blant boligeiere i 30-åra enn blant boligeiere i 20-åra. Deretter ligger medianverdien på samme nivå fram til dagens 70-åringer. Når medianverdien i tabellen framstår som lavere blant de over 70 år, er nok dette mer en følge av at den trekkes ned av manglende svar enn av faktisk lavere verdier blant de aller eldste.

*Tabell 6. Antatt markedsverdi av bolig i 1000 kr etter intervjupersonens alder. Hushold som eier bolig*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
1. decil	740	850	800	750	300	0	0
1 kvartil	1200	1450	1300	1300	1100	1000	0
Median	1700	2000	2000	2000	2000	1500	1200
3. kvartil	2200	2900	3200	3000	2800	2500	2000
9. decil	3000	3920	4700	4000	4000	3500	3000
N:	(125)	(315)	(249)	(245)	(224)	(126)	(80)

Nå er også inntekt livsfasebestemt, og i likhet med verdien av boliginvesteringer omvendt u-formet. Verdien av boliginvesteringene er monotont stigende med inntekt. Tabell 7 viser fordelingene av boliginvesteringer innenfor hvert inntektsdecil. Verdien stiger på alle nivå av fordelingene. Dersom vi tester grad av monotont stigende tendens ut fra antall tall i tabellen som enten er like stort eller større enn tilsvarende tall i inntektsdecilet foran, er det kun 2 av de 50 verdiene i tabellen som bryter med dette mønstret.

Tabell 7. Fordeling av boligverdi etter samlet inntekt på husholdsnivå (deciler). Hushold som eier boligen.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. decil	0	0	0	340	600	600	750	600	1150	1500
1 kvartil	250	450	1000	1000	1200	1200	1400	1500	1900	2500
Median	1150	1000	1400	1500	1670	1700	2000	2200	2500	3250
3. kvartil	1500	2000	2000	2100	2300	2400	2500	3000	3300	4500
9. decil	2400	2500	2500	2900	3000	3500	3500	4000	4500	6500
N:	(63)	(104)	(128)	(96)	(161)	(166)	(146)	(172)	(162)	(170)

Når boligverdiene øker med økende alder opp til et visst aldersnivå, skyldes dette ikke bare at verdiene av boligene øker. Det er også en følge av at folk over tid har gjort nye boliginvesteringer. Levekårsundersøkelsen har ikke data som fullt ut dekker det vi kan kalle husholdningenes boliginvesteringshistorie. Men ut fra spørsmål om man eide eller leide forrige bolig, kan vi i det minste få et visst bilde av det enkelte husholds boliginvesteringshistorie. Vi kan for eksempel beskrive eiere ut fra om de har investert i bolig én gang eller flere ganger. Vi ser av tabell 8 at andelen som har investert i bolig mer enn én gang øker opp mot 50-årsalder, og holder seg deretter på dette nivået fram til 80-årsalder. Denne fordelingen er en effekt både av livsfase og periode. De eldste har gjort sine investeringer i perioder da det var mindre vanlig enn i dag å investere i eid bolig flere ganger.

Tabell 8. Tidligere atferd på boligmarkedet etter alder.

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
Eid mer enn én bolig	9	34	44	48	45	46	38	36
Eid bare én bolig	36	48	40	43	41	37	37	40
Eid bolig før	4	4	5	2	5	10	15	5
Leier	51	15	11	6	8	7	9	19
N:	(280)	(385)	(298)	(267)	(260)	(152)	(107)	(1792)

I tabell 9 har vi fordelt den antatte verdien av boliginvesteringene etter den ulikhet i markedshistorikk som vi kan registrere. Uansett alder så har de som har investert i bolig mer enn én gang gjort større boliginvesteringer, eller for å være mer korrekt, sitter med større boligkapital, enn de som har investert kun i én bolig én gang så langt i livsløpet.

Tabell 9. Antatt markedspris i 1000 kr. etter alder og markedshistorikk (eid kun én bolig eller flere). Hushold som eier boligen.

Mer enn én	20–39	40–49	50–59	60–69	70+
1. decil	1180	1200	1000	800	0
1. kvartil	1700	1600	1600	1400	1000
Median	2400	2500	2500	2100	1700
3. kvartil	3200	3800	3500	3000	2500
9. decil	4200	5000	5000	4500	4000
N:	(159)	(130)	(129)	(117)	(111)
<b>Kun én</b>					
1. decil	600	500	180	0	0
1. kvartil	1200	1100	1000	900	160
Median	1700	1700	1600	1600	1000
3. kvartil	2300	2500	2500	2200	2000
9. decil	3000	4000	3000	3500	2500
N:	(295)	(119)	(116)	(107)	(96)

Ut fra boligens sentrale posisjon som formuesobjekt, er det nærliggende å se på forholdet mellom boligformue og samlet formue. Samlet formue har vi definert som antatt markedsverdi av bolig pluss netto finanskapital. Dette målet, som er det eneste vi kan etablere ut fra levekårsdata, vil undervurdere husholdningenes samlede formue. Ekstraboliger er for eksempel ikke tatt med. Det samme er tilfelle med hytter og fritidshus. I et utvalg fra sommeren 2008 med intervjuperson mellom 20 og 64 år, var det 26 prosent som eide hytte. Medianverdien av antatt markedsverdi var 500 000 kr. (Gulbrandsen, 2009:38). De aldersbestemte fordelingene av denne litt amputerte formuen er vist i tabell 10. Husholdningens samlede formue stiger med alder fram til 60-åringene, for så å falle. Denne nedgangen er sannsynligvis i noen grad et resultat av større vet-ikke andel på spørsmålet om antatt markedsverdi blant de eldste. Sammenliknet med aldersfordelingen av boliginvesteringene, er fordelingen av samlet formue langt klarere aldersbestemt. Sammenlikner vi forskjellen mellom medianverdiene for brutto boligformue fra tabell 7 med netto totalformue fra tabell 10, ser vi at forskjellen jevnt og monotont avtar med alder. Dette er selvsagt primært et uttrykk for at boliggjeld nedbetales over livsløpet.

Tabell 10. Samlet formue fordelt etter alder. Alle hushold.

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
1. decil	-400	-450	-300	-50	0	100	100	-250
1 kvartil	-200	-50	50	650	700	600	350	0
Median	0	550	950	1450	1650	1450	1150	850
3. kvartil	250	1350	2200	2800	2900	2500	2150	2000
9. decil	1200	2500	3500	4200	4650	4200	3200	3300
N:	(280)	(384)	(297)	(267)	(261)	(151)	(106)	(1788)

Liksom boligformue, er det også for samlet formue slik at tidligere markedsaktivitet øker formuen (tabell 11). Vi finner altså ingen tydelig spor av at mindre aktivitet med hensyn til boliginvesteringer er kompensert med økt finansiell sparing.

Tabell 11. Samlet formue fordelt etter alder og markedsaktivitet (eid kun én bolig eller flere)

Mer enn én	20–39	40–49	50–59	60–69	70+
1. decil	-250	-100	400	650	550
1. kvartil	300	650	1000	1150	1100
Median	900	1400	2150	2050	1900
3. kvartil	1950	2600	3200	3650	2900
9. decil	3200	4200	5000	5650	4500
N:	(159)	(130)	(129)	(117)	(111)
<b>Kun én</b>					
1. decil	-460	-100	0	200	150
1. kvartil	-30	350	650	900	650
Median	550	1150	1300	1850	1400
3. kvartil	1200	2250	2350	2950	2250
9. decil	2050	3350	3700	4250	3800
N:	(295)	(119)	(116)	(107)	(96)

Med hensyn til realformue som ikke er registrert med verdianslag i levekårsundersøkelsen, kan det være av interesse å se på de ulike grupper av hushold ut fra eierskap til bolig, hytte og ekstrabolig. Tabell 12 viser hvordan husholdene fordeler seg på de ulike kombinasjonsmuligheter som foreligger. Litt over halvparten eier kun den boligen de bor i, mens 28 prosent eier både bolig og enten hytte eller ekstrabolig eller begge deler. 20 prosent av husholdninger framstår som fullstendig eiendomsløse, mens tre prosent leier bolig, men eier samtidig enten hytte, ekstrabolig eller begge deler.

Tabell 12. Eierkombinasjoner av bolig, hytte og ekstrabolig

Boligeiere				Leieboere			
+ hytte, ekstrab	+ hytte	+ ekstrab	Ikke hytte/ ekstra-bolig	+ hytte, ekstrab	+ hytte	+ ekstrab	Ikke hytte/ ekstra-bolig
4 %	19 %	3 %	52 %	0,2 %	2 %	1 %	20 %

Tabell 13 viser hvordan samlet formue er fordelt i disse gruppene. Selv om verdien av ekstrabolig og hytte ikke er registrert, har likevel de som har investert i eller skaffet seg disse realverdiene høyere samlet formue enn de som ikke har slike realaktiva. I optimistisk påvente av at realformue blir mer realistisk verdsatt i offentlige eiendomsregistre, er det viktig at også antatt markedsverdi av hytter og ekstraboliger blir registrert i framtidige levekårsundersøkelser.

Tabell 13. Samlet formue (netto finanskapital + markedsverdi av bolig) fordelt etter eierskap av andre realaktiva

	Boligeiere				Leieboere	
	Hytte og ekstrabolig	Hytte	Ekstra-bolig	Ikke hytte/ ekstrabolig	Hytte og/eller ekstrabolig	Ikke hytte/ ekstra-bolig
1. decil	-200	50	-150	-100	-800	-350
1. kvartil	750	850	300	350	-250	-150
Median	1700	1850	1150	1100	0	-50
3. kvartil	3900	3050	2550	2100	500	50
9. decil	7150	5000	4300	3150	1050	300
N:	(63)	(334)	(50)	(921)	(60)	(361)

### Finansiering av boliginvesteringene

Levekårsundersøkelsen har to datakilder som forteller om husholdningenes lån. Det er for det første husholdningenes samlede gjeld som er en summert størrelse hentet fra selvangivelsesregistret for alle hushold som er registrert bosatt i husholdningen. I datagrunnlaget framkommer beløpet som differansen mellom brutto og netto finanskapital. Det er for det andre spørsmålet om man har boliglån nå, hvor mange slike lån man har, og for hvert av lånene hvor mye som gjenstår av lånet. På den måten kan man registrere samlet gjeld, samt hvor mye av denne gjelda som oppfattes å være boliggjeld. Når det gjelder boliggjelda kan det oppstå feil. Det er for eksempel mulig at de som blir spurt ikke tar med gjeld fra alle som er registrert å tilhøre



husholdningen. Det er videre mulig at noen respondenter ikke helt eksakt vet hvor stor deres boliggjeld er. Når det gjelder lån til andre formål, men med pant i boligen, kan det variere om folk oppfatter dette som boliglån eller ikke. Det er også en forskjell i periodisering. De tilkoblede registerdata viser status per 31.12.2007, mens respondentene sannsynligvis vil svare for det tidspunktet de blir spurt.

Selv om så godt som alle boligeiere finansierer boligkjøpet ved å oppta lån, finner vi likevel relativt mange gjeldfrie boligeiere i tverrsnittsundersøkelser. 67 prosent av boligeierne oppgir å ha boliglån. De fleste av disse, 91 prosent, oppgir at de kun har ett lån, 8 prosent har to lån og én prosent har tre lån. Størrelsen på boliglånene fordeler seg som vist i tabell 14.

Tabell 14. Boliglån blant boligeiere. (i 1000 kr)

1 .decil	1.kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
0	0	400	1000	1690

Tabell 15 viser hvordan selvrapportert boliggjeld er fordelt på ulike aldersgrupper. Boligeiere i 20-åra og i 30-åra viser seg her å være svært like med hensyn til boliggjeld, mens både andelen som har gjeld og størrelsen på boliggjelda deretter faller med økende alder.

Tabell 15. Boliglån etter alder. Boligeiere

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
1. decil	0	0	0	0	0	0	0	0
1 kvartil	590	560	300	0	0	0	0	0
Median	1000	1000	710	240	0	0	0	400
3. kvartil	1500	1500	1200	700	300	0	0	1000
9. decil	1940	2000	2000	1085	700	300	100	1690
N:	(125)	(315)	(249)	(245)	(224)	(126)	(80)	(1367)

Mens vi tidligere har vist hvordan brutto boligformue er fordelt etter alder, skal vi nå se på netto boligformue som vi i første omgang definerer som antatt markedsverdi av bolig minus oppgitt boliggjeld. Tabell 16 viser hvordan denne størrelsen fordeler seg etter alder. Helt på linje med total netto formue, øker netto boligformue opp til personer i 60-åra. Siden eierandelen er så høy som den er, sammenlikner vi langt på vei de samme

husholdningene når vi sammenlikner formuesfordelingen blant alle i 60-åra med boligformuesfordelingen blant boligeiere i samme aldersgruppe. Sammenlikner vi tabell 10 og tabell 16, finner vi at fordelingen for den rikeste aldersgruppen (60–69 år) er ganske lik i fordelings laveste halvdel, mens finanskapital drar totalformuen i været i fordelings øvre halvdel. I denne aldersgruppen ligger den øvre grenseverdien for 3. kvartil 400 000 kroner høyere for totalformue enn for boligformue, mens den øvre grenseverdien for 9. decil ligger 650 000 kroner høyere.

*Tabell 16. Netto boligformue etter alder.*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
1. decil	0	35	110	350	60	0	0	0
1 kvartil	180	470	600	850	900	910	0	570
Median	500	900	1300	1540	1600	1500	1150	1200
3. kvartil	1010	1600	2150	2500	2500	2200	2070	2000
9. decil	1900	2600	3300	3500	4000	3500	2500	3100
N:	(125)	(315)	(249)	(245)	(224)	(126)	(80)	(1367)

Mens total gjeld kommer til fratrukk i tabell 10, er det selvrapportert boliggjeld som kommer til fratrukk i tabell 16. Mens man får registrert svært lite annen gjeld enn boliggjeld dersom man spør om både boliggjeld og annen gjeld i en og samme undersøkelse, får vi ved å sammenlikne selvrapportert gjeld og registerbasert gjeld, flere og større avvik mellom de to gjeldstypene. Tabell 17 viser hvordan totalgjeld er fordelt etter alder.

*Tabell 17. Samlet gjeld i 1000 kr etter intervjupersons alder*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
1. decil	20	100	30	0	0	0	0	0
1 kvartil	110	560	320	130	10	0	0	50
Median	350	1210	840	510	130	20	10	450
3. kvartil	1350	1950	1570	1140	600	160	70	1280
9. decil	2170	2520	2570	1940	1030	640	310	2150
N:	(280)	(384)	(297)	(267)	(261)	(151)	(106)	(1788)

Sammenlikner vi boliggjeld blant boligeiere (tabell 15) og totalgjeld blant alle hushold (tabell 17), ser vi for det første at totalgjeld, med unntak av grenseverdien for 9. decil, er klart lavere enn boliggjeld. Dette skyldes at det i

denne aldersgruppen er et betydelig innslag av mennesker som ennå ikke har investert i bolig. Dette endrer seg allerede blant de som er i 30-åra. Forskjellen mellom boliggjeld og annen gjeld er klart størst blant de som er i 50-åra. Dette antyder at vi her finner et betydelig innslag av personer som har nedbetalt bolig, men samtidig stiftet ny gjeld.

Boliggjeld er som nevnt en betydelig del av nordmenns gjeld (Gulbrandsen 2007 og 2009). Vi skal nå sammenlikne den boliggjeld som respondentene oppgir med den gjeld som er registrert gjennom skattelikningen. For det første er det 29 prosent av de boligeiere som har lån som ikke har oppgitt at de har noe boliglån. For det andre er det 12 prosent som har oppgitt en boliggjeld som overstiger den registrerte totalgjelda. Det kan være flere grunner til det siste. Antar vi at disse kun har boliggjeld, finner vi at 30 prosent er i den situasjon at boliggjelda utgjør 90 prosent eller mer av totalgjelda, mens 48 prosent er i den situasjon at boliggjeld utgjør minst 75 prosent av gjelda. For to av tre boligeiere med gjeld, utgjør boliggjelda minst halvparten av totalgjelda. Vi får her registrert mer annen gjeld enn i en undersøkelse fra sommeren 2008 (Gulbrandsen 2009). I et utvalg hushold med intervjupersoner under 65 år hadde halvparten av boligeierne med gjeld en boliggjeld som tilsvarte minst 90 prosent av totalgjelda, mens 28 prosent kun oppga at de hadde boliggjeld. Ser vi på tilsvarende aldersgruppe i levekårsundersøkelsen, finner vi at halvparten av boligeierne hadde en gjeld som minst tilsvarte 73 prosent av totalgjelda, mens 12 prosent kun hadde boliggjeld.

Det kan være grunn til å se nærmere på boligeiere med gjeld, men som ikke har oppgitt boliggjeld. Er det for eksempel noen blant disse som har tatt opp rammelån, eller andre lån med pant i bolig, men som ikke har oppfattet dette som boliglån og dermed ikke er kommet med i den spørsmålssekvensen som dekker rammelån, siden disse spørsmålene blir stilt som oppfølgings-spørsmål til hvert boliglån. Det kan også være forbrukslån. Vi skal se hvordan disse 352 husholdningene fordeler seg med hensyn til alder, inntekt og samlet gjeld.

De er for det første godt voksne. Medianalderen er 61 år, 20 prosent er 45 år eller yngre, mens 20 prosent er 76 år eller eldre. Tilsvarende tall for alle boligeiere er en medianalder på 49 år, 20 prosent er 35 år eller yngre og 20 prosent er 66 år eller mer. Inntektsmessig fordeler de seg ganske jevnt på de

ulike inntektsdecil. Når det gjelder størrelsen på gjelda er medianverdien 160 000 kroner, mens 20 prosent har en slik gjeld fra 20 000 kroner og nedover. Det siste er på størrelse med det som er vanlig forbruksgjeld (Gulbrandsen 2009). De 30 prosent som har høyest gjeld, men uten å oppgi at de har boliggjeld, har gjeld fra 540 000 kroner og oppover. Det er ikke usannsynlig at vi her har å gjøre med lån mot pant i bolig eller såkalte rammelån som vi skal komme tilbake til i neste avsnitt.

Vi vil avslutte dette kapitlet med å vise hvordan samlet friverdi er fordelt på aldersgrupper. Samlet friverdi defineres som antatt markedsverdi av bolig minus husholdningens samlede gjeld. Som tabellen viser øker friverdi opp til 60-åringene og er bare betydelig lavere blant de som har nådd 70-åra. Dette viser for det første at de som er i ferd med å pensjonere seg og de som relativt nylig har gjort det, sitter på en betydelig formuesreserve. Tallene viser også at de i liten grad kan ha «spist» av denne reserven. Dette tema tar vi opp i neste avsnitt.

*Tabell 18. Samlet friverdi etter alder. Boligeiere.*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
1. decil	-625	-580	-270	-40	0	0	-20	-70
1 kvartil	-230	-40	230	510	770	740	0	200
Median	180	590	980	1260	1470	1300	990	980
3. kvartil	750	1220	1910	2180	2220	2100	1990	1890
9. decil	1590	2250	3190	3030	3810	3410	2470	2940
N:	(125)	(315)	(249)	(245)	(224)	(126)	(80)	(1367)

### *Bruk av boligformuen*

Rammelån eller fleksilån er en låneform der en boligeier kan treffe en avtale med en bank om å disponere penger innenfor en bestemt ramme og betale renter av det til enhver tid utestående beløp. Lånet er sikret i den såkalte friverdien i boligen, nemlig forskjellen mellom den gjeld som er knyttet til boligen og boligens lånetakst. På denne måten kan boligeiere få tilgang til å bruke av den formuen som en helt eller delvis nedbetalt bolig representerer. 14 prosent av boligeierne oppgir at minst ett av deres boliglån er et slikt rammelån eller fleksilån.

Dette er klart lavere enn i en undersøkelse gjennomført sommeren 2008 der 27 prosent av boligeierne oppga at de hadde et rammelån (Gulbrandsen

2009). Nå var det riktignok i denne undersøkelsen en øvre aldersgrense på 64 år, men selv om man holder utenfor de som er eldre enn 64 år i levekårsundersøkelsen, blir det likevel ikke mer enn 17 prosent som oppgir å ha et slikt lån.

Det er gode grunner til å tro at det blant de som har gjeld, men ikke oppgir å ha boliggjeld, finnes mennesker som har rammelån eller et tilsvarende lånearrangement. Dette rett og slett fordi det er lite sannsynlig at såpass godt voksne boligeiere skulle ha lånt såpass mye penger uten at dette har skjedd med pant i bolig. Det er også en datateknisk grunn til dette. Spørsmålet om rammelån blir stilt i en spørsmålssekvens om boliglån. Dersom boligeieren ikke har tenkt på rammelån som et boliglån, vil de ikke få spørsmålet. Men det er ikke nødvendigvis slik at alle boligeiere uten boliglån, men med andre lån, har rammelån. Man må for eksempel plukke ut boligeiere som kun har smålån, da dette kan være forbrukslån eller kredittkortgjeld. Dersom vi anslagsvis definerer slik gjeld som et rammelån eller noe liknende dersom det dreier seg om gjeld på minst 150 000 kroner, får vi i alt 31 prosent med slikt lån blant boligeiere i aldersgruppen under 65 år. Vi får da et resultatet som samsvarer ganske bra med hva vi fant i undersøkelsen fra sommeren 2008. Dersom dette er riktig, må forekomst av rammelån i framtida kartlegges med en annen spørresekvens enn i 2007.

I tabell 19 viser vi den aldersmessige fordeling av de som oppgir å ha rammelån, samt tilsvarende fordeling av de som vi antar har rammelån. Det er særlig blant boligeiere over 60 år at vi får registrert det vi tror kan være den slags lån på den alternative, indirekte måten. De mest usikre registreringene i den forbindelse gjelder nok de yngste boligeiere. Som vi husker fra tabell 15, var det et visst innslag av boligeiere i 20-åra uten boliggjeld. Når disse likevel har gjeld av en viss størrelse, er muligheten stor for at det er studielån som er registrert.

*Tabell 19. Rammelån av ulike type etter alder*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+	Total
Ramme har svart	13 %	22 %	21 %	14 %	8 %	2 %	0 %	14 %
Ramme antatt	13 %	9 %	11 %	18 %	17 %	16 %	14 %	14 %
N:	(125)	(315)	(249)	(245)	(224)	(126)	(80)	(1367)

De som har svart på spørsmålet om rammelån, har fått to oppfølgings-spørsmål. Et spørsmål om hvor stor låneramme de disponerer, og et spørsmål om hvor mye de har brukt av denne rammen. Tabell 19 viser fordelingen av disse to størrelsene. Tallene samsvarer bra med tilsvarende tall i den tidligere nevnte undersøkelse fra sommeren 2008 (Gulbrandsen 2009). Siden ramme-lån registrert gjennom direkte spørsmål er lite utbredt hos de eldste, kan vi uten problemer sammenlikne fordelingene i tabell 18 med tilsvarende for-delinger i den nevnte undersøkelsen av boligeiere under 65 år. For innvilget ramme er verdiene for de to kvartilene og median henholdsvis 750 000, 1 240 000 og 1 800 000 kroner, mens de tilsvarende tall for bruk var 498 000, 900 000 og 1 400 000 kroner (Gulbrandsen, 2009: 63). Sammen-likner vi disse tallene med tallene i tabell 20, ser vi at det full overensstem-melse mellom tallene fra de to undersøkelsene.

*Tabell 20. Fordeling av innvilget ramme og bruk av innvilget ramme i 1000 kr blant boligeiere som oppgir å ha rammelån eller fleksilån.*

	1 .decil	1.kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
Ramme	400	700	1200	1900	2500
Brukt	220	500	900	1500	2100

Vi er selvsagt ikke i stand til å vise tilsvarende forhold mellom innvilget og brukt ramme for de lånene som vi antar kan være en form for rammelån. Men vi kan vise gjelda for de boligeierne som vi antar kan inngå i denne gruppen, nemlig boligeiere uten boligkjeld, men med annen gjeld på minst 150 000 kroner. Med unntak av fordelings høyeste ende, ligger tallene over gjeld i tabell 20 lavere enn tallene for fordelingen av brukt låneramme i tabell 19. Tallene i tabell 21 vil være sterkt påvirket av hvor vi setter nedre grense for hva vi antar kan være en rammelånsordning, og det er fullt mulig at 150 000 kroner er for lavt, og at vi på den måten får med boligeiere som rett og slett har annen gjeld uten at de har noen form for rammelån.

*Tabell 21. Fordeling av gjeld blant boligeiere som vi antar har en rammelåns-liknende ordning*

	1 .decil	1.kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
Gjeld	180	270	660	1310	2350

Det er ingen som helst sammenheng mellom størrelsen på friverdi og bruk av rammelån, enten det gjelder de som vi eksakt har maktet å kartlegge, eller de som vi antar har gjort bruk av en slik låneordning. Dette funnet samsvarer med Gulbrandsen (2009:64).

Avslutningsvis vil vi minne om at forskjellen mellom brutto boligformue og netto totalformue øker med økende alder, noe som indikerer at eldre hushold langt fra utnytter de muligheter som en nedbetalt bolig gir til å kunne reise likvide midler.

### *Boutgifter*

Det koster som kjent å bo, men det er ikke noe én til én forhold mellom for eksempel utgifter som betales og mengden eller standarden av bolig som konsumeres. Og det skyldes langt fra bare at prisen på en bolig i betydelig grad er bestemt av det som ligger rundt selve boligen, som bomiljø og geografisk beliggenhet.

Grovt sagt er det to tradisjoner i behandlingen av utgifts- og kostnadsproblematikken i forbindelse med det å bo. Det er en boutgiftstilnærming som har sin opprinnelse i et leiemarked der boutgiftene var identisk med husleien som ble betalt. Når dette begrepet ble videreført i det eiersystemet som ble etablert i etterkrigstida, var det særlig vel tilpasset borettslagsformen der det i alle fall i de første åra var meget utbredt og sterke forventninger om at egenkapitalen skulle skaffes til veie ved sparing. I 1949 skrev for eksempel OBOS-bladet bekymringsfullt at «en del medlemmer har falt for den lumske fristelsen å oppta lån for å kunne betale sine innskudd» (Gulbrandsen 1980:369). På denne tida var virkeligheten langt på vei samsvarende med at S i OBOS-navnet var en forkortelse for sparelag. Renter og avdrag på lagets fellesgjeld kom til uttrykk gjennom husleia, som dermed ble den eneste boutgiften. Det var også først godt ut på 1970-tallet at renter på denne gjelda kom til fratrukk i andelseiernes inntektsgrunnlag.

*Boutgift* defineres vanligvis som et løpende likviditetsmål der alle utgifter over en periode, vanligvis måned eller år, inngår. Etter hvert ble renter og avdrag på bolig en viktig bestand av boutgiftene. Ellers vil normalt driftsutgifter, vedlikeholdsutgifter, kommunale avgifter og andre nødvendige utgifter, inngå. Lys og oppvarming er en naturlig og nødvendig utgift, men

det kan selvsagt diskuteres om denne type utgifter skal tas med samtidig som disse utgiftspostene i enkelte boforhold vil være umulig å skille ut.

Alternativt vil *bokostnad* være basert på betraktninger om alternativ anvendelse av kapital, sparing og verdistigning. For selveiere vil dette være den kostnad som tilsvarer en alternativ plassering og avkastning av boligens verdi. Avdrag på lån defineres som sparing, mens verdiendringen av boligen skal legges til eller trekkes fra de årlige kostnader.

Ved hjelp av data i levekårsundersøkelsen har vi etablert en variabel som måler boutgifter i hele 1000 kroner per år. Boutgift er da definert som summen av renter og avdrag på alle selvrapporterte boliglån, fellesutgifter, husleie og kommunale avgifter. Det største problemet med data er sannsynligvis at vi ikke kan skille de såkalte rammelånene fra andre boliglån. Et rammelån kan godt være helt frikoblet fra boutgifter. I slike tilfeller vil vi gjennom vår definisjon og måling av boutgift registrere økte boutgifter som følge av et rammelån hvis primære funksjon er å redusere kredittkostnadene ved finansiering av andre typer forbruk. Tabell 22 viser hvordan boutgiftene, definert og målt som nevnt foran, er fordelt blant alle hushold.

Tabell 22 Boutgifter per år i hele 1000 kr

1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
3	12	50	94	139

Som vi ser av tabell 22 er boutgiftene i høy grad aldersbestemt. Boutgiftene er høyest blant hushold der intervjupersonen er mellom 30 og 39 år og faller deretter med økende alder. Med tanke på at vårt mål drar boutgiftene i været for de som har rammelån, og at undersøkelsen ble gjennomført på et tidspunkt med ganske høyt rentenivå, må alt i alt boutgiftene karakteriseres som beskjedne. Selv i den aldersgruppen der boutgiftene er høyest, slipper halvparten unna med godt under 8000 kroner månedlig, og tre av fire hushold slipper unna med under 11 000 per måned. Blant hushold i 50-åra rapporterer nesten halvparten under 4000 kroner som månedlig boutgift, og tre av fire under 7000 kroner. Vi skal senere justere boutgiftene for den rentefordelen som følger av fradrag for gjeldsrenter. Denne fordelene er størst i de aldersgruppene som har størst brutto boutgifter, og fallet i boutgifter med økende alder er særlig en følge av reduserte renteutgifter i helt eller



delvis nedbetalte boliger. Når noen, særlig blant de eldste, ikke har boutgifter, er dette i noen grad nok et uttrykk for manglende svar, men kan også i noen tilfeller være en realitet som har en kostnadsside i manglende vedlikehold som først ville kunne måles i form av lavere markedsverdi ved omsetning og i siste instans som lavere uttelling for mulige arvinger. Ellers vil de lave boutgiftene blant de eldste gi en romslig økonomi som i liten grad vil motivere til bruk av boligformuen.

*Tabell 23. Fordeling av boutgifter i 1000 kr per år i ulike aldergrupper. Alle hushold*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
1. decil	11	9	8	4	1	0	0
1. kvartil	36	50	42	10	7	5	1
Median	60	93	75	49	23	11	8
3. kvartil	98	131	115	84	54	38	28
9. decil	138	166	172	130	84	54	42
N	(280)	(384)	(297)	(267)	(261)	(151)	(106)

Tabell 24 viser boutgiftene blant de som eier boligen. Sammenliknet med tabell 23 ser vi at de yngste som har kjøpt bolig, har boutgifter nesten på høyde med eierne mellom 30 og 39 år. Blant de yngste har altså eierne langt høyere boutgifter enn de som leier. For de som er 40 år, og særlig blant de som er eldre enn 50, er det ingen forskjell mellom boutgiftene for alle og boutgiftene for eiere. Det betyr boutgiftene for middelaldrende og eldre er de samme uansett om de eier eller leier. Like utgifter dekker imidlertid over store forskjeller i muligheter. Til forskjell fra eiere vil leieboere ikke ha den ressurs som en nedbetalt bolig representerer, enten til å øke eget forbruk eller til å støtte yngre generasjoner gjennom garanti for lån, forskudd på arv eller arv.

*Tabell 24. Fordeling av boutgifter i 1000 kr per år i ulike aldergrupper. Boligeiere*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
1. decil	10	11	8	4	2	3	0
1. kvartil	65	70	44	10	7	7	3
Median	103	103	82	50	17	12	8
3. kvartil	128	137	125	86	56	36	26
9. decil	164	171	185	132	88	54	40
N:	(125)	(315)	(249)	(245)	(224)	(126)	(80)

I tabell 25 viser vi sammenhengen mellom boutgifter og inntekt. Med unntak av lavest nederste halvdel av fordelingen av boutgifter i det høyeste inntektsdecilet, er det en sterk og entydig tendens til at boutgiftene øker med inntekt.

*Tabell 25. Boutgifter etter inntekt. (samlet inntekt inndelt i 10 deciler. For grenseverdier mellom deciler viser vi til tabell 2). Alle hushold*

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. decil	0	0	0	2	5	5	5	5	7	4
1 kvartil	8	8	9	10	10	11	18	20	37	12
Median	31	39	43	48	59	60	71	84	93	94
3. kvartil	45	58	64	73	81	97	114	125	137	156
9. decil	62	79	90	97	106	128	144	162	176	218
N:	(194)	(183)	(201)	(138)	(197)	(183)	(162)	(184)	(169)	(179)

Tabell 26 viser på tilsvarende vis boutgifter etter alder blant de som eier bolig. Sammenliknet med tabell 25, er det små forskjeller fra og med fjerde inntektsdecil og høyere. Her er det ingen forskjell mellom eiere og leiere. Det er det derimot i de tre laveste inntektsdecilene. Her er medianverdiene betydelig lavere blant eiere enn blant alle hushold. Altså må flertallet av leieboere med lav inntekt bo dyrere enn flertallet av eierne med lav inntekt.

*Tabell 26. Boutgift etter inntekt blant eiere*

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. decil	0	0	3	4	5	5	6	5	8	5
1 kvartil	4	7	9	9	10	10	18	19	38	12
Median	14	32	36	47	57	62	77	86	97	96
3. kvartil	46	52	67	79	85	100	118	128	139	159
9. decil	91	79	104	100	109	129	148	163	176	218
N:	(63)	(104)	(128)	(96)	(161)	(166)	(146)	(172)	(162)	(170)

Så langt har vi behandlet det vi kan kalle brutto boutgifter. Etter at skatten er beregnet, vil de rentene som er med på å dra boutgiftene oppover reduseres med 28 prosent som tilsvarer verdien av rentefradraget. I tabell 27 presenterer vi fordelingen av hva vi kan kalle skattejustert boutgift. Siden man må ha lån for å kunne innkassere denne fordelen, er det kun øvre halvdel av fordelingen som påvirkes. Sett i forhold til tabell 22 reduseres medianverdien med 2000 kroner, grenseverdien for tredje kvartil med 10 000 kroner, og

grenseverdien for 9. decil med 16 000 kroner. Retten til rentefradrag kutter altså mest i de høyeste boutgiftene.

*Tabell 27. Boutgifter i 1000 kr justert for rentefordel*

1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
3	12	48	84	123

Sammenlikner vi tabell 24 og tabell 28 ser vi også at skatteeffekten i størst grad reduserer boutgiftene blant yngre eiere. Jo høyere opp vi kommer i alder, jo høyere må vi bevege oss i boutgifter før skattereglene har noen betydning. Med økende alder har fradragsretten positiv effekt med hensyn til å redusere boutgiftene for stadig færre boligeiere.

*Tabell 28. Fordeling av boutgifter justert for skattefordel, eiere i ulike aldersgrupper*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
1. decil	10	11	8	4	2	3	0
1. kvartil	57	61	38	10	7	7	3
Median	90	91	73	45	16	12	8
3. kvartil	118	122	109	81	50	34	25
9. decil	144	152	158	119	82	49	39
N:	(125)	(315)	(249)	(245)	(224)	(126)	(80)

Vi vil avslutningsvis trekke inntekt direkte inn i vår avhengige variabel ved å beregne det som vanligvis kalles boutgiftsbelastning. Dette målet uttrykkes som den prosent boutgiftene utgjør av inntekt. Vi presenterer to ulike mål for boutgiftsbelastning: boutgifter i forhold til samlet inntekt (der også overføringer som bostøtte og sosialhjelp inngår) og boutgifter sett i forhold til inntekt etter skatt. De aldersmessige fordelingene av disse to målene er vist i tabell 29 og tabell 30.

*Tabell 29. Boutgiftsbelastning etter alder. (boutgifter som prosent av samlet inntekt)*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
1. decil	2	1	1	1	0	0	0
1. kvartil	12	10	7	2	1	1	0
Median	20	16	13	9	5	4	4
3. kvartil	30	22	19	16	14	13	12
9. decil	49	30	25	23	25	25	21
N:	(280)	(360)	(295)	(267)	(261)	(151)	(106)

Tabell 30. Boutgiftsbelastning etter alder (boutgifter som prosent av inntekt etter skatt)

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	80+
1. decil	3	2	1	1	0	0	0
1. kvartil	16	14	10	2	2	2	0
Median	26	21	17	13	7	5	4
3. kvartil	35	28	24	21	18	14	15
9. decil	53	37	34	28	27	25	24
N:	(280)	(360)	(295)	(267)	(261)	(151)	(106)

Uansett hvilken av de to metodene som benyttes, faller boutgiftsbelastningen med alder. Ser vi på de yngste, har halvdelen en boutgiftsbelastning på minst 20 prosent av samlet inntekt, mens nesten 10 prosent har boutgifter som tilsvarer halvparten av samlet inntekt eller mer. I slike tilfeller vil det selvsagt være av avgjørende betydning om det dreier om en kortvarig eller permanent lav inntekt.

En alternativ tilnærming til den boutgiftstankegangen som har preget denne artikkelen, er å se på bokostnader. Bokostnader er definert som rente på verdien av investert kapital (her forsøksvis satt til 5 prosent) pluss fellesutgifter, husleie og kommunale avgifter. Tabell 31 viser fordelingen av bokostnader gitt denne definisjonen. Sammenliknet med tabell 22 får vi da en betydelig økning av boutgiftene. Medianverdien blir nesten fordoblet. Vi kan kanskje si at denne tabellen viser hvor stor pris nordmenn setter på bolig ved å prioritere bolig på bekostning av muligheten til annet forbruk. På den annen side er det en forutsetning for at denne prisen skal bli så høy at nordmenn er så samstemte om dette at det finnes en etterspørsel som bidrar til så høye priser og høye boligverdier.

Tabell 31. Beregnede bokostnader. Alle hushold.

1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
13	51	90	135	192

I slike beregninger legger man vanligvis også inn verdien av prisendring og enten legger dette til eller trekker fra bokostnaden. Legger vi inn en prisstigning på 10 prosent, som var den faktiske boligprisstigningen i 2007, fikk tre av fire husholdninger «betalt» for å bo i 2007.

## Avslutning

I denne artikkelen har vi behandlet boligøkonomi ved å beskrive husholdningenes boliginvesteringer, finansieringen av disse, spørsmålet om boligformuen danner grunnlag for annet forbruk og boligkonsumets utgifts- og kostnadsside. Alle forhold er gjenstand for stor spredning, men denne spredningen henger nært sammen med livsløp og inntektsnivå som de boligøkonomiske målene derfor er knyttet opp mot.

Verdien av husholdningenes boliginvesteringer vil bestemmes både av prisutviklingen på boligmarkedet og den livsfase hovedpersonene i en husholdning befinner seg i. Boliginvesteringer er livsfasebestemt og skjer i stor utstrekning via lån som nedbetales over livsløpet. Sett i forhold til alder kan vi tegne verdien av boliginvesteringene som en svakt omvendt u. Siden boliglån nedbetales over livsløpet, tar sammenhengen mellom alder og netto boligformue form av en langt klarere omvendt u. Når boligformuen er lavere blant dagens eldre enn blant dagens middelaldrende, skyldes dette at dagens eldre hadde et lavere boligkonsum da de nådde toppen av sin boligkarriere enn dagens middelaldrende. Verdien av boliginvesteringer stiger sterkt og monotont med økende inntekt.

Vi finner de største boliglånene blant boligeiere under 40 år, og deretter en sterk reduksjon av boliggjeld med økende alder. Middelaldrende og eldre mennesker har i beskjeden grad brukt den store friverdien som ligger i nedbetalte boliger til lånefinansiering av annet forbruk.

Når det gjelder boutgifter, definert som de løpende utgifter ved å bo, har nordmenn lave utgifter. Medianverdien er drøyt 4000 kroner månedlig. Også boutgiftene er høyest blant de under 40 år og faller deretter klart med økende alder. Eiere i 20-åra har nesten like store boutgifter som eiere i 30-åra. Blant de yngste har eierne langt høyere boutgifter enn de som leier. For de som er 40 år eller mer, er det liten forskjell mellom boutgiftene for eiere og leiere. Ser vi boutgifter i forhold til inntekt, er belastningen størst blant de som er under 30 år, og faller deretter med økende alder. Særlig eldre mennesker har svært lave boutgifter, men dette kan nok i en viss grad skyldes manglende vedlikehold som kan ha sin kostnadsside i en viss verdiforringelse.

## Litteratur

Gulbrandsen, Lars (1980): *Fra marked til administrasjon? Boligmarked og boligpolitikk i Oslo i det tjuende århundre*. Oslo: INAS, 1980

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

Gulbrandsen, Lars (2007): *Gjeld til å bære? Norske husholdningers gjeld og lånelyst sommeren 2006*. NOVA-rapport 11/07

Gulbrandsen, Lars (2009): *Husholdningenes gjeld og formue ved inngangen til finanskrisen*. Nova-rapport 17/09.

Løwe, Torkild (2002): *Boligkonsum etter alder og kohort. Analyser av boforholdsundersøkelsene 1967–1997*. Statistisk sentralbyrå. Notater 2002/66



# 3 Førstegangsetablering på boligmarkedet

HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

## Innledning

Tema for denne artikkelen er ungdommens boligetablering. Dette er et tema med stor politisk aktualitet og interesse. For det første regnes hushold i etableringsfasen gjerne som en gruppe som særlig representerer endringer i boliggetterspørsmål (Østby 2002). Videre vil ungdommens førstegangsetablering i stor grad virke drivende på alle boligmarkedssegmenter (Borgersen og Sommervoll 2006).

I Norge er boligetablering av varig karakter ofte synonymt med kjøp av bolig (Andersen 2002, Sandlie 2008). Fra våren 1993 og frem til høsten 2007 var det en betydelig vekst i boligprisene. De nominelle prisene steg med cirka 330 prosent, og prisveksten var særlig stor etter årtusensskiftet (Gulbrandsen 2009). Stigende boligpriser øker førstegangsetablerernes behov for lånefinansiering ved boligkjøp. Prisvekst fører derfor gjerne til at det blir reist spørsmål om de unge makter det økonomiske løftet boligetableringen innebærer. På den ene siden betraktes høye og stigende boligpriser som et hinder for at unge skal klare å etablere seg uten etableringsstøtte, som for eksempel økonomisk hjelp hjemmefra. På den annen side vil yngre husholdningers tilgang på kreditt påvirke sammenhengen mellom førstegangsetablering og boligpriser, og i Norge har boligprisene og yngre husholdningers gjeldsbelastning fulgt hverandre nært de siste 20 årene (Borgersen og Sommervoll 2006). Dette reiser spørsmål om ungdom som makter å gjennomføre sitt første boligkjøp tar for stor risiko ved å ta på seg for store gjeldsforpliktelser.

Til tross for prisstigningen i perioden etter 1993 og frem til forrige levekårsundersøkelse i 2004, ble det ikke funnet tegn på at ungdoms etableringsproblemer generelt sett hadde økt i den samme perioden (Andersen og Gulbrandsen 2006). Etter 2004 fortsatte boligprisene å stige frem til august 2007. Levekårsundersøkelsen i 2007 ble derfor gjennomført på et tidspunkt der både boligprisene og rentenivået nærmet seg et toppunkt, og norske



husholds låneopptak gjennom flere år hadde vært stort. Undersøkelsen gir dermed en god mulighet til å kartlegge om det har vært stabilitet eller endring i ungdoms boligetablering i lys av konjunkturutviklingen etter siste levekårsundersøkelse.

I neste avsnitt gis en kort presentasjon av hva som kjennetegner norsk ungdoms boligetablering. Det vil som oftest være en nær sammenheng mellom demografisk utvikling, flyttemønstre og ungdoms aktivitet på boligmarkedet. Vi vil derfor også se nærmere på demografisk utvikling og flytting i ungdomsgruppen. Deretter beskrives utviklingen i tidspunktet når ungdom vanligvis forlater foreldrehjemmet og når de kjøper sin første bolig. Avslutningsvis ser vi nærmere på de unge boligeiernes gjeldsbelastning og i hvilken grad de får hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøpet.

## Ungdom og etablering på boligmarkedet

Etableringsfasen er kjennetegnet ved at det skjer en rekke viktige endringer i de unges liv, og fasen betraktes gjerne som den mest avgjørende med hensyn til hvilken retning et livsløp senere vil få. Fasen beskriver overgangen mellom ungdomsfasen der de unge bor hjemme hos sine foreldre, til voksenalderen der de som oftest er etablert med egen familie og eget hjem (se f.eks. Sandlie 2008). Fullført utdanning, etablering på arbeidsmarkedet, familieetablering, kjøp av bolig og andre varige forbruksgoder, blir vurdert som viktige milepæler på denne overgangen mot en mer selvstendig og selvforsørgende tilværelse.

Boligetablering står sentralt i overgangen til voksenlivet. Det å flytte ut av foreldrehjemmet blir ofte betraktet som den viktigste markeringen for løsrivelse og selvstendighet i de unges liv (Mulder og Manting 1994), og det første boligkjøpet vil for mange være en viktig markering for etableringen med eget hjem (Frønes 2003). Begge disse hendelsene henger nært sammen med overganger med hensyn til utdanning, jobb og familieetablering. Tidspunktet for når de unge flytter hjemmefra henger for eksempel sammen med når de starter et utdanningsløp eller en yrkeskarriere, og det første boligkjøpet faller ofte sammen i tid med når de etablerer et eget hjem med egen familie (Sandlie 2008).

De unges etablering på boligmarkedet kan betraktes som en prosess (se f.eks. Gulbrandsen m.fl. 1992, Holm 2001 og Sandlie 2008), der utflytting

fra foreldrehjemmet og anskaffelse av en mer varig bolig utgjør ytterpunktene. Mellom disse ytterpunktene vil det eksistere mange ulike mønstre for boligetablering. Det vanligste forløpet vil imidlertid være å ha ett eller flere midlertidige boforhold bak seg før en etablerer seg mer stabilt og varig. Omfanget, varigheten av og ikke minst arten av disse midlertidige boforholdene, vil blant annet avhenge av om en er student og aleneboende eller yrkesaktiv og etablert med familie. Det sentrale i en slik mellomfase er ikke antall boliger eller bosettinger, men at boforholdene er ment å være midlertidige og at de i hovedsak er bestemt av tidsbegrensede forhold (f.eks. at man er under utdanning, er midlertidig ansatt o.l.). En mer varig etablering kan i prinsippet skje både ved kjøp av egen bolig og ved å inngå en langsiktig leiekontrakt. I Norge er likevel det å være leietager i økende grad blitt en kortvarig overgangsstatus, som folk flest innehar før en foretar sitt første boligkjøp (Langsether m.fl. 2003, Langsether og Sandlie 2006). Etablering på det norske boligmarkedet, i det minste av permanent karakter, vil derfor først og fremst være ensbetydende med å kjøpe og eie egen bolig.

Siden det er knyttet store kostnader til det å bytte bolig, vil tidsperspektivet i en aktuell boligsituasjon være med å prege ungdommens boligvalg. Det er derfor vanlig å skille mellom midlertidige og mer permanente boligløsninger blant ungdom (Jones 1987, Sandlie 2008). Midlertidige boliger blir særlig benyttet når man er student eller midlertidig yrkesaktiv, mens en mer permanent bolig først blir aktuell når man skal etablere seg med eget hjem og egen familie. Unge aleneboende studenter har for eksempel oftest et annet praktisk behov og en annen tidshorisont med hensyn til bolig enn hva som er tilfelle blant barnefamilier. Mens singel- og studenttilværelsen forventes å være midlertidig og derfor krever en mer fleksibel boligløsning, ligger det gjerne forventninger om en mer varig og stabil bolig-situasjon når en etablerer seg med familie (Gurney 1999).

## Demografisk utvikling og flyttemønstre

For å få et inntrykk av omfang og eventuelle endringer av ungdoms boligbehov, er det av interesse å se hvordan denne gruppen har utviklet seg. De fleste som var i 20-årene i 2007 ble født på 1980-tallet, mens de som var i begynnelsen av 30-årene ble født på 1970-tallet. For en langsiktig makro-

vurdering av boligbehovet i landet er det imidlertid ikke tilstrekkelig å bare se på fødselskullene, det er også nødvendig å trekke inn innvandringene fra utlandet (Østby 2002).

I 1999 var det 623 619 nordmenn mellom 20 og 29 år. I starten av 2007 var antallet redusert til 567 335, samtidig som antall nordmenn i alderen mellom 30 og 39 år økte med drøyt 17 000 personer (fra 669 181 til 686 812). Norge hadde altså flere personer i 20-årene på 1990-tallet enn hva som var tilfellet i 2007 og i dag<sup>20</sup>.

Isolert sett skulle nedgangen i antall personer i 20-årene kunne bety at de som etablerte seg på boligmarkedet etter årtusenskiftet også hadde et relativt godt tilbud av førstegangsboliger<sup>21</sup>, sammenlignet med de som etablerte seg på 1990-tallet. Situasjonen er likevel ikke så enkel. I den samme perioden har ungdommens regionale fordeling endret seg. Til tross for den store reduksjonen på nasjonalt nivå av antall unge i 20-årene, har sentraliserende flyttestrømmer ført til at antall ungdom som lever i storbyene har økt (Østby 2002; Sørli 2003).

Ungdomsfasen er som nevnt en livsfase preget av stadige endringer. Dette kommer også til uttrykk i form av flytting og skifte av bolig. Ungdom flytter ofte. Yngre hushold under 40 år utgjør omkring 80 prosent av alle som flytter årlig (Andersen 2002). I levekårsundersøkelsen finner vi at blant unge hushold under 35 år, har i underkant av én tredjedel flyttet i løpet av 2007 (se tabell 1). To aldersgrupper skiller seg imidlertid ut. Blant ungdom i begynnelsen av 20-årene hadde omkring halvparten flyttet inn i daværende bolig i løpet av 2007, mens én femtedel blant de i begynnelsen av 30-årene hadde gjort dette. Ungdom i begynnelsen av 20-årene ser altså ut til å være den mest aktive ungdomsgruppen på boligmarkedet, deretter synker aktiviteten med alderen. Dette mønsteret stemmer godt overens med flyttemønsteret Andersen (2002) fant blant yngre på boligmarkedet på slutten av 1990-tallet. Han fant også at flyttetilbøyeligheten er størst blant aleneboende og leietakere.

---

<sup>20</sup> Johannesen (2009) har imidlertid pekt på at vi er i startgrova av en «ungdomsbølge» som vil kulminere nærmere 2020.

<sup>21</sup> Med førstegangsboliger tenker vi på boliger som deres eldre forgjengere hadde etablert seg i, og senere har forlatt for å flytte inn i større boliger.

Tabell 1. Andel som har flyttet inn i nåværende bolig løpet av 2007 fordelt etter alder. Prosent. Kilde: LKU 2007.

	16–19 år	20–24 år	25–29 år	30–34 år	Alle
	28	49	29	19	30
N=	108	131	165	172	576

Ungdoms aktivitetsnivå på boligmarkedet kommer også til uttrykk i deres flytteplaner. I tabell 2 presenteres flytteplaner blant ungdom under 35 år. Tabellen viser flytteplaner i ungdomsgruppen sett under ett og blant ungdom som nylig har flyttet inn i nåværende bolig. Ikke overraskende viser planene liten grad av langsiktighet blant de unge. Om vi ser på gruppen totalt sett, ser vi at 43 prosent har klare flytteplaner eller regner med å flytte innen tre år. Bare 7 prosent regner med å bli boende i nåværende bolig resten av livet, mens 38 prosent foreløpig ikke har planer om å flytte.

Kortsiktigheten i ungdoms boligsituasjon kommer tydeligere frem om vi ser på gruppen av ungdom som nylig har flyttet inn i nåværende bolig. Hele 50 prosent av dem som flyttet i løpet av 2007, har klare flytteplaner eller regner med å flytte innen tre år. Det er også et interessant trekk at det er færre i denne gruppen som ikke har flytteplaner eller som regner med å bo i nåværende bolig resten av livet. Dette må sannsynligvis ses i sammenheng med at det særlig er de unge i begynnelsen av 20-årene som nylig har flyttet i undersøkelsen; en gruppe med stor grad av midlertidig boligbehov, blant annet som følge av utdanningsløp og midlertidig tilknytning til arbeidslivet.

Tabell 2. Flytteplaner blant ungdom i alderen 16 til 34 år. Prosent. Kilde: LKU 2007.

	Alle	Flyttet inn i nåværende bolig i 2007
Har klare flytteplaner	14	16
Regner med å flytte innen 3 år	29	34
Regner med å bo her i minst 3 år til	12	13
Har ingen planer	38	33
Regner med å bo her resten av livet	7	3
Vil ikke svare	1	1
Vet ikke	*	1
N=	526	173

\*) under 0,5 prosent.

## Utflytting fra foreldrehjemmet

Utflytting fra foreldrehjemmet utgjør det første trinnet i ungdommens boligetablering. Hva det vil si å flytte hjemmefra mangler en klar definisjon, noe som har gitt sprikende beskrivelser av fenomenet (Texmon 1996). Et kompliserende element er at flyttingen kan foregå i flere trinn der barna i perioder returnerer til foreldrehjemmet. Tidligere studier har vist at nærmere halvparten av norsk ungdom har bodd hjemmefra før siste og endelig utflytting fant sted (Texmon 1994). Utflytting er altså en prosess som best kan beskrives etter at den er fullført.

Utflytting fra foreldrehjemmet kan måles på flere måter. Vi kan for eksempel gå ut fra tidspunktet da den unge første gang flytter fra foreldrene, alternativt kan vi ta utgangspunkt i tidspunktet da den unge flyttet ut for godt. Tidligere har levekårsundersøkelsen kun gitt anledning til å ta utgangspunkt i hvor mange som på intervju-tidspunktet bor hos foreldrene. Dette gir et utflyttingstidspunkt som ligger et sted mellom de to utflyttingstidspunktene de to ovenfor nevnte metodene gir. Siden utflytting som nevnt kan skje i flere trinn, er slike data usikre. I analysen av forrige levekårsundersøkelse foreslo derfor Andersen og Gulbrandsen (2006) at det i fremtidige levekårsundersøkelser bør legges inn spørsmål om når, eventuelt hvor gammel man var den gang, man forlot foreldrehjemmet for godt. Et slikt spørsmål er inkludert i levekårsundersøkelsen 2007, og det ble stilt til dem som var 45 år eller yngre ved intervju-tidspunktet. Tabell 3 presenterer alder for når man flyttet hjemmefra for godt fordelt etter fødselskohort. Til tallene bør det bemerkes at siden utflytting som nevnt vil være en prosess som skjer over tid, vil det være usikkerhet knyttet til svarene blant de yngste kohortene. De yngste i kohorten født på 1980-tallet var ikke eldre enn 18 år på intervju-tidspunktet, slik at vi kan ikke utelukke at enkelte i denne gruppen vil flytte hjem til foreldrene igjen før de flytter ut for godt. Dette vil sannsynligvis først og fremst påvirke grenseverdiene i den øvre enden av aldersfordelingen, slik at disse tallene dermed trekkes nedover.

Ved å benytte medianalderen som mål for endelig utflytting, finner vi tyngdepunktet hvor halvparten av en fødselskohort har flyttet hjemmefra. Vi ser at medianalderen for utflytting fra foreldrehjemmet har gått ned blant menn fra 1960-tallskohorten til 1980-tallskohorten, mens den for kvinner

har gått ned fra 1970-tallskohorten til 1980-tallskohorten. Det ser altså ut til at det har vært en nedgang i tidspunktet for når unge menn flytter hjemmefra for godt de siste årene. Blant kvinner har sannsynligvis tidspunktet for utflytting vært stabilt i samme periode. Gulbrandsen (2002) har påvist et lignende mønster ved å sammenligne alder for endelig utflytting fra 1950-tallet og frem til årtusenskiftet.

*Tabell 3. Alder for når man flyttet hjemmefra for godt etter fødselskohort. Kilde: LKU 2007.*

	Menn			Kvinner		
	1960–69	1970–79	1980–89	1960–69	1970–79	1980–89
1. kvartil	19	19	18	19	18	18
Median	21	20	19	20	20	19
3. kvartil	23	23	21	21	21	20
9. decil	26	26	22	24	23	22
N=	112	194	112	124	177	112

Tendensen i tabell 3 stemmer også rimelig godt overens med tendenser fra tidligere levekårsundersøkelser (se f.eks. Andersen og Gulbrandsen 2006). Dette betyr med andre ord at det nå er mindre forskjeller enn tidligere i kvinners og menns utflytting fra foreldrehjemmet.

## Flere unge boligeiere

Når de unge flytter ut av foreldrehjemmet starter de for første gang det vi kan kalle en selvstendig boligkarriere. Starten på denne karrieren er som vi har sett gjerne preget av korte boforhold og høy flyttefrekvens. Et interessant spørsmål i forlengelsen av dette mønsteret, er hvordan de unge etablerer seg når de flytter hjemmefra.

Gulbrandsen (2002) har beskrevet utviklingen i disposisjonsforhold til egen bolig blant unge i perioden 1973 til 2001. Fra begynnelsen av 1973 og frem til 1988 var det en klar vekst av eierandelen blant ungdom i 20-årene. I 1988 var det norske boligmarkedet på toppen av en høykonjunktur. Mange reguleringstiltak både for bolig- og kredittmarkedet var fjernet, og boligprisene hadde vært i sterk vekst siden 1984. Boligmarkedet var preget av stor aktivitet og optimisme. På dette tidspunktet var eierandelen blant unge i 20-årene høyere enn noen gang tidligere. Fra og med våren 1988 snudde

konjunktorene og ble avløst av en periode med pessimisme, lav aktivitet og sterkt fallende boligpriser. Perioden var også preget av lavkonjunktur med høy arbeidsledighet. I denne perioden økte leieboerandelen blant ungdom, og økningen var særlig sterk fram til midten av 1990-tallet. Fra 1993 begynte boligprisene på ny å stige, og perioden etter har stort sett vært en periode med økonomisk høykonjunktur og stigende boligpriser.

Tabell 4 viser utviklingen i ungdoms førstegangsetablering for tiårsperioden fra 1997 til 2007. Generelt sett ser det ut til at tendensen Andersen og Gulbrandsen (2006) pekte på i levekårsundersøkelsen 2004, at nedgangsperioden med hensyn til ungdoms eierandel var over, definitivt kan bekreftes. Videre er det særlig to trekk som peker seg ut i tabellen. For det første har andel hjemmeboende blant ungdom i begynnelsen av 20-årene hatt et klart fall i tiårsperioden fra 1997 til 2007. Frem til 2004 ser det ut til at den økte utflyttingen ble absorbert av leiemarkedet, men fra 2004 til 2007 ser det derimot ut til at stadig flere har etablert seg som boligeiere. Dette bringer oss over på det andre utviklingstrekket som peker seg ut i tabellen: Andel unge boligeiere i 20-årene har økt i tiårsperioden fra 1997 til 2007, og økningen er særlig stor blant ungdom i begynnelsen av 20-årene.

Tabell 4. Disposisjonsform til bolig etter alder. Prosent. Kilde: LKU 1997–2007.

	16–19 år				20–24 år				25–29 år				30–34 år			
	-97	-01	-04	-07	-97	-01	-04	-07	-97	-01	-04	-07	-97	-01	-04	-07
Bor hjemme	84	81	82	81	40	28	25	28	9	7	8	6	3	3	2	3
Leieboer	14	17	15	16	44	53	57	49	44	39	37	34	24	21	22	17
Andelseier	-	1	-	-	4	6	6	10	12	16	13	17	11	12	15	17
Selveier	3	2	3	2	13	13	12	13	35	38	42	43	63	64	61	63

Påstanden om at de siste årenes prisvekst har presset ungdom ut av eiermarkedet, ser altså ikke ut til å stemme. Tvert imot ser det ut til at etableringsmønsteret etter årtusenskiftet har visse paralleller til ungdommens førstegangsetablering på 1980-tallet. Andersens (2001) beskrivelse av ungdoms boligetablering fra forrige høykonjunktur på boligmarkedet ser også ut til å passe situasjonen på boligmarkedet de siste årene: Det er i høykonjunkturer ungdom etablerer seg som boligeiere. En mulig forklaring på dette tilsynelatende paradokset kan knyttes til en mer liberal utlånspraksis hos bankene og en større vilje til å ta risiko blant unge boligkjøpere (Borgersen

og Sommervoll 2006). Dette kommer vi tilbake til i avsnittet som beskriver unge boligeieres gjeldsbelastning.

## Eierforhold og familieetablering

Boligetablering kan som nevnt betraktes som en prosess som foregår i flere trinn, der utflytting fra foreldrehjemmet er første fase og etablering i en mer permanent og eid bolig er siste og avsluttende fase. Tidspunktet for det første boligkjøpet har gjerne vært sammenfallende med tidspunktet de unge etablerer seg med egen familie (Sandlie 2008).

I tabell 5 presenteres andel boligeiere blant unge enslige og par for perioden 1997 til 2007. Enslig er her definert som at intervjupersonen ikke lever i parforhold. Dette betyr at gruppen også omfatter enslige forsørgere og enslige som bor sammen med andre og har felles kosthushold. Sistnevnte kategori representerer nok grensetilfeller og har neppe særlig stort omfang i undersøkelsens utvalg. Tabellen viser et tilsvarende stabilt mønster som er funnet i tidligere analyser av levekårsundersøkelsene (se f.eks. Andersen og Gulbrandsen 2006). Både blant enslige og personer som lever i parforhold har de blitt gradvis flere boligeiere i tiårsperioden fra 1997 til 2007. Selv om endringene fra ett år til et annet ikke er spesielt store, er det i perioden sett under ett en klar økning i andel boligeiere, og tydeligst blant enslige. Regnet i prosentpoeng er imidlertid forskjellen mellom enslige og de som lever i parforhold uendret i tiårsperioden tabellen dekker.

*Tabell 5. Andel boligeiere i alderen 16 til 34 år fordelt etter parstatus (hjemmeboende er utelatt). Prosent. Kilde: LKU 1997–2007.*

	1997	2001	2004	2007
Enslige	27	29	33	35
Lever i parforhold	67	73	72	75
Alle	52	56	56	59

Endringene i eierandelen ser ut til å ha skjedd i ulike aldersgrupper for enslige og de som lever i parforhold (tabell 6). For enslige har eierandelene økt både blant 20-åringene og blant de som er i begynnelsen av 30-årene. Fra 1997 til 2007 har eierandelen blant enslige i begynnelsen av 20-årene blir mer enn fordoblet, men også blant de i slutten av 20-årene og begynnelsen av



30-årene har eierandelen steget med henholdsvis 13 og 14 prosentpoeng. Blant de som lever i parforhold har endringene primært skjedd blant de som er i 20-årene, og særlig blant de i begynnelsen av 20-årene.

Tabell 6. Andel personer som bor i eid bolig blant enslige og par i ulike aldersgrupper. Prosent. Kilde: LKU 1997–2007

	1997	2001	2004	2007
<i>Enslige</i>				
20–24 år	8	16	17	18
25–29 år	29	32	36	42
30–34 år	48	49	54	62
Alle	27	29	33	35
<i>Par</i>				
20–24 år	31	31	41	47
25–29 år	63	68	67	75
30–34 år	84	84	87	87
Alle	67	73	73	75

## Gjeldsbelastning og økonomisk hjelp fra foreldre

Boligkjøp vil som oftest innebære store låneopptak og betydelig gjeldsbelastning for førstegangsetablerere, og stigende boligpriser vil gjerne øke behovet for en større grad av lånefinansiering ved kjøp av bolig. Nær 95 prosent av bankenes utlån til personkunder er gitt som lån med pant i bolig (Kredittilsynet 2008). I Norge har boligprisene og unge husholdningers gjeldsbelastning fulgt hverandre nært de siste 20 årene (Borgersen og Sommervoll 2006). Fra midten av 1990-tallet har stigende boligpriser blitt fulgt av betydelig vekst i gjeldsbelastning blant personer i alderen 25 til 34 år. På en tilsvarende måte gikk boligprisfallet som fulgte etter bankkrisen sammen med at denne aldersgruppen konsoliderte sin privatøkonomi, mens øvrige alderskohorter i mindre grad ble berørt (Borgersen og Greibrokk 2005).

Borgersen og Sommervoll (2006) har pekt på at den nære sammenhengen mellom boligpriser og unge husholdningers gjeldsbelastning kan skyldes tilbuds- og etterspørselsfaktorer i både boligmarkedet og i markedets finansieringsstruktur. I et fallende marked vil for eksempel den investeringsmotiverte delen av boligetterspørsel være mindre enn i et stigende marked. Ved siden av at investeringsiveren varierer over prissyklusen, kan denne hemmes eller stimuleres av tilgangen på kreditt. Bankenes utlånspraksis vil

med andre ord kunne stimulere og begrense unge potensielle boligkjøperes kreditttilgang i ulike faser av prissyklusen. Generelt sett kan vi anta at kredittpraksisen vil være mest restriktiv overfor ungdom når risikoen er som høyest, nærmere bestemt i begynnelsen av og mot slutten av en boligprissyklus. Når boligprisene først har begynt å stige, og det etableres forventninger om ytterligere prisvekst, vil det med andre ord være større vilje både til å søke og å innvilge disse lånesøknadene. Oppbygging av risiko ligger slik sett latent i samspillet mellom boligmarkedet og dets finansieringsstruktur, og unge husholdningers risikooppbygging vil følge prissyklusen. I 2007 meldte blant andre Kredittilsynet (2007) nettopp om slike faresignaler i lånemarkedet, og da særlig blant unge og ferske låneiere. Stadig flere unge boligeiere hadde da lån som oversteg boligens verdi, og det var en voksende andel som tok opp avdragsfrie lån og flere hadde lån med utvidet avdragsperiode.

Forholdet mellom gjenstående gjeld og antatt markedsverdi på en bolig kan tolkes som en indikator på risikoeksponering. Ungdom med høy gjeldsbelastning kan for eksempel bli nødt til å selge boligen sin ved akutte økonomiske problemer. Dette gjør dem utsatt for risiko knyttet til variasjoner i boligprisene. En relativt lav gjeldsbelastning vil derimot gi hushold større frihet med hensyn til sin økonomiske tilpasning. De vil blant annet ha muligheten til å låne mer med boligen som sikkerhet, noe som gjør det mulig å «glatte ut» det løpende konsumet og/eller for å møte uforutsette problemer. I 2007 hadde to prosent av husholdene en boliggjeld som var høyere enn antatt markedsverdi. Tilsvarende prosentsatser for 2001 og 2004, var 1,5 prosent og 2 prosent (Gulbrandsen og Nordvik 2006). Fra 2001 til 2007 var med andre ord gjeldsbelastningen uendret for norske husholdninger totalt sett.

Førstegangsetablerere vil ha en høyere gjeldsbelastning enn boligeiere generelt sett. Blant boligeiere i alderen 20 til 39 år hadde 5 prosent en gjeldsbelastning som tilsvarte eller var høyere enn boligens antatte markedsverdi i 2007 (tabell 7). Det kan også se ut til at denne andelen har vært økende i perioden 2001 til 2007. Forskjellene er imidlertid ikke store nok til at vi kan utelukke utvalgstilfeldigheter.

Tabell 7. Andel boligeiere i alderen 20 til 39 år med en boliggjeld som er lik eller større enn antatt boligverdi. Prosent.

	2001	2004	2007
	3	4	5
N=	430	424	421

Kredittveksten blant norske hushold var særlig sterk i perioden 2005 til 2007 (Kredittilsynet 2008). Siden også gjeldsbelastningen vil være høyest blant unge som nettopp har tatt steget inn i boligeiernes rekker, er det interessant å se om den generelle gjeldsveksten gjenspeiles blant unge førstegangsetablere. I tabell 8 ser vi at dette er tilfellet. Andel boligeiere med en boliggjeld lik eller større enn antatt boligverdi har mer enn fordoblet seg fra 2004 til 2007. Økningen i andel unge boligeiere vi har sett i denne perioden, har med andre ord skjedd ved at mange av disse boligkjøperne har tatt på seg store gjeldsforpliktelser. Denne gruppen av boligkjøpere utgjør en risikogruppe med hensyn til økte renter og eventuelle problemer med å betjene gjeld.

Tabell 8. Andel boligeiere med en boliggjeld som er lik eller større enn antatt boligverdi blant boligeiere i alderen 20 til 39 år som har kjøpt boligen i løpet av siste to år. Prosent.

	2001	2004	2007
	6	5	12
N=	135	116	132

Økningen i andel unge boligeiere var særlig stor i aldersgruppen 20 til 24 år. Det er også i denne gruppen vi finner økningen i andel boligeiere med gjeld større enn boligens antatte markedsverdi (tabell 9). Her må vi imidlertid legge merke til den lave utvalgsstørrelsen, slik at det knyttet stor usikkerhet til tallene.<sup>22</sup>

Tabell 9. Andel boligeiere med boliggjeld som er lik eller større enn antatt boligverdi, fordelt etter alder. Prosent. Kilde: LKU 2004–2007.

	20–24 år		25–29 år		30–34 år		35–39 år	
	2004	2007	2004	2007	2004	2007	2004	2007
	4	18	10	9	4	4	2	4
N=	25	28	83	89	144	130	173	177

<sup>22</sup> Konfidensintervall (95 prosent) = +/-15.

I bankenes utlånspolitikk vil egenkapital, pantesikkerhet og gjeldsbelastning være viktige styringselementer. For enkelte unge boligkjøpere vil det være mulig å løsrive den nødvendige pantesikkerheten fra deres egen økonomiske situasjon, ved at de får hjelp fra foreldre. Slik hjelp kan gis i form av økonomiske overføringer eller ved at de stiller sikkerhet eller kausjonerer for lån. Fra tidligere studier er det imidlertid lite som tyder på at økonomisk støtte fra foreldre i forbindelse med boligkjøp er særlig utbredt (Gulbrandsen 2002, Sandlie 2008). Det er for eksempel mer vanlig å få støtte i økonomisk vanskelige situasjoner eller til utdanning enn til bolig (Hellevik 2005). Generelt sett er det slik at økonomisk støtte fra foreldre er mest vanlig før barna etablerer seg med egen eid bolig, nærmere bestemt i aldersgruppen 18 til 21 år hvor over halvparten har fått økonomisk støtte (Hellevik 2005).

I levekårsundersøkelsen er det to spørsmål som omhandler økonomisk hjelp fra foreldre. De som har eller har hatt boliglån er spurt om deres foreldre eller svigerforeldre stilte sin bolig eller faste eiendom som sikkerhet for noen av disse lånene eller om de hadde kausjonert<sup>23</sup>. Videre stilles det også spørsmål om intervjupersonen i løpet av de siste 12 måneder har mottatt økonomisk bistand eller støtte fra familien eller venner for å dekke boutgifter.

Tabell 10 viser hvordan det å ha fått hjelp fra foreldre i form av sikkerhet i fast eiendom eller kausjon fordeler seg etter alder. Spørsmålet er utelukkende stilt til boligeiere, men vi har også prosentuert med basis i hele aldersgruppen for å vise utbredelsen av fenomenet totalt sett. Hellevik (2005) har tidligere vist at slik støtte har blitt mer vanlig over tid. Samtidig viser tabellen at til tross for sterk prisvekst har det ikke skjedd store endringer i utbredelsen blant unge etter årtusenskiftet. De aller fleste makter å gjennomføre boligkjøp uten denne formen for hjelp hjemmefra.

---

<sup>23</sup> Ordlyden i spørsmålet er imidlertid ikke helt likt mellom undersøkelsene. I levekårsundersøkelsen fra 2001 ble intervjupersonene spurt om foreldre eller svigerforeldre stilte sin bolig eller faste eiendom som sikkerhet for noen av lånene, mens spørsmålet i 2004 og 2007 er utvidet til om de alternativt hadde kausjonert.

Tabell 10. Andel som har mottatt økonomisk hjelp fra foreldre i form av sikkerhet eller kausjon etter alder. Prosent. Kilde: LKU 2004–2007.

	20–29 år			30–39 år			40–49 år		
	2001	2004	2007	2001	2004	2007	2001	2004	2007
Alle	12	12	14	15	18	19	7	11	9
Eiere	27	32	29	19	23	22	8	13	10

Når det gjelder spørsmålet om økonomisk bistand eller støtte for å dekke boutgifter i løpet av de siste 12 måneder, ble dette stilt til både boligeiere og leieboere. Heller ikke her finner vi store endringer mellom levekårsundersøkelsene 2004 og 2007, og i den grad det er mulig å lese endringer ut av tabellen har omfanget av slik støtte gått ned (tabell 11). Omfanget av slik hjelp er i utgangspunktet forholdsvis beskjeden. Videre er den mest utbredt blant de som leier egen bolig. Slik støtte er altså mest vanlig før de unge etablerer seg som boligeiere. Funnet samsvarer godt med funn hos Hellevik (2005), som også peker på at slik økonomisk støtte forekommer oftere før enn etter at unge har etablert seg med egen familie og eget hjem.

Tabell 11. Andel som har mottatt bistand fra familie eller venner for å dekke boutgifter siste 12 måneder, fordelt etter alder og disposisjonsform. Prosent. Kilde: LKU 2004–2007.

	20–29 år		30–39 år		40–49 år	
	-04	-07	-04	-07	-04	-07
Alle	9	6	4	2	1	1
Eiere	3	1	3	1	1	1
Leieboere	16	11	5	3	5	4

\*) ingen eller under 0,5 prosent

## Avslutning

I denne artikkelen har vi sett nærmere på unge husholds etablering på boligmarkedet. Dette har vi gjort ved å beskrive tidspunkt for utflytting hjemmefra, faktisk og planlagt flytting, eierandeler, gjeldsbelastning og andel som får økonomisk hjelp fra foreldre.

Til tross for prisvekst og antatt økte etableringskostnader, ser det ikke ut til at majoriteten av unge hushold har slitt med etableringsproblemer på boligmarkedet. Det er ingen store endringer i tidspunktet norsk ungdom forlater foreldrehjemmet. Dette skjer i begynnelsen av 20-årene. Det ser

imidlertid ut til at kjønnsforskjellene er blitt mindre, og at gutter nå flytter ut omtrent ved samme alder som jentene.

Når de unge flytter hjemmefra flytter de som oftest inn i en bolig de leier. De vil som oftest bo i én eller flere midlertidige leieboliger før de kjøper og etablerer seg mer permanent i en bolig de eier. Normalt skjer det første boligkjøpet i alderen fra 25 til 35 år. I perioden fra 1997 til 2007 har andel boligeiere i denne aldersgruppen vært økende. Noe overraskende finner vi også en økt eierandel blant dem som er i begynnelsen av 20-årene.

Stigende boligpriser øker førstegangsetablerernes behov for lånefinansiering ved boligkjøp. De økte eierandelene blant unge hushold reiser derfor spørsmål om disse husholdene har tatt på seg for store gjeldsforpliktelser for å finansiere boligkjøpet. Det ser ikke ut til at andelen som har mottatt økonomisk hjelp hjemmefra har økt. Utvalgsstørrelsen gjør det vanskelig å si noe sikkert om gjeldsutviklingen blant unge boligeiere, men vi finner en tendens til at andelen med en samlet boliggjeld som overstiger boligens antatte markedsverdi, har økt i perioden fra 1997 til 2007. Dette gjelder spesielt blant de yngste boligeierne i begynnelsen av 20-årene.

Et problem med å beskrive etableringsprosessen ved hjelp av levekårsundersøkelsen, er at vi i mange tilfeller ønsker å måle prosesser som ennå ikke er slutført. Slike tverrsnitt er ikke spesielt godt egnet til å fange opp dynamikken i etableringsfasen. Her vil EU-SILC muligens gi et bedre datagrunnlag, siden disse dataene består av et panel som kan følges over en åtteårsperiode.

## Referanser

Andersen, A. S. (2001): Høykonjunktur på boligmarkedet: Det er da de unge etablerer seg, *Samfunnsspeilet*, 4/2001, s. 28–32.

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

Andersen, A. S. og L. Gulbrandsen (2006): Boligetablering, i L. Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06.

Borgersen, T. A. og D. E. Sommervoll (2006): Boligpriser, førstegangsetablering og kredittilgang, *Økonomisk forum*, nr. 2, s. 27–36.

- Borgersen, T. A. og J. Greibrokk (2005): Boligpriser og endogen kredittrasjonering – Kredittsykluser, formueseffekter og markedsklarering, *Norsk økonomisk tidsskrift*, 119, s. 84–102.
- Frønes, I. (2003): Boligkonsum – generasjon, livsløp og etnisitet, i sluttrapporten for forskningsprogrammet «Bolig og levekår»: *Rammen rundt våre liv – forskning om bolig og levekår*. Norges forskningsråd. Tapir akademisk forlar.
- Gulbrandsen, L. (2002): Aldri har det vært så ille som akkurat nå. Om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig, *Tidsskrift for ungdomsforskning*, Årgang 2, nr. 1, s. 33–50.
- Gulbrandsen, L. (2009): *Husholdningenes gjeld og formue ved inngangen til finanskrisen*. NOVA-Rapport 17/09.
- Gulbrandsen, L. og H. C. Sandlie (2003): *Boligetablering i Oslo og Akershus*. NOVA-Rapport 23/03.
- Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2006): Boligformue og bokostnader, i L. Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06..
- Gurney, C. (1999): Pride and prejudice: Discourses of Normalisation in Public and Private Accounts of Home Ownership, *Housing Studies*, Vol. 14, nr. 2, s.163-183.
- Hellevik, T (2005): *På egne ben. Unges etableringsfase i Norge*. NOVA-Rapport 22/05.
- Johannesen, T. (2009): Ungdomsbølgen, *NBBLs Framtidsprosjekt 2030: En artikkelsamling*.
- Jones, G. (1987): Leaving the Parental Home: An analysis of Early Housing Careers, *Journal of Social Policy*, Vol. 16, nr. 1, s.49–74.
- Kredittilsynet (2007): *Boliglånsundersøkelsen 2006*.
- Kredittilsynet (2009): *Tilstanden i finansmarkedet 2008..*
- Langsether, Å., L. Gulbrandsen og E. Annaniassen (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-Rapport 2/03.
- Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006): Boforhold i leiemarkedet, i L. Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06.
- Mulder, C. H. og D. Manting (1994): Strategies of Nest-Leavers: 'Settling Down' versus Flexibility, *European Sociological Review*, vol. 10, no. 2, s. 155–172.

Sandlie, H. C. (2008): *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Doktoravhandling ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo.

Sørli, K. (2003): Bosetting, flytting og regional utvikling, i Frønes, I. og L. Kjølsvold (red): *Det norske samfunn*. 4.utgave. Gyldendal akademisk.

Texmon, I. (1994): Ut av redet – utflytting i flere trinn, *Samfunnsspeilet*, nr. 2, s. 9–15.

Texmon, I. (1996): På egne ben – flytting fra foreldrehjemmet, i Brandt, B. og K. Moxnes (red.): *Familie for tiden: Stabilitet og forandring*. Tano Aschehoug.

Østby, L. (2002): *Demografi, flytting og boligbehov på 1990-tallet*. SSB-Rapport 2002/5.





# 4 Leiemarkedet

HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

## Innledning

Norge karakteriseres ofte som en nasjon av boligeiere. Nærmere 80 prosent av boligene eies av husholdningen som bor i boligen, og omkring 10 prosent eier en bolig i tillegg til den boligen de selv bor i. Videre har det vært et kjennetegn ved den norske boligsektoren at nesten alle (mellom 90 og 95 prosent) før eller senere i livsløpet blir eier (Gulbrandsen og Nordvik 2007).

Til tross for at omkring 20 prosent av norske hushold til en hver tid leier sin bolig, har likevel leiesektoren en større velferdsmessig betydning enn det leieandelen skulle tilsi. De fleste nordmenn vil på ett eller annet tidspunkt i løpet av livet bo til leie. For eksempel rapporterer nærmere tre av fire personer i alderen 20 til 60 år at de er eller har vært leieboer én eller flere ganger tidligere i livsløpet (Langsether og Sandlie 2006a). Det er først og fremst i ulike overgangsfaser av livet leietilbudet er viktig for folk flest. Ved siden av at etterspørselen etter leid bolig er særlig stor blant ungdom som er i den fasen av livet da de flytter ut fra foreldrehjemmet (Sandlie 2008), finner vi også etterspørsel etter leid bolig i forbindelse med samlivsbrudd og ved temporær flytting i forbindelse med utdanning og arbeid (Langsether og Sandlie 2006b). I tillegg er leiesektoren et viktig boligtilbud for dem som tilhører målgruppene for den boligsosiale politikken (Sandlie og Nordvik 2009). Hovedtyngden av dem som til en hver tid er leieboere finner vi blant hushold i de laveste inntektslagene (Langsether og Sandlie 2006b).

Leiemarkedet er også en viktig del av det norske boligmarkedet, dersom vi definerer markedet som summen av de transaksjoner som foregår i en kortere, avgrenset periode. Ut fra antall gjennomførte transaksjoner eller kontraktsinngåelser, enten dette gjelder inngåelse av en leiekontrakt eller kjøp og salg av en eierbolig, så er det norske leiemarkedet i kvantitet langt større enn det norske eierboligmarkedet (Gulbrandsen og Nordvik 2007). Grunnen til dette er at botiden blant leieboere er mye kortere enn hva som er tilfellet blant boligeiere. Dette betyr også at i den grad de som nylig har

flyttet kan brukes til å beskrive boligmarkedet, gir levekårsdata normalt sett et bedre datagrunnlag for analyser av leiemarkedet enn av eiermarkedet. Antall leieboere som flyttet inn i en leid bolig i løpet av 2007 er representert med 177 intervju, mens eiere er representert med 172 intervju. Med tanke på at det er klart flere boligeiere enn leieboere, er forskjellen betydelig.

Analysene i denne artikkelen er firedelt<sup>24</sup>. I de neste avsnittene vil vi se nærmere på i hvilken grad boliger som tilbys på leiemarkedet skiller seg fra hva som i 2007 kan kalles en gjengs bolig i Norge, samt i hvilken grad dette tilbudet samsvarer med behovet/ønskene blant hushold som leier. Resultater fra tidligere studier kan for eksempel tyde på at tilbudet av leieboliger samsvarer dårlig med etterspørselen fra noen typer av hushold. Videre vil vi beskrive hva som kjennetegner dem som bor til leie. Vi vil også se nærmere på noen av de variasjonene som eksisterer innen leiesektoren. Her vil leiemarkedets struktur og ulike egenskaper ved leieforholdene/-avtalene bli beskrevet. Avslutningsvis vil vi forsøke å gi et anslag på i hvilken grad flere hushold, og eventuelt hvilke hushold, som kan tenkes å bli boligeiere ved hjelp av støtteordningen startlån.

## Tilbudet av leieboliger

Boliger som tilbys på leiemarkedet skiller seg klart fra hva som kan kalles en gjengs bolig i Norge. Forskjellen kommer til uttrykk både med hensyn til hustype og boligstørrelse. Som det fremgår av tabell 1 finner vi at nærmere to tredjedeler av boligene på leiemarkedet (62 prosent) ligger i det som vanligvis defineres som småhus (enebolig, rekke-/kjedehus og flerfamiliehus). Dette skyldes i stor grad at det som kan defineres som selveiersektoren står for en stor del av tilbudet av leieboliger (Gulbrandsen og Nordvik 2007). En stor andel av utleietilbudet består av boliger eid av private personer som leier ut én eller et fåtall boliger, enten i det huset de selv bor i (såkalte sokkel-leiligheter) eller i en ekstrabolig de eier. Dette kommer tydeligere frem i tabell 2.

---

<sup>24</sup> Tabellene i denne artikkelen viser de vektete basistallene. Disse vil for alle gruppene, unntatt for de grupene som kun består av en-personshushold, være mindre enn de faktiske tallene som det er vektet ut fra. I analysene velger vi å se bort fra respondenter som er registrert som hjemmeboende barn.

Tabell 1. Hustyper fordelt etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: LKU 2007.

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Enebolig/Frittliggende hus	71	1	39	68	55
Rekke- eller kjedehus	8	21	7	4	9
To-, tre-, firemannsbolig e.l.	10	10	17	9	11
Store hus med mange boliger	12	67	34	14	24
Kombinert bolig-/næringsbygg eller annet	-	1	4	4	1
Vet ikke	-	-	-	2	-
N=	1111	241	361	56	1769

Tabell 2 viser sammensetningen av boligmassen i leiesektoren ut fra hustype. Kategorien enebolig omfatter frittliggende eneboliger og våningshus med bare én boenhet. Omkring én tredjedel av alle leieboliger består av slike eneboliger. I tillegg kommer eneboliger med en ekstra boenhet i form av sokkelbolig eller hybel, som utgjør 11 prosent av alle leieboligene. Rekke-/kjedehus omfatter rekkehus, kjedehus, atriumhus og andre sammenbygde småhus. Disse boligtypene utgjør 7 prosent av alle leieboligene. Tomannsboliger (både vertikalt og horisontalt delte) utgjør 9 prosent av leieboligmassen, mens andre flermannsboliger (inkludert terrassehus) utgjør 7 prosent. Omkring 16 prosent av leieboligene ligger i blokk og 15 prosent er i bygårder. Tre prosent av leieboligene er lokalisert i kombinerte bolig- og næringsbygg eller annet.

Tabell 2. Sammensetning av boligmassen i leiesektoren ut fra boligtype. Prosent. Kilde: LKU 2007

	Prosent
Enebolig	32
Enebolig m/hybel eller sokkelleilighet	11
Rekke-/kjedehus	7
Tomannsbolig (vertikalt og horisontalt delt)	9
Andre flermannsbolig	7
Blokk	16
Bygård	15
Kombinert næring/bolig og annet	3
N=	563

Det er særlig små boliger som leies ut (tabell 3). Mens leieboere primært bor i boliger med tre rom eller mindre (82 prosent), bor selveiere som oftest i boliger med fire rom eller mer (80 prosent). Andelseiere er i en slags mellomposisjon der 73 prosent bor i boliger med tre rom eller mer.

Tabell 3. Fordeling av boligstørrelse etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: LKU 2007

	Selveier	Andelseier	leieboer	Annet	Alle
Ett rom	1	3	14	9	4
To rom	5	25	39	28	15
Tre rom	14	37	29	13	20
Fire rom	25	26	9	13	22
Fem rom eller mer	55	10	9	37	39
N=	1111	240	360	54	1765

## Botid og flytteplaner

I løpet av de siste 30 årene kan vi se en endring mot mer kortsiktighet og flyktighet blant leieboere (Langsether m.fl. 2003), og det er først og fremst i ulike overgangsfaser av livet leietilbudet er viktig for folk flest (se f.eks. Langsether og Sandlie 2006b). Slike trekk ved leieboerretterspørselen kommer blant annet til syne i fordelingen av botid blant leieboere. I levekårsundersøkelsen fra 2007 oppgir over én tredjedel av leieboerne at de flyttet inn i nåværende bolig samme år som undersøkelsen ble gjennomført (tabell 4). Dette samsvarer godt med tilsvarende tall fra tidligere levekårsundersøkelser (Langsether og Sandlie 2006b; Gulbrandsen og Nordvik 2007). Det synes altså ikke urimelig å anta at til enhver tid har i underkant av halvparten av norske leieboere bodd mindre enn ett år i den boligen de leier. Nærmere tre fjerdedeler av leieboerne har en botid på tre år eller mindre. Fordelingen av botid i boligen blant leieboere er langt på vei et speilvendt bilde av fordelingen av botiden blant boligeiere. Dette gjelder for både selveiere og andelseiere.

Tabell 4. Innflytningsår i nåværende bolig etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: LKU 2007

	Selveier	Andelseier	leieboer	Annet	Alle
2007	6	12	37	18	14
2006	7	8	23	4	10
2005	5	8	12	4	7
2004	5	8	8	4	6
2003	5	7	5	2	6
2002–1998	18	22	8	10	16
1997–1992	13	13	5	16	12
Før 1992	40	23	3	41	30
N=	1093	239	354	49	1735

Leieboere skiller seg også fra boligeiere med hensyn til flytteplaner. I tabell 5 presenteres svarfordelingen på et spørsmål om fremtidige flytteplaner. Selv om spørsmålet med fordel kunne vært utstyrt med flere svarkategorier (jf. Gulbrandsen og Nordvik 2007), gir det likevel noen holdepunkter for folks fremtidige flytteplaner. Det er som vi ser blant leieboere vi finner et klart flertall med flytteplaner (66 prosent totalt). Nærmere hver femte leieboer oppgir å ha klare flytteplaner, mens omkring to femtedeler regner med å flytte innen tre år. Til sammenligning oppgir hele 80 prosent av selveierne at de ikke har planer om å flytte eller at de regner med å bo i nåværende bolig resten av livet. Også blant andelseierne oppgir nærmere to tredjedeler at de ikke har flytteplaner eller at de regner med å bli boende i nåværende bolig resten av livet.

*Tabell 5. Flytteplaner etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: LKU 2007*

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Har klare flytteplaner	3	5	19	9	7
Regner med å flytte innen 3 år	6	16	38	7	14
Regner med å bo her i minst 3 år til	11	14	9	6	11
Har ingen planer	49	44	26	42	43
Regner med å bo her resten av livet	31	21	9	36	25
N=	1104	239	355	55	1753

Flyktigheten i boforholdet blant leieboere kommer også tydelig frem dersom vi ser på flytteplaner blant dem som nylig har flyttet inn i nåværende bolig. Tabell 6 viser flytteplaner blant leieboere etter botid. Som vi ser, er det faktisk slik at det er noen flere som regner med å flytte blant de som nylig har flyttet inn enn innenfor den øvrige leieboergruppen. Blant leieboere som flyttet inn i nåværende bolig i 2007, oppgir hele 62 prosent at de har klare flytteplaner eller at de regner med å flytte innen tre år. Gulbrandsen og Nordvik (2007) fant tilsvarende tall i levekårsundersøkelsen fra 2004.

Vi kan merke oss at veldig få av leieboerne, noen færre blant de som nylig har flyttet inn i boligen enn blant øvrige leieboere, regner med å bli boende resten av livet. Dette understreker beskrivelsen av leiemarkedet som et midlertidig boligtilbud for folk flest. Det kan også være en indikasjon på at selv om de fleste leieboerne er hushold som kommer og går i leiemarkedet, er det likevel en liten gruppe leieboere som velger å bli boende eller som blir

sittende fast i dette markedet. Den førstnevnte gruppen vil til enhver tid dominere markedet, mens den sistnevnte gruppen totalt sett er av så begrenset omfang at den bare viser seg i tverrsnittsbilder av hele leiesektoren.

*Tabell 6. Flytteleplaner blant leieboere etter botid. Prosent. Kilde: LKU 2007*

	Flyttet inn i 2007	Øvrige
Har klare flytteleplaner	19	18
Regner med å flytte innen 3 år	43	35
Regner med å bo her i minst 3 år til	7	10
Har ingen planer	26	26
Regner med å bo her resten av livet	4	11
N=	129	226

Når det gjelder oppgitt årsak til flytteleplaner, pekte Langsether og Sandlie (2006b) på en interessant forskjell mellom leieboere og hushold med andre disposisjonsformer i levekårsundersøkelsen fra 2004. Mens det var boforhold (f.eks. boligstørrelse, boutgifter, boligstandard og bomiljø) og personlige grunner (f.eks. etablering i parforhold, samlivsbrudd, sykdom og ønsker om å bo nærmere familie) som var de vanligste oppgitte grunnene til flytteleplaner blant boligeiere, var det en jevnere fordeling blant leieboere. Dette mønsteret finner vi igjen i levekårsundersøkelsen fra 2007 (se tabell 7). Blant leieboere oppgir én tredjedel at arbeid eller utdanning er grunnen til husholdningens flytteleplaner, mens bare omkring hver tiende boligeier oppgir det samme. Denne forskjellen kan sannsynligvis ses i lys av at leiemarkedets midlertidige karakter gjør at denne boformen er mest aktuell for personer som bor mer eller mindre kortvarig i forbindelse med arbeid eller utdanning.

*Tabell 7. Årsak til flytteleplaner. Prosent. Kilde: LKU 2007*

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Arbeid eller utdanning	9	8	32	(4)	23
Boforhold	42	59	40	(3)	43
Personlige grunner	44	31	21	(1)	28
Andre grunner	4	2	7	(2)	6
N=	100	51	202	10	364

I levekårsundersøkelsen er det også stilt spørsmål om hva slags disposisjonsform folk regner med å ha til egen bolig om tre år. I tabell 8 regner nesten halvparten av leieboerne med at de vil være boligeiere i løpet av de

nærmeste tre årene. Også her er det grunn til å merke seg at det ikke er noen forskjell mellom hele gruppen av leieboere og de som nylig har flyttet inn i nåværende bolig (Gulbrandsen og Nordvik 2007).

*Tabell 8. Forventet disposisjonsform om tre år etter nåværende disposisjonsform. Prosent. Kilde: LKU 2007*

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Annet	Alle
Selveier	95	27	39	28	70
Andelseier*	2	68	7	-	13
Leieboer	1	2	48	19	13
Disponere på annen måte	-	1	2	44	2
Vil ikke svare	1	1	2	-	1
Vet ikke	1	2	3	8	2
N=	767	190	331	36	1324

\*) Kategorien inneholder både de som har oppgitt at de forventer å være eier i borettslag og de som forventer å være eier i et boligaksjeselskap. De som forventer sistnevnte er de som har denne eierformen på nåværende bolig.

## Kjennetegn ved leieboere

Majoriteten av norske hushold er boligeiere. Leiemarkedet preges av hushold på utkikk etter en bolig for en kortere periode av livet. Samtidig ser det imidlertid ut til at jo lenger periode man har bodd i boligen som leieboer, jo større er også sannsynligheten for at man vil fortsette som leieboer i samme bolig (Gulbrandsen og Nordvik 2007). Det kan altså se ut til at det er en seleksjonsprosess der noen raskt forlater leiemarkedet, mens noen få forblir i leieboernes rekker. Både statusen som leieboer og prosessene som fører ut av denne statusen, ser ut til å være alders- og inntektsbestemte (se tabell 9 og 10).

Tabell 9 viser andel som leier bolig og andel som regner med å leie om tre år fordelt etter intervjupersonens alder. Det er særlig yngre mennesker i 20-årene som leier egen bolig. I denne aldersgruppen er over halvparten av husholdene leieboere. Deretter synker leieboerandelen med stigende alder. Om vi ser på forventet disposisjonsform om tre år, finner vi en bevegelse ut av leieboerstatusen i alle aldersgruppene. Andel av leietakerne som forventer å bli boende til leie om tre år øker med alder; under halvparten for leieboere under 50 år, og omkring 70 prosent av de som er over 50 år. I denne bevegelsen, eller mangelen på bevegelse, kan vi forvente sosial seleksjon. Denne seleksjonen kommer tydelig fram av tabell 10.



Tabell 9. Andel som leier bolig og andel leieboere som regner med å leie om tre år etter intervjupersonens alder. Prosent. Kilde: LKU 2007.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60–69 år	70 år eller eldre
Leier nå	53	17	15	8	11	10
Leier om 3 år	20	6	8	6	7	6

Tabell 10 presenterer andel alle hushold som leier bolig og andel leieboere som regner med å leie bolig om tre år fordelt etter størrelsen på husholdets samlede inntekt. Som vi ser, er både statusen som leieboer og veien ut av denne statusen i stor grad inntektsavhengig. Blant den tiendedelen som har lavest inntekt bor godt over halvparten i leid bolig. Det er også i denne inntektsgruppen vi finner størst grad av stabilitet med hensyn til forventet disposisjonsform om tre år. Halvparten av husholdene i den laveste inntektsgruppen forventer å forbli leieboer de nærmeste tre årene. Fra og med tredje inntektsdecil og oppover blir andelen som forventer å være leieboer om tre år halvert i forhold til andelen som er leieboer på intervjutidspunktet. I første og andre inntektsdecil er reduksjonen på henholdsvis 15 og 29 prosent (eller 9 og 12 prosentpoeng). Et interessant spørsmål som ikke lar seg besvare med levekårsundersøkelsen, er om vi ved å følge inntektsutviklingen til disse husholdene over tid ville ha funnet nevneverdig flere eiere blant dem som etter tre år fortsatt var å finne i den laveste inntektsdecilen. Dette er imidlertid et spørsmål som krever longitudinelle data for å kunne besvares.

Tabell 10. Andel som leier bolig og andel som regner med å leie om tre år etter husholdets samlede inntekt (deciler). Prosent. Kilde: LKU 2007

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Leier nå	59	42	29	21	19	11	7	5	3	3
Leier om 3 år	50	30	18	10	6	6	2	2	2	1

Et fremtredende kjennetegn blant leieboere ser altså ut til å være at de ofte er ungdom i 20-årene og at de som oftest har forholdsvis lav inntekt. Gitt at inntektssituasjonen for mange vil forbedre seg over tid, er dette kjennetegn som samsvarer godt med flyktigheten som karakteriserer leietilbudet. At leie i stor grad er knyttet til bestemte faser i livet og overganger mellom ulike faser, kommer også til syne ved å se på andel leieboere ut fra sivilstatus (tabell 11). Det er særlig enslige, både de som er ugifte og de som er separert, som er

leieboere. Blant disse to gruppene leier hvert tredje hushold egen bolig. I tillegg finner vi også en høy leieboerandel blant de som er skilt, hvor omkring hvert femte hushold er leieboer.

Tabell 11. Disposisjonsform etter sivilstatus. Prosent. Kilde: LKU 2007

	Ugift	Gift/partner	Enke	Separert	Skilt
Selveier	43	83	61	55	58
Borettslag	14	8	16	12	18
Boligaksjeselskap	1	1	1	0	2
Leier	33	6	14	33	21
Annet	3	2	10	0	2
Vil ikke svare	-	-	-	0	0
N=	(764)	(702)	(155)	(33)	(218)

En stor andel av leieboergruppen kan knyttes til personer som er ute etter en midlertidig bolig for en kortere periode av livet. Prototypen av en leieboer ser ut til å være en ung enslig med forholdsvis lav inntekt. Selv om det også finnes en mindre gruppe som kanskje har behov for å finne en varig og stabil bolig i leiemarkedet, kan det se ut til at tilbudet i stor grad er tilpasset etterspørselen fra dem med det midlertidige behovet.

## Grad av samsvar mellom tilbud og behov/ønsker

Det norske leietilbudet består primært av små boliger med tre rom eller mindre. For enkelte typer hushold kan med andre ord tilbudet av leieboliger synes svært tynt. I en vurdering av boforhold vil det derfor være interessant å se nærmere på i hvilken grad tilbudet av leide boliger samsvarer med behovet/ønskene blant hushold som leier. En måte å gjøre dette på vil være å sammenholde størrelsen på boligene som leies ut med størrelsen på husholdene som leier eller etterspør disse boligene. Tabell 12 viser fordeling av husholdsstørrelse etter disposisjonsform. Som vi ser, består hushold som leier bolig primært av én eller to personer. Isolert sett samsvarer dette rimelig godt med tilbudet av leieboliger. For å få et bedre mål på forholdet mellom tilbudet og etterspørselen av leieboliger kan vi benytte begrepet trangboddhet.

Tabell 12. Husholdsstørrelse fordelt etter ulike disposisjonsformer. Prosent. Kilde: LKU 2007

	Selveier	Andelseier	leieboer	Annet	Alle
1 person	27	49	65	64	39
2 personer	37	31	22	29	33
3 personer	12	8	6	4	10
4 personer	16	9	5	2	13
5 personer eller mer	8	3	2	2	6
N=	1112	241	361	55	1769

Trangboddhet handler ikke om boligen i snever forstand, men om forholdet mellom boligens størrelse og husholdet som bor i den<sup>25</sup>. Den tradisjonelle måten å definere trangboddhet på, er å betegne alle hushold som enten bor i en bolig med ett rom eller i en bolig med færre rom enn antall beboere, er trangbodde. I perioden 1997 til 2004 falt andel trangbodde boliger fra 9 til 7 prosent (Nordvik 2006). Denne nedadgående tendensen ser nå ut til å ha flatet ut (tabell 13). Andel trangbodde er imidlertid svært forskjellig blant leieboere og eiere. Blant leieboerne kan nærmere hvert femte hushold defineres som trangbodd, mens tilsvarende andel blant selveiere og andelseiere er henholdsvis 3 og 6 prosent.

Tabell 13. Trangbodde boliger etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: LKU 2007.

	Selveier	Andelseier	leieboer	Annet	Alle
	3	6	18	11	7
N=	1112	240	360	55	1767

Når vi skal beskrive samsvaret mellom tilbud og etterspørsel ved hjelp av trangboddhetsbegrepet, er det nyttig å skille mellom «objektiv» trangboddhet målt ut fra en felles normativ målestokk og subjektiv opplevelse av livskvalitet. Ved å bruke en objektiv målestokk kan vi komme til å vurdere en gruppes levekår annerledes enn hvordan individene selv opplever dem (Fyhn og Dahl 2000). For unge mennesker vil eksempelvis en eventuell trangboddhet ofte være av midlertidig karakter. I en slik situasjon vil trangboddhet sannsynligvis ikke oppleves som et alvorlig levekårsproblem. Annerledes vil det imidlertid være for et lavinntektshushold i 50-årsalderen.

<sup>25</sup> Se også Aarlands drøfting av begrepet i denne artikkelsamlingen.

Tabell 14 gir et inntrykk av hvor ulike bilder av trangboddhet vi kan få ved å bruke en «objektiv» og «subjektiv» målestokk basert på folks subjektive vurdering av om boligen de bor i passer deres egne behov. På grunnlag av data fra levekårsundersøkelsen 2007 presenterer vi her leieboernes vurdering av i hvilken grad nåværende bolig passer for egen husholdning med hensyn til boligstørrelse. Vurderingene er fordelt etter om husholdet kan defineres som trangbodd eller ei. Som vi ser, mener omkring halvparten av de som kan defineres som trangbodde at boligen er passe stor for deres husholdning. Om denne vurderingen skyldes at boligsituasjonen betraktes som midlertidig, vet vi imidlertid ikke. Når det pekes på at mange trangbodde er fornøyd med boligens størrelse, bør det også legges til at omkring hvert femte hushold som ikke er trangbodd mener boligen er for liten. Andel trangbodde blir altså klart høyere ved en subjektiv tilnærming enn ved å benytte det normative og «materielle» målet.

*Tabell 14. Vurdering av faktisk boligstørrelse blant leieboere ut fra om man er trangbodd eller ei. Prosent. Kilde: LKU 2007*

	Ikke trangbodd	Trangbodd	Alle
Passe stor	78	49	73
For liten	20	52	25
For stor	2	-	2
N=	296	66	362

Tabell 14 viser at det ikke er uproblematisk å legge et subjektivt mål på trangboddhet basert på tilfredshet med boligens størrelse til grunn for bolig- og velferdspolitikken. Subjektiv livskvalitet er et velferds mål som kan være sterkt påvirket av våre referanserammer, aspirasjoner, preferanser, livserfaringer og forventninger. Den offentlige bolig- og velferdspolitikken vedrørende trangboddhet har derfor som regel vært basert på objektive, normativt baserte standarder.

## Utleiemarkedets struktur

Det eksisterer ulike typer tilbydere eller utleierye på leiemarkedet. Et viktig skille går mellom institusjonelle og personlige utleierye (Gulbrandsen og Nordvik 2007). I Norge er det den sistnevnte typen som dominerer.

Personlige utleiere står for tre fjerdedeler både av sektoren og av markedet (Gulbrandsen og Nordvik 2007). Mange norske hushold har derfor erfaring som utleiere. I 2005 rapporterte omkring 20 prosent av husholdene i alderen 15 til 60 år at de hadde slik erfaring (Langsether og Sandlie 2006b).

Det store innslaget av personlige utleiere gjør at det norske utleiemarkedet har en fleksibel karakter (Nordvik og Gulbrandsen 2004; Gulbrandsen og Nordvik 2007). Størrelsen på leiesektoren kan for eksempel økes eller reduseres ved nettoflytting av boliger mellom eie- og leiesegmentet. I tillegg kan det være slik at det totale antallet av utleieboliger er stabilt, som en følge av at boliger som flyttes over til eiersegmentet erstattes av boliger som flyttes den andre veien.

Tidligere studier har vist at utleietilbudet har endret karakter i løpet av de siste 30 årene (se f.eks. Nordvik 1996; Langsether 2003 m.fl.). Blant annet har det skjedd en reduksjon av utleie fra private gårdeiere/gårdselskap. Ut fra levekårsundersøkelsene fra 1997 til 2007 ser det imidlertid ut til at sammensetningen av utleiere har holdt seg rimelig stabilt de siste årene (se tabell 15). Siden enkelte svarkategorier på spørsmålet om hvem som leier ut bolig er endret, knytter det seg noen problemer til sammenligninger mellom de ulike undersøkelsene. Fra og med undersøkelsen i 2004, er det for eksempel ikke skilt mellom privat utleie i form av gårdeier/gårdselskap og annen privat utleie fra privat person. Dette ble gjort 1997 og 2001. Videre er kategoriene for privat stiftelse og bedrift/organisasjon endret i undersøkelsen fra 2007.

*Tabell 15. Eierforhold til utleide boliger. Prosent. Kilde: LKU 2007*

	1997	2001	2004	2007
Kommunen	10	11	11	10
Stat	4	3	3	1
Privat stiftelse	5	3	4	
Bedrift/organisasjon	5	6	9	
Organisasjon eller privat stiftelse				11
Bedrift				4
Privat gårdeier el. Gårdselskap	23	21		
Andelseier	2	2		
Slektninger eller venner	22	21	25	31
Annen privat person	27	32		
Privat utleie			49	44
Andre	2	2		
N=	449	487	400	414

Totalt sett finner vi bare små endringer i utleietilbudet mellom levekårsundersøkelse i 2004 og 2007. Tilbudet domineres fremdeles av utleie fra private hushold. Det kan imidlertid se ut til at husholdenes utleie til slekt eller venner har økt noe i treårsperioden. Fra å utgjøre én fjerdedel av leiemarkedet i 2004, utgjør det i underkant av én tredjedel av dette markedet i 2007.

Boligstrukturen i leiemarkedet er preget av sammensetningen av utleiere. I tabell 16 ser vi at tilbudet av utleieboliger er forskjellig innenfor de ulike utleiesektorene. For et par av kategoriene, er det for få observasjoner til at de kan danne basis i tabeller som kunne ha fortalt oss noe om sammensetningen i ulike utleiesegmenter og -markeder. Det gjelder for eksempel boliger eid av kommune/stat, boliger eid av privat stiftelse/organisasjon og boliger eid av bedrifter.

Tabell 16. Utleieboliger etter hvem som leier ut. Prosent. Kilde: LKU 2007

	Stat/ kommune	Bedrift el. Stiftelse	Slekt el. venner	Privat utleie
Frittliggende hus	2	7	57	55
Rekke- eller kjedehus	29	5	2	5
Flermannsbolig e.l.	27	13	13	16
Store hus m/mange boliger	40	72	23	22
Komb. bolig/næring	2	3	6	2
N=	45	61	128	183

Tidligere levekårsundersøkelser har avdekket geografisk variasjon i omfanget av ulike typer utleiere (se f.eks. Langsether og Sandlie 2006b). En slik variasjon er også synlig i undersøkelsen fra 2007 (se tabell 17). Offentlig utleie har de største markedsandelene på mindre tettsteder og minst markedsandeler i de største tettstedene/byene og i spredtbygde strøk. Utleietilbudet fra bedrifter, organisasjoner og stiftelser er klart størst i de største tettstedene/byene og minst i spredtbygde strøk. Utover dette varierer tilbudet i liten grad mellom de ulike boligstrøkene. Utleie fra slekt og venner er størst i spredtbygde strøk, der det utgjør nærmere to tredjedeler av tilbudet. Ellers i landet utgjør denne typen utleiere omkring én fjerdedel av tilbudet. Annen privat utleie er minst utbredt i spredtbygde strøk. Den totale leieboerandelen er høyest i de største byene/tettstedene, og minst i spredtbygde strøk.

Tabell 17. Fordeling av ulike typer utleiere etter urbaniseringsgrad. Prosent. Kilde: LKU 2007

	Spredt- bygd	Tettbygd, under 2000 personer	Tettbygd, 2–20 000 personer	Tettbygd, 20–100 000 personer	Tettbygd, 100 000 personer eller flere
Kommune/stat	9	19	14	7	10
Bedrift/stiftelse	4	17	14	16	21
Slekt/venner	65	22	22	24	24
Privat utleie	23	42	50	53	45
Leieandel	14	22	18	19	26

## Kontraktsforhold og «svake rettigheter»

En viktig side ved boforholdene til leieboere vil dreie seg om hva slags kontraktsforhold og rettsvern de har til boligen. Viktige forutsetninger for at leieboere skal oppleve boligsituasjonen som stabil og trygg, vil blant annet være knyttet til om de opplever forutsigbarhet og at leieforholdet har en viss varighet. Tradisjonelt har tryggheten mot oppsigelser og urimelig leieøkning vært et viktig tema i all lovgivning som har tatt sikte på å regulere utleiemarkedet og beskytte leieboeren mot risikoen for uforutsett og uten saklig begrunnelse å miste boligen. Husleieloven har også bestemmelser om vern mot diskriminering.

En leieavtale kan være både tidsbestemt og tidsubestemt. Den generelle bestemmelsen i husleieloven er at det ikke er tillatt å inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere enn tre år. Loven har imidlertid bestemmelser om at denne minstetiden kan fravikes i bestemte situasjoner. En slik situasjon kan eksempelvis være der det eksisterer en fysisk nærhet i boforholdet mellom eier og leier. Avtaletiden kan settes til ett år dersom utleieboligen er en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig der utleier bor i samme hus. I tillegg til dette åpner loven for at tjenesteboliger, studentboliger og offentlige utleieboliger brukt for rehabiliteringsformål (såkalt § 11-kontrakter) kan leies ut for en kortere periode enn tre år. Det er ingen minstetid dersom den utleide boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller dennes husstand, og dette meddeles leietakeren på forhånd (jf. Langsether og Sandlie 2006a). All annen utleie, det vil si kommunal utleie av ordinære boliger for såkalt vanskeligstilte og privat utleie, må tilfredsstillende lovens minstekrav om minst tre års leieperiode. En tidsubestemt leieavtale kan sies opp av begge parter

med en oppsigelsestid på tre måneder. Oppsigelse fra utleier må være saklig begrunnet.

Svak disposisjonsrett til boligen og usikre leieforhold kan være en indikator på en vanskelig boligsituasjon. Den internasjonale paraplyorganisasjonen FEANTSA knytter for eksempel usikre eller utrygge kontraktsforhold til sin definisjon av bostedsløshet (Dyb 2005).<sup>26</sup> Ofte vil svak disposisjonsrett dreie seg om korttidsleiekontrakter. Svak disposisjonsrett kan imidlertid også dreie seg om leieavtaler med legalt sett tvilsomme betingelser, som for eksempel huseiers krav om kontroll- og innsynsrett i boforholdet, kontrakter med urimelig kort oppsigelsestid, usakelige oppsigelser og urimelig fastsettelse av husleie og depositum. Vi vet lite om utbredelsen av tvilsomme eller urimelige leiebetingelser, og det finnes heller ingen spørsmål som fanger opp denne problematikken i levekårsundersøkelsen eller i annen offentlig statistikk.

Levekårsundersøkelsen fra 2007 inneholder spørsmål om leieboeren har kontrakt eller ikke, om denne avtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt og avtaletiden for tidsbestemte avtaler. Oppsigelsestid er det ikke stilt spørsmål om. Dette betyr med andre ord at rettighetsproblematikken på leiemarkedet bare til en viss grad kan belyses med data fra denne levekårsundersøkelsen. I diskusjoner om rettsvernet på leiemarkedet står ofte oppsigelsesvernet leietakeren har, og utleiers rett til å inngå tidsbegrensede avtaler ( gjerne kortere enn lovens hovedregel om en minstetid på tre år), i fokus. Wessel (1998, 1999) benytter for eksempel betegnelsen «svake rettigheter» om leieforhold som knytter seg til tjenestebolig eller forpaktning, fremleie eller leiekontrakter inntil tre år. Om vi legger til grunn en lignende definisjon av svake rettigheter, nærmere bestemt som tidsbegrensede leieforhold på tre år eller mindre, skulle altså levekårsundersøkelsen dekke Wessels definisjon rimelig bra. De fleste leieforhold for studentboliger, tjenesteboliger og fremleieforhold vil også dekkes av denne operasjonaliseringen (jf. Langsether og Sandlie 2006b).

---

<sup>26</sup> Feantsa (The European Federation of National Organisations Working with the Homeless) er en europeisk paraplyorganisasjon som jobber med spørsmål knyttet til bostedsløshet.



Tabell 18 viser forekomst og varighet av husleiekontrakter blant leieboere i levekårsundersøkelsene fra 2001, 2004 og 2007. Sammenligner vi situasjonen i 2001 med situasjonen i 2007, ser vi at fordelingen av ulike typer husleiekontrakter har vært forholdsvis stabil i perioden. Det er mest utbredt å ha tidsubestemte leiekontrakter. Omkring halvparten av leieforholdene har denne kontrakttypen. Videre ser vi at det er forholdsvis vanlig å være i et leieforhold uten kontrakt. Det å stå uten kontrakt skulle man kanskje tro var en svakere posisjon overfor utleier enn å ha en korttidskontrakt, men slik er det i utgangspunktet ikke. Når det ikke er inngått noen kontrakt om leieforholdet, gjelder lovens normalbestemmelser for den typen leieforhold det måtte være tale om. Ingen kontrakt betyr altså ikke dårligere betingelser enn det loven tilsier. Forutsatt at partene har kjennskap til lovens bestemmelser, vil i utgangspunktet det å være uten kontrakt gi større forutsigbarhet og trygghet i leieforholdet enn en korttidskontrakt. Nå er det likevel slik at folk flest i liten grad kjenner til bestemmelsene i husleieloven (Langsether og Sandlie 2006a), slik at det vil være høyst usikkert hvor stor legitimitet denne bestemmelsen har blant utleiere og leieboere. Omkring hvert femte leieforhold kan beskrives med betegnelsen «svake rettigheter» slik vi har definert det her. Korttidskontrakter er altså forholdsvis utbredt på det norske leiemarkedet.

*Tabell 18. Forekomst og varighet av husleiekontrakter blant leieboere i 2001–2007. Prosent.*

	2001	2004	2007
Ikke kontrakt	28	21	26
Tidsubestemt kontrakt	49	53	51
Kontrakt inntil 3 år	20	23	20
Kontrakt over 3 år	3	3	3
N=	482	400	413

Når vi skal tolke hva det betyr å ha en ulovlig leiekontrakt (dvs. en leiekontrakt for en kortere periode enn tre år), må vi også ta i betraktning leietakernes subjektive behov og vurderinger. Dersom en stor del av leietakerne kun er interessert i relativt korte leieforhold, for eksempel ett til tre år, er det kanskje minstetiden på tre år i tidsbestemte avtaler som representerer et problem. Både Husleietvistutvalget, Leieboerforeningen og Jussbuss har for

eksempel pekt på at mange leietvister involverer ungdom som har inngått en leieavtale med lovlig minstetid på tre år (Langsether og Sandlie 2006a). Dersom disse ikke kjenner til at tidsbegrensede leieforhold etter loven varer ut avtaleperioden så lenge partene ikke har avtalt noe annet, får de et problem. I tabell 19 ser vi at korttidskontrakter er mest utbredt blant hushold i 20-årene og blant hushold i 40- og 50-årene, der omkring hver fjerde leieboer har en korttidskontrakt. Blant eldre hushold over 60 år er det som vi kunne forvente forholdsvis få som leier med korttidskontrakt.

*Tabell 19. Forekomst og varighet av husleiekontrakt blant leieboere, fordelt etter leieboerens alder. Prosent.*

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70 år eller mer
Ikke kontrakt	26	27	19	14	35	36
Tidsubestemt kontrakt	46	53	55	46	57	64
Kontrakt inntil 3 år	26	16	21	27	5	0
Kontrakt over 3 år	2	4	4	14	3	0
N=	153	68	47	22	37	50

Utbredelsen av ulike typer kontraktsforhold varierer ikke bare ut fra hvem som leier bolig, men også etter hvem som leier ut boligen. Strukturen på det norske leiemarkedet er som nevnt spesiell. Leietilbudet består for det første i stor grad av private hushold som leier ut en del av boligen de selv bor i, noe som gir rom for at avtaletiden kan settes til ett år. Videre er det ofte slektskap eller en vennskapsrelasjon mellom utleier og leieboer. Dette kan bety at denne typen leieforhold får et uformelt preg, og at partene ikke er så bevisste på formelle rettigheter og avtalevilkår. I tabell 20 presenteres forekomst og varighet av leiekontrakt blant leieboere ut fra hvem som eier leieboligene. Leieforhold uten kontrakt finner vi ikke overraskende oftest blant dem som leier av slekt eller venner, hvor over halvparten oppgir at de ikke har kontrakt. Dette gir som nevnt leieboerne et rettsvern som tilsvarer normalbestemmelsene i husleieloven. Om dette er intensjonen til partene, vet vi ikke. Dersom vi tenker oss at denne typen leieforhold ofte vil ha et uformelt preg, er det ikke utenkelig at intensjonen med å ikke inngå kontrakt kan være at begge parter skal ha «større frihet» enn det i utgangspunktet en tidsbestemt avtale tilsier. I et slikt tilfelle vil altså den uintenderte effekten være at leieboeren har et bedre oppsigelsesvern enn om han eller hun hadde

inngått en tidsbestemt avtale. Her sier loven at leieboeren uten begrunnelse kan si opp en tidsbestemt avtale med tre måneders frist, mens det til utleieren stilles både formkrav og krav om saklig grunn for å si opp en slik avtale. Blant dem som inngår kontrakt i dette leiesegmentet, inngår de aller fleste tidsbestemte leiekontrakter. 41 prosent har en slik kontrakt, mens de resterende 5 prosentene har en korttidskontrakt med minstetid inntil tre år. Korttidskontrakter er mest utbredt blant dem som leier av en bedrift, organisasjon eller stiftelse, hvor 41 prosent har en slik leiekontrakt. Slike kontrakter er imidlertid langt fra uvanlige blant andre utleiery. Både blant kommunale eller statlige leieboere og blant leieboere hos private utleiery, oppgir henholdsvis hver femte og nærmere hver fjerde leieboer at de har korttidskontrakt. Hvorvidt disse kontraktene oppfyller lovens krav med hensyn til når kontrakter av kortere varighet enn tre år kan inngås, vet vi ikke. Langtidskontrakter med minstetid over tre år er mest utbredt blant kommunale eller statlige leieboere, hvor 15 prosent oppgir at de har en slik kontrakt.

*Tabell 20. Forekomst og varighet av leiekontrakt blant leieboere, fordelt etter hvem som leier ut. Prosent.*

	Kommune/stat	Bedrift/stiftelse	Slekt/venner	Privat utleie
Ikke kontrakt	15	8	54	15
Tidsbestemt kontrakt	50	41	41	61
Kontrakt inntil 3 år	20	41	5	23
Kontrakt over 3 år	15	10	-	1
N=	46	63	131	184

## Husleienivå

Kostnadene eller utgiftene folk har ved å bo er et økonomisk aspekt av boforholdene. Boutgifter og bokostnader vil være ulike størrelser for boligeiere (se Gulbrandsens artikkel i denne artikkelsamlingen). For leietakere utgjør husleien både boutgiftene og bokostnadene. I levekårsundersøkelsen er leieboerne spurt om de betaler husleie<sup>27</sup> og hvor stor denne husleien eventuelt er. Utgifter til oppvarming og elektrisitet skal om mulig ikke tas med i husleibeløpet. Husleienivået vil gjerne variere etter leieboligens størrelse, dens beliggenhet og type eier boligen har (Langsether og Sandlie 2006b).

<sup>27</sup> Det er bare 3 prosent av leieboerne som oppgir at de ikke betaler husleie.

Tidligere studier har pekt på at husleien er noe lavere enn ellers dersom leieforholdet skjer mellom personer med slekts- eller vennsksapsrelasjoner (Langserther m.fl. 2003; Langsether og Medby 2004). Studier har også funnet indikasjoner på at det kan forekomme en «botidsrabatt», det vil si at husleienivået synker noe med lengden av leieforholdet (se f.eks. Belsby m.fl. 2005). Effekten av slekts- og vennskap gjør seg sannsynligvis først og fremst gjeldende i leieforhold som impliserer naboskap mellom partene, og når folk midlertidig leier ut sin permanente bolig (Langsether og Sandlie 2006b). Botidsrabatten kan derimot tenkes som et resultat av at det oppstår et tillitsforhold i løpet av perioden. Utleier kan være villig til å «betale» for dette tillitsforholdet i form av lavere husleie, siden alternativet ofte vil være en ny og fremmed leietaker.

Ved sammenligning av husleienivå vil boligens størrelse vanligvis spille en avgjørende rolle. Utvalgene av leieforhold i levekårsundersøkelsene er imidlertid på grensen av det som er forsvarlig med hensyn til å foreta sammenligninger av husleienivå, boligstørrelse og type utleier. I tabell 21 presenteres en slik sammenligning for leieboliger med to rom. Tabellen gir en viss indikasjon på en husleierabatt i leieforhold der det eksisterer slektskap eller vennskap mellom partene i leieforholdet, men vi må altså ta høyde for stor usikkerhet og variasjon omkring disse gjennomsnittsmålene. Som vi ser, har ikke overraskende leieforhold der det er et slektskap eller vennskap mellom partene, de laveste husleiene. Husleienivået i disse leieforholdene må imidlertid ses i sammenheng med at slike leieforhold er mest utbredt i spredtbygde strøk (jf. tabell 18), der husleienivået også er lavest (jf. tabell 22). Videre ser det ut til at leieboliger der bedrifter, organisasjoner eller stiftelser står som eier, har de høyeste leiene. Privat utleie har de nest høyeste husleiene, men det er verdt å merke at differansen ned til utleieboliger fra kommune eller stat ikke er særlig stor.

*Tabell 21. Gjennomsnittlig årlig husleie etter hvem som eier boligen. Beløp i kroner for en toroms bolig. Kilde: LKU 2007.*

	Kommune/stat	Bedrift/stiftelse	Slekt/venner	Privat utleie
1.kvartil	33 600	42 186	24 900	36 000
Median	40 506	47 970	36 000	45 600
3.kvartil	54 000	66 780	48 750	60 000
N=	21	18	23	76

Geografisk beliggenhet er som nevnt en viktig forklaringsvariabel til husleieforskjeller (se tabell 22). Husleienivået henger nært sammen med hvor tettbygd boligstrøk leieboeren bor i. De laveste husleiene finner vi blant leieboere i spredtbygde strøk og tettbygde strøk med færre enn 200 innbyggere, mens de høyeste finnes blant leieboere i de største tettstedene/byene. Hvor i landet leieboere er bosatt vil med andre ord ha stor betydning for hvilket husleienivå de må leve med.

Tabell 22. Gjennomsnittlig årlig husleie for en bolig med to rom etter boligstrøk. Beløp i kroner for en toroms bolig. Kilde: LKU 2007.

	Spredtbygd/ Tettbygd, under 2000 personer	Tettbygd, 2–20 000 personer	Tettbygd, 20–100 000 personer	Tettbygd, 100 000 personer eller flere
1.kvartil	27 300	32 880	35 475	39 350
Median	36 000	42 000	47 100	53 700
3.kvartil	44 220	54 000	59 550	72 600
N=	30	31	28	50

## Startlån, boligtilskudd og bostøtte

Det er et klart uttrykt ønske i norsk boligpolitikk at flere hushold skal kunne få muligheten til å eie sin egen bolig (St.meld.nr. 23, 2003–2004). Startlån og boligtilskudd til etablering er rettet mot finansieringen av boligkjøp, mens bostøtten skal supplere disse virkemidlene slik at husholdene vil være i stand til å dekke de løpende boutgiftene og bli boende i boligen. Det kan derfor være interessant å se nærmere på hvilke typer leieboere, gitt dagens boutgifter, som med dagens støtteordninger kan tenkes å bli boligeiere.

Levekårsundersøkelsen gir forholdsvis gode opplysninger om den økonomiske situasjonen til ulike hushold, både med hensyn til boutgifter og inntekt. Livssituasjonen til de som mottar støtte og retningslinjene for de ulike støtteordningene, gjør det imidlertid vanskelig å gi gode simuleringer eller hypotetiske eksperimenter med utgangspunkt i levekårsundersøkelsen. Ved å ta utgangspunkt i dagens boutgifter blant leieboerne og et gjennomsnittlig startlån, kan vi likevel få et svært forenklet bilde på potensielle boligkjøpere og mottakere av startlån.

Gjennomsnittlig kostnad per bolig for et startlån i 2007 var 1 055 387 kroner (tabell 23). Ved vurdering av lånesøknader benytter Husbanken per i dag en nominell kalkulasjonsrente på 7 prosent. Vi har benyttet Husbankens

egen lånekalkulator for å beregne utgifter til et gjennomsnittlig annuitetslån med anbefalt kalkulasjonsrente, 25 år nedbetalingstid og uten avdragsfrihet. Dette gir gjennomsnittlig månedlige utgifter på 5 768 kroner eller mindre etter skattefradraget. For å ta hensyn til at boligeier må regne med utgifter til drift og vedlikehold, har vi lagt til 1000 kroner til dette formålet. Dette er utgifter som ofte er inkludert i husleien.

Tabell 23. Hovedtall for startlån fra kommunene per 31.12.07. Antall utbetalte saker og gjennomsnittlig låne- og kostnadsbeløp. Kilde: Husbankens 4. kvartalsrapport 2007.

	Gj.sn. kostnad pr. bolig, hele kroner	Gj.sn. andel startlån i prosent av kostnader	Antall saker med startlån
Region Øst	1 055 391	70	1958
Region Sør	929 644	49	1115
Region Vest	1 284 511	44	1249
Midt-Norge	1 023 430	43	977
Region Bodø	694 587	49	342
Region Hammerfest	1 082 887	53	314
<b>Totalt</b>	<b>1 055 387</b>	<b>54</b>	<b>5 955</b>

Tabell 24. Andel leieboere over 18 år med en husleie som er lik eller større enn månedlige utgifter til et gjennomsnittlig startlån (kr. 1 055 387,-) fordelt etter alder, inntekt, husholdstype og bosted. Prosent.

	Utgifter etter skattefradrag	N=
<b>Alle</b>	9	397
<b>Alder</b>		
18–35 år	9	233
36–59 år	15	89
60 år eller eldre	2	88
<b>Inntekt (etter skatt)</b>		
1.kvartil (< 140 000)	3	115
2.kvartil (141–200 000)	6	99
3.kvartil (201–300 000)	9	99
4.kvartil (> 300 000)	19	99
<b>Husholdstype</b>		
Enslig	7	310
Par	16	105
<b>Bosted</b>		
Spredtbygd	1	79
Tettbygd < 2000 pers.	3	35
Tettbygd 2–20 000 pers.	8	96
Tettbygd 20–100 000 pers.	10	80
Tettbygd > 100 000 pers.	15	124

Tabell 24 viser at omkring hver tiende leieboer har en husleie som kunne dekket et startlån av denne størrelsen. Det som kjennetegner disse leieboerne er at de er under 60 år, men de er særlig fremtredende i gruppen mellom 36 og 59 år. De er blant de to fjerdedelene av leieboerne som tjener mest, og de er som oftest par. Videre ser vi at det er særlig leieboere bosatt i tettsteder/byer med mer enn 20000 innbygger som har en husleie av denne størrelsen.

Grovt sett kan det altså se ut til at leieboere med boutgifter som tilsvarer et gjennomsnittlig startlån, er å finne blant de husholdene som ofte bor midlertidig til leie. Mange av disse leieboerne vil sannsynligvis bevege seg over i eiersegmentet med eller uten offentlig støtte. Utfordringen med hensyn til ønsket om å få flere vanskeligstilte over i eiersegmentet, er særlig stor blant eldre leieboere og leieboere med lav inntekt. Dette er som vi har sett også leieboere som oftest «stagnerer» i leiesegmentet.

## Avslutning

Leietilbudet i Norge er av stor boligpolitisk interesse. Selv om norske hushold i stor grad eier sine boliger, vil de fleste nordmenn være innom leiemarkedet én eller flere ganger i løpet av livet. Leieforholdene er til en viss grad preget av kortsiktighet, og det er særlig i overgangsfaser av livet leietilbudet er viktig for folk flest; for eksempel ved samlivsbrudd og ved temporær flyting i forbindelse med utdanning og arbeid. Leiesektoren utgjør også et viktig boligtilbud for dem som av ulike grunner ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe egen bolig. Mange i den sistnevnte gruppen tilhører målgruppene for den boligsosiale politikken.

Overgangen fra å leie til å eie er nært knyttet til alder og inntekt. Det er særlig blant unge hushold og de med lav inntekt vi finner de høyeste leieboerandelene. Etter hvert som alder og inntekt øker synker også leieboerandelen, men denne overgangen er preget av sosial seleksjon. Det er særlig blant de eldste leieboerne og blant leieboerne med lavest inntekt vi finner dem som også forventer å forbli leieboere i de nærmeste tre årene. Lang fartstid på leiemarkedet ser ut til å øke sannsynligheten for at man også forblir leieboer.

For enkelte typer hushold ser tilbudet av leieboliger ut til å være svært begrenset. Det norske leietilbudet består primært av små boliger med tre rom

eller mindre, og mange leieboere kan derfor defineres som trangbodde. Nærmere én av fem hushold som leier bolig bor i en bolig med ett rom eller i en bolig med færre rom enn antall beboere.

Mange utleiere er private hushold som leier ut deler av boligen de bor i eller en ekstra bolig de eier. Ofte er det også en slektskaps- eller vennskapsrelasjon mellom utleier og leieboer. Til sammen kan dette gi leiemarkedet et uformelt preg. Dette gir spesielle utfordringer med hensyn til lovreguleringer av markedet.

En viktig forutsetning for at leieboere skal oppleve boligsituasjonen som stabil og trygg, vil blant annet være knyttet til om de opplever forutsigbarhet og at leieforholdet har en viss varighet. Levekårsundersøkelsen er lite egnet til å belyse rettsproblematikken på leiemarkedet. Det er for eksempel ikke stilt spørsmål om oppsigelsestid. Videre gjør utvalgsstørrelsen det vanskelig å si noe om variasjonen mellom og innen de ulike utleiesektorene.

## Referanser

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

Dyb, E. (2005): Bostedsløs; posisjon på boligmarkedet eller identitet? Prosjekt-rapport 383. Norges byggforskningsinstitutt.

Fyhn, A. B. og E. Dahl (2000): *Mot tredje generasjons levekårsforskning: livsløp, inntekt og levekår*. Fafo-Notat 2000:1.

Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2007): *Tilbudet av leide boliger*. NOVA-Skriftserie 6/07.

Langsether, Å., L. Gulbrandsen og E. Annaniassen (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-Rapport 2/03.

Langsether, Å. og P. Medby (2004): *Husleieindekser og husleiestatistikk*. NOVA-Rapport 10/04.

Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006a): *Hva sier loven – hva tror folk? En kartlegging av befolkningens kjennskap til husleielovgivningen*. NOVA-Rapport 6/06.

Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006b): Boforhold i leiemarkedet, i L. Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06.



- Medby, P. og Å. Langsether (2006): *Det kommunale leiemarkedet*. NOVA-Skriftserie 3/06.
- Nordvik, V. (1996): Mot et mer ustabilt leiemarked, *Samfunnspeilet*, 4/96, s. 15–18.
- Nordvik, V. (2006): Boligstandard, i L. Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06.
- Nordvik, V. og L. Gulbrandsen (2001): *En bolig ekstra: Ekstraboligers betydning som utleieobjekt og boligkapital*. Prosjektrapport 312. Norges byggforskningsinstitutt.
- Nordvik, V. og L. Gulbrandsen (2004): The supply of private rental housing, volatile or flexible? Paper presentert på ENHR-koferansen Housing Growth and Regeneration, University of Cambridge, 2.–6. Juli 2004.
- Sandlie, H. C. (2008): *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Doktoravhandling ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo.
- Sandlie, H. C. og V. Nordvik (2009): *Utenfor de boligsosiale ordningene*. NOVA-Notat 1/09.
- St.meld.nr. 23 (2003–2004): *Om boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Wessel, T. (1998): *Bolig og levekår: En analyse av boforholdsundersøkelsen 1995*. Prosjektrapport 111. Norges byggforskningsinstitutt.
- Wessel, T. (1999): *Levekår og ulikheter i norske storbyer*. Prosjektrapport 258. Norges byggforskningsinstitutt.

# 5 Vanskeligstilte på boligmarkedet

VIGGO NORDVIK

---

## Innledende kommentarer

Boligpolitikken har alltid hatt en sosial begrunnelse. Myndighetenes intervensjoner i boligmarkedet og engasjement i boligpolitikken har alltid hatt som mål å bidra til at folk bor bedre enn det de ellers ville ha gjort. Før handlet dette i stor grad om å få bygd tilstrekkelig mange boliger og at de tilgjengelige ressursene ble fordelt på en samfunnsmessig ønsket måte, se f.eks. (Kiøsterud 2005). I dag har den brede bolig mangelen blitt tilnærmet eliminert. For å fortsette arbeidet med å bedre boforholdene for befolkningen og å sikre så mange som mulig verdige boforhold, har fokuset nå blitt vridd mot de mer rendyrkede boligsosiale aspektene, som f.eks. kampen mot bostedsløshet. Egentlig mener vi ikke dette er noen fundamental endring av boligpolitikken målsetninger. Det handler mer om at når jobb nummer en er gjort går man videre på jobb nummer to.

Vi skal her se på hvordan vanskeligstilte på boligmarkedet faktisk bor i Norge i 2007. Dette undersøkes ved hjelp av data fra levekårsundersøkelsen fra nettopp 2007. Hvilke muligheter har de for å opprettholde et samfunnsmessig tilfredsstillende boforhold, og hvordan påvirkes andre aspekter av livet av innsatsen for å opprettholde gode boforhold. Vi alle har en intuitiv forståelse av begreper som vanskeligstilte på boligmarkedet og samfunnsmessig tilfredsstillende boforhold. Likevel vil vi argumentere for at dette typisk er vage begreper, og dermed empirisk noe vanskelige begreper. Forfatteren av denne artikkelen har en gang definert gruppen av vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som har vansker på boligmarkedet. Dette framstår for forfatteren av denne artikkelen som den beste definisjonen. Det kan dog sies at den verken er spesielt egnet til å avgrense og vurdere intervensjoner i boligmarkedet eller gir spesielt gode pekepinner for hvordan vi skal avgrense gruppen og operasjonalisere begrepet i empiriske analyser.

I Hellevik og Nordvik (2004) definerte vi et hushold som vanskeligstilt på boligmarkedet når husholdet i en situasjon uten noen boligpolitiske tiltak

ikke vil være i stand til å skaffe eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold. En annen måte å si det på er at husholdet ikke er i stand til å skaffe og opprettholde et tilfredsstillende boforhold ved hjelp av egne ressurser. Dette betyr jo ikke at det å få hjelp gjennom boligsosiale tiltak alltid medfører at folk ikke lenger er i en vanskeligstilt situasjon. For eksempel er det mye som tyder på at en del hushold har fått kommunal bolig, men at denne ikke er av en helt tilfredsstillende kvalitet. Dette gjelder faktisk ikke bare mulig trangboddhet, men også de mer rendyrkede boligkvalitetene, se (Brattbakk and Hansen 2002). Videre er det ikke sikkert at bostøtte helt eliminerer problemer, selv om den reduserer dem.

Med utgangspunkt i den ovenstående diskusjonen kan vi identifisere tre ulike typer av vanskeligstilte på boligmarkedet.

1. Hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde tilfredsstillende boforhold, og som heller ikke har fått noen form for hjelp. Dette er altså snakk om uløste boligsosiale problemer.
2. Hushold som i utgangspunktet ikke selv greier å skaffe eller opprettholde tilfredsstillende boforhold, som har fått hjelp men som likevel ikke har kommet seg helt ut av den vanskeligstilte posisjonen. Vi kan altså her snakke om delvis løste boligsosiale problemer.
3. Hushold som i utgangspunktet ikke selv greier å skaffe eller opprettholde tilfredsstillende boforhold, og som har fått hjelp av en slik art at vi kan si at det boligsosiale problemet er løst.

Drøftingene av definisjonene over indikerer at det dreier seg om et forsøk på å avgrense et typisk vagt fenomen, mange av begrepene som inngår er upresise: ressurser, tilfredsstillende boforhold, i stand til å skaffe etc.. En kunne tenke seg et behov for to typer av begrepsmessige drøftinger av den. Man kunne gjort en normativ drøfting av hvordan en slik vag definisjon bør utdypes og fortolkes. Dette ville ha vært knyttet til sosialfilosofien og teorier om rettferdighet, kanskje først og fremst til teorier om lokal rettferdighet, se (Elster 1992). En annen tilnærming hadde vært empirisk-normativ. Man kunne ha undersøkt hvordan nøkkelbegrepene i definisjonen forstås av folk flest og av grupper av beslutningstakere. Ingen av disse vil bli gjennomført

her. Vi bruker heller denne definisjonen fra Hellevik og Nordvik (2004) som et bakteppe og som et referansepunkt for våre beskrivelser og analyser av situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet. Noen kommentarer er likevel på sin plass.

- i) Definisjonen er partiell i den forstand at den fokuserer på boforhold og ikke er eksplisitt på hvordan boligkonsum kan fortrengte annet viktig konsum. Definisjonen innebærer at ingen hushold som bor bra uten å få noen form for støtte kan være vanskeligstilt – gitt at de ikke står i fare for å miste sin bolig.
- ii) Hvilke boliger som gir et hushold tilfredsstillende boforhold, varierer med egenskaper ved husholdet. Typisk kan dette være husholdsstørrelse og også behov knyttet til funksjonshemninger.
- iii) Ressurser kan forstås snevert som tilgang på økonomiske midler (inntekt og formue). Det kan også defineres videre som evner til å husholde med ressurser og evne til å holde orden på livet generelt og boforholdene sine spesielt. Tilgang til ressurser i egne nettverk kan også inngå. Inntektsstabilitet er også en dimensjon ved ressursbegrepet.
- iv) Definisjonen inneholder en kontrafaktisk sammenligning med en hypotetisk situasjon uten boligpolitiske tiltak. Dette er en abstrakt konstruksjon, og en situasjon som ikke er direkte observerbar. I en praktisk utforming av en boligsosial politikk kan det være at det er vel så hensiktsmessig å ha fokus på faktisk uløste boligproblemer.
- v) Det å være vanskeligstilt på boligmarkedet er ikke en egenskap ved bare hushold/personer, det er mer et misforhold mellom de mulighetene som faktisk finnes på et lokalt boligmarked og innbyggernes ressurser. Likheten med den måten man definerer funksjonshemming som misforhold mellom funksjonsevne og omgivelser er tydelig, se Grue og Gulbrandsen (2006).

De fem punktene overfor er ikke på noen måte uttømmende for hvordan begrepet vanskeligstilt på boligmarkedet behandles her. Listen peker likevel hen mot viktige dimensjoner. I tillegg til å snakke om vanskeligstilt kan det

nok også være hensiktsmessig å snakke om sårbare hushold. Det vil si hushold som kanskje står i fare for å bevege seg inn i en situasjon som vanskeligstilt på boligmarkedet.

Vi skal her velge en måte å operasjonalisere begrepet vanskeligstilte på boligmarkedet når de vanskeligstiltes situasjon skal analyseres ved hjelp av en utvalgsundersøkelse som levekårsundersøkelsen fra 2007 er. For å gjøre dette sier vi at hushold er vanskeligstilte på boligmarkedet når to sett av kriterier er oppfylte. For det første må husholdet mangle økonomiske ressurser, primært defineres dette ut fra forholdet mellom inntekter og antall medlemmer i husholdet. For det andre må husholdet bo i en bolig som mangler viktige kvaliteter. Dette betyr at når et hushold har boforhold som av samfunnet defineres som dårlige og uverdige og samtidig har en privatøkonomi som tilsier at de kunne ha skaffet seg tilfredsstillende boforhold, så definerer vi dem ikke som vanskeligstilte på boligmarkedet.

Levekårsundersøkelsene gir oss en veldig verdifull kilde for å beskrive de generelle boforholdene i Norge og utviklingen av dem. Det er tre problemer, eller forhold, en må ha i tankene når levekårsdata brukes i denne sammenhengen:

- i) Omfanget av hushold som er vanskeligstilte på boligmarkedet er ganske lavt sammenlignet med dem som ikke har slike vansker. Levekårsundersøkelsen har 3.212 observasjoner. Estimerte fordelinger av kjennetegn innen gruppen kan derfor bygge på få observasjoner, og dermed være usikre. Denne usikkerheten illustrerer (håndterer) vi ved å vise konfidensintervaller og ved å teste for signifikansnivået til de forskjeller som rapporteres.
- ii) De variablene som vi bruker i analyser av levekårsundersøkelsene er ikke alltid sammenfallende med de teoretisk korrekte størrelsene vi ønsker å måle (tenk f.eks. på den teoretiske størrelsen dårlige/ uverdige boforhold). I avsnittene om *Inntekt* og *Dårlige boforhold* går vi noe nærmere inn på dette. Dette kan ikke håndteres på annen måte enn ved å være oppmerksomme på vanskene og å utvise forsiktighet i tolkningene av resultatene.

- iii) I utgangspunktet trekkes levekår som et tilfeldig utvalg. Det oppnås ikke svar fra alle – man har et visst frafall. Dette er ikke noe problem når frafallet er helt tilfeldig. Da kan levekårsundersøkelsen brukes til å finne forventningsrette anslag på de størrelsene vi ønsker å estimere, eksempelvis andelen vanskeligstilte i eid bolig. Som drøftet i punktet i) vil det være noe (statistisk) støy rundt dette forventningsrette anslaget. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at frafallet er tilfeldig. F.eks. finner man ingen bostedsløse i dataene, med likt frafall hadde vi ventet å finne rundt fem stykker. Fraværet av bostedsløse i undersøkelsen er nok ikke resultat av statistiske tilfeldigheter. Vi finner altså gode grunner til å anta at det er større frafall av vanskeligstilte enn av andre, i levekårsundersøkelsen. Et slikt selektivt frafall venter vi å finne for eksempel når det gjelder personer med svake norskkunnskaper og folk med rus- og/eller psykiatriske problemer.<sup>28</sup>

Utfordringen i denne artikkelen er å utnytte levekårsdataene så langt som mulig for å beskrive hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet, uten å skygge for de svakhetene som disse dataene faktisk har for dette formålet. Vi kan lære noe om hvem som er de vanskeligstilte på boligmarkedet og hvordan de bor. Vi må imidlertid være oppmerksomme på at det er mye vi ikke får med oss.

Vansker på boligmarkedet henger ofte sammen med sammensatte problemer i livet. Disse andre problemene kan gjøre at man i mindre grad enn andre deltar i/svarer på utvalgsundersøkelser. Kanskje er det rett å si at generelle undersøkelser (i ganske stor grad) fanger opp den delen av de vanskeligstilte på boligmarkedet som ligner mest på resten av befolkningen. Å bruke dette til å påstå at vanskeligstilte på boligmarkedet ligner mye på andre deler av befolkningen, vil være en feilslutning.

En empirisk indikasjon på at det faktisk er en overhyppighet av frafall blant vanskeligstilte på boligmarkedet, er at vi i finner at 4,3 prosent av respondentene i levekårsundersøkelsen fikk bostøtte i 2007. Nå vet vi at andelen som faktisk fikk bostøtte i 2007 var noe over 6 prosent.

---

<sup>28</sup> Dette er selvfølgelig ikke noen form for homogen samlekategori.

Sannsynligheten for at dette skal være et resultat av utvalgstilfeldigheter er godt under én prosent.

Resten av denne artikkelen handler om vanskeligstilte på boligmarkedet – slik det observeres i levekårsundersøkelsene. Selv om problemene med skjevt frafall nok blir nevnt flere ganger, vil vi ikke ta alle forbeholdene hele tiden. Vi har tatt et forbehold som gjelder hele tiden!

## Inntekter

Når vi studerer vanskeligstilte på boligmarkedet, er inntektene viktige som et mål på økonomisk evne, dvs. husholdenes økonomiske evne til å konkurrere og skaffe seg tilfredsstillende boforhold på boligmarkedets eie- eller leie-segment. Vi tar utgangspunkt i inntektene slik de er registrerte i ligningsregisteret, altså de inntektene som er oppgitt til beskatning. To implikasjoner av dette er viktig å ta med seg i fortolkningen. For det første får vi naturligvis ikke med oss uregistrert arbeid som eksempelvis svart arbeid. For det andre forteller ikke disse registrerte inntektene oss mye om husholdenes inntekts-potensial. Hushold kan velge bort inntekter i markedet til fordel for fritid eller arbeid internt i eget hushold, se f.eks. Haurin og Chung (1998).

Selv om vi har tatt beslutningen om å bruke inntekter fra inntektsregisteret, er det fremdeles noen valg som gjenstår. Skal vi bruke inntekter før eller etter skatt, hvordan skal overføringer trekkes, skal man beregne inntekt per forbruksenhet (og i tilfelle ja, hvilken skala skal brukes) eller bruke den absolutte husholdsinntekten.

Vi har valgt å bruke samlet inntekt etter skatt og overføringer. Fra denne har vi trukket fra bostøtten, sosialhjelp og grunn- og hjelpestønad. Vi bruker inntekt etter skatt og overføringer rett og slett fordi det er denne som gir hushold konsummuligheter. Bostøtte trekker vi fra fordi det ikke er hensiktsmessig å se på inntekt etter bostøtte når behovet for boligsosiale tiltak vurderes. Av samme grunn trekker vi fra sosialhjelpen, argumentene for å trekke fra den er nok noe svakere. Argumentet for å se bort fra grunn- og hjelpestønad er at det er støtte som er ment å dekke et minstemål av ekstra utgifter som påløper på grunn av sykdom, skade eller lyte, innvilgelse av slik støtte kan nok derfor ikke sies å være en økning av konsummulighetene sammenlignet med hushold uten grunn- og hjelpestønad. Vårt inntektsmål

skal fange opp konsummulighetene til de husholdene som betraktes. Det synes dermed naturlig å 'korrigere' inntekten for husholdsstørrelse, slik at vi får et mål for inntekt per forbruksenhet. Vi velger å gjøre dette ved hjelp av den såkalte kvadratrotskalaen<sup>29</sup>. For utdypende drøfting av de ulike alternativene og motivasjon av valget vårt; se for eksempel Sandlie og Nordvik (2009, s.33–34). Vi velger å bruke den såkalte kvadratrotskalaen fordi det er den av de konvensjonelle skalaene som i størst grad bygger på stordriftsfordeler i konsumet. Vi mener det er hensiktsmessig da vi er mest interessert i situasjonen for de husholdene som har de laveste inntektene. For dem utgjør bolig en stor andel av budsjettet, og stordriftsfordelene antas å være større for bolig enn for de fleste andre klasser av konsum.

De valg og de begrunnelser vi har gjort her (og beskrevet i avsnittet over), er de vi mener er de mest hensiktsmessige for analyser av inntektenes rolle i de situasjonene som gjør at noen hushold kommer i en vanskeligstilt situasjon på boligmarkedet. Det må dog innrømmes at argumentene er marginale i den forstand at argumentene for våre valg kontra andre valg ikke er veldig sterke. Vår påstand er videre at de ikke er kritiske for resultatene, de ulike mulige inntektsmålene er sterkt korrelerte.

På basis av det inntektsbegrepet som brukes må vi så velge hva vi anser for å være en husholdsinntekt som er tilstrekkelig høy til at husholdet bør klare seg selv på boligmarkedet. Hushold med en lavere inntekt vurderes som å være potensielt vanskeligstilte på boligmarkedet. Et slikt valg kunne ha blitt gjort med basis i administrative grenser hentet fra regelverk til ulike ordninger i den boligsosiale politikken, eller andre deler av sosialpolitikken, eller man kunne ha brukt fattigdomsgrensen, man kunne bygge på vurderinger av hvor høye inntekter som trengs for å ha et rimelig konsum. Vi har i stedet valgt å bruke den inntekten som skiller mellom de 20 prosent som tjener minst og resten av befolkningen.

Etter denne definisjonen regnes et hushold med en inntekt per forbruksenhet etter skatt og andre overføringer enn bostøtte, sosialhjelp og

---

<sup>29</sup> Vi lar med andre ord antall forbruksenheter være lik kvadratrotten til antall medlemmer i husholdet. Inntekt per forbruksenhet blir da lik inntekt dividert med kvadratrotten til antall medlemmer. Merk at inntekt per forbruksenhet ofte kalles for ekvivalensinntekt.



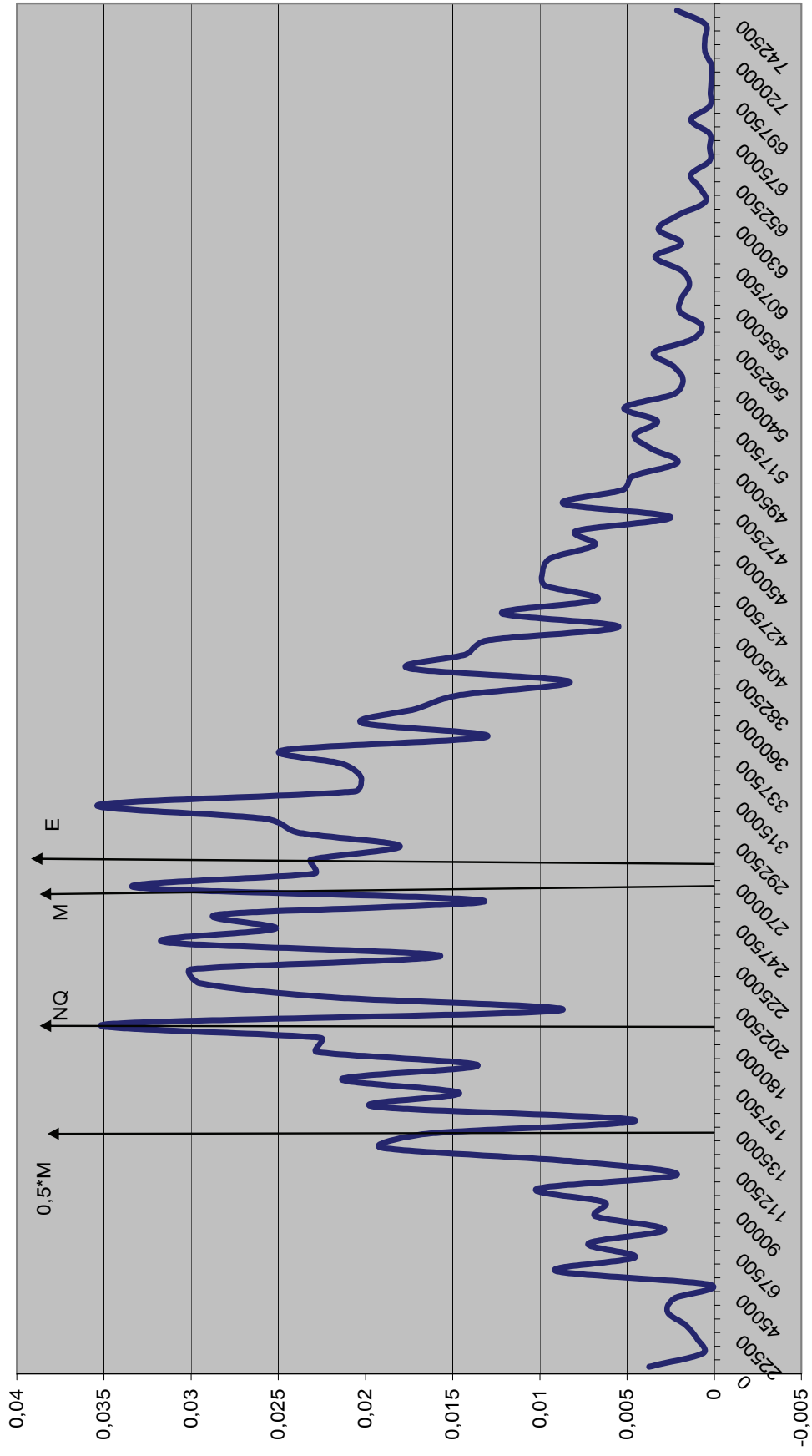
grunn- og hjelpestønad på mindre enn 174.000, som potensielt vanskeligstilt. Med bruk av kvadratrotskalaen betyr det at en enslig må ha 174.000 kroner i inntekt etter skatt og andre overføringer enn bostøtte, sosialhjelp og grunn- og hjelpestønad, mens hushold med to og fire medlemmer må ha en inntekt på over 246.000 og 348.000 for ikke å regnes som å være potensielt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vi vil understreke at hvor den overnevnte grensen settes er en vurderingssak. Dels vil en slik vurdering måtte gjøres individuelt ut fra et boligsosialt skjønn, altså med utgangspunkt i kompetanse i boligsosialt arbeid. Et slikt skjønn må igjen gjøres med basis i mer eller mindre eksplisitte, politiske retningslinjer.<sup>30</sup> Et viktig poeng er at når vi velger å trekke grensen ved andre decil i inntektsfordelingen, er dette et stykke på vei en noe tilfeldig grense, på samme måte som en fattigdomsgrense på 50 eller 60 prosent av medianinntekten også kan sies å være arbitrær. En kan merke seg at om en bruker en fattigdomsgrense på 60 prosent av medianinntekten (160.000 kroner) finner vi en fattigdomsrate på 17,3 prosent. Med den noe strengere grensen på 50 prosent av medianinntekten (134.000 kroner) er 11,1 prosent fattige.

---

<sup>30</sup> Vi mener altså at i drøftinger og analyser av prinsipper og praksis innen det boligsosiale feltet vil det være hensiktsmessig å skille mellom boligsosialt arbeid og boligsosial politikk, som to ulike (men nært relaterte) fagfelt.

Figur 1. Fordeling av Inntekt etter skatt og andre overføringer enn bostøtte, sosialhjelp og grunn- og hjelpestønad – per forbruksenhet



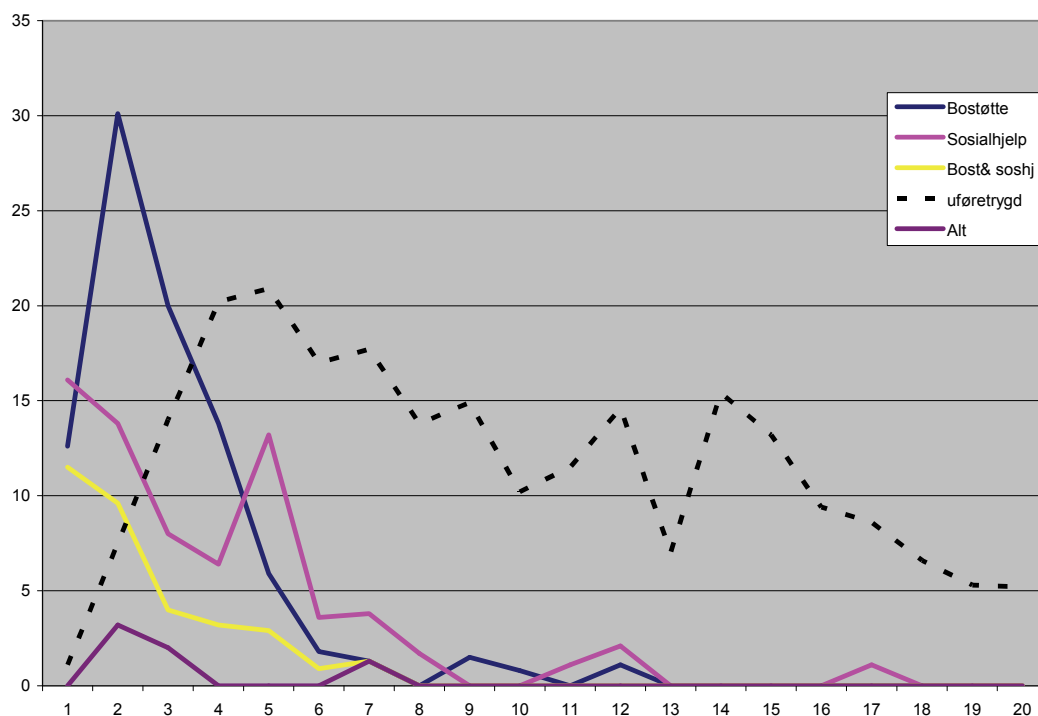
Når vi bruker inntekt til å avgrense får vi ikke identifisert dem som er vanskeligstilte på boligmarkedet på grunn av kronisk dårlig evne til å holde orden på både sin egen privatøkonomi og andre aspekter i livet. Videre følger det trivielt av definisjonen vår, at i utgangspunktet er det 20 prosent av de husholdene som har en inntektssituasjon som gjør at de regnes som å være potensielt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det er jo velkjent at noen av dem som har (til dels svært) lave registrerte inntekter likevel har en god økonomisk evne. Årsakene til dette kan være mange og vi går ikke nærmere inn på dette her, utover at vi rett å slett velger å se bort fra de husholdene som har en netto finansformue på mer enn 250.000 kroner. Dette utgjør noe mer enn 10 prosent av dem som tilfredsstillter 'inntektskravet'. Andelen med en økonomisk situasjon som gjør dem potensielt vanskeligstilte i vårt datamateriale, blir da lik 17,7 prosent. I datasettet utgjør disse 17,7 prosentene 403 observasjoner.

Dette betyr at blant potensielt vanskeligstilte slik vi har definert det her har om lag 77 prosent ingen positiv nettoformue. Noen mer enn hver femte (22,5 prosent) har en nettofinansformue på mellom null og hundre tusen. Andelen med 100.000–200.00 er 10,2 prosent, Altså er det 2,1 prosent som har en formue på over 200.000 og under 250.000 kroner.

For å komplettere bildet av inntekter og økonomisk posisjon for hushold, viser vi en figur for andelene av husholdene i halvdeciler av inntektsfordelingen som har inntekter fra noen kilder som er interessante i vår sammenheng. Vi tar denne informasjonen med fordi det utgjør en viktig del av bakteppet for fenomenet vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne informasjonen vil imidlertid ikke i særlig grad bli brukt i analysene i resten av artikkelen.

Figur 2. Andel (i prosent) av husholdene som har inntekter/støtte fra Bostøtte, sosialhjelp eller uføretrygd, etter halvdeciler



Sosialhjelp har stort sett en profil der den går til (personer i) de husholdene som har de laveste inntektene. Bostøtten og uføretrygden skiller seg noe fra dette. De husholdene som har de aller laveste inntektene fikk, i 2007, i mye mindre grad enn de som hadde litt høyere inntekt. Dette har nok sammenheng med boligkravene og husholdskriteriene i bostøtten i 2007. Med dagens reviderte bostøtte venter vi ikke å finne slike markerte forskjeller. Uføretrygden har en utbetalingsprofil som ikke varierer så tydelig med inntekten. Andelen med uføretrygd er jo om lag like høy i 6. decil som i tredje halvdecil (15-prosentilen). Dette er jo ved første blick litt overraskende. En må her imidlertid huske at vi gjennomgående bruker husholdsinntekt når vi her skriver om inntektsfordelingen.

## Dårlige boforhold

Som hushold med dårlige boforhold regner vi dem som har for små boliger, dem som har boliger med andre klare mangler – og selvfølgelig dem som ikke har noen bolig i det hele tatt. Vi har ikke opplysninger om alt dette i

levekårsundersøkelsen. Det finnes imidlertid en del gode indikatorer, og dem utnytter vi.

Vi har valgt å bruke trangboddhet som en av våre indikatorer for dårlig boforhold. I artikkelen om Boligstandard, skrevet av Kristin Aarland, finnes en mer inngående analyse og drøfting av forekomsten av trangboddheten. I norske sammenhenger bruker man to ulike definisjoner av trangboddhet:

*Trangbodd 1:* Som trangbodde regnes alle som bor i en bolig med ett rom pluss dem som har færre rom enn antall personer i husholdet.

*Trangbodd 2:* Denne er som Trangbodd 1, men inkluderer ikke enslige som bor i en bolig med ett rom.

I avgrensingene av hushold med vansker på boligmarkedet legger vi Trangbodd 1 til grunn. I tabell 1 (neste side) rapporterer vi også andelen som faller inn under definisjonen Trangbodd 2. Merk at vi bruker det materielle målet trangbodd og ikke husholdenes egne vurdering av om boligen er passe stor.<sup>31</sup> Av og til blir det bemerket at når nesten halvparten av dem som defineres som trangbodde selv mener at boligen ikke er for liten, overvurderer man problemene med trangboddhet når man bruker den materielle definisjonen. Dette må ses i lys av at hvis man bare bruker den subjektive oppfatningen i stedet for den materielle definisjonen får man en trangboddhet på 13, i stedet for 7 prosent.

Boliger regnes som å gi dårlige boforhold hvis noen av rommene er vanskelige å varme opp eller hvis det er fukt-, sopp- eller råteproblemer i minst ett av rommene i boligen. Dette handler selvfølgelig om reelle problemer for de aller fleste av dem som opplever dem. I vår sammenheng mener vi imidlertid at de fanger opp en generell ikke-observert kvalitetsdimensjon ved boligene. Ut fra dette perspektivet blir det uvesentlig om noen av dem som har fukt-, sopp- eller vansker med å varme opp et eller flere rom, selv mener at dette er greit. De få boligene hvor det mangler eget bad og/eller WC regnes også som å gi dårlige boforhold.

---

<sup>31</sup> Av dem som er trangbodd etter den første definisjonen rapporterer 53 prosent at deres bolig er for liten, etter definisjon 2 er det 57 prosent som rapporterer dette. Blant norske hushold som ikke er trangbodd etter noen av de to definisjonene regner 11 prosent sin bolig som å være for liten.

Tabell 1. Forekomst av boforholdsproblemer<sup>32</sup>

	Andel i prosent	Konfidens intervall (95 prosent)
Trangbodd 1	7	[6-8]
Trangbodd 2	3	[2-4]
Problemer med å varme opp rom	11	[10-12]
Problemer med fukt, råte eller sopp	4	[3-5]
Mangler eget bad og/eller WC	0,5	[0,3-0,8]
Dårlige boforhold	19	[18-20]
N=	3.212	

Tabellen 1 viser at nær ett av fem hushold har dårlige boforhold. Andelen av befolkningen som har dårlige boforhold er lik andelen av husholdene. En årsak til dette er at dårlige boforhold er mer utbredt blant enslige og familier med mer enn fire medlemmer enn det er blant de middels store husholdene. Hoveddriverne bak dårlige boforhold er problemer med å varme opp deler av boligen og trangboddhet. Dårlige boforhold betyr her at man har minst én av indikatorene på dårlige boforhold. Om alle som hadde minst en negativ boforholdsindikator, hadde *bare én*, ville andelen med *dårlige boforhold* blitt 22,5 prosent. Når den observerte andelen ligger 3,5 prosentpoeng lavere betyr det at det er et visst overlapp, dvs. at noen har mer enn en negativ boforholdskomponent. Egentlig vil vi si at dette overlappet er overraskende lavt.

## Vanskeligstilte på boligmarkedet – hvem er de? Hvor mange er de?

Gitt de kriteriene vi har lagt til grunn i avsnittene foran, er det 18 prosent av husholdene i levekårsundersøkelsen som har økonomiske vansker og 19 prosent som har en dårlig bolig. Kombinasjonen av begge disse to typene problemer finner vi hos 6 prosent av husholdene. Hovedgrepet i dette arbeidet vårt er at vi undersøker forekomsten av kriteriene for det å være vanskeligstilte på boligmarkedet i mindre undergrupper.

<sup>32</sup> I tabellen presenterer vi tall avrundet til hele prosentpoeng. Konfidensintervallene er beregnet ved hjelp av de Moivre og Laplaces setning. Vi har brukt de avrundede andelenene som grunnlag for beregning av konfidensintervallene.

Den primære gruppen av vanskeligstilte som betraktes her er altså dem som både har en kvalitativ uheldig boligsituasjon og en inntekt som antas å være for svak til å kunne skaffe seg mer tilfredsstillende boforhold ved hjelp av de ressursene de selv disponerer. Når vi i denne delen av artikkelen rapporterer sammensetningen av og kjennetegn ved vanskeligstilte på boligmarkedet vil vi imidlertid gjøre dette på en slik måte at også dem som 'bare' har et av disse to kjennetegnene kan identifiseres.

## Husholdssammensetning

Vi begynner i tabell 2 med å vise hvordan hyppigheten av problemer varierer mellom ulike typer av hushold. Vi har her valgt å bruke en relativt finmasket inndeling i husholdstyper. Selvfølgelig bør en utvise noe forsiktighet i fortolkningene av resultatene for de aller minste gruppene så som Enslige foreldre under 35 år, Enslige med voksne barn og restgruppen 'Annet'.

*Tabell 2. Vanskeligstilte på boligmarkedet etter husholdstype, i prosent*

	Økonomiske problemer	Boligproblemer	Begge	N=
Enslige foreldre < 35 år	67	24	18	33
Enslige foreldre 35 år +	24	20	5	134
Enslige m voksne barn	16	31	9	56
Enslige < 35 år	43	39	22	237
Enslig 35–67 år	19	16	4	259
Enslig 67 år +	34	10	5	196
Par m barn < 35 år	7	25	5	190
Par med barn 35 år +	5	19	3	932
Par m voksne barn	2	13	-	135
Par uten < 35 år	22	22	6	180
Par uten 35–67 år	2	7	-	505
Par uten 67 år +	2	7	-	280
Annet	39	36	19	64
Total	18	19	6	
N=	403	571	146	3.212

Tabellen viser oss at enslige i større grad enn dem som lever i et par, har vansker på boligmarkedet. Spesielt gjelder dette for de økonomiske problemene. Dette handler mye om at par kan utnytte stordriftsfordeler i konsumet på en helt annen måte enn det enslige kan. Det aller mest

markerte trekk knytter seg imidlertid til alder. Innen alle husholdstypene er både økonomiske problemer, boligproblemer og kombinasjonen av dem, størst i gruppen under 35 år. Spesielt gjelder dette de enslige under 35 år, her faller så mye som 22 prosent inn under gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet. Dels handler nok det om at dette er den minst etablerte gruppen som har betydelige omskiftninger på mange måter i livet sitt. Kanskje handler det også om et element av seleksjon. Vi kunne i november 2009 lese i Aftenposten at: *En stor inkassogjeld er ikke nødvendigvis en fordel når man skal ut på byen for å finne seg en dame.*

I fortolkningen av aldersmønsteret er det igjen viktig å minne seg selv om frafallspromblemene. De som har store problemer på flere livsarenaer (så som psykisk helse og rusatferd) finner man nok i relativt liten grad i levekårsundersøkelsens datafiler. Det er dermed ikke særlig overraskende at vi finner at økonomiske problemer som ofte kan være knyttet til etablering i arbeidslivet og overgang skole–arbeid, er mest frekvent blant de yngste. Den samme typen resonnementer kan en gjøre på boligpromblemene. En rimelig tolkning av aldersmønsteret vi observerer i tabell 2 er at mange av de boligsosiale promblemene på husholdsnivå reduseres etter hvert som alderen stiger. Den delen av promblemene som ikke reduseres så mye med alder observerer vi ikke i data fra levekårsundersøkelsen, eksempelvis kan det være boligpromblemer som er knyttet til rus og psykiatri.

## 4.2 Disposisjonsformer

Vi forventer forskjeller i forekomsten av boligsosiale problemer mellom eide og leide boliger. Dels handler dette om seleksjon: mange har et mål om å bli eiere, og realiserer dette målet når økonomien tillater det. Samtidig er det, for de enkelte hushold, viktigere med kvaliteten i en bolig man planlegger å bo i over en lengre tidsperiode. Leietakere har jo typisk kortere planleggingshorisont når de gjør sine valg av bolig. Et spesielt problem i Norge er at vi har en lite utviklet leiesektor. Tilbudet av langvarige boforhold er begrenset, samtidig er leiemassen preget av lavere kvalitet og jevnt over ganske små boliger. Videre har eiere sterkere incitamenter til vedlikehold/oppgradering av sine boliger enn det leietakere og utleiere har.



Tabell 3. Vansker på boligmarkedet – etter disposisjonsform

	Økonomiske problemer	Boligproblemer	Begge	N=
Selveier	7	12	2	2.266
Boretts/aksje	15	15	4	376
Leier	48	39	20	465
N=	403	571	146	3.212

De forventede forskjellene mellom leietakere og eiere framkommer markert i tabellen 3. Nær halvparten av leietakerne har en inntekt som ligger i de to nederste decilene av inntektsfordelingen, og 39 prosent av leietakerne har ett eller flere kvalitetsproblemer i sitt boforhold. Forekomsten av begge disse indikatorene er langt over dobbelt så stor blant leietakerne enn hyppigheten blant eiere. Vi legger også merke til at overlappet mellom økonomiske problemer og boligproblemer er klart høyere blant leietakerne enn i de andre disposisjonsformene. Noe mer enn 40 prosent av dem som har økonomiske problemer, har også boligproblemer. Merk at forskjellene mellom leietakere og eiere er klart signifikant større enn null.

Noen flere i borettslagsboliger har økonomiske problemer enn blant selveierne. Dette kommer nok av at i mange mellomstore byer fungerer boligene i borettslag dels som gjennomgangsboliger: Mange bor i en slik bolig i påvente av at drømmen om eneboligen kan realiseres. Blant par under 35 år bor 15 prosent av dem med barn og 19 prosent av dem uten barn i en borettsbolig. De tilsvarende andelene for par over 35 år er henholdsvis 6 og 9 prosent. Forskjellen mellom andelen med økonomiske problemer i boretts- og selveiersektoren er signifikant, de andre forskjellene mellom disse to gruppene er ikke signifikant forskjellig fra null.

De kommunale boligene spiller en sentral rolle i den boligsosiale politikken. I datamaterialet har vi 60 observasjoner av kommunale leietakere. Dette er jo relativt få observasjoner. Det er likevel verdt å merke seg at forekomsten av det vi kaller for boligsosiale problemer er om lag det samme i de kommunale boligene som det er i leiemassen generelt: 50 prosent har økonomiske problemer, 32 prosent har boligproblemer og 16 prosent har begge deler. Her må vi huske at det kan godt hende at det er nettopp i de kommunale boligene vi finner en del frafall av de vanskeligst stilte som har de største problemene.

## Geografisk fordeling

Som en del av bildet skal vi her gi noen kortfattede beskrivelser av geografisk variasjon av forekomsten av vanskeligstilte på boligmarkedet. Kunnskapen om dette er ganske begrenset, og data av typen levekår er nok ikke egnet til å gi noe endelig svar om den geografiske fordelingen av vansker på boligmarkedet. De tallene vi presenterer her vil likevel være med å gi oss en del av bilde.

Tabell 4. Vanskeligstilte på boligmarkedet – etter landsdel

	Økonomiske problemer	Boligproblemer	Begge	N=
Akershus og Oslo	17	24	7	738
Hedmark og Oppland	18	18	8	259
Østlandet ellers	17	17	4	565
Agder og Rogaland	17	19	6	435
Vestlandet	15	15	4	567
Trøndelag	23	19	9	317
Nord-Norge	23	17	7	331
N=	403	571	146	3.212

Vi bruker her en kji-kvadrat test for å teste en hypotese om at variasjonen i andelene er et resultat av statistiske tilfeldigheter. Denne hypotesen kan ikke forkastes for noen av de tre indikatorene bortsett fra for fordelingen av gruppen med *Boligproblemer*. Hypotesen om ingen geografisk forskjell i forekomst av boligproblemer forkastes likevel bare på et 10-prosents nivå.

Som den omtalte kji-kvadrat-testen viste, det er ikke tydelige geografiske forskjeller i forekomsten av den delen av de vanskeligstilte boligsøkerne som fanges opp av levekårsundersøkelsen. Likevel: vi ser at forekomsten av økonomiske problemer er noe større i Trøndelag og Nord-Norge enn i andre deler av landet. Dette har vi ikke noen forslag til forklaringer på. Heller ikke når det gjelder forekomst av boligproblemer ser det ut til å være særlig variasjoner mellom landsdelene. En ulikhet er imidlertid at forekomsten av boligrelaterte problemer er 5 prosentpoeng høyere i Akershus/Oslo enn i noen av de andre regionene. Vi antar at dette er mer en Oslo-effekt enn det er en Akershuseffekt, og det handler nok om et presset boligmarked med høye priser. Det kan også ha sammenheng med at Oslo har en relativt ung befolkning og mange aleneboende.

Tabell 5. Vanskeligstilte på boligmarkedet – etter spredt-/tettbygd

	Økonomiske problemer	Boligproblemer	Begge	N=
Spredtbygd strøk	17	18	4	654
Tettbygd – 2000	20	17	7	258
Tettbygd 2000–20000	17	16	5	866
Tettbygd 20.000–100.000	15	15	5	691
Tettbygd 100.000 +	20	26	9	736
N=	403	571	146	3.212

Utenfor det vi med norske briller kan kalle for storbyer, er det ikke noen klare forskjeller i andelene som har vansker. Resultatene antyder heller ingen monoton gradient i forekomsten av problemer: Det er ingen klar tendens til at problemforekomsten av- eller tiltar når man beveger seg fra mindre tettsteder til storbyer.

Det er imidlertid signifikant større forekomst av hushold som har både økonomiske problemer og boligproblemer (altså vanskeligstilte på boligmarkedet) i storbyene enn det er i andre deler av landet. Det er ingen grunn til å tro at dette trekket hadde vært mindre tydelig om vi hadde hatt informasjon om de av de vanskeligstilte som faller utenfor i utvalgsundersøkelser som levekårsundersøkelsen – kanskje heller tvert i mot.

### Planer og framtidsutsikter

Boforhold og atferden på boligmarkedet avhenger av hendelser på tidligere tidspunkter. Dagens valg og atferd påvirker framtidens muligheter og dette tar hushold også hensyn til når de gjør sine valg, på disse måtene har de en link inn i framtiden også. Dette gjelder generelt for boligmarkeder og boforhold. Når vi studerer vanskeligstilte og vansker på boligmarkedet tar vi ofte utgangspunkt i akutte vanskeligheter. Å kikke litt bakover og litt framover på forventninger og planer kan imidlertid lære oss mer både hvordan problemer oppstår, hvordan de kan løses og hvor alvorlige de er. Det er nettopp det vi gjør i denne artikkelen, vi utnytter både informasjon som peker framover i tid og bakover i tid, og som samtidig finnes i levekårsundersøkelsen.

Først undersøker vi om forekomsten av noen spesielle typer av hendelser i løpet av de siste ett til to årene er ulike for vanskeligstilte på boligmarkedet og andre hushold. Referansepunktet og sammenligningsgrunnlaget

i tabellene 6–9 er altså fordelingene av hendelser i mengden av alle norske hushold. I tabellene finner man grunnlaget for sammenligningene i kolonnen *Alle* lengst til høyre.

*Tabell 6. Andeler som har opplevd uforutsett inntektsbortfall eller -reduksjon de siste 12 månedene*

	Økonomiske problemer	Boligproblemer	Begge	Alle
Inntektsbortfall	12	11	9	8
Ikke inntektsbortfall	86	87	88	91
Vil ikke/vet ikke	2	2	3	1
N=	403	571	146	3.212

Spørsmålsstillingen er om «du selv eller ektefelle/samboer har opplevd uforutsett inntektsbortfall de siste 12 månedene?». Vi ser av tabellen at det er en tendens til at dette i større grad har skjedd for vanskeligstilte på boligmarkedet. Forskjellene er imidlertid substansielt sett små, selv om de er statistisk sett signifikante. Det er mulig at tidsperspektivet er for kort til at det har særlig betydning for situasjonen på boligmarkedet.

Vi undersøkte også om det er forskjeller mellom vanskeligstilte på boligmarkedet og andre når det gjelder det å ha opplevd at en selv eller ektefelle/samboer har blitt alvorlig syk i løpet av de siste 12 månedene. Her fant vi ingen substansielle eller statistisk signifikante forskjeller. Merk at vi ikke har tatt hensyn til at sammenhengene mellom inntreff av sykdom og boligsituasjon kan være ulik på ulike alderstrinn. Vi har jo tidligere sett at forekomsten av vanskeligstilte er høyest blant de yngre. Isolert sett skulle dette tale for noe lavere forekomst av sykdom blant vanskeligstilte. Det er i alle fall verdt å merke seg at dataene ikke gir oss noen holdepunkter for å tro at det å være vanskeligstilt på boligmarkedet i Norge er så alvorlig at det genererer sykdom. Det synes også som at sikkerhetsnettet i alle fall på kort sikt fungerer så godt at sykdom ikke fører hushold inn i en vanskeligstilt situasjon.

Det er heller ingen betydelige forskjeller mellom hushold med vansker på boligmarkedet og andre når det gjelder andeler som har opplevd at en selv eller ektefelle/samboer har blitt tvunget til nedsatt arbeidstid eller blitt delvis permittert i løpet av de siste to årene.

Skillsmisser og brudd i samboerforhold virker jo direkte inn på boligsituasjonen. Det er derfor interessant å undersøke om forekomsten av disse hendelsene er forskjellige blant folk som opplever problemer på boligmarkedet og andre hushold.

*Tabell 7. Andeler som har blitt skilt eller hatt brudd i samboerforhold i løpet av de siste to årene*

	Økonomiske problemer	Boligproblemer	Begge	Alle
Skilt/brutt sambo	10	11	13	6
Ikke skilt/brutt sambo	87	87	84	92
Vil ikke/vet ikke	2	2	3	1
N=	403	571	146	3.212

Blant dem som er vanskeligstilte i den forstand at de har både økonomiske problemer og boligproblemer, har mer enn dobbelt så stor andel opplevd et brudd gjennom de siste to årene. Også blant dem som bare har økonomiske problemer eller bare har boligproblemer, er de nyskilte overrepresenterte. Her kan nok årsakssammenhengene gå begge veier. Vansker med økonomi og boforhold kan slite på forhold, og selve bruddet kan skape problemer langs begge disse dimensjonene. For å skille mellom disse to mekanismene trenger man longitudinelle data som strekker seg over en god del år.

Det er mulig at man bør ha et blikk for boligsituasjonen til en del folk etter brudd i både utforming og praktisering av den boligsosiale politikken. En hver bakkebyråkrat i det boligsosiale feltet vil nok kunne fortelle at både kvinner og menn i denne situasjonen faktisk har behov for bistand, og at mange nok også får det. Likevel kan det være et poeng å ha et fortsatt og styrket fokus på virkemidlenes velegnethet i disse situasjonene.

Det er jo velkjent at endringer i tilpasningen til endrede rammebetingelser på boligmarkedet skjer over lang tid, og ofte tas i mange skritt. Når man relaterer dagens situasjon og boforhold til hendelser ett til to år tilbake i tid, er det helt klart en del viktige dimensjoner en ikke får identifisert. Når paneldelen av EU-SILC blir lengre vil vi kanskje være i stand til å analysere mer langsiktige effekter på boforhold av den typen hendelser som vi omtalte foran.

Uttrykte flytteplaner forteller oss en del om tilfredshet/misnøye med dagens boligsituasjon, og det forteller oss noe om i hvilke grad hushold tenker at de er i stand til å bedre sin situasjon gjennom en flytting. Selvfølgelig kan det også fortelle noe om hvorvidt hushold regner med å kunne beholde sin bolig en tid framover. Uansett om vi ikke har mulighet til å gå inn i en detaljanalyse av disse spørsmålene, er det av interesse å beskrive likheter og forskjeller mellom flytteplanene hos vanskeligstilte på boligmarkedet og i total befolkningen. Dette viser vi i tabell 8.

Tabell 8. Flytteplaner blant vanskeligstilte på boligmarkedet og andre

	Økonomiske problemer	Boligproblemer	Begge	Alle
Klare flytteplaner	13	13	18	6
Regner med å flytte – 3 år	26	26	35	14
Bo her minst tre år	10	10	11	10
Ingen planer	31	34	25	42
Bo her resten av livet	18	12	6	24
Vil ikke/vet ikke	2	1	2	1
N=	403	571	146	3.212

Kji-kvadrat-tester viser at alle de tre gruppene av vanskeligstilte har en fordeling av flytteplaner som skiller seg signifikant fra fordelingen i totalbefolkningen. De vanskeligstilte har to til tre ganger så hyppige flytteplaner som totalbefolkningen. Videre er det mange som regner med å flytte innen tre år. Disse tallene viser med all tydelighet at vanskeligstilte i liten grad har funnet sitt sted i boligmarkedet og de er stadig på let. Når det er sagt, finner vi jo at 18 prosent av dem med økonomiske problemer planlegger å *bo her resten av livet*. Blant de mest utsatte (altså de som har både svak økonomi og boligproblemer) er det bare 6 prosent som sier at de vil *bo her resten av livet*.

I friksjonsfrie økonomiske modeller for boligmarkedet bestemmes boligmarkedsatferden til hushold av deres permanente inntekt. Permanentinntekten kan betraktes som summen av formue og inntektsstrømmen over livsløpet. Det er enkelt å argumentere for at det er avvik mellom disse friksjonsfrie modellene for boligmarkedet og de faktiske boligmarkeder. Samtidig er det klart at forventninger til våre framtidige inntektsstrømmer faktisk påvirker de valg vi gjør. Et annet aspekt ved inntektsforventningene er at ubehaget ved å

være i en vanskeligstilt situasjon på boligmarkedet nok er mindre om situasjonen oppfattes som å være midlertidig. Dette er ikke uvesentlig i et velferds-perspektiv. Det er altså flere grunner til å interessere seg for hvordan forventningene til framtidige inntekter fordeler seg blant ulike grupper av vanskeligstilte på boligmarkedet. Tabell 9 viser disse fordelingene.

Tabell 9. Forventninger til hvordan husholdets inntektsgrunnlag vil være om tre år, vanskeligstilte og andre.

	Økonomiske problemer	Bolig-problemer	Begge	Alle
Bedre	49	56	57	43
Som i dag	40	35	32	47
Dårligere	6	7	6	7
Vil ikke/vet ikke	5	2	5	2
N=	403	571	146	3.212

Tabellen 9 gir oss et klart bilde av at klart flere av de vanskeligstilte boligsøkerne regner med å få et bedre inntektsgrunnlag om tre år enn det de har i dag. Dette er kanskje en variasjon over Janis Joplins gamle innsikt: *Freedom's just another word for nothing left to lose*: altså at inntektssituasjonen i dag er så dårlig at det bare må gå bedre. Interessant nok er det de som har problemer langs begge dimensjonene som i størst grad tror på bedring. Igjen er det slik at svarfordelingen blant alle de tre gruppene av vanskeligstilte på boligmarkedet, skiller seg signifikant fra fordelingen i totalbefolkningen. I tillegg til at det er flere blant de vanskeligstilte, enn i befolkningen sett under ett, som tror på bedring er det verdt å merke seg at de faktisk også er ganske mange. Mer enn halvparten (57 prosent) av de mest vanskeligstilte i vårt datamateriale tror på bedring. Relativt få tror at inntektene vil bli dårligere, her er de ingen forskjeller mellom gruppene.

Folk tror altså i ganske stor grad at situasjonen etter hvert blir bedre. Kanskje har de rett i det og kanskje tar de feil. Som nevnt vil denne troen, uansett om den er korrekt eller ikke, kunne påvirke både atferd og velferd på kort sikt. Dette er interessant å se i forhold til hvordan folk tror de vil bo om tre år. I tabell 10 viser vi svarfordelingene til et spørsmål om: *Tror du at du/dere om tre år vil leie eller eie din/deres bolig som selveier, gjennom borettslag eller boligaksjeselskap*. Merk at tabellen viser oss svaret på hvordan respon-

dentene *tror* de vil bo om tre år. Det handler ikke om rene preferanser, ønsker eller om mer eller mindre konkrete planer.

I tabellen sammenstiller vi disposisjonsform i dag med den disposisjonsformen de tror de vil ha om tre år, og vi skiller mellom total befolkningen (Alle), de som har økonomiske problemer, de som har boligproblemer og de som er vanskeligstilte i forhold til begge indikatorene. Merk at disse ikke er gjensidig utelukkende kategorier.

Tabell 10. Faktisk og forventet disposisjonsform om tre år, vanskeligstilte og andre<sup>33</sup>

	Selveier om tre år	Boret/aksje om tre år	Leier om tre år	N=
<i>Alle</i>				
Selveier	66	1	2	2.266
Boret/aksje	22	53	3	376
Leier	33	4	45	465
<i>Vanskeligstilte begge indikatorer</i>				
Selveier	80	-	-	26
Boret/aksje	24	24	24	13
Leier	27	6	61	107
<i>Økonomiske problemer</i>				
Selveier	52	3	-	107
Boret/aksje	18	42	13	48
Leier	25	-	44	246
<i>Boligproblemer</i>				
Selveier	73	1	2	285
Boret/aksje	22	51	8	59
Leier	38	6	47	227

Vi har jo tildels små undergrupper som rapporteres i tabell 10. Vi mener at den ikke skal nærleses og at man ikke skal trekke ut detaljer fra den. Et raskt blikk gir oss imidlertid bakgrunn for noen interessante refleksjoner. Nesten ingen av dem som er selveiere, tenker seg at de vil forlate denne posisjonen. Dette gjelder i alle grupper. Vi merker oss også at ganske mange av dem som leier sin bolig i dag, ser for seg at de flytter over i en eid bolig i løpet av ikke så mange år. Sett i lys av den sterke norske preferansen for eie av bolig kan vi si at tabellen gir oss et oppmuntrende og optimistisk bilde.

<sup>33</sup> I prinsippet kan en si at andelene i radene skal summere seg til 100. Det gjør de jo ikke og årsaken til det er at noen nekter å svare, mens andre svarer: vet ikke. Andelene som rapporteres i tabellen er andelen i utvalget som oppgir de ulike svaralternativene.



I Sandlie og Nordvik (2009) analyserte vi endringer i disposisjonsform mellom 2003 og 2006 for barnefamilier som hadde inntekter under fattigdomsgrensen i 2000 og i de påfølgende årene. Det mønsteret vi fant der, ligner sterkt på mønsteret i tabell 10. Svært få eiere hadde gått over til å leie bolig, og dette gjaldt også for dem som hadde forblitt i en situasjon med lave inntekter. Tilsvarende var det ganske mange av dem som leide bolig i 2003 som hadde flyttet til en eid bolig i 2006. Igjen: dette gjaldt også for dem som ikke hadde hatt en positiv inntektsutvikling av betydning. Derfor konkluderer vi her med at tabellen gir oss et oppmuntrende og optimistisk bilde, men ikke et overoptimistisk bilde. Et forbehold er selvfølgelig at det kan være forskjeller i de realiserte mønstrene for barnefamilier og andre.

## Sårbare eiere

Man snakker ofte om at eierlinjen er en pilar i den norske boligpolitikken – også i den boligsosiale politikken. I lys av dette kan en si at det er tilfredsstillende når vi observerer at 26 prosent av de vanskeligstilte som har både økonomiske problemer og boligproblemer eier sin bolig. Av dette utgjør boretthaverne 9 prosentpoeng. Røft anslått gir dette oss 35.000 eierhushold som er vanskeligstilte. Tar vi med alle dem som regnes som å ha økonomiske problemer, finner vi at 38 prosent eier sin bolig (12 prosentpoeng er boretthavere). Det grove anslaget på antall eiere i gruppen med potensielle økonomiske problemer, er 155.000 eierhushold.

I utgangspunktet regner vi de ovennevnte 155.000 husholdene som sårbare eiere. Et 95 prosents konfidensintervall for antallet strekker seg fra 135.000 til 175.000 hushold. Totalt sett er det 155 observasjoner i datasettet vårt som kan brukes til å analysere situasjonen for de sårbare eierne. Dette er ikke tilstrekkelig til å gjennomføre veldig sikre analyser, men vi gjør likevel analyser som kan gi oss noen indikative svar.

Først observerer vi at det finnes økonomisk vanskeligstilte som eier sin bolig (dvs. sårbare eiere) i tilnærmet alle typene av hushold. Dette viser vi i tabell 11.

Tabell 11. Sårbare boligeiere etter husholdstype, i prosent

	Andel i prosent
Enslige foreldre < 35 år	6
Enslige foreldre 35 år +	10
Enslige m voksne barn	1
Enslige < 35 år	7
Enslig 35–67 år	16
Enslig 67 år +	37
Par m barn < 35 år	2
Par med barn 35 år +	8
Par m voksne barn	-
Par uten < 35 år	4
Par uten 35–67 år	4
Par uten 67 år +	2
Annet	4
N=	155

Som tabellen viser utgjør de enslige over 67 år den klart største gruppen av sårbare boligeiere med hele 37 prosent. En del av disse er nok enker (og i noe mindre grad enkemenn) som har nedbetalt boligen sin og i realiteten kanskje ikke er spesielt sårbare. Selv om dette er den største gruppen av de som er identifisert som sårbare boligeiere, utgjør de jo ikke noe flertall i denne gruppen. De andre sprer seg over flere forskjellige husholdstyper. Likevel ser vi en viss tendens til at forekomsten av sårbare eiere er noe høyere blant dem mellom 35 og 67 år enn det den er blant de som er mindre enn 35 år gamle. Dette siste er konsistent med resultatene i Aarland og Nordvik (2009).

Det er nok en hovedtendens til at sårbarheten som boligeier er størst i tiden rett etter et boligkjøp. Etter som man betaler ned lån bygger man opp en buffer, og det blir lettere å tilpasse boutgiftsprofiler til variasjoner over tid i betalingsevne. Selv om forekomsten av sårbarhet og problemer nok er størst i tiden nærmest til kjøp av bolig, kan den også øke etter en tid, f.eks. som følge av inntreff av forskjellige hendelser: typisk hendelser som gir inntektssvikt.

Tabell 13. Sårbare boligeiere etter innflyttingsår, i prosent

	Andel i prosent
Bodd her alltid	2
Før 1970	15
1971–80	7
1981–90	8
1991–2000	33
2001–2002	4
2003–2004	8
2005	7
2006	10
2007	7
N=	155

Godt over halvparten (65 prosent) av de sårbare boligeierne vi finner i levekårsundersøkelsen, kjøpte boligen sin i forrige århundre. Det er med 32 prosent også ganske mange av de sårbare boligeierne som har kjøpt sin bolig i løpet av de fem siste årene.

Faktisk er det ikke mer enn 57 prosent av de sårbare eierne som har lån. Bryter vi dette ned på husholdstyper observerer vi at det er blant de eldste vi finner et stort innslag av boligeiere med ganske lave inntekter, men ingen boliglån. Av enslige eiere over 67 år med lave inntekter, har bare 25 prosent lån på boligen sin, blant parene over 67 år i samme situasjon har 33 prosent boliglån. Blant de andre husholdstypene ligger andelene av de sårbare boligeierne som faktisk har boliglån på et forventet nivå med mellom 80 og 100 prosent.

Om vi definerer friverdi som differansen mellom antatt salgsverdi for bolig og oppgitte boliglån, finner vi at tilnærmet ingen (om lag 5 prosent) av de sårbare boligeierne hadde en slik negativ friverdi. 88 prosent hadde en rapportert friverdi på 200.000 kroner eller mer, noe som kan betraktes som ganske høyt når vi tross alt snakker om sårbare boligeiere.

Som alternativ til analysene av friverdier kan vi undersøke husholdenes økonomiske margin. Økonomisk margin definerer vi som nettofinansformue pluss den selvrapporterte verdien av egen bolig. Økonomisk margin vil da være lik formue (inkludert boligformue) minus gjeld, kanskje vi like gjerne kunne ha kalt det for egenkapital. Faktisk finner vi at så lite som 10 prosent av de sårbare boligeierne hadde en negativ økonomisk margin i 2007.

Andelen som hadde en økonomisk margin på mer enn 200.000 kroner var 78 prosent. Dette har naturligvis sammenheng med at boligprisene steg ganske kraftig forut for datainnsamlingstidspunktet sent i 2007.

Analysene av friverdier og økonomisk margin viser ikke noe større potensial for at folk taper store summer på å måtte gå fra boligen sin. Mange har nok også så mye egenkapital i boligen at de kan glatte over perioder med betalingsvansker gjennom avdragsfrie perioder eller ved å øke lån. Dette kan være en måte å håndtere midlertidige økonomiske problemer, men ikke noen løsning på mer varige vansker. Her er det viktig å tenke på at om et hushold er nødt til å gå fra boligen sin på grunn av betalingsproblemer, er det problematisk og vanskelig. Selv om det er hyggelig om en kan få en gevinst ved salg, er det nok klart negativt å måtte gå fra sin bolig av økonomiske grunner. Vi rapporterer derfor også noen indikatorer for realiserte og potensielle betalingsproblemer blant de sårbare eierne.

På spørsmålet om «*Har det hendt i løpet av de siste 12 månedene at Dulhusholdningen har hatt problemer med å klare de løpende utgiftene?*», svarer 15 prosent av de sårbare eierne at de ofte eller av og til har den typen problemer. Dette oppfatter vi ikke som et veldig høyt tall. Til sammenligning har 21 prosent av de økonomisk vanskeligstilte som ikke er boligeiere slike problemer ofte eller av og til. Ja, faktisk ligger andelen med slike problemer blant leietakere som ikke er klassifisert som å ha lav inntekt (med 13 prosent), nesten på samme nivå som for de sårbare eierne.

Tabell 14. Kan klare en uforutsett utgift på hhv 5.000 NOK og 10.000 NOK, sårbare eiere og leietakere, i prosent

	Sårbare eiere		Leietakere, med lav inntekt		Leietakere, ikke lav inntekt	
	5.000	10.000	5.000	10.000	5.000	10.000
Ja	78	55	58	33	81	64
Nei	22	44	36	62	16	34
N=	155		247		322	

Mer enn halvparten av de sårbare eierne kan klare en uforutsett utgift på 10.000 kroner, mens 78 prosent svarte bekræftende på at de kunne klare en utgift på 5.000 kroner. Det er selvfølgelig litt vanskelig å si hva som er en

høy og hva som er en lav score på denne indikatoren. Vi kan imidlertid trekke tre interessante observasjoner ut fra opplysningene i tabell 13.

- i) En betydelig minoritet blant de sårbare eierne rapporterer faktisk dårlig evne til å takle relativt lave uforutsette utgifter (det vil si uforutsette utgifter på 5.000 kroner). Dette kan klart være bekymringsverdig. Samtidig så vi foran at en klart lavere andel av de sårbare eierne faktisk hadde hatt problemer med å klare utgiftene de siste 12 månedene.
- ii) Evnen til å tåle uforutsette utgifter er klart bedre blant de sårbare eierne (dvs. boligeiere med inntekter i en av de to laveste decilene) enn den er blant leietakere med samme lave inntektsnivå.
- iii) Evnen til å tåle store uforutsette utgifter (10.000 kroner) er 9 prosentpoeng lavere blant sårbare eiere enn den er blant leietakere med inntekter over den lavinntektsgrensen vi bruker. For uforutsette utgifter på 5.000 kroner er forskjellen atskillig mindre.

Gjennomgangen her har på sett og vis gitt oss et positivt bilde av situasjonen for sårbare boligeiere i 2007. De hadde greie økonomiske marginer og de hadde ikke i betydelig grad større vansker med å klare sine utgifter enn andre hushold.

Det er ikke usannsynlig at det at de sårbare eierne ser ut til å greie seg ganske bra, til dels er et resultat av seleksjon. De lavinntektshusholdene som har skaffet seg en eid bolig, altså de sårbare eierne, er nettopp dem som er dyktige til å disponere sine knappe ressurser og å planlegge sine økonomiske disposisjoner. Dette kan ha en viktig implikasjon: Selv om det ser ut som om de sårbare eierne i 2007 hadde evne til å håndtere økonomien, er det ikke sikkert at det er hensiktsmessig å presse (eller stimulere) eierandelen i denne gruppen enda høyere. Dels handler det jo også om de eldre husholdene som har skaffet seg boligene tidligere på høyere inntekter.

## Avsluttende kommentarer

Denne artikkelen er et forsøk på å beskrive boforhold og situasjonen ellers for vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi kommer et stykke på vei og vi får fram en del interessant kunnskap. Det er likevel verdt å minne om at f.eks. når vi studerte hushold utenfor og mellom de boligsosiale ordningene (Sandlie og Nordvik, 2009) valgte vi å dels bruke levekårsdata og dels valgte vi å intervjue kommuner om situasjonen. Vi tenker oss at kombinasjon av data fra ulike kilder og egne datainnsamlinger er helt nødvendig når en skal utvide den empiriske kunnskapen om vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er veldig viktig: Vi argumenterer for at det er grunn til å tro at vanskeligstilte på boligmarkedet er undervurdert i en undersøkelse som levekårsundersøkelsen.

Det største problemet er imidlertid ikke det at vi nok får undervurdert omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet når vi kun bruker data fra levekårsundersøkelsen fra 2007. De som har de største problemene (stikkord: bostedsløse, folk med psykiatiske problemer og/eller med et problematisk forhold til rusmidler, folk som har problemer med majoritetsspråket), vil være de som i størst grad faller fra i datainnsamlingen. Vi får altså et systematisk skjevt utvalg av vanskeligstilte. Dette innebærer nok at hvis man bruker levekårsundersøkelsen til å beskrive massen av vanskeligstilte undervurderer man en del store og viktige problemer, vi får ikke med de vanskeligst stilte av de vanskeligstilte. Nettopp her ligger den største faren i tolkningen av levekårsdata om vanskeligstilte på boligmarkedet. På sett og vis kan en si at denne artikkelen handler om den gruppen av vanskeligstilte på boligmarkedet som ligner mest på majoritetsbefolkningen, og kanskje er minst vanskeligstilt av vanskeligstilte.

Vi definerte dem som har en inntekt per forbruksenhet i de to nederste decilene som potensielt vanskeligstilte på boligmarkedet. Deretter ekskluderer vi dem som har en nettofinansformue på mer enn 250.000 kroner. Vi står da igjen med at 17,7 prosent av husholdene er potensielt vanskeligstilte på grunn av økonomi. Videre definerer vi et sett av boligproblemer (bl.a. trangboddhet) og finner at 19 prosent har boligproblemer. Overlappet mellom disse to kategoriene er noe mindre enn en kanskje kunne forvente. Alt i alt er 6 prosent av respondentene i levekårundersøkelsen vanskeligstilt på begge disse to indikatorene.

En gjennomgang av hvilke husholdstyper som har størst risiko for å være i en vanskeligstilt posisjon, viser at unge og enslige er overrepresenterte. Dette indikerer at for svært mange er perioden som vanskeligstilt på boligmarkedet avgrenset i tid. Noen hjelpes ut av situasjonen ved hjelp av de boligsosiale virkemidlene, mens andre nok bedrer situasjon uten denne typen hjelp. Vi oppfatter det som viktig at man ikke lener seg tilbake og sier at problemer løser seg selv. En periode på, la oss si, 3–5 år som vanskeligstilt på boligmarkedet, er alvorlig for et hushold – og for samfunnet.

Ikke overraskende finner vi størst innslag av vanskeligstilte i leie-sektoren. Det er imidlertid et visst innslag også i eide boliger og i borettsboliger.

Mellom 30 og 40 prosent av de vanskeligstilte boligsøkerne som faktisk leier bolig i 2007, sier at de tror de eier bolig om tre år. Med tanke på at vi i en tidligere undersøkelse fant at en om lag tilsvarende andel av barnefamilier med lav inntekt faktisk flyttet fra leid til eid bolig over en treårsperiode, virker denne troen faktisk ikke urimelig. Mer enn halvparten av de vanskeligstilte venter en bedring i inntektene sine de nærmeste tre årene. Disse observasjonene støtter opp under hypotesen at blant den typen vanskeligstilte på boligmarkedet som vi finner i levekårsundersøkelsen, er det et stort innslag av hushold med midlertidige problemer.

Vår fortolkning av resultatene våre er at det er en relativt betydelig gruppe av hushold som har vansker med å etablere seg på en god måte i boligmarkedet. Dette dreier seg om hushold som ikke har store tilleggsproblemer. Mange av disse vil kunne greie å få en tilfredsstillende boligsituasjon. Vi anbefaler derfor en fortsatt satsing på virkemidler som hjelper dem som trenger litt økonomisk hjelp for å komme seg ut av en vanskeligstilt posisjonen. De som trenger mer omfattende hjelp og kanskje oppfølgings-tjenester, er ikke identifisert her. Våre resultater kan derfor ikke alene benyttes i en avveining mellom de tunge boligsosiale virkemidlene og dem som gir noen hushold litt starthjelp.

## Litteratur

Brattbakk, I. and T. Hansen (2002). Kommunale utleie av boliger år 2000 og 1993 *Prosjektrapport*, Norges byggforskningsinstitut.

Elster, J. (1992). *Local justice : how institutions allocate scarce goods and necessary burdens*. Cambridge, Cambridge University Press.

Grue, L. and L. Gulbrandsen (2006). Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold. *Bolig og Levekår i Norge 2004*. L. Gulbrandsen, NOVA. 3/06.

Haurin, D. R. and E. C. Chung (1998). "The demand for owner-occupied housing: Implications from intertemporal analysis." *Journal of Housing Economics* 7(1): 49–68.

Hellevik, T. and V. Nordvik (2004). *Forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet – En kunnskapsoversikt*, NOVA.

Kjøsterud, T. W. (2005). *Hvordan målene ble nådd*, NOVA, Temahefte 1/05.

Sandlie, H. C. and V. Nordvik (2009). *Utenfor de boligsosiale ordningene*, NOVA, Rapport 1/09.

Aarland, K. and V. Nordvik (2009). «On the Path to Homeownership: Money, Family Composition and Low-income Households.» *Housing Studies* 24(1): 81–101.





# 6 Andre datakilder

KRISTIN AARLAND

---

Levekårsundersøkelsen kommer ikke til å bli opprettholdt i fremtiden, og 2007 markerte siste datainnsamlingsrunden i denne serien. Ifølge SSB skal informasjonen som til nå har blitt samlet inn gjennom levekårsundersøkelsen, i fremtiden ivaretas først og fremst gjennom EU-SILC (European Union Statistics on Income and Living Conditions). I denne artikkelen vil vi derfor kort presentere EU-SILC som kilde for bolig- og levekårsdata. I tillegg vil vi nevne noen andre datakilder som ikke nødvendigvis er representative utvalgsdata, men som kan gi verdifull informasjon om bolig og levekår for utvalgte grupper av befolkningen.

## EU-SILC

EU-SILC er et datasett administrert av EU sentralt via Eurostat og Europakommisjonen og omfatter samtlige EU-land og Norge, Island, Sveits og Tyrkia. Opplysningene er samlet inn av landenes respektive statistikkbyråer, og i Norge er det Statistisk sentralbyrå som gjennomfører datainnsamlingen.

Det inngår både årlige tverrsnittsdata og paneldata i undersøkelsen. De norske tverrsnittsdatasettene omfatter om lag 6.000 observasjoner hvert år, jf. tabell 1. I paneldatasettet er mellom 3.500 og 4.500 hushold intervjuet hvert år. Totalt er 5.257 norske hushold representert i paneldatasettet i perioden 2003–2007, men ikke alle hushold er med i alle årene. Ifølge tabell 2 er nesten 2000 hushold intervjuet i alle fem årene, mens i overkant av 1500 er med i fire av de fem årene.

*Tabell 1. Antall observasjoner i EU-SILC: Tverrsnittsdata og paneldata 2003–2007*

	<b>Tverrsnitt</b>	<b>Panel</b>
2003	-	3.541
2004	6.045	4.454
2005	5.989	4.129
2006	5.753	4.070
2007	6.013	3.471

Tabell 2. Antall observasjoner i EU-SILC. Paneldata 2003–2007

Antall år i paneldata	N
1	516
2	626
3	550
4	1.578
5	1.987
<b>Totalt</b>	<b>5.257</b>

Paneldataene er organisert som et roterende panel der hvert hushold er med i undersøkelsen i inntil åtte år<sup>34</sup>. Hvert år fases én gruppe observasjoner ut og en ny gruppe inn. Dette blir gjort for å sikre representativiteten i panel-datasettet. I tillegg er det et visst overlapp mellom utvalget i tverrsnitt og panel ved at alle hushold som er med i panelversjonen et visst år, også er med i tverrsnittsundersøkelsen dette året.

EU-SILC er et representativt datasett på linje med dagens levekårsundersøkelser. Utvalget trekkes blant alle Norges personer over 16 år som er bosatt i privathusholdninger. Imidlertid kartlegges alle som er bosatt i vedkommende hushold, uansett alder, og alle husstandsmedlemmene over 16 år intervjues. Registerdata blir også koblet på for alle over 16 år. EU-SILC inneholder dermed omfattende informasjon både på husholdsnivå og personnivå når det gjelder demografi, utdanning, arbeidsmarkedsaktivitet, inntekt, helse og sosial ekskludering. Det er også en rekke spørsmål knyttet til bolig, bokostnader, boligstandard og flytteaktivitet. Det er noen flere spørsmål i tverrsnittsundersøkelsene enn i panelversjonen. Tabell 3 gir en oversikt over datamaterialet.

---

<sup>34</sup> I Norge er husholdene med i inntil åtte år, men de fleste andre land som er med i EU-SILC, har roterende panel på fire år.

Tabell 3. Bolig og levekår i EU-SILC: Oversikt over noen tilgjengelige variabler

		Tverrsnitt	Panel
<i>Demografi</i>	Husholdssammensetning	Ja	Ja
	Flytting	Nei	Ja
<i>Boligstandard</i>	Type bolig	Ja	Ja
	Disposisjonsform	Ja	Ja
	Antall rom	Ja	Ja
	År flyttet inn (kontraktsinngåelse/kjøp/bygging)	Ja	Ja
	Problemer med lekkasjer/fukt/råte	Ja	Ja
	Problemer med å holde det varmt inne	Ja	Ja
	Har bad eller dusj i boligen	Ja	Ja
	Eget WC i boligen	Ja	Ja
<i>Bomiljø</i>	Problemer med manglende (dags)lys	Ja	Nei
	Problemer med støy fra naboer eller gaten	Ja	Nei
	Problemer med forurensning eller lignende	Ja	Nei
	Problemer med kriminalitet/hærverk i nærmiljøet	Ja	Nei
<i>Boligøkonomi</i>	Husleie (for leietakere)	Ja	Ja
	På etterskudd med betaling: husleie eller boliglån	Ja	Ja
	På etterskudd med betaling: strøm, oppvarming etc.	Ja	Ja
	Vanskeligheter med å dekke boligkostnader	Ja	Ja
	Beregnet fordel av egen bolig (for boligeiere)	Bare 2007	Bare 2007
	Leieinntekter	Ja	Ja
	Bostøtte	Ja	Ja
	Rentekostnader på boliglån	Ja	Ja
<i>Økonomi</i>	Utdanning	Ja	Ja
	Arbeidsmarkedsaktivitet	Ja	Ja
	Bruttoinntekt	Ja	Ja
	Disponible inntekt	Ja	Ja
	Rente-/utbytte-/kapitalinntekter	Ja	Ja
	Overføringer	Ja	Ja
	Inntektsskatt	Ja	Ja
	Formuesskatt	Ja	Ja

Totalt er det færre boligrelaterte spørsmål i EU-SILC i sitt nåværende format enn i siste levekårsundersøkelse, og bolig og levekår kan dermed ikke analyseres like inngående med utgangspunkt i dagens EU-SILC som med levekårsundersøkelsen. Blant annet er det ingen spørsmål knyttet til tilgjengelighet eller universell utforming, og kun noen få spørsmål som omhandler boligstandard og bomiljø. Når det er sagt, skal EU-SILC utvides med tanke på å overta rollen som dagens levekårsundersøkelse har spilt som grunnlagsmateriale for levekårsanalyser i Norge. Ifølge SSB skal boligspørsmålene slik de fremstår i dagens EU-SILC, videreføres i den årlige datainnsamlingen, og i

tillegg skal det være et boligsupplement hvert tredje år med et ekstra batteri av boligrelaterte spørsmål. Boligsupplementet skal for første gang inkluderes i 2012. Denne tilleggsmodulen vil ta utgangspunkt i norske forhold og informasjonsbehov og vil dermed ikke samordnes med andre lands EU-SILC-undersøkelser. Det er i skrivende stund ikke klart hvilke konkrete spørsmål som skal inkluderes i boligsupplementet, men disse vil bli bestemt av SSB i samråd med brukerne av datamaterialet. I forhold til levekårsundersøkelsen er det blitt antydnet at utvalget av spørsmål kan bli noe mindre på grunn av øvre tidsbegrensinger på hvor lang tid det skal ta å gjennomføre spørreundersøkelsen.

Overgangen fra levekårsundersøkelsen til EU-SILC og etter hvert «nye» EU-SILC, vil dermed medføre noen endringer. På plussiden vil det representative utvalget være omtrent dobbelt så stort som i levekårsundersøkelsen, og dette er spesielt viktig for analyser på gruppenivå der små grupper nå blir mer synlige. I tillegg inneholder EU-SILC paneldata hvilket betyr at man kan analysere endringer i boforhold og levekår over tid. Dermed kan man trekke inn boligkarrierer og studere sammenhengen mellom for eksempel demografi og inntekt og boforhold over tid. Europeisk samordning av datainnsamlingsprosessene kan også nevnes som en fordel fordi det muliggjør komparative studier med andre europeiske land når det gjelder fellesspørsmålene. På minusiden er det litt uklart hvilke spørsmål fra boligmodulen til levekårsundersøkelsen som vil bli videreført i den nye boligmodulen til EU-SILC. Dette kan bety at det kan bli vanskelig å studere trender og utviklingstrekk i overgangen mellom levekårsundersøkelsen og EU-SILC. I overgangsfasen vil det dessuten være fem år mellom siste levekårsundersøkelse (2007) og første planlagte EU-SILC med boligmodul (2012) i stedet for tre år som har vært og vil bli vanlig intervallengde.

## Norsk monitor

Norsk monitor er en tverrsnittsundersøkelse som har blitt utført annethvert år siden 1985. Det er Synovate (tidligere Markeds- og mediainstituttet MMI) som gjennomfører undersøkelsen og har eierrettighetene til datamaterialet. Kun abonnenter får tilgang til å bruke datamaterialet, men disse får til gjengjeld tilgang til alle tidligere tverrsnittsundersøkelser og kan i tillegg få inkludere et visst antall ekstraspørsmål i undersøkelsen. Spørreundersøkelsen kan dermed tilpasses ulike behov. Utvalget er landsrepresentativt for voksne

over 15 år, og antallet observasjoner har stort sett ligget mellom 3.000 og 4.000 personer siden begynnelsen av 1990-tallet.

NOVA abonnerer på tverrsnittsundersøkelsene fra Norsk Monitor og har vært en pådriver for å inkludere spørsmål om bolig. Fra og med 1999 har de boligrelaterte spørsmålene listet opp i tabell 4 vært inkludert i spørreundersøkelsen. Til forskjell fra andre undersøkelser inneholder Norsk Monitor en rekke spørsmål som går på holdninger og meninger i betydningen hva som karakteriserer den ideelle eller foretrukne boligen. En annen viktig type informasjon omhandler støtte fra foreldre til (voksne) barn i boligetableringsøyemed. En liste med alle boligspørsmålene er presentert i tabell 4.

*Tabell 4. Boligrelaterte spørsmål i Norsk Monitor 2007.*

---

Økonomiske forpliktelser overfor utflyttede voksne barn (deriblant til boligetablering)
Mottatt økonomisk støtte/hjelp (deriblant til bolig)
Tilfredshet med boligen
Type hovedoppvarming i boligen
Gjennomførte strømbesparende tiltak i boligen
Holdning til energibruk i bolig
Disposisjonsform
Type bolig
Antall rom i boligen
Ønsket antall rom i boligen
Foretrukket eierform
Boligens byggeår
Hage i tilknytning til boligen
Flytteplaner neste to år
Bolig flytter til
Egen verdivurdering av boligen
Eier flere boliger?
Foretrukket bosted etter urbaniseringsgrad
Foretrukket bygningsmateriale etter boligtype
Planlagt vedlikehold/oppussing
Egenskaper ved bygningsmaterialer
Fritidsbolig (eierforhold, lokalisering, bruk, planlagt bruk som bolig)

---

Norsk Monitor ligner på mange måter på levekårsundersøkelsen i utforming og utvalg. Bolig innehar en mye mindre rolle i Norsk Monitor sammenlignet med levekårsundersøkelsen, i hvert fall levekårsundersøkelsen med tema bolig, men på den annen side er det en del interessante spørsmål inkludert som ikke finnes i levekårsundersøkelsen. Når det gjelder likhetstrekk, gir både Norsk Monitor og levekårsundersøkelsen anledning til å utforske

trender over tid og separere endringer som følge av kohorteffekter og aldringseffekter, men Norsk Monitor følger toårsintervaller i stedet for treårsintervaller som har vært det vanlige i levekårsundersøkelsen og også vil bli det vanlige for EU-SILC. Norsk Monitor har verken den samme dybde eller bredde på boligspørsmålene som det har vært tradisjon for i levekårsundersøkelsen, men hyppige undersøkelser og interessante spørsmål gjør at Norsk Monitor kan vise seg å være et verdifullt supplement til andre datakilder når det gjelder å belyse enkelte spørsmål, for eksempel forholdet mellom generasjoner i forbindelse med boligetablering og holdninger til bolig og bosted.

## Barns levekår

Barns levekår er en panelstudie laget av NOVA der familier med lav inntekt følges over tid. Datamaterialet vil etter hvert bli tilgjengelig via Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD). Datamaterialet består av totalt 1937 barnefamilier der 1627 ble trukket ut blant dem som hadde inntekt under EUs fattigdomsgrense i 2000, og de resterende 310 familiene tilhører et kontrollutvalg trukket fra hele inntektsfordelingen. Familiene ble intervjuet i 2003, 2006 og 2009 (med et visst frafall), og alle barna var i 2003 mellom seks og 12 år gamle. Fokus i studien er barna, og det er barna som følges over tid, selv om informasjon om foreldre/foresatte som de til enhver tid bor sammen med, også inkluderes. I tillegg er det koblet på registerdata for utdanning, inntekt, familiesammensetning og eventuell innvandrerstatus. Tabell 5 viser en oversikt over tilgjengelige variabler som omhandler bolig og levekår.

*Tabell 5. Bolig og levekår i Barns levekår: Oversikt over tilgjengelige variabler*

---

Antall medlemmer i husholdningen
Barnets bosituasjon (med foreldre/andre foresatte)
Disposisjonsform
År flyttet inn
Antall rom i boligen
Har barnet eget soverom
Subjektiv oppfatning av boligstørrelse
Problemer med fukt/trekk/kulde
Problemer med dårlig materiell standard
Problemer med nabostøy
Problemer med trafikkstøy
Andre problemer med boligen
Tilfredshet med boligen

---

Dette datamaterialet skiller seg naturlig nok fra levekårsundersøkelsen ved at det representerer barnefamilier, og spesielt barnefamilier med lave inntekter. Studien av barns levekår er dermed et veldig godt supplement til levekårsundersøkelsen ved at den kan gi god informasjon om en gruppe som det er vanskelig å studere ved hjelp av representative utvalgsundersøkelser. Panelstrukturen er også viktig fordi den gir mulighet til å analysere tilpasninger på boligmarkedet over tid når ulike faktorer endrer seg. Det kan imidlertid være noe vanskelig å bedømme representativiteten til utvalget over tid ettersom det kan være store bevegelser innad i inntektsfordelingen fra år til år<sup>35</sup>.

## NorLAG/LOGG – Den norske studien av livsløp, aldring og generasjon

NorLAG/LOGG er en panelstudie som fokuserer på voksenlivet for Norges befolkning. Datamaterialet er på det nåværende tidspunkt kun tilgjengelig for forskere ved Statistisk sentralbyrå og NOVA, men med tid og stunder vil det bli tilgjengelig for alle forskere via Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD). Studien er særlig orientert mot endringer og overganger i livet. Den første runden NorLAG1 ble gjennomført i 2002–03 og omfattet rundt 5.000 personer i aldersgruppen 40–79 år fra 30 kommuner og bydeler i fire regioner: Agder, Nord-Trøndelag, Troms og Oslo/Akershus. Utvalget er representativt for denne aldersgruppen i den respektive kommune/bydel. Andre datainn-samling NorLAG2 foregikk i 2007–08. Datagrunnlaget ble utvidet til å inkludere også aldersgruppen 18–39 år og omfattet dermed et bruttoutvalg på om lag 13.000 personer. I tillegg ble data fra en annen studie kalt Generations and Gender Survey (GSS) under FNs forskningsprogram Generations and Gender Programme fasett inn i NorLAG. Sistnevnte var en landdekkende undersøkelse med over 13.000 observasjoner i alderen 18–79 år. NorLAG2 og GSS kalles sammen for LOGG (Life Course, Gender and Generation). I fremtidige datainnsamlinger ca hvert femte år vil begge utvalgene bli fulgt opp, dvs. både utvalget fra 30 kommuner/bydeler og det landsdekkende utvalget.

---

<sup>35</sup> I EU-SILC finner vi bl.a. at over en tredel av dem som er definert som fattige ett år, dvs. har lavere inntekt enn 60 prosent av medianinntekten per forbruksinntekt, ikke er definert som fattige i det påfølgende året for perioden 2004-07.



NorLAG/LOGG inneholder en god del informasjon om bolig og boforhold. Tabell 6 viser en oversikt over de tilgjengelige variablene. Det er noen endringer i utformingen av spørsmålene fra første til andre datainnsamlingsrunde, og det er noen spørsmål som ikke er med begge årene eller ikke ble stilt (likt) til begge utvalgene i andre innsamlingsrunde.

Tabell 6. Bolig og levekår i NorLAG/LOGG: Oversikt over tilgjengelige variabler

		NorLAG1	LOGG
<i>Lokalmiljø og bolig</i>	Bostedskommune	Ja	Ja
	Sentralitet	Ja	Ja
	Tettbygdhet	Ja	Ja
	Avstand til viktige off. funksjoner	Ja	Nei
	Botid bolig og strøk/område	Ja	Ja
	Oppvekstkommune	Ja	Ja
	Flytteplaner	Nei	Ja
<i>Lokal tilknytning</i>	Savn hvis flytting	Ja	Ja
	Viktighet av bostedet	Ja	Ja
	Tilfredshet med stedet	Nei	Ja
	Naborelasjoner	Ja	Ja
	Samhørighet/trygghet i nærmiljøet	Nei	Ja
<i>Bolig</i>	Boligtype	Nei	Ja
	Egnethet for eldre	Nei	Ja
	Disposisjonsform	Nei	Ja
	Trygde-/service-/omsorgsbolig	Ja	Ja
	Viktighet av boligen	Ja	Ja
	Tilfredshet med boligen	Ja	Ja
	Bolig tilrettelagt for helsebegrensninger	Nei	Ja
<i>Flytting</i>	Flytting hjemmefra første gang	Ja	Ja
	Planer om å flytte hjemmefra (< 25 år)	Nei	Ja
	Flyttet/byttet bolig i den siste tiden	Ja	Ja
<i>Tidsbruk</i>	Vedlikehold/repasasjon	Ja	Ja
	Bruker fritidsbolig/hytte	Ja	Ja
	Hagearbeid	Ja	Ja

NorLAG/LOGG er på mange måter en svært velegnet datakilde for å undersøke bolig og levekår i Norges befolkning. F.o.m. andre datainnsamlingsrunde er det inkludert et landsrepresentativt utvalg i tillegg til originalutvalget, og med til sammen over 26.000 personer i bruttoutvalget gir dette gode muligheter til å studere tilpasninger på boligmarkedet både i lokalmiljøene representert ved de 30 bydelene/kommunene i primærutvalget og i Norge som helhet. Fokuset på aldring tilsier at NorLAG vil være spesielt

egnet for studier av eldre på boligmarkedet og problemstillinger knyttet til reduksjon av boligkonsumet, overgang fra egen bolig til tilrettelagt bolig og disponering av boligformue. Utvidelsen av datatilfanget til å inkludere yngre voksne 18–39 år samt et landsrepresentativt utvalg, tilsier imidlertid at det også kan være mulig å fokusere på andre grupper i den grad det er ønskelig, for eksempel unge førstegangsetablerere, barnefamilier eller lavinntekts-hushold. En annen fordel ligger i panelstrukturen selv om det foreløpig bare har vært to innsamlingsrunder og tidsintervallet er noe langt (fem år) med hensyn til å fange opp endringer i tilpasningen på boligmarkedet.

## Undersøkelser om betalingspraksis og betalingsevne

NOVA fikk i 1995 og 1997 gjennomført to undersøkelser om nordmenns betalingspraksis og betalingsevne (NOVA rapport 12/97 og 3/99) med landsrepresentative utvalg på om lag 1500 observasjoner. Senere har liknende undersøkelser blitt gjennomført på oppdrag fra NOVA<sup>36</sup> i 2004, 2006 og 2008 med representative utvalg for aldersgruppen 18–60 år<sup>37</sup>. Disse undersøkelsene er som tittelen tilsier, ikke tradisjonelle tverrsnittsundersøkelser om boforhold, men de belyser i høyeste grad mange boligøkonomiske problemstillinger. Utvalget av spørsmål omfatter foruten generelle privatøkonomiske forhold som inntekt, jobb og utdanning, også detaljerte spørsmål om gjeld, formue og likviditet. Forskere som arbeider med problemstillinger knyttet til boligens belåningsgrad, bruk av boligformue og/eller utviklingen i bruk av kortsiktig gjeld som en privatøkonomisk buffer i dagliglivet, vil ha stor nytte av denne typen datamateriale.

---

<sup>36</sup> Alle undersøkelsene ble gjennomført av TNS-gallup.

<sup>37</sup> Dette fordi undersøkelsen ble gjennomført via internett. For 2006 var aldersgruppen 18–62 år, og for 2008 var aldersgruppen 18–64 år.



# Oppsummering og videre forskning

HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

I denne rapporten har vi presentert brede oversiktsbilder av viktige komponenter i norske husholds boforhold – og dermed levekår. Slike beskrivelser er et viktig bakteppe for utforming og vurdering av boligpolitikken utforming.

Levekårsundersøkelsen 2007 ble gjennomført på et tidspunkt der både boligpriser og rentenivå nærmet seg et toppnivå, og nordmenns låneopptak hadde gjennom flere år vært stort. Det bildet som tegnes av norske husholds boforhold i denne artikkelsamlingen må derfor tolkes i lys av denne historisk sett spesielle situasjonen på boligmarkedet.

Generelt sett så er levekårsundersøkelsen en relevant datakilde for problemstillinger som gjelder store deler av befolkningen. Undersøkelsens utvalgsstørrelse legger imidlertid klare begrensninger for hvilke temaer som kan beskrives. Med en boligpolitisk utvikling som er preget av avgrensede sosialpolitiske mål og tiltak, vil det være vanskelig å fange opp de mest interessante trekkene blant norske husholds boforhold med utgangspunkt i en tverrsnittsundersøkelse. For eksempel har vi måttet bruke enkle skjematisk kriterier for å avgrense beskrivelsene av vanskeligstilte husholds situasjon på boligmarkedet. Analysene av vanskeligstilte vil derfor være mindre veiledende for den operative boligpolitikken enn ønskelig. Vi står med andre ord i fare for å presentere gjennomsnittsbilder som sier at det meste er greit på det norske boligmarkedet. Slik er det selvsagt ikke. For å få frem nyansene i det generelle oversiktsbildet som presenteres her, trenger vi andre datakilder enn de som er benyttet her. Et eksempel på en slik datakilde kan være registerdata. Med slike data vil vi ha en bedre mulighet til å fange opp vanskeligstilte hushold, men vi vil samtidig få vite mindre om disse husholdenes boforhold. Alternativt kan vi velge ut noen vanskeligstilte hushold for å gi fyldige beskrivelser av deres boforhold, men da vil vi stå i fare for å gi beskrivelser som ikke er representative for andre vanskeligstilte hushold.

I dette oppsummeringskapittelet trekker vi frem hovedresultatene fra rapportens artikler. Avslutningsvis vil vi gi en kort drøfting av hvilke typer spørsmål levekårsundersøkelsen og EU-SILC kan og ikke kan besvare. Noen tema for videre forskning er også skissert.

## Boligstandard og bomiljø

Boligmassen er en størrelse som endrer seg tregt. Boliger har lang levetid, og årlig avgang, nybygg og utbedringer vil utgjøre en brøkdel av den samlede boligmassen. De generelle trekkene i boligmassen vil derfor være stabile over forholdsvis lang tid. Årlig gjennomføres det imidlertid mange omsetninger og flyttinger, slik at hvordan hushold fordeler seg på ulike typer av boliger kan endre seg mer enn fordelingen av boligtyper. Videre kan boligmassens samlede standard endres gjennom vedlikehold og ombygging, men også gjennom manglende vedlikehold. Boligstandard i beliggenhetsmessig forstand vil også kunne endres av endringer i miljøet rundt boligene, samt at boligstandard heller ikke kan ses uavhengig av hvem som bor i boligene. Det som framstår som trangbodd for et bestemt hushold, kan være romslig for et annet, mindre hushold.

De siste tiårene har trenden vært at nordmenn bor i stadig større boliger. I 2007 var en gjennomsnittsstørrelsen på en norsk bolig omkring 135 kvadratmeter, mens medianboligen var 120 kvadratmeter. Dette var en økning fra 2004 da gjennomsnittsboligen var 124 kvm og medianboligen 110 kvm. Ser vi lengre tilbake i tid, har utviklingen i boligstørrelse vært formidabel. I 1973 var for eksempel den norske gjennomsnittsboligen omkring 88 kvm (Ås 1996). Når vi samtidig vet at den gjennomsnittlige husholdsstørrelsen har gått ned, får vi et bilde av en kraftig velstandsutvikling på boligfeltet.

I europeisk sammenheng er nordmenn de som oftest bor i småhus, som for eksempel enebolig, rekkehus og tomannsbolig (Andersen 2001a). Eneboligen er den dominerende boligtypen, og den utgjør over halvparten av boligmassen (55 prosent). Rekke- og kjedehus, tomannsboliger og andre flermannsboliger utgjør i overkant av én femtedel av boligmassen, mens leiligheter i blokk og bygård utgjør nærmere én fjerdedel.

Hva slags hustype folk bor i avhenger av hvor de bor, og hva slags hushold de tilhører. I spredtbygde strøk finnes det for eksempel nesten bare eneboliger, mens eneboligandelen i Oslo er lav. Blant de yngste enslige bor over halvparten (51 prosent) i blokk eller bygård, mens 43 prosent av de yngste parene gjør det samme. Når vi ser på utviklingen over tid, så er det en tendens mot mindre boliger blant flere av de yngste husholdene og blant enslige foreldre. Denne utviklingen kan ses i sammenheng med den kraftige prisveksten på bolig i samme periode, og slik sett tolkes som et uttrykk for at det blir stadig vanskeligere for unge på boligmarkedet. På den annen side kan utviklingen ses i lys av mer generelle sentralingstendenser. Stadig flere unge flytter til byen der leilighet i blokk eller bygård er en utbredt boform.

Et ofte benyttet mål for å beskrive hvor godt en bolig samsvarer til beboernes boligbehov er trangboddhetsnormen. Ut fra denne normen vil hushold som bor i boliger med ett rom eller boliger med færre rom enn antall beboere defineres som trangbodde. I løpet av perioden fra 1997 til 2007 har antall hushold i trangbodde boliger vært stabilt. Omkring 7 prosent av de norske husholdene kan defineres som trangbodde. Trangboddhet er ikke likt fordelt mellom ulike husholdstyper. Det er særlig unge enslige og unge par med barn som er trangbodde. Omkring én fjerdedel av aleneboende i alderen 16 til 34 år kan sies å være trangbodde ut fra denne definisjonen, mens dette gjelder for 15 prosent av parene i samme aldersgruppe. Med økende alder reduseres imidlertid trangboddheten for begge grupper. Blant enslige i alderen 36 til 66 år er det bare 5 prosent som bor trangt, og blant enslige over 67 år er det ingen. Nedgangen er like sterk for par med barn. Blant par eldre enn 36 år med barn bor 8 prosent fremdeles trangt.

Noe overraskende er det ikke særlig høye andeler blant enslige forsørgere som bor trangt (5 prosent). Dette må sannsynligvis ses i sammenheng med at trangboddhetsnormen muligens er for snevert definert for denne typen hushold, siden plassbehovene er annerledes enn for andre barnefamilier. Minimumsnormen med minst ett rom per beboer impliserer at selv om én person ikke har eget soverom, så er ikke boligen trangbodd. For de fleste kan det likevel være ubekvemt å måtte dele soverom, enten forelder og barn eller søsken. Trangboddhetsnormen legger derfor listen for lavt når det gjelder antall rom per person for slike hushold. Ett rom per beboer pluss et

ekstra soverom vil muligens være et mer passende behov for denne husholdstypen.

Når boligen oppleves som for liten for beboerne, er det rimelig å forvente at de ønsker å flytte. Andelen som har flytteplaner er også betydelig høyere blant dem som mener at boligen deres nåværende bolig er for liten, sammenlignet med dem som mener boligen er passe stor eller for stor. Halvparten av dem som mener nåværende bolig er for liten har planer om å flytte, og 64 prosent av disse oppgir boforhold som viktigste flytteårsak.

Et sentralt aspekt ved boligstandard er universell utforming, og i de senere år har krav om en slik utforming vært et viktig boligpolitisk mål. Levekårsundersøkelsen gir bare mulighet til å studere universell utforming ut fra spørsmål om tilgjengelighet. I tillegg spørres det om noen i husholdningen faktisk har en funksjonshemming. En bolig kan defineres som tilgjengelig hvis det er mulig for en rullestolbruker å komme frem til boligens inngangsdør og inn i boligen, samt benytte alle typer rom inne i boligen. Samlet sett vil en rullestolbruker ikke ha noen problem med å komme seg inn gjennom boligens inngangsdør i 24 prosent av boligene. Dette er den samme andelen som ble angitt i 2004.

Når det gjelder tilgjengelighet inne i boligen, er det primært bad og/eller toalett som ikke er tilgjengelig for rullestolbrukere. I om lag én av fire boliger er alle typer rom tilgjengelige. Dette er dobbelt så høy som andelen boliger med alle rom tilgjengelige fra 2004. Omkring 10 prosent av boligene tilfredsstillers det vi kan kalle full rullestoltilgjengelighet, både frem til boligens inngangsdør og inne i boligen (dvs. der alle rom ligger på inngangsplanet og er tilgjengelige for rullestol). Dette er også en økning fra 2004, der det ble angitt at 7 prosent av boligene tilfredsstilte slike krav. Det er særlig nye boliger som tilfredsstillers kravene til tilgjengelighet, og om lag en tredjedel av boligene bygget etter 2000 har full rullestoltilgjengelighet inne og utenfor boligen. Vi er altså på vei mot et samfunn med mer universelt tilgjengelige boliger.

I artikkelen om boligstandard er forekomst og fordeling av mange ulike indikatorer for boligstandard behandlet hver for seg. Dataene kunne alternativt vært benyttet mer intensivt ved å se på de ulike standardene i sammenheng. Størrelse, forekomst av støyproblemer, trafikkforhold, tilgang på

rekreasjonsområder og vedlikeholdsbehov, kan betraktes som ulike goder eller mangler, som kan danne grunnlaget for et system av boligstandard i etterspørselssammenheng. Ved å benytte levekårsdataene i hedoniske regresjonsanalyser, kan en blant annet undersøke hvordan slike egenskaper påvirker antatt markedsverdi på boligene.

## Boligøkonomi – boliginvesteringer og boutgifter

I et boligsystem basert på utstrakt selveie, vil boligen for de fleste husholdninger utgjøre den viktigste bestanddel av deres privatøkonomi, både som formue og som utgiftskomponent. Husholdningenes boliginvesteringer og boutgifter er nært knyttet til livsløp, samtidig som inntektsnivå vil bestemme hvor store investeringer som kan gjøres og hvor store utgifter som kan betjenes. Verdien av boligkapital vil bestemmes både av prisutviklingen på boligmarkedet og den livsfase hovedpersonene i en husholdning befinner seg i. Investeringene skjer i stor utstrekning via lån som nedbetales over livsløpet. Slik nedbetaling vil være en form for finansiell sparing som øker husholdningenes totalformue. Videre vil også endrede markedsverdier endre totalformuen. I den grad det over tid er prisstigning, vil dette bidra til at forskjellen mellom historisk anskaffelsespris og aktuell markedspris øker. Dette samme gjør forskjellen mellom opprinnelig boliggjeld og aktuell markedspris.

Aldersmessig har fordelingen av boligkapital vanligvis en omvendt u-form, og i 2007 var det folk i 40-åra som oftest satt med de mest verdifulle boligene. Blant disse husholdene bor én fjerdedel i en bolig med antatt markedsverdi på 3 200 000 eller mer, og én tiendedel bor i en bolig verdt 4 700 000 eller mer. Opp til et visst stadium i livsløpet investerer folk i større boliger, samtidig vil eldre mennesker ha nådd toppen av sine boliginvesteringer i tidligere perioder da det generelle boligkonsumet lå på et lavere nivå enn nå. I tillegg kan verdien av eldre menneskers bolig være lavere på grunn av manglende vedlikehold. Det er heller ikke utenkelig at eldre mennesker undervurderer prisutviklingen eller er mer uvitende om markedspriser, slik at datakvaliteten er dårligere for disse husholdningene. Om det skulle være tilfellet, så er forskjellen mellom de middelaldrende og de eldres boligkapital mindre enn våre data tilsier.



Når boligverdiene opp til et visst aldersnivå øker med alder, skyldes dette ikke bare at verdiene av boligene øker. Det er også en følge av at folk over tid har gjort nye investeringer. Ut fra spørsmål om man eide eller leide forrige bolig, får vi et bilde av investeringshistorikk på boligmarkedet. Andelen som har investert i bolig mer enn én gang øker opp mot 50 år, og holder deretter dette nivået fram til 80-årsalder. Denne fordelingen er sannsynligvis et resultat av både livsfase- og periodeeffekter. De eldste har gjort sine investeringer i perioder da det var mindre vanlig enn i dag å investere i bolig flere ganger. Uansett alder så sitter de som har investert i bolig mer enn én gang med større boligkapital enn de som har investert i kun én bolig så langt i livsløpet.

Litt over halvparten av husholdningene eier kun den boligen de bor i, mens 28 prosent eier både bolig og enten hytte eller ekstrabolig eller begge deler. 20 prosent av husholdningene er eiendomsløse, mens 3 prosent leier bolig samtidig som de eier enten hytte, ekstrabolig eller begge deler. Det ser altså ikke ut som om egen eid bolig, hytte og ekstrabolig er alternative måter å plassere kapital.

Boligkjøp finansieres i all hovedsak ved hjelp av banklån. Vi finner likevel relativt mange gjeldfrie boligeiere. 67 prosent av boligeierne oppgir å ha boliglån. De fleste av disse oppgir at de kun har ett lån, men 8 prosent har to lån og én prosent har tre lån. Det er også en del boligeiere som oppgir at de ikke har boliggjeld, men som likevel har annen type gjeld. Dette kan for eksempel være rammelån og forbrukslån. Dersom vi ser på forholdet mellom boligens antatte markedsverdi og husholdningenes samlede gjeld, ser vi at de som er omkring pensjonsalderen sitter på en betydelig formuesreserve. Våre beregninger viser også at de i liten grad har «spist» av denne.

Nye låneprodukter som rammelån og fleksilån gjør det mulig for boligeiere å inngå en avtale med en bank om å disponere penger innenfor en bestemt ramme og betale renter av det til enhver tid utestående beløp. Lånet er sikret i boligens friverdi (dvs. forskjellen mellom gjeld som er knyttet til boligen og boligens lånetakst). Omkring 14 prosent av boligeierne oppgir at minst ett av deres boliglån er et slikt rammelån eller fleksilån. Blant dem som bruker rammelån, er det de færreste som benytter seg av hele rammen. Vi finner ingen sammenheng mellom friverdiens størrelse og bruk av rammelån.

Funnene i levekårsundersøkelsen samsvarer rimelig godt med funn fra en undersøkelse gjennomført sommeren 2008 (se Gulbrandsen 2009).

Det er også grunn til å nevne at forskjellen mellom brutto boligformue og netto totalformue øker med økende alder. Dette indikerer at eldre hushold langt fra utnytter de mulighetene en nedbetalt bolig gir for å reise likvide midler. Lave boutgifter blant eldre er med på å gi en romslig økonomi, som i liten grad vil motivere til bruk av boligformuen.

Boutgiftene måler den likviditetsmessige belastningen boliginvesteringer påfører husholdene. I levekårsundersøkelsen kan boutgiftene defineres som summen av renter og avdrag på alle selvrappporterte boliglån, fellesutgifter, husleie og kommunale avgifter. Boutgiftene er i høy grad aldersbestemt, og de er høyest blant hushold der intervjupersonen er i 30-årene og faller deretter med økende alder. Blant de yngste husholdningene har boligeierne langt høyere boutgifter enn de som leier. For middelaldrende og eldre er boutgiftene de samme uansett om de eier eller leier. Like utgifter dekker imidlertid over store forskjeller i muligheter. Leieboere disponerer ikke den type ressurs som en nedbetalt bolig representerer, enten til å øke eget forbruk eller til å støtte yngre generasjoner gjennom å stille garanti for lån, gi forskudd på arv eller arv. Det er også interessant å merke seg at blant hushold med lave inntekter, finner vi at flertallet av leieboerne bor dyrere enn flertallet av boligeierne.

Boligeiere med lån har en skattemessig fordel ved at rentefradraget innebærer at rentene som er med på å dra boutgiftene oppover, reduseres med 28 prosent etter at skatten er beregnet. Retten til rentefradrag kutter mest i de høyeste boutgiftene. Skatteeffekten slår sterkest ut i reduksjon av boutgiftene blant yngre eiere. Med økende alder har fradragretten mindre betydning for stadig færre boligeiere.

Boutgiftsbelastningen, det vil si prosentandelen boutgiftene utgjør av husholdningens samlede inntekt, faller også med økende alder. Blant de yngste husholdningene (yngre enn 40 år) har omkring halvparten en boutgiftsbelastning på minst 20 prosent av samlet inntekt etter skatt, mens nærmere 10 prosent har boutgifter som tilsvarer halvparten eller mer av husholdningens samlede inntekt. I sistnevnte tilfeller vil det selvsagt være av

stor betydning om det dreier seg om kortvarig eller langvarig lav inntekt. Dette gir ikke levekårsundersøkelsen opplysninger om.

## Førstegangsetablering

Hushold i etableringsfasen regnes ofte som en viktig gruppe i boligetter-spørselen. Ungdom flytter ofte. Hushold der intervjupersonen er under 40 år utgjør omkring 80 prosent av alle som flytter årlig (Andersen 2002). I levekårsundersøkelsen finner vi at blant unge under 35 år, har i underkant av én tredjedel flyttet i løpet av 2007. Ungdom i begynnelsen av 20-årene er den mest aktive gruppen på boligmarkedet. Blant disse husholdene (20–24 år) hadde nærmere halvparten flyttet i løpet av året for undersøkelsen. Mange av disse flytter til byen. Til tross for en reduksjon på nasjonalt nivå av antall unge i 20-årene, har sentraliserende flyttestrømmer ført til at antall ungdom som lever i storbyene har økt de siste par tiårene.

De unge husholdenes høye aktivitetsnivå på boligmarkedet kommer også til uttrykk i deres flytteplaner. Ungdom har ofte en kortsiktig bolig-situasjon. Hele 50 prosent av dem som flyttet i løpet av 2007 har for eksempel klare flytteplaner eller regner med å flytte innen tre år. Dette må ses i sammenheng med at ungdom i begynnelsen av 20-årene er en gruppe med stor grad av midlertidig boligbehov, blant annet som følge av utdanningsløp og midlertidig tilknytning til arbeidsmarkedet.

Boligetablering er en prosess der utflytting fra foreldrehjemmet og anskaffelse av en mer varig bolig utgjør ytterpunktene. Det vanligste forløpet er å ha ett eller flere midlertidige boforhold bak seg før en etablerer seg mer stabilt og varig. Utflytting fra foreldrehjemmet skjer gjerne i begynnelsen av 20-årene. Dette utflyttingstidspunktet har vært stabilt over de siste 4–5 tiårene. Tidligere flyttet jenter ut tidligere enn guttene, men denne kjønnsforskjellen ser ut til å ha blitt mindre de senere årene. Andel hjemmeboende blant ungdom i 20-årene har vært klart synkende i perioden fra 1997 til 2007.

Når de unge flytter ut av foreldrehjemmet starter de for første gang det vi kan kalle en selvstendig boligkarriere. Starten på denne karrieren er som oftest preget av korte boforhold og høy flyttefrekvens. Frem til 2004 ser det ut til at den økte utflyttingen ble absorbert av leiemarkedet, men fra 2004 til

2007 ser det derimot ut til at stadig flere unge har etablert seg som boligeiere. Fra 1997 til 2007 har andel boligeiere i 20-årene økt; fra 17 til 23 prosent blant ungdom i alderen 20–24 år og fra 47 til 60 prosent blant dem i alderen 25–29 år. Påstanden om at prisveksten vi så i denne perioden presset ungdom ut av eiermarkedet, ser altså ikke ut til å stemme. Tvert imot har mange unge hushold kjøpt bolig nettopp da boligprisene gikk oppover.

Etableringsmønsteret etter årtusenskiftet har visse paralleller til ungdommens førstegangsetablering på 1980-tallet, og påstanden om at det er i høykonjunktur ungdom etablerer seg som boligeiere (Andersen 2001b), ser ut til å være en dekkende beskrivelse av situasjonen. En mulig forklaring på dette tilsynelatende paradokset kan være at sterk prisvekst på boligmarkedet fører til en mer liberal utlånspraksis hos bankene og en større vilje til å ta risiko blant unge boligkjøpere (Borgersen og Sommervoll 2006).

De aller fleste makter å gjennomføre boligkjøp uten økonomisk hjelp hjemmefra. Økningen i andel unge boligeiere har i stor grad skjedd ved at mange av disse boligkjøperne har tatt på seg store gjeldsforpliktelser. Fra 2004 til 2007 har andelen unge førstegangsetablerere med boliggjeld lik eller større enn antatt boligverdi økt kraftig (fra 4 til 18 prosent). På grunn av den lave utvalgsstørrelsen er det imidlertid knyttet stor usikkerhet til disse tallene. I den grad vi kan feste lit til tallene, vil denne gruppen av unge boligeiere være sårbare med hensyn til økte renter og eventuelle problemer med å betjene gjeld.

Et problem med å beskrive etableringsprosessen ved hjelp av levekårsundersøkelsen, er at vi i mange tilfeller ønsker å måle prosesser som ennå ikke er slutført. Slike tverrsnitt er ikke spesielt godt egnet til å fange opp dynamikken i etableringsfasen. Her vil EU-SILC muligens gi et bedre data-grunnlag, siden disse dataene består av et panel som kan følges over en åtteårsperiode.

## Leiemarkedet

Til tross for at omkring 20 prosent av norske hushold til en hver tid leier bolig, er leiemarkedet en viktig del av det norske boligmarkedet. Ut fra antall gjennomførte transaksjoner eller kontraktsinngåelser, enten dette gjelder inngåelse av en leiekontrakt eller kjøp og salg av en eierbolig, så er det norske

leiemarkedet i kvantitet/aktivitet langt større enn det norske eierboligmarkedet (Gulbrandsen og Nordvik 2007). De fleste nordmenn vil på ett eller annet tidspunkt i løpet av livet bo i en leiebolig. Leietilbudet er særlig viktig for folk som befinner seg i ulike overgangsfaser av livet, som for eksempel ungdom og andre med temporære boligbehov i forbindelse med utdanning, arbeid og samlivsbrudd. I tillegg er leiesektoren et viktig boligtilbud for dem som tilhører målgruppene for den boligsosiale politikken.

Det er særlig små boliger som leies ut. 82 prosent av leieboerne bor i en bolig med tre rom eller mindre. Tilbudet domineres av utleier fra private hushold. Nærmere tre fjerdedeler av utleierne er privatpersoner som oftest leier ut én bolig, enten i den boligen de selv bor i (f.eks. sokkelbolig eller loftsleiligheter), en ekstrabolig de eier eller deres ordinære bolig ved midlertidig opphold et annet sted. Kommunale utleieboliger står for omkring én tiendedel av utleiemarkedet. S sammensetningen av utleiere har holdt seg rimelig stabilt de siste 10–15 årene.

En stor del av leieboergruppen kan som nevnt knyttes til personer som er ute etter en midlertidig bolig. Selv om det også finnes en mindre gruppe som kanskje har behov for å finne en varig og stabil bolig i leiemarkedet, ser det likevel ut til at tilbudet er best tilpasset etterspørselen fra de med det midlertidige behovet. Det ser også ut til at tilbudet heller ikke alltid samsvarer godt med behov og ønsker enkelte typer hushold har med hensyn til størrelse. Nærmere hvert femte hushold som leier bolig kan defineres som trangbodd. For mange av disse leieboerne vil trangboddheten likevel ikke oppleves som noe stort problem. Boligsituasjonen er ofte midlertidig og gjerne knyttet til utdanning eller midlertidig arbeid. På spørsmål om nåværende bolig passer for egen husholdning med hensyn til boligstørrelse, oppgir omkring halvparten av leieboerne i en trangbodd bolig at de mener boligen er for liten.

Selv om leiemarkedet preges av hushold på utkikk etter bolig for en kortere periode av livet, ser det samtidig ut til at lang botid i en leiebolig øker sannsynligheten for at man vil fortsette som leieboer i samme bolig. Både statusen som leieboer og prosessene som fører ut av denne statusen, ser ut til å være alders- og inntektsbestemte.

Det er et klart uttrykt ønske i norsk boligpolitikk at flere hushold skal kunne få muligheten til å eie sin egen bolig, og leie av bolig ble i siste boligmelding omtalt som en mulig «fattigdomsfelle» (St.meld. nr 23 (2003–2004)). Startlån og boligtilskudd til etablering er viktige boligsosiale virkemidler som er rettet mot finansieringen av boligkjøp, mens bostøtten skal supplere disse virkemidlene slik at husholdene vil være i stand til å dekke de løpende boutgiftene og bli boende i boligen. Grovt sett kan det se ut til at leieboere med boutgifter som tilsvarer utgiftene til å betjene et gjennomsnittlig startlån, er å finne blant de husholdene som ofte bor midlertidig til leie. Mange av disse leieboerne vil sannsynligvis bevege seg over i eiersegmentet med eller uten offentlig støtte. Utfordringen med hensyn til ønsket om å få flere vanskeligstilte over i eiersegmentet, er særlig stor blant eldre leieboere og leieboere med lav inntekt. Dette er også leieboere som oftest «stagnerer» i leiesegmentet. I hvilken grad slike hushold kan ta steget over i eiersegmentet, vil blant annet avhenge av hvordan boligtilskudd og bostøtte blir sett i sammenheng ved tildeling av startlån. Vi kan heller ikke se bort fra at enkelte ikke ønsker forpliktelsene og ansvaret som følger med å eie egen bolig.

## Vanskeligstilte på boligmarkedet

Levekårsundersøkelsene gir oss en veldig verdifull kilde for å beskrive de generelle boforholdene i Norge og utviklingen av dem. Det er imidlertid tre problemer, eller forhold, en må ha i tankene når levekårsdata brukes for å beskrive vanskeligstilte grupper situasjon på boligmarkedet: Omfanget av hushold som er vanskeligstilte på boligmarkedet er ganske lavt sammenlignet med dem som ikke har slike vansker, de variablene som vi bruker i analyser av levekårsundersøkelsene er ikke alltid sammenfallende med de teoretisk størrelsene vi ønsker å måle, og vi har gode grunner til å anta at det er større frafall av vanskeligstilte enn av andre grupper i levekårsundersøkelsen.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er undervurdert i en undersøkelse som levekårsundersøkelsen, men det største problemet er likevel ikke at vi undervurderer omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet. De som har de største problemene (f.eks. bostedsløse, folk med psykiatriske problemer og/eller med et problematisk forhold til rusmidler, folk med minoritetsbakgrunn), vil være

de som i størst grad faller fra i datainnsamlingen. Vi får altså et systematisk skjevt utvalg av vanskeligstilte. Dette innebærer at hvis man bruker levekårsundersøkelsen til å beskrive massen av vanskeligstilte, undervurderer vi en del store og viktige problemer. Vi får ikke med de vanskeligst stilte av de vanskeligstilte. Nettopp her ligger den største faren i tolkningen av levekårsdata om vanskeligstilte på boligmarkedet. På sett og vis kan en si at levekårsundersøkelsen beskriver den gruppen av vanskeligstilte på boligmarkedet som ligner mest på majoritetsbefolkningen, og de som kanskje er minst vanskeligstilt av vanskeligstilte.

En gjennomgang av hvilke husholdstyper som har størst risiko for å være i en vanskeligstilt posisjon viser at unge og enslige er overrepresenterte. Dette indikerer at for svært mange er perioden som vanskeligstilt på boligmarkedet avgrenset i tid. Noen hjelpes ut av situasjonen ved hjelp av de boligsosiale virkemidlene, mens andre nok bedrer situasjon uten denne typen hjelp. Dette må likevel ikke forstås som at problemer løser seg selv. En periode på for eksempel 3–5 år eller kortere som vanskeligstilt på boligmarkedet er alvorlig for et hushold, og for samfunnet.

Ikke overraskende finner vi størst innslag av vanskeligstilte i leisektoren, men det er et visst innslag også i eide boliger og i borettsboliger. Mellom 30 og 40 prosent av de vanskeligstilte boligsøkerne som faktisk leier bolig i 2007, sier at de tror de eier bolig om tre år. Med tanke på at en tidligere undersøkelse fant at en tilsvarende andel av barnefamilier med lav inntekt faktisk flyttet fra leid til eid bolig over en treårsperiode (Sandlie og Nordvik 2009), virker denne troen faktisk ikke urimelig. Mer enn halvparten av de vanskeligstilte venter en bedring i inntektene sine de nærmeste tre årene. Disse observasjonene støtter opp under hypotesen at blant den typen vanskeligstilte på boligmarkedet som vi finner i levekårsundersøkelsen, er det et stort innslag av hushold med midlertidige problemer.

Det er en relativt betydelig gruppe av hushold som har vansker med å etablere seg på en god måte i boligmarkedet. Dette dreier seg om hushold som ikke har store tilleggsproblemer. Mange av disse vil kunne greie å få en tilfredsstillende boligsituasjon. Vi anbefaler derfor en fortsatt satsing på virkemidler som hjelper dem som trenger litt økonomisk hjelp for å komme seg ut av en vanskeligstilt posisjon. Mange (og kanskje de fleste) av dem som

trenger mer omfattende hjelp og kanskje oppfølgingstjenester, er ikke identifisert her. Våre resultater kan derfor ikke alene benyttes i en avveining mellom de tunge boligsosiale virkemidlene og dem som gir noen hushold litt start-hjelp.

## Fra levekårsundersøkelse til EU-SILC

Levekårsundersøkelsen er en viktig datakilde, fordi den gir oss en generell beskrivelse av den norske boligsituasjonen og dens utvikling. Slike beskrivelser er ikke viktig bare for boligforskning, men også for de boligpolitiske miljøene mer generelt. Med en boligpolitisk utvikling preget av avgrensede sosialpolitiske mål og tiltak, er det imidlertid vanskelig å gi gode og adekvate beskrivelser for offentlige beslutningstakere basert på en slik landsrepresentativ utvalgsundersøkelse. Faren er stor for at vi ender opp med gjennomsnittsfunn som gir inntrykk av en generelt sett god boligsituasjon, og derved få veiledende resultater for den operative politikken der fokus i stor grad rettes mot unntakene og de mer særegne situasjonene.

For større grupper i befolkningen, som for eksempel unge og eldre husholdholdningers tilpasning på boligmarkedet, gir levekårsundersøkelsen god informasjon. Dette er informasjon som kan beskrive interessante sider av etterspørsel og tilbud av bolig, og ved å se på fordelingsmønstre over tid kan vi eventuelt avdekke interessante utviklingsmønstre på boligmarkedet.

Det er nå bestemt at dagens levekårsundersøkelser skal legges om, og at Statistisk sentralbyrå skal gå bort fra systemet med årlige temaroterende tverrsnittsundersøkelser. I årene som kommer vil EU-SILC være hovedkilden for mange av levekårstemaene. Denne undersøkelsen gjennomføres årlig med et sett av faste boligrelaterte spørsmål. Disse spørsmålene er like for alle landene som er med i EU-SILC. I tillegg skal det komme et boligsupplement hvert tredje år med et ekstra batteri av spørsmål om norske boforhold. Første boligsupplement planlegges gjennomført i 2012. Det vil altså gå fem år mellom siste levekårsundersøkelse (2007) og første EU-SILC med egen boligmodul, i stedet for tre år som har vært og vil bli vanlig intervallengde.

Overgangen fra levekårsundersøkelsen til EU-SILC og etter hvert «nye» EU-SILC, vil dermed medføre noen endringer. Med EU-SILC får vi omtrent dobbelt så stort representativt utvalg som i levekårsundersøkelsen, og



dette er spesielt viktig for analyser på gruppenivå der små grupper nå blir bedre representert. I tillegg vil det være paneldata tilgjengelig, hvilket betyr at man bedre kan analysere endringer i boforhold og levekår over tid. Dette åpner altså for såkalte dynamiske levekårsanalyser (Fyhn og Dahl 2000), der vi i større grad kan trekke inn boligkarrierer og studere sammenhengen mellom for eksempel demografi og inntekt og boforhold over tid. Europeisk samordning av datainnsamlingsprosessen kan også nevnes som en fordel, siden dette muliggjør komparative studier med andre europeiske land.

Totalt er det imidlertid færre boligrelaterte spørsmål i de årlige dataene fra EU-SILC enn i dagens levekårsundersøkelse, slik at bolig og levekår dermed ikke kan analyseres like inngående med utgangspunkt i disse dataene som med levekårsundersøkelsen. Til gjengjeld vil imidlertid de avgrensede boligspørsmålene oppdateres årlig. I tillegg skal altså de årlige undersøkelsene suppleres hvert tredje år med et eget sett av boligspørsmål. Det vil likevel være bindinger på utformingen av undersøkelsen fra EU sentralt. Dette vil redusere muligens muligheten til å tilpasse undersøkelsen til særnorske forhold noe, men det er vanskelig på nåværende tidspunkt å si hva dette vil bety i praksis. Statistisk sentralbyrå har imidlertid annonsert at de vil opprettholde bruken av brukergrupper i forkant av de større boligspørsmålsbatteriene. Det vil derfor være viktig at sentrale brukergrupper, som for eksempel departementet, Husbanken og forskere, koordinerer og spiller inn sine behov til Statistisk sentralbyrå i disse brukergruppene. Det kan se ut til at omfanget av tilleggsspørsmål blir mindre enn tidligere, slik at utvelgelsen av spørsmål vil være viktig.

Det at EU-SILC er en standardisert innsamling av data på tvers av Europa åpner spennende perspektiver for komparativ boligforskning. Disse dataene kan brukes til rene komparative beskrivelser. De kan også brukes i analyser av ulike boligpolitiske regimers evne til å løse og unngå problematiske trekk i boforhold og fordelingen av dem. Således kan analyse av data fra EU-SILC legge grunnlag for erfaringsutveksling og boligpolitisk læring.

## Referanser

Andersen, A. S. (2001a): Eget hus og hage, *SSB-magasinet* på Statistisk sentralbyrås internettsider, [http://www.ssb.no/magasinet/norge\\_verden/art-2001-05-11-03.html](http://www.ssb.no/magasinet/norge_verden/art-2001-05-11-03.html)

Andersen, A. S. (2001b): Høykonjunktur på boligmarkedet: Det er da de unge etablerer seg, *Samfunnsspeilet*, 4/2001, s. 28–32.

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

Borgersen, T. A. og D. E. Sommervoll (2006): Boligpriser, førstegangsetablering og kreditttilgang, *Økonomisk forum*, nr. 2, s. 27–36.

Fyhn, A. B. og E. Dahl (2000): *Mot tredje generasjons levekårsforskning: livsløp, inntekt og levekår*. Fafo-Notat 2000:1.

Gulbrandsen, L. (2009): *Husholdningenes gjeld og formue ved inngangen til finanskrisen*. NOVA-Rapport 17/09.

Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2007): *Tilbudet av leide boliger*. NOVA-Skriftserie 6/07.

Sandlie, H. C. og V. Nordvik (2009): *Utenfor de boligsosiale ordningene*. NOVA-Notat 1/09.

St.meld.nr. 23 (2003–2004): *Om boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.

Ås, D. (1996): Vinnere og tapere i boligmarkedet, *Samfunnsspeilet*, nr. 4/96, s. 3–8.



# Vedlegg: Tabell- og figuroversikt

## 1 Boligstandard og tilgjengelighet

Tabell 1. Fordeling av hushold etter type 1997–2007. Vektete andeler. ....	21
Tabell 2. Fordeling av boligmassen etter type bolig 2007. Vektete andeler. ....	22
Tabell 3. Fordeling av boligmassen etter boligtype. EU-SILC 2007. Vektete andeler. ....	24
Tabell 4. Fordeling av boligtype etter husholdstype 2007. Vektete andeler. ....	26
Tabell 5. Fordeling av boligmassen etter antall rom 2007. Vektete andeler. ....	27
Tabell 6. Prosentvis fordeling av hushold etter antall rom i boligen og antall personer i husholdet 2007. Vektete andeler. ....	27
Tabell 7. Trangboddhet og subjektiv oppfatning av boligens størrelse 2007. Vektete andeler. ....	28
Tabell 8. Antall rom per person og opplevd trangboddhet 2007. Vektete andeler. ....	30
Tabell 9. Boligstørrelse og flytteplaner 2007. Vektete andeler. ....	31
Tabell 10. Boligstørrelse i kvadratmeter etter husholdstype. Nøkkeltall 2007. ....	32
Figur 1. Fordeling av boligstørrelse i m <sup>2</sup> for enslige 2007. ....	33
Figur 2. Fordeling av boligstørrelse i m <sup>2</sup> for par uten barn 2007. ....	34
Figur 3. Fordeling av boligstørrelse i m <sup>2</sup> for barnefamilier 2007. ....	34
Figur 4. Fordeling av boligstørrelse i m <sup>2</sup> for voksenhusholdninger 2007. ....	35
Tabell 11. Problemer inni boligen etter boligtype <sup>1</sup> 2007. Vektete andeler. ....	36
Tabell 12. Støyproblemer inni boligen etter boligtype <sup>1</sup> 2007. Vektete andeler. ....	37
Tabell 13. Diverse problemer utenfor boligen etter boligtype <sup>1</sup> 2007. Vektete andeler. ....	39
Tabell 14. Tilgang til hage eller terrasse/balkong etter boligtype <sup>1</sup> og husholdstype 2007. Vektete andeler. ....	40
Tabell 15. Forhold i nærområdet etter boligtype <sup>1</sup> og husholdstype 2007. Vektete andeler. ....	42
Tabell 16. Vedlikeholdsaktivitet siste 12 måneder og vedlikeholdsbehov etter type aktivitet 2007. Vektete andeler. ....	45
Tabell 17. Vedlikeholdsaktivitet siste 12 måneder og vedlikeholdsbehov etter antall aktiviteter 2007. Vektete andeler. ....	45
Tabell 18. Krysstabell antall vedlikeholdsaktivitet siste 12 måneder og antall vedlikeholdsaktiviteter det er behov for 2007. Vektete andeler. ....	45
Tabell 19. Husstander med minst ett funksjonshemmet medlem og tilrettelegging av bolig 2007. Vektete andeler. ....	47
Tabell 20. Tilgjengelighet* utenfor boligen 2007. Vektete andeler. ....	48
Tabell 21. Fordeling av boliger etter planløsning 2007. Vektete andeler. ....	49
Tabell 22. Boliger med ulike typer rom tilgjengelige for rullestol 2007. Vektete andeler. ....	50
Tabell 23. Boliger etter rullestoltilgjengelige rom på inngangsplanet 2007. Vektete andeler. ....	50
Tabell 24. Oppsummering boliger etter grad av rullestoltilgjengelighet 2007. Vektete andeler. ....	51
Tabell 25. Tilgjengelighet etter boligtype <sup>1</sup> 2007. Vektete andeler. ....	52
Tabell 26. Tilgjengelighet etter boligens byggeår 2007. Vektete andeler. ....	53

## 2 Boligøkonomi

Tabell 1	Andel som eier bolig etter intervjupersonens alder. 2004 og 2007.....	57
Tabell 2	Andel som eier bolig etter husholdets samlede inntekt i deciler. 2007.....	57
Tabell 3	Fordeling av antatt markedsverdi for bolig i 1000 kr. Hushold som eier boligen.....	58
Tabell 4.	Andel som svarer at de ikke kan overdra boligen til andre (kan ikke) og andel som ikke oppgir markedspris (vet ikke) etter intervjuobjektets alder. ....	58
Tabell 5.	Fordeling av antatt markedsverdi for bolig i 1000 kr. Alle hushold. ....	58
Tabell 6.	Antatt markedsverdi av bolig i 1000 kr etter intervjupersonens alder. Hushold som eier bolig .....	59
Tabell 7.	Fordeling av boligverdi etter samlet inntekt på husholdsnivå (deciler). Hushold som eier boligen.....	60
Tabell 8.	Tidligere atferd på boligmarkedet etter alder. ....	60
Tabell 9.	Antatt markedspris i 1000 kr. etter alder og markedshistorikk (eid kun én bolig eller flere). Hushold som eier boligen.....	61
Tabell 10.	Samlet formue fordelt etter alder. Alle hushold.....	62
Tabell 11.	Samlet formue fordelt etter alder og markedsaktivitet (eid kun én bolig eller flere) ....	62
Tabell 12.	Eierkombinasjoner av bolig, hytte og ekstrabolig .....	63
Tabell 13.	Samlet formue (netto finanskapital + markedsverdi av bolig) fordelt etter eierskap av andre realaktiva.....	63
Tabell 14.	Boliglån blant boligeiere. (i 1000 kr).....	64
Tabell 15.	Boliglån etter alder. Boligeiere.....	64
Tabell 16.	Netto boligformue etter alder. ....	65
Tabell 17.	Samlet gjeld i 1000 kr etter intervjupersons alder .....	65
Tabell 18.	Samlet friverdi etter alder. Boligeiere. ....	67
Tabell 19.	Rammelån av ulike type etter alder.....	68
Tabell 20.	Fordeling av innvilget ramme og bruk av innvilget ramme i 1000 kr blant boligeiere som oppgir å ha rammelån eller fleksilån. ....	69
Tabell 21.	Fordeling av gjeld blant boligeiere som vi antar har en rammelånsliknende ordning .	69
Tabell 22.	Boutgifter per år i hele 1000 kr .....	71
Tabell 23.	Fordeling av boutgifter i 1000 kr per år i ulike aldersgrupper. Alle hushold .....	72
Tabell 24.	Fordeling av boutgifter i 1000 kr per år i ulike aldersgrupper. Boligeiere .....	72
Tabell 25.	Boutgifter etter inntekt. (samlet inntekt inndelt i 10 deciler. For grenseverdier mellom deciler viser vi til tabell 2). Alle hushold.....	73
Tabell 26.	Boutgift etter inntekt blant eiere.....	73
Tabell 27.	Boutgifter i 1000 kr justert for rentefordel.....	74
Tabell 28.	Fordeling av boutgifter justert for skattefordel, eiere i ulike aldersgrupper .....	74
Tabell 29.	Boutgiftsbelastning etter alder. (boutgifter som prosent av samlet inntekt).....	74
Tabell 30.	Boutgiftsbelastning etter alder (boutgifter som prosent av inntekt etter skatt).....	75
Tabell 31.	Beregnete bokostnader. Alle hushold. ....	75

### 3 Førstegangsetablering på boligmarkedet

Tabell 1. Andel som har flyttet inn i nåværende bolig løpet av 2007 fordelt etter alder.....	83
Tabell 2. Flytteplaner blant ungdom i alderen 16 til 34 år. Prosent.....	83
Tabell 3. Alder for når man flyttet hjemmefra for godt etter fødselskohort.....	85
Tabell 4. Disposisjonsform til bolig etter alder.....	86
Tabell 5. Andel boligeiere i alderen 16 til 34 år fordelt etter parstatus (hjemmeboende er utelatt).....	87
Tabell 6. Andel personer som bor i eid bolig blant enslige og par i ulike aldersgrupper.....	88
Tabell 7. Andel boligeiere i alderen 20 til 39 år med en boliggjeld som er lik eller større enn antatt boligverdi.....	90
Tabell 8. Andel boligeiere med en boliggjeld som er lik eller større enn antatt boligverdi blant boligeiere i alderen 20 til 39 år som har kjøpt boligen i løpet av siste to år.....	90
Tabell 9. Andel boligeiere med boliggjeld som er lik eller større enn antatt boligverdi, fordelt etter alder.....	90
Tabell 10. Andel som har mottatt økonomisk hjelp fra foreldre i form av sikkerhet eller kausjon etter alder. Prosent. Kilde: LKU 2004–2007. ....	92
Tabell 11. Andel som har mottatt bistand fra familie eller venner for å dekke boutgifter siste 12 måneder, fordelt etter alder og disposisjonsform. Prosent. Kilde. LKU 2004–2007. ..	92

### 4 Leiemarkedet

Tabell 1. Hustyper fordelt etter disposisjonsform.....	99
Tabell 2. Sammensetning av boligmassen i leiesektoren ut fra boligtype. ....	99
Tabell 3. Fordeling av boligstørrelse etter disposisjonsform. ....	100
Tabell 4. Innflytningsår i nåværende bolig etter disposisjonsform. ....	100
Tabell 5. Flytteplaner etter disposisjonsform.....	101
Tabell 6. Flytteplaner blant leieboere etter botid.....	102
Tabell 7. Årsak til flytteplaner.....	102
Tabell 8. Forventet disposisjonsform om tre år etter nåværende disposisjonsform.....	103
Tabell 9. Andel som leier bolig og andel leieboere som regner med å leie om tre år etter intervjupersonens alder.....	104
Tabell 10. Andel som leier bolig og andel som regner med å leie om tre år etter husholdets samlede inntekt (deciler).....	104
Tabell 11. Disposisjonsform etter sivilstatus. ....	105
Tabell 12. Husholdsstørrelse fordelt etter ulike disposisjonsformer.....	106
Tabell 13. Trangbodde boliger etter disposisjonsform.....	106
Tabell 14. Vurdering av faktisk boligstørrelse blant leieboere ut fra om man er trangbodd eller ei. ....	107
Tabell 15. Eierforhold til utleide boliger. ....	108
Tabell 16. Utleieboliger etter hvem som leier ut.....	109
Tabell 17. Fordeling av ulike typer utleiere etter urbaniseringsgrad. ....	110
Tabell 18. Forekomst og varighet av husleiekontrakter blant leieboere i 2001–2007.....	112
Tabell 19. Forekomst og varighet av husleiekontrakt blant leieboere, fordelt etter leieboerens alder. ....	113

Tabell 20. Forekomst og varighet av leiekontrakt blant leieboere, fordelt etter hvem som leier ut.....	114
Tabell 21. Gjennomsnittlig årlig husleie etter hvem som eier boligen. Beløp i kroner for en toroms bolig.....	115
Tabell 22. Gjennomsnittlig årlig husleie for en bolig med to rom etter boligstrøk. Beløp i kroner for en toroms bolig.....	116
Tabell 23. Hovedtall for startlån fra kommunene per 31.12.07. Antall utbetalte saker og gjennomsnittlig låne- og kostnadsbeløp.....	117
Tabell 24. Andel leieboere over 18 år med en husleie som er lik eller større enn månedlige utgifter til et gjennomsnittlig startlån (kr. 1 055 387,-) fordelt etter alder, inntekt, husholdstype og bosted.....	117

## 5 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Figur 1. Fordeling av Inntekt etter skatt og andre overføringer enn bostøtte, sosialhjelp og grunn- og hjelpestønad – per forbruksenhet.....	129
Figur 2. Andel (i prosent) av husholdene som har inntekter/støtte fra Bostøtte, sosialhjelp eller uføretrygd, etter halvdeciler.....	131
Tabell 1. Forekomst av boforholdsproblemer .....	133
Tabell 2. Vanskeligstilte på boligmarkedet etter husholdstype, i prosent .....	134
Tabell 3. Vansker på boligmarkedet – etter disposisjonsform.....	136
Tabell 4. Vanskeligstilte på boligmarkedet – etter landsdel .....	137
Tabell 5. Vanskeligstilte på boligmarkedet – etter spredt-/tettbygd.....	138
Tabell 6. Andeler som har opplevd uforutsett inntektsbortfall eller -reduksjon de siste 12 månedene.....	139
Tabell 7. Andeler som har blitt skilt eller hatt brudd i samboerforhold i løpet av de siste to årene.....	140
Tabell 8. Flytteplaner blant vanskeligstilte på boligmarkedet og andre .....	141
Tabell 9. Forventninger til hvordan husholdets inntektsgrunnlag vil være om tre år, vanskeligstilte og andre. ....	142
Tabell 10. Faktisk og forventet disposisjonsform om tre år, vanskeligstilte og andre .....	143
Tabell 11. Sårbare boligeiere etter husholdstype, i prosent .....	145
Tabell 13. Sårbare boligeiere etter innflyttingsår, i prosent .....	146
Tabell 14. Kan klare en uforutsett utgift på hhv 5.000 NOK og 10.000 NOK, sårbare eiere og leietakere, i prosent.....	147

## 6 Andre datakilder

Tabell 1. Antall observasjoner i EU-SILC: Tverrsnittsdata og paneldata 2003–2007 .....	153
Tabell 2. Antall observasjoner i EU-SILC. Paneldata 2003–2007 .....	154
Tabell 3. Bolig og levekår i EU-SILC: Oversikt over noen tilgjengelige variabler .....	155
Tabell 4. Boligrelaterte spørsmål i Norsk Monitor 2007.....	157
Tabell 5. Bolig og levekår i Barns levekår: Oversikt over tilgjengelige variabler .....	158
Tabell 6. Bolig og levekår i NorLAG/LOGG: Oversikt over tilgjengelige variabler.....	160