



NIBR-rapport 2009:1

Lene Schmidt (red.)

Små boliger

- en kunnskapsoversikt



NIBR

Norsk institutt for by- og regionforskning

Små boliger - en kunnskapsoversikt

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2008:24

Hvordan kjøpe en bolig som ikke finnes

En studie av kjøp og salg av nye boliger på prospekt

NIBR-rapport 2008:13

Samspeilet mellom bostøtte, boligtilskudd og startlån

NIBR-rapport 2008:7

Kartlegging av boligmassen i Groruddalen

En GIS-basert oversikt

NIBR-rapport 2007:12

For tett?

Fortetting, planprosess og bokkvalitet i nye byboligprosjekter

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

Postboks 44, Blindern, 0313 Oslo

Tlf. 22 95 88 00

Faks 22 60 77 74

E-post til

nibr@nibr.no

Den kan også skrives ut fra www.nibr.no

Porto kommer i tillegg til de oppgitte prisene

Lene Schmidt (red.)

Små boliger - en kunnskapsoversikt

NIBR-rapport 2009:1

Tittel:	Små boliger – en kunnskapsoversikt
Forfatter:	Lene Schmidt (red.)
NIBR-rapport:	2009:1
ISSN:	1502-9794
ISBN:	978-82-7071-766-8
Prosjektnummer:	0-2530
Prosjektnavn:	Små boliger – en kunnskapsoversikt
Oppdragsgiver:	Kommunal- og regionaldepartementet
Prosjektleder:	Lene Schmidt
Referat:	Boligmeldingen har som mål å legge tilrette for et velfungerende marked. I Hovedstads-meldingen uttrykkes en bekymring over byggingen av små boliger. Er bygging av små boliger uttrykk for et velfungerende marked eller et problem? Rapporten er formet som en artikkelsamling hvor Jon Guttu presenterer definisjoner og skisserer den historiske utviklingen av små boliger. Dag Juvkam beskriver hvem som bor i små boliger, og Rolf Barlindhaug beskriver markedet for små boliger. Lene Schmidt gjennomgår små boligers planløsninger, hva vi vet om beboernes tilfredshet og eksempler på argumenter og begrep som tas i bruk ved bygging av små boliger.
Sammendrag:	Norsk og engelsk
Dato:	Januar 2009
Antall sider:	219
Pris:	kr 250,-
Utgiver: regionforskning	Norsk institutt for by- og Gaustadalléen 21, 0349 OSLO Telefon: (+47) 22 95 88 00 Telefaks: (+47) 22 60 77 74 E-post: nibr@nibr.no
Vår hjemmeside:	http://www.nibr.no Trykk: Nordberg A.S. Org. nr. NO 970205284 MVA © NIBR 2009

Forord

Denne rapporten er et resultat av arbeidet innenfor et strategisk instituttprogram finansiert av KRD (Kommunal- og regionaldepartementet). Rapporten presenterer selvstendige bidrag fra forskerne Rolf Barlindhaug, Dag Juvkam, Jon Guttu og Lene Schmidt, med sistnevnte som prosjektleder og redaktør for utgivelsen av rapporten. Rapporten gir en kunnskapsoversikt og beskriver forskningsbehov innen ulike fagområder knyttet til utviklingen små boliger og det urbane boligmarkedet. Forfatterne står ansvarlig for egne bidrag og representerer ulike perspektiv på problemfeltet. Målgruppen er offentlige myndigheter med ansvar for bolig- og byutviklingen, byggebransjen, de prosjekterende og andre med interesse for boligspørsmål.

Oslo, januar 2009

Berit Nordahl

Forskningsjef

Innhold

Forord	1
Tabelloversikt.....	5
Figuroversikt	7
Sammendrag.....	10
Summary	20
1 Formål og bakgrunn.....	31
Referanser.....	35
2 Definisjoner og utvikling av en minstestandard	
Av Jon Guttu.....	36
2.1 Hva er en bolig? Og hvor liten kan den være?.....	36
2.2 Minstestandarder – historisk utvikling.....	42
2.3 Norm for størrelsesfordeling av nye boliger i Oslo kommune i 2008.....	58
2.4 Oppsummering og kunnskapsbehov	62
Referanser.....	64
3 Hvem bor i små boliger?	
Av Dag Juvkam.....	66
3.1 Tilgjengelig offisiell statistikk	66
3.2 Boligkarrierer	67
3.3 Trangboddhet	71
3.4 Trangboddhet og beboernes landbakgrunn	74
3.5 Trangboddhet, livsfaser og kjønn.....	79
3.5.1 Trangboddhet etter familiefase	79
3.5.2 Betydning av kjønn og alder.....	82
3.6 Studenters boligsituasjon	86
3.7 Pensjonister med og uten bostøtte	89
3.8 Antall beboere i småboliger	89
3.9 Videre forskning.....	95
Referanser.....	96

4	Markedet for små boliger	
	Av Rolf Barlindhaug	98
4.1	Innledning	98
4.2	Tilbudet av små boliger	100
4.3	Beholdningen av små boliger	102
4.4	Nybyggingen av små boliger siden 1980-tallet.....	104
4.5	Prisutviklingen på små boliger	107
4.6	Utbyggere og nye boliger	108
4.7	Oppsummering og forskningsspørsmål:	109
	Referanser.....	111
5	Planløsninger	
	Av Lene Schmidt	112
5.1	Metode.....	112
5.2	Husbankens anbefalinger: ”God bolig” som referanseprosjekt	113
5.3	Husbankens minstestandard.....	117
5.4	Studier av små boliger og planløsninger	119
5.5	Funker femti´en?	119
5.6	Bygg bedre sentrumsboliger	120
5.7	Sentrumsnære byboliger i syv byer	123
5.8	Sokkelboligen.....	124
5.9	Fem ungdomsboligprosjekter i Trondheim	125
5.10	Manum: Planløsninger 1930- 2005.....	131
5.11	Ramstad og Ribe, små boliger i Oslo etter år 2000..	135
5.12	Nye boliger lagt ut for salg våren 2007	139
5.13	”Living in a box”, mfl. – en ny type minibolig?	141
	Referanser.....	143
6	Planløsninger - kunnskapsstatus og forskningsspørsmål	
	Av Lene Schmidt	145
6.1	Problemstillinger	145
6.2	Kategoriboliger eller integrerte boligløsninger?.....	146
6.3	Boligarealene i små boliger	147
6.4	Åpne planløsninger eller flere små rom?	150
6.5	Boligens enkelte rom	151
6.6	Boligens orientering.....	155
6.7	Balkong/ uteplass	156
6.8	Livsløpsstandard og Universell utforming	157
6.9	Blir det kompensert for lite boligareal?.....	157
6.10	Fleksible planløsninger?	158
6.11	Smitteeffekter	159

6.12	Oppsummering og forskningsbehov	160
	Referanser.....	164
7	Brukerundersøkelser – hva sier beboerne?	
	Av Lene Schmidt	166
7.1	Å bo på ett rom i blokk.....	166
7.2	Nye byboliger i Oslo.....	169
7.3	Sentrumsnære byboliger i syv byer	171
7.4	Planløsninger 1930- 2005.....	172
7.5	Å bo i sokkelbolig	173
7.6	Nyere studie av ungdomsboliger i Trondheim	174
7.7	Beboere sier seg fornøyd, men flytter	176
7.8	Oppsummering og forskningsbehov	180
	Referanser.....	182
8	Ideologiproduksjon og diskurs	
	Av Lene Schmidt	183
8.1	Problemstilling.....	184
8.2	Metode.....	185
8.3	Kunnskapsstatus	185
8.4	Fra ”den gode bolig” til ”den oppnåelige bolig”	185
8.5	Boligmeldingen og det frie valget	188
8.6	Skepsis til normer og krav	190
8.7	Smått og flott. Eksempler på Husbankens syn på små boliger.....	191
8.8	Frihet til å velge	201
8.9	Eksempler fra media og markedsføring.....	203
8.10	Oppsummering og forskningsbehov	205
	Referanser.....	207
9	Oppsummering og temaer for videre forskning	
	Av Lene Schmidt	209
Vedlegg 1	Krav til boliger i plan- og bygningsloven og byggeforskrifter	216

Tabelloversikt

Tabell 3.1	Antall rom i boligen etter husholdsinntekt (desiler). Prosent.....	70
Tabell 3.2	Antall rom i boligen etter urbaniseringsgrad. Prosent.....	70
Tabell 3.3	Boliger med areal under 40 kvadratmeter.	70
Tabell 3.4	Antall boliger under 50 kvadratmeter med 1-3 rom fordelt etter antall bosatte. Hele landet. 2001.	71
Tabell 3.5	Størrelsesfordeling for hushold i ett- to- og treromsboliger på under 50 kvadratmeter. Hele landet. 2001.....	73
Tabell 3.6	Andel bolighushold i ulike størrelsesgrupper fordelt etter antall rom i boliger under 50 kvadratmeter. Hele landet. 2001.	74
Tabell 3.7	Andelen boliger under 50 kvadratmeter med 1-3 rom fordelt etter antall beboere. Hele landet. 2001.....	74
Tabell 3.8	Personer med norsk bakgrunn. Representasjonsindekser	75
Tabell 3.9	Personer fra vestlige land unntatt Norge. Representasjonsindekser	76
Tabell 3.10	Personer med ikke-vestlig bakgrunn. Representasjonsindekser	76
Tabell 3.11	Personer med norsk bakgrunn. Landet unntatt Oslo. Representasjonsindekser	77
Tabell 3.12	Personer med norsk bakgrunn. Oslo. Representasjonsindekser	77
Tabell 3.13	Personer fra vestlige land unntatt Norge. Landet unntatt Oslo. Representasjonsindekser	78
Tabell 3.14	Personer fra vestlige land unntatt Norge. Oslo. Representasjonsindekser	78

Tabell 3.15	Personer med ikke-vestlig bakgrunn. Landet unntatt Oslo. Representasjonsindekser	78
Tabell 3.16	Personer med ikke-vestlig bakgrunn. Oslo. Representasjonsindekser	78
Tabell 3.17	Andel som bor trangt. Familiefase. Landet i alt	80
Tabell 3.18	Andel som opplever å ha liten plass. Familiefase. Landet i alt.....	82
Tabell 3.19	Andel som bor trangt. Kjønn. Landet i alt.....	83
Tabell 3.20	Andel som opplever å ha liten plass. Person, kjønn. Landet i alt	84
Tabell 3.21	Boliger under 40 kvadratmeter boligareal fordelt på husholdningstyper. Utvalgte år. Landet i alt. Prosent.....	85
Tabell 3.22	Andel hybelboere i ulike husholdstyper. Utvalgte år. Landet i alt. Prosent.	86
Tabell 3.23	Studenters boform, etter kjønn, alder, familiefase, antall semestre og utdanningsinstitusjon. 2005. Prosent.....	87
Tabell 3.24	Trangboddhet etter kjønn, alder, familiefase, antall semestre og utdanningsinstitusjon. 2005. Prosent	88
Tabell 3.25	Boliger under 50 kvadratmeter. Fylke. Prosent. 2001	90
Tabell 3.26	Boliger under 50 kvadratmeter. Fylke. Indeks; landet =100. 2001	92
Tabell 3.27	Innslag av boliger under 50 kvadratmeter etter antall bosatte. Typifiserte BA-regioner.	93
Tabell 4.1	Antall 1 roms boliger i Norge etter byggeår og landsdel. Prosent og antall boliger. Kilde: SSB 2007.....	102
Tabell 4.2	Antall 2 roms boliger i Norge etter byggeår og landsdel. Prosent og antall boliger. Kilde: SSB 2007.....	103
Tabell 4.3	Små boliger fordelt på eie-leie etter fylke. Prosent...	104
Tabell 4.4	Små boliger fullført i 2005 fordelt på areaklasser etter antall rom i boligen. Prosent	106
Tabell 4.5	Små boliger fullført i 2005 fordelt på geografisk område etter antall rom i boligen. Prosent.....	107
Tabell 5.1	Oversikt over leilighetsfordelingen i Osloundersøkelsen (Christophersen 1994) og studien av byboliger i syv byer, her gjengitt fra Guttu og Martens (1998)	123

Figuroversikt

Figur 2.1	Katalogforsiden for ”Wohnung für das existenzminimum” Frankfurt 1930	44
Figur 2.2	Typisk hybelleilighet for enslige fra tiden rundt 1930	45
Figur 2.3	Leiegård med toroms leiligheter fra tiden rundt 1930, sterkt kritisert av PLAN-gruppen. Legg merke til lysforholdene og formen på kjøkkenet.	46
Figur 2.4	En av de overbefolkete leilighetene som ble dokumentert gjennom Oslo Byes Vels boligundersøkelse, egentlig selve kroneksemplet.	47
Figur 2.5	Småbolig i den ordinære boligbyggingen, ferdigstilt i 1950, beregnet på en eller to personer.....	48
Figur 2.6	Typeplaner for trygdeleiligheter fra tidlig 1950-tall. Planen til høyre er beregnet for to personer.	49
Figur 2.7	Ettroms bolig på Ammerud, undersøkt av Psykolog Ole Gulbrandsen NBI i 1973.....	50
Figur 2.8	Storbyene, blant dem Oslo, opplevde en stor bølgedal i befolkningsutviklingen i de 25 årene mellom 1970 og 1995. Bunnen ble nådd rundt 1985. Etter det har folketallet økt jevnt.....	52
Figur 4.1	Små boligers andel av nybyggingen. 1983-2007. Fullførte boliger. Kilde: SSB.....	105
Figur 5.1	Denne planløsningen vurderes å være en dårlig bolig for to personer. Toroms bolig på 57 m ² , ensidig orientert, mørkt kjøkken og lite bad.	114
Figur 5.2	Denne planløsningen vurderes å være en god bolig for to personer. Den er gjennomgående, den har kjøkken med vindu og livsløpsstandard. Toroms bolig på 61 m ²	115
Figur 5.3	Typisk planløsning av kvadratisk leilighet	121
Figur 5.4	Typisk planløsning av gjennomgående leilighet med aksebredde: 4,5m.....	122

Figur 5.5	Sammensetningen av ulike typer sokkelboliger i leiesektoren (BU 95). Antall boliger (1000 boliger) og prosent av vektete tall (N=204).....	124
Figur 5.6	Planløsninger, boliger på Bergheim. Toroms bolig på 40m ² med utleiehybel på 20m ² , i alt 60m ² ..	126
Figur 5.7	Planløsninger, borettslaget "Otto", toroms bolig 43 m ²	126
Figur 5.8	Planløsning, borettslaget "Otto", treroms på 50m ² .	127
Figur 5.9	Planløsning, boliger i Ilsvika. Gjennomgående leilighet.33m ² med ekstra takhøyde. Ved inngangen er vist stiplet strek for å evt. skille ut et soverom på 4,7m ²	128
Figur 5.10	Planløsning, boliger i Innherredsveien. Ettromsbolig for utleie på 30m ² . I entré er vist en seng med forheng, alternativ spiseplass.....	129
Figur 5.11	Planløsning boliger i Innherredsveien, 24 m ²	129
Figur 5.12	Planløsning, bofellesskap, fem hybler på hhv 20m ² og 9m ² . Fellesareal på	130
Figur 5.13	Oversikt over de analyserte boligprosjektene i Trondheim	131
Figur 5.14	Plantegninger av OAF boligene.....	133
Figur 5.15	Plantegninger av ni boliger undersøkt av Ramstad og Ribe. Sofies hage toroms, 47 m ²	136
Figur 5.16	Ramstad og Ribe. Parksiden, Toroms 33m ²	136
Figur 5.17	Pilestredet park, toroms 34,5m ²	136
Figur 5.18	Ringnes park, 2- roms 38m ²	137
Figur 5.19	Parksiden, Toroms 33 m ²	137
Figur 5.20	Solsiden, Nydalen, toroms, 42 m ²	137
Figur 5.21	Viva Grønland, Toroms 41m ²	138
Figur 5.22	Wexelsplass, toroms 46m ²	138
Figur 5.23	Lille Bislett, toroms 43 m ²	138
Figur 5.24	Toroms bolig fra XX – prosjektet, 20m ² (Schmidt 2008)	140
Figur 5.25	Typisk planløsning "Living in a box" Ettromsbolig med boareal, BOA på 13m ² , og bruttoareal, BTA på 21m ² inkl. hems.....	142
Figur 6.1	Oversikt over undersøkte boligprosjekter fra Christophersen, Manum, Støa et al. og Schmidt 2008.....	149
Figur 8.1	Tak over hodet er ikke nok. Tegning: Eyvind Kvaale, Husbanken.....	192

Figur 8.2	Når rommene er tilnærmet like store, kan det øke bruksmulighetene. Eksempel hentet fra en boligutstillingen "Bo i by" i Ballerup i Danmark i 1994. Alle rom er 16m ²	193
Figur 8.3	Eksempel fra "smått og flott", Minimalbolig fra arkitektkonkurranse utlyst av By- og boligministeriet og Kulturministeriet i Danmark 1999	194
Figur 8.4	Less is more? Prosjekt fra Chr. Kroghsgate i Oslo..	196
Figur 8.5	Die Einraumwohnung als räumliches Manifest der moderne". Planløsning fra "Heim und Technik" i 1928 som bolig for en arbeidende kvinne av Grete Schuette- Lihotsky. Boligen er på 27 m ² . Planløsning, her gjengitt fra Loch (2006)	197
Figur 8.6	Posthuskvartalet, ettroms med hems. 29 m ² , stor takhøyde	198
Figur 8.7	Åpent hjørne. Prinsens gate, Trondheim, toroms 35m ²	199
Figur 8.8	Midlertidig boligprosjekt fra "TreStykker", NTNU. Planløsning som viser åpen plan og hvordan sovebokser er plassert.....	201
Figur 8.9	Midlertidig bolig fra "TreStykker" registrering av ulike plasseringer av soveromsboksene.	202

Sammendrag

Lene Schmidt (red.)

Små boliger – en kunnskapsoversikt

NIBR-rapport: 2009:1

Formål og bakgrunn

Formålet med prosjektet er å etablere en kunnskapsoversikt og kartlegge forskningsbehov når det gjelder utviklingen av små boliger bygget etter ca. 1985.

Bakgrunnen for prosjektet er en bekymring for små boliger som markedsføres som urbane og trendy, slik det blant annet kommer til uttrykk i Stortingsmelding nr. 31 (2006-2007), den såkalte Hovedstadsmeldingen:

Regjeringen vil derfor følge utviklingen og vurdere tiltak for å bidra til gode boliger for unge.

Boligmeldingen, St.meld.nr 23 (2003-2004), legger til grunn at et velfungerende boligmarked skal fremskaffe boliger med de ønskede kvalitetene til en lavest mulig kostnad for samfunnet.

Dagbladet omtalte Oslos ”billigste” leilighet i et oppslag 16. august 2006. Leiligheten har et areal på 11 m² og en takst på 675 000 kroner. Det fremgikk at megler forventet at salgsprisen ville ligge på over en million kroner.

Å selge en bolig på 11 m² ville trolig vært utenkelig for bare noen få år siden. Utviklingen reiser spørsmålet: Hva er en bolig? Hvor liten kan en bolig være? Og det reiser spørsmålet: Er små boliger et problem eller et uttrykk for et velfungerende boligmarked?

Definisjoner og utvikling av en minstestandard

Vi har i dette prosjektet definert små boliger til å være boliger som er mindre enn Husbankens tidligere minstestandard på ca 55 m². Vi har valgt å skille vårt undersøkelsesobjekt ut fra areal, ikke ut fra antall rom. En bolig på tre rom og 50m² er altså en liten bolig, mens en bolig på to rom og 70m² ikke regnes som en liten bolig. Det er begrunnet med et økende press på boligenes areal.

Jon Guttu beskriver utviklingen av en minstestandard og viser at det er store sprik i egenskaper som kvalifiserer til betegnelsen *bolig* i faglig språkbruk alt etter formålet med definisjonen og hvordan den brukes i praksis. Minimumskravet for hva som skal til for å oppfylle byggeforskriftenes krav til boliger er et rom for varig opphold på minimum 15m³ (vel 6m²), et våtrom og en bod. Det er i praksis eierseksjonsloven som definerer hva som kan kalles en bolig ved kjøp og salg i markedet.

Den historiske gjennomgangen viser at det under hele 1900- tallet har vært nødvendig å begrense byggingen av små boliger ved å stille krav til en minste romstandard. Minstestandarder og krav til boliger viser at normer og krav øker med økende velstandsnivå. På 1970- tallet fastslo Stortingets kommunal- og miljøkomité at to rom og kjøkken var et rimelig minstekrav til en bolig for voksne enslige. Fra 1978 stilte Husbanken krav om at permanente boliger skal være på minimum to rom og 55 m² leieareal. Husbanken har i praksis stilt krav om to rom og 50 m² bruksareal inntil minstestandarden ble opphevet i 2005. Oslo kommune innførte krav om minimum to rom i 1985. Det er uklart hvordan dette er blitt praktisert. Husbanken stilte detaljerte krav til nye boliger frem til 1983. Med avreguleringen av boligmarkedet på 1980- tallet ble Husbankens krav tatt bort, og Husbanken skulle i stedet utgi veiledningsmateriell om god boligplanlegging. Etter en periode uten definerte krav til boliger konstaterte Husbanken at boligkvaliteten var svekket, og innførte i 1992 en minstestandard med krav til boligens planløsning sammen med et system for premiering av bestemte boligkvaliteter. Minstestandarden ble avvirket i 2005, og kravene skulle, ifølge boligmeldingen, samordnes med de tekniske krav til boliger i byggeforskriftene. Vi har ingen studier som konkret har evaluert effekten av Husbankens minstestandard. Markedsmekanismene kan neppe benyttes dersom en ønsker å unngå bygging av (for) små boliger.

Kunnskapsbehov

Mangelen på konsistens og fraværet av kvalitetskrav i lovverket tilsier at forholdene utredes med henblikk på å følge opp intensjonene i boligmeldingen, St.meld.nr 23 (2003-2004). Det er nødvendig å rydde opp i definisjoner og utrede mulighetene for å innarbeide kvalitetskrav i byggeforskriftene (TEK) og lov om eierseksjonering. Vi vet lite om utseksjonering av små boliger, blant annet av såkalt fleksible boliger der en hybelenhet er tenkt leid ut. Blir disse seksjonert ut eller forblir de en del av den opprinnelige bruksenheten? Tendensen til å finansiere flere små boliger i Husbanken er klar, og det er behov for å vite om det er knyttet klausuler til boligene og hvem som flytter inn. Det vil også være behov for å følge opp de nye arealnormene for størrelsesfordeling i Oslo kommune, hvorvidt de anvendes i praksis og hvilke boligløsninger som velges.

Hvem bor i små boliger?

Dag Juvkam viser at trangboddhet i hovedsak er et byfenomen, og ikke minst et storbyfenomen. Nesten hver femte enpersonshusstand bor i boliger på mindre enn 50m², dvs boliger som er mindre enn Husbankens tidligere minstestandard. I Oslo gjelder det nesten hver tredje enpersonshusstand. Innvandrere er overrepresentert i små boliger. Det er lite kjønnsforskjeller, men alder slår ut.

Hvordan små boliger skal vurderes vil til dels avgjøres av i hvilken grad de på den ene side er det første steget i en boligkarriere, eventuelt en mellomstasjon, eller på den andre side er en varig løsning. Som permanent løsning vil problemets omfang ikke minst være knyttet til husholdsstørrelsen, og der eventuelt manglende ressurser til å bedre situasjonen vil vise langt ut over småboligproblematikken.

Kunnskapsbehov

Det er behov for å gjennomføre analyser av boligkarriere i et livsløpsperspektiv. SSB og NIBR har sammen utviklet en flytthistorisk database, det koblede flytthistoriemateriale, der et stort antall kjennemerker ved alle bosatte i Norge er koblet livsløpssmessig, slik at individuelle livsløp kan grupperes for ulike fødselskohorter. Dette materialet har så langt ikke fått tilkoplede boligopplysninger. En slik tilkobling ville gi muligheter for å

analysere boligkarrierer i et livsløpsperspektiv for alle kommuner, der en nå gradvis også bygger opp den samme muligheten for grunnkretser. Det finnes et potensial for kobling til GIS, der en dermed kan definere geografiske avgrensninger etter analyse-behovet. Uten en slik tilkobling vil det ikke være mulig å få virkelige livsløpsanalyser som på en grundig måte kan belyse beboere og beboerendringer på det norske boligmarkedet.

Markedet for små boliger

Rolf Barlindhaug viser at små boligens andel av boligbyggingen har økt i perioden 1984 til 2007. Andelen ettroms boliger har økt fra å utgjøre ca 2 prosent i 1984 til en liten topp i 2007 på om lag 7 prosent av den samlede nyproduksjon av boliger.

En studie av boliger fra 2005 viste at antallet små boliger med lite areal er betydelig: 50 prosent av ettroms boligene er under 30 m² og nesten 50 prosent av toroms boligene er under 50 m². Nesten halvparten av nye små boliger er betydelig mindre enn Husbankens tidligere normer for hvor stor en bolig burde være.

Over halvparten av de minste boligene bygges i store byer i områder der det fra før er mange små boliger.

Prisutviklingen i bruktboligmarkedet har vært sterkest på de små boligene. Utbyggers optimalisering basert på lønnsomhetskalkyler innebærer bygging av mange små boliger, spesielt i sentrale urbane områder.

De fleste små boliger er utleieboliger. Av den samlede boligmasse er nesten 8 av 10 boliger under 30 m² utleieboliger. Andelen leieboliger ligger på rundt 70 prosent for andre små boliger opp mot 50m².

Kunnskapsbehov

Det er behov for å få bedre kunnskap om grunnlaget for utbyggers valg av leilighetssammensetning i sentrale prosjekter. Det er behov for å utrede konsekvenser av ulike typer reguleringspolitikk som påvirker leilighetssammensetning. Det er også behov for bedre kunnskap om hvem som etterspør og kjøper store leiligheter i sentralt i de store byene – innslag av barnefamilier? Endelige ser vi et behov for å fremskaffe omsetningspriser for boliger etter størrelse og analysere

prisutviklingen for små og store leiligheter i ulike regioner og storbyområder

Boligenes planløsninger

Lene Schmidt har i kapittel 5 og 6 oppsummert forskningen knyttet til boligenes planløsninger, og viser at boligenes areal har blitt sterkt redusert i perioden etter ca 1985, og at grunnleggende bokkvaliteter er under press. Vi har forsøkt å trekke ut noen temaer og tendenser ut fra litteraturen ved å sammenligne boligene med det som Husbanken anbefalte som en god bolig i 1985 da regelverket ble fjernet og Husbankens minstestandard som gjaldt i perioden 1992-2005.

Sokkelboligene utgjør en ikke uvesentlig andel av boligtilbudet. Lappegård og Nordvik (1998) konkluderer i sin studie med at sokkelboligene må regnes som relativt ”romslige” boalternativer.

Det kan se ut som boliger bygget etter år 2000 har til dels betydelig mindre areal og dårligere bokkvalitet sammenlignet med boligene fra 1980- og 1990- tallet. Allerede på 1980- og 1990- tallet var forskere kritiske til nye boliger på grunn av dårlig bokkvalitet. Kritikken gjaldt blant annet mørke kjøkken, manglende spiseplass, og lite bodplass. Små boliger fra den tiden hadde fortsatt ordinære soverom, store bad og ofte livsløpsstandard. Små boliger bygget etter år 2000 har mindre areal totalt, og soverom og bad har betydelig redusert areal. Når arealene er sterkt redusert er livsløpsstandard ikke lenger mulig. De fleste boliger som har vært undersøkt har til dels betydelig dårligere bokkvalitet enn det som ble anbefalt som god bolig for en eller to personer av Husbanken i 1985, og de vil ikke kunne oppfylle Husbankens tidligere minstestandard. Boligene oppfyller ikke krav til en høvelig bolig, slik både planleggere og politikere har hatt som målsetting i etterkrigstidens boligbygging, se for eksempel Gulbrandsen og Hansen 1978.

Det kan se ut som kravene til boligkvalitet i byggeforskriftene i noen tilfeller omgås. Det kan se ut som flere av de undersøkte boligene har vist soverom som ikke oppfyller kravet til rom for varig opphold. Vi har lite informasjon om hvorvidt boligene har tilstrekkelig bodplass. Det kan diskuteres hvorvidt de oppfyller forskriftenes krav til brukbarhet med hensyn til oppbevaringsplass og plass til møbler osv. Det er knyttet særlige problemer til små

boliger når det gjelder universell utforming og kravet i teknisk forskrift om å innpasse toalett for bevegelseshemmede. Vi vet ikke hvor mange boliger dette gjelder, og vi vet derfor ikke noe om problemets omfang.

Kunnskapsbehov

Det er behov for å studere flere nye boligprosjekter, både byboliger og sokkelboliger, bygget etter ca år 2000 for å få et større og bedre datamateriale. Det kan også se ut som det er behov for bedre statistikk der en registrerer flere kvalitative aspekter ved boligbyggingen i for eksempel i GAB registeret, i Folke- og boligtellinger og i leveårsanalyser. Har boligen universell utforming/ livsløpsstandard, har boligen egen balkong/uteplass osv.

Det er behov for å kartlegge utviklingen av boligens planløsninger og boligens enkelte rom med hensyn til arealer og kvalitet, og hvorvidt forskriftenes krav er oppfylt.

Vi ser også et behov for å studere hvorvidt og i hvilken grad tendenser til redusert areal og kvalitet har fått smitteeffekt på planløsninger i større boliger i blokkbebyggelse.

Det er behov for å studere fleksibiliteten i prosjektene, for å se hvorvidt og i hvilken grad små boliger evt. kan omgjøres til større boliger på et senere tidspunkt.

Det er behov for å vurdere for en ny definisjon av trangboddhet som tar høyde for antall rom og boligens areal og brukbarhet.

Brukerundersøkelser – hva sier beboerne?

I kapittel 7 presenteres en gjennomgang av de få brukerundersøkelser som er gjort. Beboerne sier seg stort sett fornøyd med boligene på tross av forskernes påpekning av mangler. Beboerne ser manglene, men ser boligen som en god investering og et første steg i sin boligkarriere. Mulighetene for å komme videre i boligkarrieren påvirker synet på boligen. En eldre undersøkelse tydet på noe større misnøye, og dette ble forklart med at beboerne i større grad følte seg fastlåst i sin boligsituasjon uten mulighet til å klatre i en boligkarriere

Å bygge flere ettroms boliger er pr definisjon å bygge ny trangboddhet. Det kan gi grunn til større misnøye og dermed mer

flytting fordi ettroms boliger har mangler som er årsak til misnøye: de er ofte ensidig orientert, de har lite areal, de er mindre fleksible i bruk og de mangler trolig oftere balkong. Det kan se ut som mange nye toromsboliger har en del av de samme svakhetene.

Kunnskapsbehov

Det er behov for å gjennomføre en bredere kartlegging av boligbruk og beboernes tilfredshet med nye små boliger. Flere studier har vist at folk har en tendens til å si seg fornøyd. Slike studier bør derfor også omfatte evt. flytteplaner fordi ønsker om å flytte kan være en vel så viktig indikator på tilfredshet eller misnøye. Vi vet lite om hvordan boligene innredes og brukes. Det er derfor behov for nye bovanestudier for å kartlegge boligbruken og hvordan planløsningene fungerer i praksis og hvordan trangboddheten arter seg.

Ideologiproduksjon og diskurs

Lene Schmidt har i kapittel 8 søkt å avdekke rådende diskurser knyttet til utviklingen av små boliger. Vi har funnet svært få forsøk på diskursanalyser av begrepsbruk knyttet til boliger.

Det kan se ut som frihet til å velge er et gjennomgående tema i det offentlige ordskiftet i begrunnelsen for å gå bort fra normerte krav i lovverket. Bruken av det positivt ladete begrepet ”Forenklingsutvalget”, som ble etablert i forbindelse med reformer i offentlig forvaltning, illustrerer at målet ikke nødvendigvis er gode boliger, men at saksbehandlingen skal være enkel. Bruken av begrepet ”normfrie” boliger gir assosiasjoner til frihet fra normer og krav som noe positivt, mens normer er et hinder for frihet. Man kunne like gjerne valgt begrepet ”normløse”, som i praksis ville ha samme innhold, men det har selvsagt en negativ klang. Det kan også se ut som det har blitt økende fokus på estetikk. Det er ikke lenger størrelsen det kommer an på, men kvaliteten.

Guttu (2003) har påpekt at det har skjedd en dreining av boligdiskursen fra ”den gode bolig” til ”den overkommelige bolig”. Han har hevdet at den boligfaglige diskursen blant planleggerne står svakt i dag, og at andre aktører, ikke minst eiendomsmeglere og selgere, i større grad setter dagsorden.

En enkel analyse av tre veiledningshefter utgitt av Husbanken tyder på en dreining av diskursen fra et spørsmål om

minstestandard og størrelse til utforming, estetikk og smarte løsninger. Det er ikke lenger størrelsen på boligen det kommer an på, men smarte løsninger. Små boliger beskrives med positivt ladete begrep som ”kompaktboliger” eller ”arealeffektive” boliger. Begrunnelsene for små boliger er frihet til å velge, at det er miljøvennlig å spare på arealer og ressurser, og at det dreier seg om mer eller mindre midlertidige boliger for unge.

Kunnskapsbehov

Det er behov for å studere nærmere med hvilke begrep små boliger omtales i offentlige dokumenter, i salg og markedsføring. Hva er argumentene for å bygge små boliger, hvem argumenterer for små boliger og med hvilke begrep?

Små boliger – et uttrykk for et velfungerende marked eller et problem?

Vi spurte innledningsvis om bygging av små boliger er et problem eller om de er et uttrykk for et velfungerende marked. Et slikt spørsmål lar seg ikke besvare innen rammen av dette prosjektet. Vi vil her oppsummere med noen punkter i en slik drøfting og videre forskningsbehov.

Dersom små boliger er en rimelig inngangsbillett til boligmarkedet for unge enslige og par, og de bor der i begrenset tid og dersom boligene er integrert i den ordinære boligmassen og har en rimelig god størrelse og standard kan man si at små boliger er et uttrykk for et velfungerende marked. Dersom små boliger er relativt sett dyre boliger, og de ligger samlet i enkelte byområder, at folk blir boende der uten å komme videre i boligkarrieren, og boligene i tillegg er små og med dårlig standard kan små boliger representere et problem.

Små boliger er generelt sett dyrere pr kvadratmeter sammenlignet med større boliger. Barlindhaug viser at små boliger har økt forholdsvis mer enn større boliger i denne perioden. 5 roms boliger har et prisnivå i 2002 på 3, 2 ganger prisen i 1991, mens ettroms boliger har et nivå på 4,5 ganger prisen i 1991. Små boliger er dermed ikke nødvendigvis billige boliger.

Små boliger kan være en god tilpasning til markedet dersom beboerne er fornøyde og kan komme seg videre i boligkarrieren. Vi har få brukerundersøkelser, og det er behov for flere studier av

hvordan beboerne ser på boligen, og hva de gjør. Vi har foreløpig for dårlige data til å kunne si noe om flytting og boligkarriere i et livsløpsperspektiv, og i hvilken grad beboerne kommer seg videre i boligkarrieren.

De få brukerundersøkelsene som er gjort tyder på at beboerne jevnt over er fornøyde. Beboerne ser kjøp av bolig som en god investering og er fornøyde med å ha kommet inn på boligmarkedet. Tilfredsheten er betinget av at man har utsikter til å komme videre i boligkarrieren.

Den største andelen små boliger er utleieboliger, ikke eierboliger. Av den samlede boligmasse er 80 prosent av boligene under 30 m² leieboliger, og nesten 70 prosent av boligene under 50 m² er leieboliger. Leiere sier seg i større grad misfornøyd.

Det kan se ut som at små boliger kommer i sentrale byområder der det fra før er mange små boliger. En opphoping av mange små boliger i bestemte byområder kan være problematisk ut fra generelle boligpolitiske mål om variert bolig- og befolknings-sammensetning. Det er gjennomført få nye bomiljøundersøkelser, men en undersøkelse av levekår i Stavanger viste for eksempel at det sentralt beliggende Badedammen- området kommer dårlig ut vurdert ut fra 18 ulike indikatorer for levekår. Andelen små boliger har økt til å være 65% ett- og toromsboliger, og Badedammen og Sentrum scorer høyest på flyttehyppighet. Badedammen er bygget ut med et stort antall nye boliger etter ca år 2000. Mye flytting kan være et problem i forhold til generelle mål om trygge og gode bomiljø fordi det vanskeliggjør utviklingen av sosiale nettverk. Oslo kommunes vedtak med krav til boligstørrelser og leilighets-sammensetning i sentrale byområder er et konkret uttrykk for ønsket om å få til gode og stabile bomiljø.

For den enkelte kan det å flytte ses som positivt i den grad det er et ledd i en forbedret bosituasjon.

Små boligens andel av den totale boligbyggingen har økt. Andelen ettroms boliger av den totale boligbyggingen har økt fra ca 2% i 1984 til ca 7% i 2005. Å bygge flere ettromsboliger er å bygge ny trangboddhet. Dette står i strid med vedtak allerede i 1974 om to rom og kjøkken som et minstekrav til en bolig for voksne enslige.

Guttu viser i den historiske gjennomgangen at normer, krav og forventninger til boliger har økt med økende velstandsnivå. Det kan ses som et tankekors at det har blitt bygget flere små boliger med til dels betydelig redusert størrelse og kvalitet i en situasjon der det generelle velstandsnivået i samfunnet har økt.

Om bygging av små boliger er et problem eller ikke rekker ut over beboernes tilfredshet, og er også et spørsmål om hva samfunnet er tjent med på sikt. Det kan ses som et tankekors at den offentlig støttede byfornyelsen investerte store beløp i å slå sammen små boliger til familieboliger, og det kan diskuteres hvorvidt det er samfunnsmessig lønnsomt å bygge et stort antall nye små boliger i sentrale byområder der det fra før er mange små boliger.

Behov for en ny definisjon av trangboddhet?

Definisjonen til SSB (Statistiske Sentralbyrå) av trangboddhet er utelukkende basert på antall rom. Som vi har sett har boligarealet blitt redusert også i ett- og toromsboligene som fra før er små. Vi kan også finne eksempler på treroms boliger på ned mot 50 m² eller mindre. Liten plass er en viktig årsak til misnøye og ønske om å flytte. Vi vil anbefale at definisjonen av trangboddhet ikke bare tar utgangspunkt i antall rom, men også tar med et minsteareal på boligen. Det innebærer for eksempel at to personer som bor i en treroms bolig på 45 m² er trangbodde fordi boligarealet er for lite.

Summary

Lene Schmidt (ed.)

Small dwellings – current state of knowledge

NIBR Report 2009:1

Purpose and background

The project aims to establish current knowledge status and assess the need for research on small unit housing.

Informing the project is a concern about the way in which small dwellings marketed as urban and trendy, as expressed in, i.a., the white paper on the Oslo metropolitan area (Stortingsmelding nr. 31 [2006-2007]), generally known as the Capital City White Paper (Hovedstadsmeldingen):

The Government will therefore monitor developments and consider means to facilitate good housing for the young.

A premise of the Housing White Paper (St.meld.nr 23 [2003-2004]) is that a well-functioning housing market should supply housing of the desired standard at the lowest possible cost to society.

The Oslo daily *Dagbladet* ran a report on Oslo's "cheapest" flat (August 16 2006). Floor space measured 11m² and it was valued at NOK 670,000 (c. 108,000 USD at the time). According to the report the estate agent expected it to fetch more than a million kroner.

Selling a 11m² home would probably have been unthinkable only a few years ago. Which situation raises the question: What counts as a home? How small can a residential unit be? Which raises another

question: Are small homes a problem or the mark of a well-functioning market?

Definitions and development of a minimum standard

For the purpose of this project a small residential unit is one that is smaller than the Norwegian State Housing Bank's former minimum standard of around 55m². We decided to use floor space rather than room number as the distinguishing factor. A three-room unit measuring 50m² falls into the "small" category, while one of two rooms but with a floor space of 70m² does not. We consider this a reasonable definition given the increasing pressure on apartment size.

Tracing the development of the minimum standard, *Jon Guttu* finds wide variation in the characteristics attributed to the term *dwelling* according to the purpose of the definition and how it is applied in practice. To meet the minimum standard requirements of the building code (byggforskriftene), a dwelling must consist of one habitable room of 15m³ (i.e., in excess of 6m²), a damp room and closed-off storage space. In practice, it is the Property Unit Ownership Act (Eierseksjonsloven) that defines what the term *dwelling* can be applied to for purposes of buying and selling on the market.

As history shows, it was necessary to limit the building of small unit housing throughout the twentieth century by stipulating a minimum room standard. The changes in minimum standards and specifications show a pattern of expansion alongside increasing levels of general prosperity. In the 1970s, the Standing Committee on Municipal and Environmental Affairs in the Norwegian Parliament (Storting) concluded that two rooms and a kitchen represented a reasonable minimum standard for a single adult. Both the Housing Bank and Oslo City Council had banned the building of single-room apartments for several years in the 1970s and '80s. Until 1983, the Housing Bank operated with a set of detailed specifications for home construction. With the deregulation of the housing market in the 1980s, the Housing Bank abandoned these criteria, opting instead to publish guidance on good housing planning practices. In due course, the Housing Bank concluded that housing standards had been undermined during the guidance period and introduced in 1992 a minimum standard with layout specifications and an incentive system to

promote certain features in housing. The minimum standard was abandoned in 2005, and the requirements, according to the Housing White Paper, were to be synchronised with the building code's technical housing standards. We have no studies on the actual effect of the Housing Bank's minimum standard. One can hardly use the market if one wants to avoid the building of (overly) small homes.

Research needs

Legislative inconsistency and absence of quality specifications suggests a need to examine the situation with a view to realising the intentions of the Housing White Paper (St.meld.nr 23 [2003-2004]). It is necessary to bring clarity to definitions and find ways of incorporating quality specifications in the building code and Property Unit Ownership Act. We know little about the subdivision of small dwellings, including for instance plans to create a separate rental unit in what are known as flexible dwellings. Are these rental units independent of or still part of the original housing unit? The Housing Bank's increasing tendency to approve the financing of small residential units is clear, and there is a need to find out whether such accommodation comes with provisos attached and who moves into them. It will also be necessary to monitor levels of compliance with Oslo City's new floor space norms on size distribution, and which housing solutions are chosen.

Who lives in small apartments?

Dag Juwkam found overcrowding to be a mainly urban phenomenon, not least a city phenomenon. Nearly every fifth single-person household has less than 50m² to its disposal; i.e., these units are smaller than the Housing Bank's former minimum standard. In Oslo, it is true of every third single-person household. Immigrants are over-represented as occupants of small apartments. There is largely parity between male and female occupants, though age does make a difference.

How one assesses small residential units will depend in part on the degree to which they, on the one hand, represent the first or intermediate stage of a housing career, or on the other whether people live in them more or less permanently. As a permanent option, the size of the problem will depend, not least, on the size

of the household, and lack of resources to address the situation will have consequences far beyond the problem of small unit housing.

Research needs

There is a need to conduct analyses of housing careers in a life cycle perspective. Statistics Norway and NIBR have together developed a migration history database, the interlinked migration history data, which links a wide range of attributes of all residents in Norway to household size allowing the grouping of individual life cycles for different birth cohorts. This material has so far not been linked to housing information. When accomplished, it would make it possible to analyse housing careers in a lifespan perspective for all municipalities. Work is progressing to put in place the same capacities for basic spatial units. It should also be possible to link up with GIS, allowing the delimitation of a specific geographical area according to analytical needs. Without this link, it will be impossible to run real lifespan analyses and shed light on residents and resident changes in the Norwegian market.

Market for small homes

According to *Rolf Barlindhaug*, the ratio of small units to overall house building rose between 1984 and 2007. The ratio of single-room apartments rose from 2 per cent in 1984, peaking in 2007 at around 7 per cent of the total supply of new housing.

A 2005 housing study found the number of small-scale apartments had increased rapidly. Fifty per cent of single-room homes measure less than 30m², and nearly 50 per cent of two-room apartments are under 50m². Almost half of new small units are significantly smaller than the Housing Bank's former housing norms.

More than half of the smallest apartments are constructed in urban locations with large numbers of pre-existing small units.

The price of small apartments has risen faster than other types of housing. The need of the constructors to optimize profitability results in the building of many small apartments, especially in central urban locations.

Most small apartments are let. Of the total housing stock, almost eight in ten homes under 30m² are for letting. The percentage of rental units of small homes up to 50m² is about 70.

Research needs

There is a need to learn more about the reasons why developers choose certain apartment types in central urban projects. There is a need to examine the consequences of various regulatory policies affecting the mix of housing units. There is also a need to learn more about the people who demand and buy large apartments in central locations in the big cities – do they include young families? Finally, we note a need to obtain information on sales price in relation to the size of the property, and analyse price patterns in the small and large apartment market in various regions and city districts.

Layout

Lene Schmidt reviewed in chapters 5 and 6 the research on apartment layouts and discovered a rapid fall in apartment size during the period since ca. 1985. She also found increasing pressure on housing standards. We have attempted to extract certain themes and tendencies from the literature by comparing current standards with what the Housing Bank recommended in 1985 and with the bank's minimum standard.

Basement apartments make up a sizeable proportion of the housing stock. Lappegård and Nordvik (1998) conclude in their study that basement apartments should be considered relatively “spacious” accommodation options.

The size of homes built after 2000 is significantly smaller, it appears, and standards lower than homes built in the 1980s and '90s. At that time, critics were already warning of declining standards in new homes. Given the sharp fall in size, a lifespan standard is no longer possible. The standards of most of the homes that were studied are significantly lower than what used to be recommended by the Housing Bank in 1985 as a suitable option for one or two people, and would not meet the Housing Bank's former minimum requirements. The dwellings do not satisfy requirements of a decent dwelling as prescribed in post-war housing policy and supported by politicians and planners, see for instance, Gulbrandsen and Hansen 1978.

It seems then that developers circumvent the building code's standard specifications in some cases. The bedrooms of some of the studied homes do not meet the standards of habitable rooms. We lack adequate information on whether the dwellings have sufficient storage space. And it is an open question whether they satisfy the building code's specifications on usability with regard to storage space and space for furniture etc. There are problems of a more specific nature in respect of satisfying accessibility standards in small dwellings, including the requirement in the technical regulations to adapt WC for use of disabled persons. We do not know how many residences are affected, nor therefore the magnitude of the problem.

Research needs

There is a need to study more new housing projects, including urban housing and basement apartments, built after 2000, to supplement and enhance the quality of the data. There would seem to be a need for better statistics, by including attributes and features of housing construction in, for example, the GAB register, in population and housing censuses and living standards studies. Is the home accessible for the disabled and acceptable in terms of life cycle standards? Does it have a private balcony/outside area etc.?

There is a need to chart trends in overall layout and the individual rooms with regard to space and standards, and the degree to which regulatory specifications meet with compliance.

We also see a need to study whether and how far the tendency to save space and reduce quality has spread to the layout of larger units in apartment buildings.

There is a need to study project flexibility, to understand whether small units can be enlarged at a later point in time, and if so the ease with which this can be done.

There is a need to look at a new definition of overcrowding ("cramming") which allows for the number of rooms, floor space, and usability.

User studies – what do residents say?

Chapter 7 presents a review of the small number of user surveys to have been undertaken on the subject. Residents are largely satisfied with their homes despite the shortfalls noted by researchers.

Residents are conscious of the deficiencies, but view the property as a sound investment and the first step in a housing career. The prospects of moving up the property ladder in terms of housing career do affect resident opinions. An older survey indicated a slightly higher level of dissatisfaction, the explanation for which was reportedly that residents felt trapped in their present housing situation with no prospect of making headway in their housing career.

Building more single-room apartments is by definition to invite overcrowding, more dissatisfaction and higher migration rates because it is the shortcomings of the one-room apartments that cause the dissatisfaction, i.e., they are oriented in one direction only; they have little floor space; they are less flexible in use; and they probably also lack a balcony. Many new two-room apartments would appear to share the same problems.

Research needs

There is a need to conduct a broader investigation into the use of housing and resident satisfaction with the new small units. As several studies show, people are more likely to express satisfaction. Future studies should therefore also include questions concerning intentions to move because a desire to move can be just as important an indicator of dissatisfaction as of satisfaction. We know little about how homes are fitted out and used. There is therefore a need to study living habits, the use of homes, the practical implications of apartment design, and how overcrowding makes itself felt.

Ideology production and discourse

In chapter 8, *Lene Schmidt* seeks to capture the prevailing discourses and relate them to the growth of small unit housing. We found very few attempts to bring discourse analysis to bear on the use of concepts associated with housing.

Freedom of choice appears to be a staple of the public debate and a reason to renounce prescribed statutory standards. The use of the positively charged word “simplification” to name a committee which the government set up in connection with public sector reforms, suggests that the goal is not necessarily good homes, but rather to simplify procedures. And the use of the term “norm-free” housing suggests that taking liberties with standards and

specifications is positive, and standards a constraint on freedom. One could just as easily have said “normless”: in practice the implications would be the same, but it is of course negatively loaded. There also seems to be heightened focus on aesthetics. Size doesn’t matter anymore, what counts is quality.

Guttu (2003) points to a historical point when the housing discourse nudged the idea of the “good dwelling” to one side in preference for “manageable dwelling”. The current professional/academic discourse on housing among planners lacks soundness, Guttu remarks, as other stakeholders, not least estate agents and salespersons, increasingly set the agenda.

A simple analysis of the three guidance leaflets published by the Housing Bank reveals less emphasis in the discourse on minimum standards and floor space and more on layout, design, aesthetics and smart solutions. The size of the dwelling is no longer the springing point, but the clever idea. Small dwellings are described with positively loaded words like “compact homes” or “space efficient”. The reasons given for building small units include freedom of choice; the environmental friendliness of saving space and resources; and that they will be used as more or less provisional accommodation for the young.

Research needs

There is need to study in more detail how small housing is discussed in government documents, sales and marketing publications. What are the arguments for building small homes, who advocates small homes and in what terms?

Small dwellings – the sign of a well-functioning market or symptom of a problem?

We asked initially whether the building of small homes is a problem or evidence of a well-functioning market. It is a question that cannot be easily answered under the terms of this project. We will here summarise some of the points of such a discussion and future research needs.

If small homes offer an easy entry to the housing market for young adults, both single and couples, and they live in them for a limited time, and if the units are integrated with the ordinary housing stock and are of a reasonable size and standard, one could say that

small dwellings express the workings of a well-functioning market. If small dwellings are expensive in relative terms, are clustered in specific locations in the town or city, and residents find it difficult to get their foot on the next rung of the housing ladder, and the apartments are moreover small and of poor standard, small residential units represent a problem.

Small homes, generally speaking, cost more per square metre than larger homes. Barlindhaug found a sharper rise in the price of small home than larger homes over the period. The price of an average five-room home in 2002 is 3.2 times the 1991 price. One-room apartments rose 4.5 times their 1991 starting point. So small does not necessarily translate into lower prices.

Small housing units could represent a sensible adaptation to the market if the residents are happy and in a position to move their housing career forward. We have few user surveys, and there is a need for more studies of how residents perceive their home, and what they do. The data we have are too elementary to say anything about moving and housing career in a life cycle perspective, and the degree to which residents do move up the housing ladder.

The few user surveys that have been conducted indicate a general sense of satisfaction among residents. Buying the apartment is considered a sound way of investing assets and they are happy to be in the housing market. Satisfaction is qualified, however, by prospects or lack of them of making progress in their housing career.

The majority of small apartments are rental units, not ownership properties. Out of the total housing stock, 80 per cent of homes under 30m² are rental, likewise for nearly 70 per cent of homes under 50m². Tenants are more likely to express dissatisfaction.

It would seem that small dwellings are constructed in central locations in towns and cities, areas with a preponderance of small housing units already. Amassing many small apartments in circumscribed urban locations could be problematic in view of the general political commitment to promote a mix of housing and population groups. While there are few fresh studies of living environments, a living conditions study from Stavanger, which used eighteen living conditions indicators, rated the centrally located housing project known as Badedammen very low indeed.

The number of small apartments rose with single and double-room apartments accounting for 65 per cent of the units. Badedammen and Sentrum have the highest scores on turnover rates.

Badedammen grew significantly after 2000, with the addition of many new units. High turnover rates can be a problem in light of the commitment to ensure secure, good housing environments, because high turnover slows the development of social networks. The decision of Oslo City Council to impose floor space criteria and require a certain mix of housing options is a concrete expression of a desire to facilitate good, stable neighbourhoods.

For the individual concerned, moving is considered positive if it means improving their housing situation.

Small homes are gaining ground in percentage of total house construction. One-room studios accounted for 2 per cent in 1984, rising to 7 per cent in 2005. To build more single-room apartments is tantamount to inviting overcrowding. This in opposition to specifications adopted as early as 1974 which defined two rooms and a kitchen as the minimum standard for single adults.

Guttu shows in his historical investigation how housing standards, specifications and expectations grew alongside growth in prosperity. It is thought-provoking to witness the building of so many small units of frequently significantly reduced size and standards in a situation of mounting prosperity.

Whether the building of small units is a problem or not, it concerns more than the satisfaction or dissatisfaction expressed by the resident, and becomes a question of what will benefit society in the long run. It is a paradox to note how urban regeneration, financed partly by the public purse, invested significantly in combining small units into family-size units, and it can be questioned whether it is socially sound to build a large number of small units in central urban locations where there are too many small apartments already.

Do we need a new definition of overcrowding?

The definition used by Statistics Norway of overcrowding is based solely on room number. As we have seen, floor space of single and two-room apartments has decreased, and they were small already. There are instances of three-room apartments around 50m² and less. Cramped conditions tend to induce a sense of dissatisfaction

and a desire to move. We would recommend a definition of overcrowding which, in addition to the number of rooms, took account of minimum floor space. It would mean, for instance, that a three-room apartment of 45m² occupied by two persons is overcrowded because of inadequate living space.

1 Formål og bakgrunn

Formål

Formålet med prosjektet er å etablere en kunnskapsoversikt og kartlegge forskningsbehov når det gjelder utviklingen av små boliger. Kunnskapsoversikten vil basere seg på en enkel oppsummering av funn i aktuelle forskningsprosjekter. Vi har også i noen tilfeller innhentet supplerende informasjon. Oversikten skal gi en forståelse av hvordan de små boligene har utviklet seg historisk sett. Vi har søkt å gi en oversikt over utviklingen boligernes planløsninger etter ca 1985 da Husbankens krav til boliger ble tatt bort. En diskursanalyse skal bidra til forståelse for hva slags ideologi som ligger bak, og hvordan ulike aktører omtaler små boliger, med hvilke begrep, og hvordan det kan påvirke meningsdannelsen. Formålet er i tillegg å gi en oversikt over hvem som bor i dagens små boliger, hvordan de er fornøyd/misfornøyd. Endelig er det et formål å få bedre kunnskap om markedet og små boliger ut fra en samfunnsøkonomisk tilnærming.

Definisjoner: Hva er små boliger?

Vi har i dette prosjektet definert små boliger som boliger mindre enn ca 55m² beregnet for en eller to personer. Det finnes ingen omforente definisjoner av hva en bolig er, slik vi skal komme tilbake til i kap.2. Vi har derfor i denne rapporten forholdt oss til anbefalinger og veiledninger for hva som ble vurdert som en rimelig og god bolig for to personer av Husbanken på midten av 1980- tallet, da Husbankens formelle normer og krav til boliger ble frafalt. I heftet ”God bolig” presenteres en toroms bolig på 61 m² BA (beregnet areal) med stue, kjøkken, soverom og bad som en god bolig. En bolig på 57 m² BA med stue, kjøkkenkrok, soverom bad og bod presenteres som en dårlig bolig (Husbanken 1985). Husbankens tidligere minstestandard opererte med en noe lavere arealgrense på ca. 55m² (Husbanken 1992). Vi har valgt å skille vårt

undersøkellesobjekt fra andre boliger ut fra antall kvadratmeter. Det betyr at boliger på tre rom og 50 m² regnes som små boliger. Toroms boliger på 70m² regnes ikke som små boliger.

Gulbrandsen og Hansen (1978) definerer småboliger som boliger på mindre enn tre rom og kjøkken, dvs. boliger på to rom og kjøkken eller på et rom med eller uten kjøkken (ibid:5). Støa et al. (2006) definerer små boliger som boliger som er mindre enn Husbankens minstestandard.

Grunnen til at vi har valgt å ta utgangspunkt i areal og ikke antall rom ved definisjon av små boliger, er det økte presset på boligarealene. Det som før var en toroms på 55 m² kan i dag like gjerne være en treroms på 55 m². Studier av boligernes planløsningene har ofte tatt utgangspunkt i Husbankens normer og anbefalinger. Vi har i våre analyser tatt utgangspunkt i Husbankens anbefalinger i ”God bolig” og Husbankens tidligere minstestandard.

Avgrensning

Den historiske oversikten gir en kort gjennomgang av utviklingen av små boliger og minstestandarder mv. For øvrig har vi avgrenset oss til å innhente litteratur om små boliger i nye boligprosjekter, dvs. boliger som er bygget etter ca. 1985. Det er begrunnet med at Husbankens krav til boliger ble frafalt i 1983, og at Husbanken i stedet skulle utgi veiledningsmateriell. I 1985 utga Husbanken heftet ”God bolig”.

Hovedfokus for studien er nybygde boliger. Det kan også dreie seg om nye boliger som blir innredet i eldre bygg, typisk eldre bygårder som er totalombygget. Vi har avgrenset oss til norske forhold og norske boliger. Vi har ikke tatt med hybler og studentboliger. Studentboliger er forbeholdt studenter, og både studentboliger og hybler anses som midlertidige boliger.

Bakgrunn

St.meld.nr 31 (2006-2007) påpeker at nye boligkonsepter med til dels svært små boliger på 15- 20 m² markedsføres i Oslo som ”urbane” og ”trendy”. Det heter her at:

Regjeringen vil derfor følge utviklingen og vurdere tiltak for å bidra til gode boliger for unge.

Vi ønsker med dette prosjektet å sette søkelyset på denne trenden og sette den inn i en historisk sammenheng for å kartlegge kunnskapsstatus og forskningsbehov.

Små boliger – uttrykk for et velfungerende marked eller et problem?

Påpekningen i St.meld. nr 31 kan leses som uttrykk for en bekymring for bokkvaliteten i nye små boliger. Prosjektet vårt springer ut fra en tilsvarende bekymring for bokkvaliteten.

Dagbladet omtalte Oslos ”billigste” leilighet i et oppslag 16. august 2006. Leiligheten har et areal på 11 m² og en takst på 675.000 kroner. Det fremgår av oppslaget at megler forventet at prisen ville komme over 1 million. ”Størrelsen er ikke viktig. Det som teller er å ha den hotteste beliggenhet”, sier formann i Norges Eiendomsmeglerforbund Øyvind Andreas Tandberg.

Å selge en bolig på 11 m² ville trolig vært utenkelig for bare noen få år siden. Utviklingen reiser en del spørsmål: Hva er en bolig? Hvor liten kan en bolig være? Det reiser også spørsmålet: er nye små boliger et problem eller er et uttrykk for et velfungerende marked? Boligmeldingen, St.meld.nr 23 (2003-2004) har som mål å legge tilrette for et velfungerende boligmarked:

Ett av boligpolitikkenes hovedmål og hovedstrategier er å legge til rette for at boligmarkedene skal fungere best mulig. Et velfungerende boligmarked skal ideelt sett imøtekomme alles behov for bolig på en økonomisk effektiv, sosialt rettferdig og miljøvennlig måte. Boligmarkedet vil fremskaffe boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet (ibid:6).

Hvorvidt små boliger er et problem eller ikke avhenger blant annet av hvor mange som bor i små boliger, evt er trangbodde og hvor lenge man blir boende i en for trang bolig. Det avhenger av kvaliteten på små boliger og om boligene faktisk fungerer som inngangsbillett til eieboligmarkedet, eller om de leies. Statistikk viser at færre bor trangt og stadig flere bor svært romslig (Andersen, 2006). Det kan tyde på at små boliger ikke nødvendigvis er noe stort problem. Vi har generelt et høyt boligforbruk. En norsk gjennomsnittsbolig måler 114 m² og er blant de største i Europa. I gjennomsnitt har hver nordmann 52

m² boligareal til disposisjon. Det er en økning på 16 m² i løpet av de siste 20 årene (St. meld nr. 23 (2003-2004): 13). På den andre siden bygges det flere ettroms boliger i dag enn for noen få år siden. Å bygge nye ettroms boliger er pr definisjon å bygge slik at flere blir trangbodde. SSB har definert enslige som bor i en ettroms bolig som trangbodde. Man kan også stille spørsmålsteget ved hvorvidt det er dårlig ressursbruk når det offentlige i byfornyelsen på 1980- tallet brukte store ressurser på å slå sammen små boliger til familieboliger, og dernest åpner for en omfattende nybygging av små boliger.

Rapportens tema og innhold

Jon Guttu beskriver i kapittel 2 definisjoner av små boliger og utviklingen av en minstestandard. En historisk gjennomgang beskriver utviklingen små boliger og krav i lover og regler.

I kapittel 3 beskriver Dag Juvkam hvem som bor i små boliger, boligkarrierer og trangboddhet.

Rolf Barlindhaug beskriver i kapittel 4 markedet for små boliger, tilbudet av små boliger, nybyggingen av små boliger, prisutviklingen og utbyggernes begrunnelser for å bygge små boliger.

Lene Schmidt har i kapittel 5 oppsummert studier av små boligens planløsninger. I kapittel 6 oppsummeres endringene i planløsninger, romfordeling, rommenes størrelse og brukbarhet osv.

I kapittel 7 oppsummeres undersøkelser av beboernes vurderinger av små boliger.

Kapittel 8 beskriver rådende diskurser knyttet til utviklingen av små boliger, hva som er begrunnelsene for å bygge små boliger og med hvilke begrep små boliger markedsføres.

Kapittel 9 inneholder oppsummering, forskningsbehov og drøfting av muligheter og utfordringer knyttet til nybygging av små boliger.

Referanser

Andersen, A. (2006): *Enda romsligere for dem som bodde romslig fra før.*
www.ssb.no 07.06.2006

Husbanken (1985): *God bolig*

Husbanken (1992): *Husbankens minstestandard*

Gulbrandsen, L. og Hansen, T. (1978): *Små boliger og trangboddhet.*
Norges byggeforskningsinstitutt. Arbeidsrapport 17

Støa, E. Høyland, K. og Wågø, S. (2006): *Bøkevalitet i små boliger.*
Studier av fem boligprosjekter i Trondheim. SINTEF rapport

Stortingsmelding nr. 31 (2006-2007): *Åpen, trygg og skapende*
hovedstadsregion. Hovedstadsmeldingen. Kommunal- og
regionaldepartementet

Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004): *Om boligpolitikken.*
Kommunal- og regionaldepartementet

2 Definisjoner og utvikling av en minstestandard

Av Jon Guttu

I dette kapitlet skal vi presentere definisjoner av bolig slik vi finner dem i lovverket, i SSB, i Husbanken mfl. Derneft gis en historisk oversikt over utviklingen av minstestandarder. Endelig har vi beskrevet en bystyresak om nye normer for størrelser på boliger i de sentrale byområdene, vedtatt av Oslo kommune i 2007.

2.1 Hva er en bolig? Og hvor liten kan den være?

Før vi går inn på små boliger spesielt, kan det være av interesse å gå gjennom noen definisjoner av hva *en bolig er* og normer for hva den *bør være*. Vi er spesielt interessert i om det settes noen nedre grense for standard og størrelse for at et tilholdssted for mennesker skal kunne kalles "bolig". I og med at en liten bolig også er en bolig, vil eventuelle krav til en bolig også gjelde små boliger. At vi er interessert i hva en bolig *bør være*, innebærer at også definisjonene vil påvirkes av tid, rom og kultur.

Ordboksdefinisjon

Bokmålsordboka definerer en bolig ganske enkelt som:

Husvære benyttet som fast oppholdssted for mennesker (Landrø, M og Wangenstein, B. 1986)

Denne definisjonen representerer den allmenne oppfatning av bolig som et sted hvor folk bor, uavhengig av hvordan den ser ut i praksis. Definisjonen stiller med andre ord ikke krav til rom og funksjoner. Den eneste betingelsen er at beboerne bor der *fast*. Slik skiller definisjonen bolig fra hytte, hotell etc. En familie som bor fast i en campingvogn har dette som bolig. Definisjonen er uavhengig av tid og sted, og dermed generelt anvendelig, men den er lite brukbar dersom en ønsker å si noe (vitenskapelig) om boligens kvalitet og kravene en bør stille til en bolig i dag.

Ordboka definerer *hybel* som: *Enkeltrum i privat bolig som blir leid ut til enslige.*¹

Statistisk sentralbyrå (SSB)

SSBs boligdefinisjon foreligger de facto som resultat av måten boligene blir telt gjennom Folke- og boligtellingsen (FoB). I tillegg finnes en definisjon på byråets nettsider (Statistisk sentralbyrå 2008). Det er ikke stilt arealkrav, kun krav om egen inngang. I definisjonen sondres det mellom leilighet og hybel. *En leilighet* har minst ett rom og kjøkken. Det sies ikke noe om kjøkkenet skal være i eget rom. I definisjonen kreves heller ikke eget våtrom. *En hybel* er et rom med egen inngang men ikke eget kjøkken eller bad/toalett. Dette skal imidlertid kunne nåes uten å gå gjennom en annen leilighet. I Folke- og boligtellingsen forutsettes det altså at boligen skal være fysisk atskilt fra andre boliger og *ha egen inngang*. En person som leier rom i en enebolig, men har samme inngang som eieren, regnes dermed med i eierens husholdning. I og med at spørreskjemaet sendes til husholdets faste adresse, gjelder også her kravet om ”fast tilholdssted”. SSBs definisjon ligger, med andre ord, nær ordboksdefinisjonen ovenfor.

Husbanken

Husbanken har tidligere stilt bestemte krav til boliger den skal være med på å finansiere og dermed hatt avgjørende innflytelse på utformingen av nye boliger. I dag opererer banken med to definisjoner, *bolig* og *selvstendig bolig* (Husbanken 2007).

Definisjonen av *bolig* lyder:

¹ ”hybel” av gammelnorsk ”hibili” dvs. rom for to(!), altså motsatt av ordbokas forutsetning

En bolig er ett eller flere sammenhengende rom innenfor et bygg som har egen inngang og som er avsatt til boligformål

Husbanken forutsetter på linje med SSB, separat inngang til boligens rom. Utover dette inneholder ikke definisjonen krav til kvaliteter i boligen, annet enn det selvfølgelig at rommene (dersom det er flere) skal ha forbindelse med hverandre. At arealet skal være "avsatt til boligformål", kan forstås som en forutsetning lagt i reguleringsplan eller at bruken skal være godkjent av det offentlige. (Både dette og at rommene skal ligge "innenfor et bygg", avgrenser Husbankens boligdefinisjon mot for eksempel campingvogn.)

Definisjonen av *selvstendig bolig* lyder:

En selvstendig bolig er en bolig som inneholder alle sentrale boligfunksjoner som WC, bad, kjøkken, stue og soverom innenfor boligens privatareal.

Vi må gå ut fra at også "en selvstendig bolig" skal ha sammenhengende rom og egen inngang etter den videre definisjonen ovenfor. I tillegg forutsettes det altså at rommene skal være egnet til bestemte formål. En viss språklig uklarhet oppstår ved bruken av begrepene "funksjon" og "rom". Definisjonen stiller krav til definerte rom, for eksempel stue og soverom, men betegner samtidig rommene som "funksjoner", aktiviteter som i og for seg kan innpasses i ett og samme rom.

Husbankens minstestandard

I perioden 1992 til 2005 fungerte Husbankens minstestandard som nedre arealgrense ved Husbanklån til ny bolig (Husbanken 1998). Ved å stille arealkrav til boligens funksjoner og møbleringsmuligheter kom en fram til en grense på rundt 55 m² for boliger til permanent bruk. Dette var også formulert eksplisitt i betingelsene for å oppnå basislån, som var 2-roms bolig på minimum 55 m² BRA (bruksareal). Som resultat av St.meld. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken ble minstestandarden avviklet. Begrunnelsen for dette var at "den nye låneordningen bygger opp under prinsippene for modernisering av offentlig sektor gjennom delegering, reduksjon av offentlig dobbeltkontroll, forenkling av regelverk og økt brukervennlighet og økte brukervalg" Videre begrunnes endringen slik: "Regjeringen ser det ... som uhensiktsmessig at

Husbanken skal ha egne tekniske minimumskrav til standard, og legger til grunn at de tekniske kvalitetskrav som skal stilles til boliger, samles i byggeforskriften" (samme kilde s. 58). Det sies imidlertid ikke noe om hva som legges i "tekniske minimumskrav" og om Husbankens tidligere krav skal innarbeides i lovverket.

Husbankens krav til boligen som betingelse for å gi bostøtte

Husbanken stiller visse krav som betingelse for å gi bostøtte, og dette har i praksis også fungert som en nedre arealgrense for mange små boliger (Husbanken 2008):

- At boligen oppfyller krav til selvstendighet, dvs. har eget kjøkken, bad, soverom, oppholdsrom og egen inngang.
- At boligen har en størrelse på minst 40 kvm utenom fellesareal

Eget kjøkken innebærer ikke at kjøkkenet skal være et atskilt rom. Krav om eget soverom skal derimot forstås som et eget rom med vindu og dør til å lukke. Husbanken krever i tillegg at boligen skal være en helårsbolig i tråd med bankens definisjon av *bolig* (se ovenfor).

Plan og bygningsloven (Pbl) med forskrifter (TEK)

Bygningslovgivningen har ikke egne kapitler for boliger, det finnes heller ikke noen definisjon av bolig her, men i enkelte avsnitt henvises det til bolig. I Pbl kapittel X § 74,1 første ledd krever loven at

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring.

Hva som menes med "forsvarlig" er imidlertid ikke utdypet. Det stilles ikke krav om at boligen skal være til helårsbruk eller at den skal ha egen inngang (Lovdata 2008b).

Kravene til boliger i TEK er i hovedsak generelle funksjonskrav (Samme kilde). De er ikke spesielt rettet mot boliger, men er generalisert til å gjelde *byggverk*. For eksempel kreves det at ethvert byggverk og ethvert rom skal ha planløsning og størrelse som er egnet til formålet. Romhøyden skal tilpasses rommets størrelse og funksjon. Bolig skal ha tilstrekkelig og samlet arbeids- og

oppbevaringsplass og plass for løs innredning i rom der dette er nødvendig. Av mer spesifikke krav heter det at ”hver leilighet skal ha nødvendige rom for vask og tørking av klær, oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende”. Dessuten stilles krav om at hver familieleilighet skal ha eget vannklosett eller privet. Begrepet ”leilighet” er imidlertid ikke definert. Det bør trolig forstås som en selvstendig bolig etter Husbankens definisjon ovenfor.

TEK krever at volum i oppholdsrom, soverom og kjøkken skal være minst 15 m^3 . Med takhøyde 2,4 m tilsvarer det en gulvflate på $6,25 \text{ m}^2$. Videre skal romhøyden være tilpasset rommenes størrelse og funksjon men høyden kan ikke være under 2,2 m. Tallet 15 m^3 , det eneste konkrete kravet i TEK til rommenes brukbarhet, har en interessant bakgrunn. Det fremkom som et resultat av Axel Holsts studier av boliger og trangboddhet i 1894. Kravet var begrunnet med epidemier grunnet dårlig luftsirkulasjon. Basert på sosialmedisinsk forskning kom Axel Holst frem til at 30 kubikkmeter luft for voksne ville sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Barn krevde det halve. Av hensyn til hva som var ansett økonomisk mulig på det tidspunktet ble normen fastsatt til det halve: 15 m^3 for voksne, $7,5 \text{ m}^3$ for barn (Hansen 2007). På tross av den store velstandsutviklingen har denne normen vært uforandret i over 100 år.

For øvrig er kravene til brukbarhet i TEK i stor grad viet spørsmålet om *universell utforming*. Dette omfatter krav til orienterings-, miljø- og bevegelseshemmete. Den siste gruppen vil i mange tilfeller være avhengig av rullestol. Husbankens minstandard på 55 m^2 boligareal var i hovedsak definert ut fra kravet til livsløpsboligen, i realiteten rullestolens krav til bevegelse innendørs. Det underlige med TEK og veiledningen til TEK er at kravene til rullestolsbrukeren er tatt hensyn til når det gjelder atkomst til bygningen. ”For boligbygning med felles inngang til flere enn 4 boliger skal atkomsten til og med hovedinngang kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede.” Det stilles imidlertid ikke krav til heis for bygninger på fire etasjer og mindre og det stilles ikke krav til rommenes størrelse, annet enn at det skal være plass til en fremtidig innredning av et rullestoltilgjengelig bad. Det er med andre ord lite samsvar mellom de ulike kravene til universell utforming. (I vedlegg 1 er gjengitt en oversikt over krav til boliger i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.)

Eierseksjonsloven

I Eierseksjonsloven er satt en grense for hva det er lov å seksjonere, det vil si å utskille som egen eiendom med gårds- og bruksnummer i Grunnboka (Lovdata 2008a). Den har dermed fungert som en nedre grense for hva utbyggere og andre boligselgere har tilbudt som *bolig* på boligmarkedet. Eierseksjonsloven opererer med begrepet ”bruksenhet”, som skal sikre eksklusiv bruk. Hoveddelen av bruksenheten er å forstå som boligheten som seksjoneres. Loven krever at:

Bruksenhetens hoveddel skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang.

Dessuten at:

Hver boligseksjon skal ha eget kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom.

Det stilles altså ikke krav om eget oppholdsrom eller om rommenes størrelse. Presiseringen av at bad og wc skal være i eget rom forteller også at kjøkken *ikke* trenger å være i eget rom.

SINTEF Byggforsk

Byggforskserien utgjør ”byggebransjens norm for byggetekniske løsninger”. Instituttet har i mange år lagt sine definisjoner og krav noe høyere en de statlige organene og lovverket. På den måten har de fungert som en pådriver for økt kvalitet. SINTEF Byggforsk definerer ”selvstendig boenhet” slik:

En selvstendig boenhet er en bolig som er en egen bruksenhet og dermed en egen branncelle. Den må ha rom for varig opphold (stue/kjøkken/soverom/ oppholdsrom), den må ha egen inngang uten å måtte gå gjennom annen boenhet, og ha bad/wc og oppbevaringsplass.

(Byggforsk 2007)

Denne definisjonen legger, som vi ser, en viss vekt på sikkerhet (og dermed forsikring) ved brann. Ut over dette skiller ikke definisjonen av ”selvstendig boenhet” seg nevneverdig fra de øvrige.

Byfornyelsens 30-årsstandard

I byfornyelsen i Oslo, som foregikk på 1980-tallet, ble det stilt krav til en såkalt 30-årsstandard, en standard som forutsatte at bygningen skulle stå i minst 30 år til. Det ble ikke stilt eksplisitte krav til størrelse, kun at boligen skulle være stor nok ”for den husholdningsstørrelse den er beregnet for”. I praksis kom dette til å bety boliger mellom 40 og 60 m² for inntil 2 personer og minst 60 m² for 3 personer eller flere. Ettroms boliger ble unngått fordi de ble regnet som uegnet for familier og at det var vanskelig å innpasse bad og WC i så små boliger (Oslo kommune 1977).

Lover om borettslag og boligbyggelag

Disse lovene stiller ikke krav til kvaliteten av de boligene som skal bygges og forvaltes. Slik sett vil det være prinsipielt mulig for boligbyggelagene å legge seg på lovens minimum når nye prosjekter skal planlegges.

Sammenfatning

Gjennomgåelsen har vist at det ikke finnes noen omforent forståelse av begrepet *bolig* i lovverk og retningslinjer. Begrepets innhold utkrystalliseres alt etter oppgaver og politikk for den enkelte institusjon. Om en tar utgangspunkt i lovverket, kan en bolig i prinsippet bestå av et rom ned mot 6 m² med kjøkkenbenk, et WC/dusjrom med plass til vaskemaskin og bodplass. Faktisk er bodplassen på 5 m² mest rikelig tilmålt. I tillegg skal den ha egen inngang. En slik bolig kan utskilles som eget eiendomsobjekt.

En *småbolig* vil altså skille seg fra en annen bolig kun ved småboligens størrelsesgrense oppad. I og med at Husbankens arealgrenser har opphørt, og heller ingen andre institusjoner eller lovverket bruker begrepet, vil det ha liten hensikt å operere med betegnelsen *småbolig* som noe spesifikt. Det vil være mer hensiktsmessig kun å omtale *små boliger* og dessuten undersøke hvor den nedre grensen for areal og egenskaper ved en bolig *bør* ligge.

2.2 Minstestandarder – historisk utvikling

Minstekravet til en bolig endret seg sterkt gjennom 1900-tallet i takt med velferdsutvikling og standardøkning. Toroms boliger som ble betraktet som boliger for familier på 1930-tallet, ble definert

som ”småboliger” 50 år senere. I dag regnes de som brukelige for enslige eller til nød for barnløse par. En viss boligstandard i nybyggingen har ofte vært knyttet til en viss størrelse på husholdningen. Når en skal fremstille utviklingen, er det derfor nødvendig dels å beskrive *hva som ble bygget* av selvstendige små boliger, dels å belyse hvordan disse boligene *ble fordelt*. Det er altså snakk om to typer normer: fysiske og fordelingspolitiske. For begge avtegner det seg tre ulike perioder i løpet av 1900-tallet.

1. 1920- og 30-tallet hadde få reguleringer av boligen og boligmarkedet. Bygningslovens krav gjaldt i byene, men hadde få bestemmelser om boligutforming. Utformingen ble bestemt ut fra faglig konsensus, tradisjon og markedsforhold, mens boligfordelingen i hovedsak var et resultat av privatøkonomi og markedsforhold.

2. I tiden etter 2. verdenskrig ble både bygging og boligtildeling gjenstand for stram rasjonering. Samtidig innførte Staten, gjennom Husbanken, en rekke detaljerte normer for boligens planløsning, som rundt 1960 festnet seg til såkalte ”romdimensjonerende møbelmål”. De statlige boligfordelingsnormene (romnormen) ble avviklet i løpet av 1970-tallet, mens møbelmålene ble praktisert i sin strenge form fram til begynnelsen av 1980-tallet.

3. Fra 1980-tallet har de fysiske kravene i Husbanken gradvis blitt fjernet. Kravene til planløsning forsvant i 2005 med avviklingen av bankens minstandard. Kommunale boligfordelingsnormer ble avviklet på 1980-tallet.

Det følgende er en fremstilling både av hvordan de små boligene utviklet seg fra tiden rundt 1930 og hvordan de ble forsøkt fordelt i befolkningen. En grunn til å starte på trettitallet, er at man på denne tiden begynte å planlegge og produsere boliger spesielt beregnet for en person. På denne tiden var planleggerne dessuten svært opptatt av hva som måtte til av boligareal for at bolignøden skulle kunne løses. Blant annet var dette tema for CIAM (sammenslutningen av modernistiske arkitekter) kongressen i 1929. Her lanserte en rekke arkitekter sine svar på hvordan boligproblemet kunne løses under slagordet ”Wohnung für das Existenzminimum” (bolig for eksistensminimum). 100 forslag til planløsninger ble samlet i en katalog med samme tittel. (Hochbauamt Frankfurt 1930).

Figur 2.1 *Katalogforsiden for "Wohnung für das Existenzminimum"
Frankfurt 1930*



Utvikling av minstestandarden

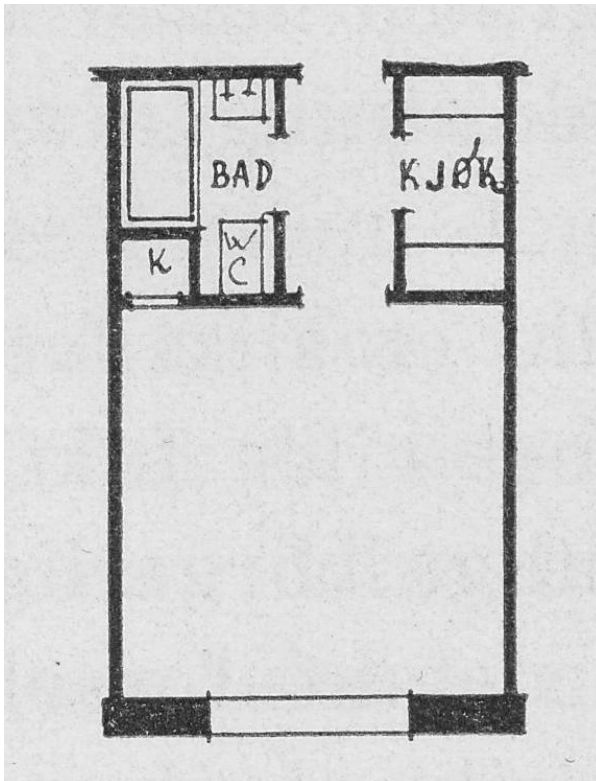
1930-tallet

Det ble bygget rene hybelhus eller hospitser for kategorier av menn eller kvinner (sjøfolk, sykepleiere, studenter etc.). Hyblene var enkle rom, eventuelt med håndvask og kott. Wc, bad og kjøkken var felles for en etasje, og det kunne være opptil ti tomannsrom om ett kjøkken med atkomst fra korridor. Det ble også bygget gamle hjem og enkelte "appartementshus" med felles spiserom, evt. også matheis (Socialistiske arkitekters forening 1933)

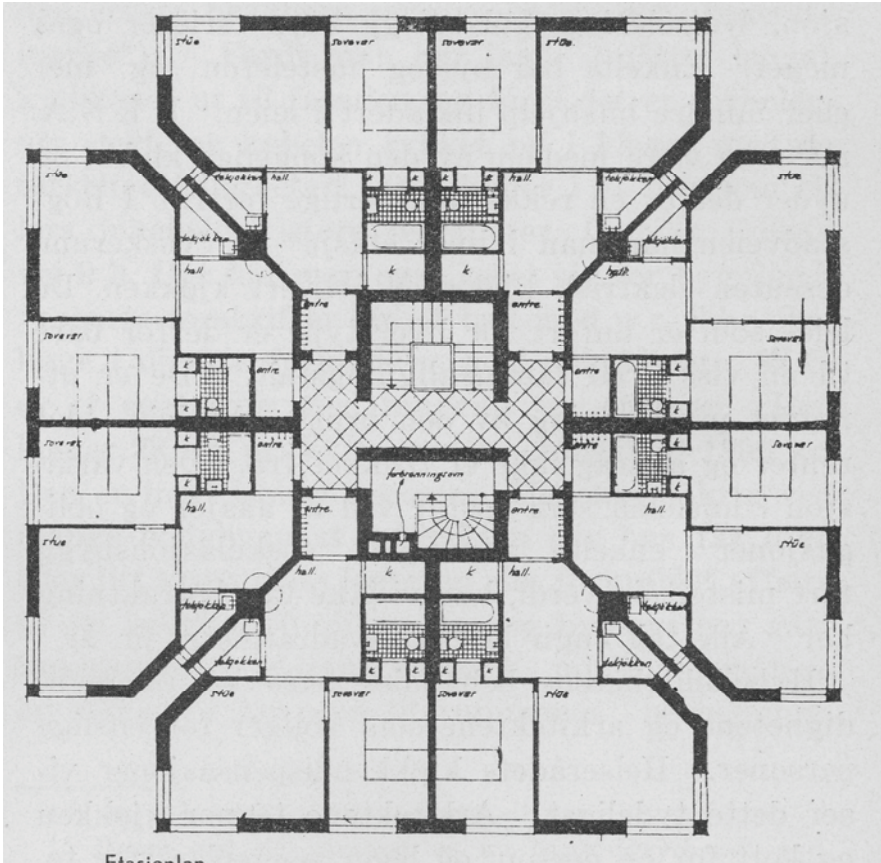
De første hybelleilighetene ble bygget i de større byene enten i egne komplekser for småleiligheter eller ispedd gårder med familieeiligheter. Boligene var regulert av Bygningsloven av 1924 med tilhørende forskrifter, samt Helserådets krav til ventilasjon og

lys. Kravene tilsa at leiligheten skulle inneholde stue med soveplass, bad, wc, kott og ”tekjøkken”. Myndighetene krevde også at wc og kjøkken skulle være ventilert, dvs. ha tilførsel av frisk luft og avtrekk. Det ble imidlertid ikke stilt krav om at kjøkkenet skulle ha vindu til å åpne. Det ble heller ikke stilt arealkrav til rommene. I praksis ble hyblene og hybelleilighetene bygget med sterkt varierende standard, alt etter beliggenhet og hvilket markedssegment utbyggeren rettet seg mot.

Figur 2.2 *Typisk hybelleilighet for enslige fra tiden rundt 1930*



Figur 2.3 *Leiegård med toroms leiligheter fra tiden rundt 1930, sterkt kritisert av PLAN-gruppen. Legg merke til lysforholdene og formen på kjøkkenet.*

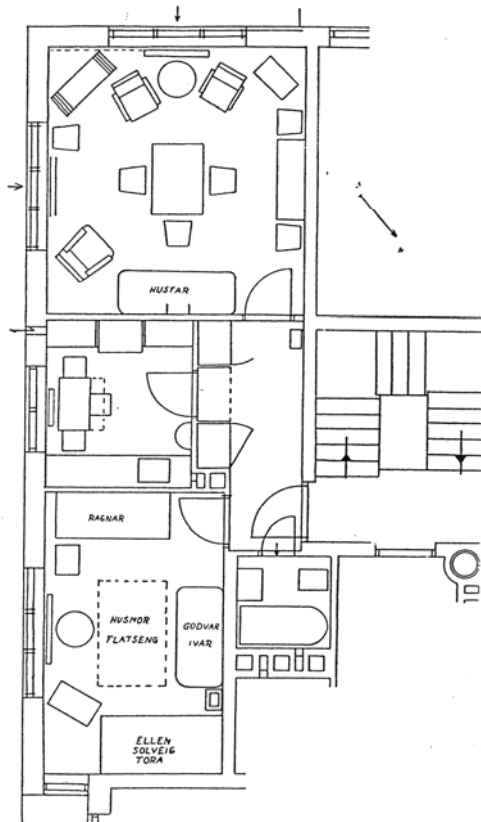


I løpet av 1930-tallet økte byggingen av ett- og toromsboliger i Oslo fra vel 70 % i begynnelsen av tiåret og opp til nærmere 90 % i 1939-40. Produksjonen av ettroms boliger økte i samme periode fra 20 % til nesten 40 %.

1945 - 80

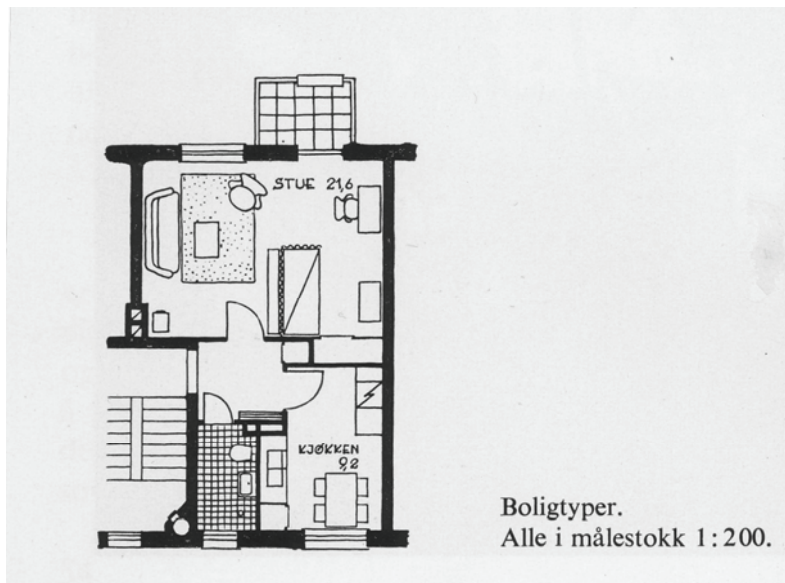
Oslo Byes Vels boligundersøkelse under krigen markerte et vendepunkt i boligstandarden. Den dokumenterte til fulle at toromsboligen var uegnet som familiebolig. Studieobjektet var de nyeste og presumptivt beste boligene som ble bygget på 1930-tallet og funnene viste at en stor del av disse boligene var overbefolket.

Figur 2.4 *En av de overbefolkete leilighetene som ble dokumentert gjennom Oslo Byes Vels boligundersøkelse, egentlig selve kroneksemplet.*



Fra Boligdirektoratet ble det proklamert at ”enhver småleilighet som bygges, er en feilinvestering”. Boligproduksjonen etter krigen ble innrettet mot familieboliger på tre rom og kjøkken. Det ble riktig nok produsert et visst antall toromsboliger i blokkbebyggelsen i de store byene, særlig etter at banken i 1950 måtte gå til det drastiske skritt å redusere arealgrensene.

Figur 2.5 Småbolig i den ordinære boligbyggingen, ferdigstilt i 1950, beregnet på en eller to personer.

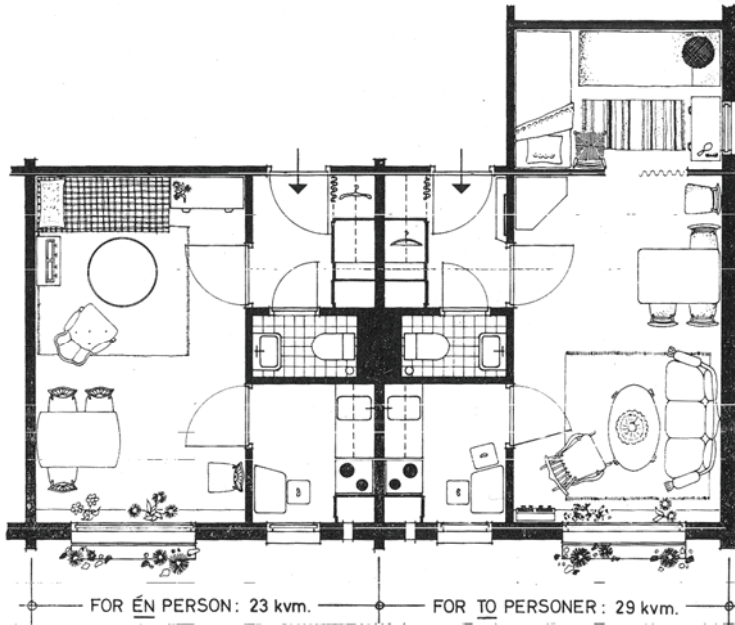


Den nedre arealgrensen for å oppnå Husbanklån ble imidlertid holdt, idet boliger under 50 m² ikke ble tildelt nedskrivningsbidrag (stønadslån) på linje med familieboliger. Dette bidraget var for de fleste en helt nødvendig forutsetning for å finansiere boligen. Blant de få småleilighetene som ble bygget, i tillegg til rene institusjoner, finner vi først og fremst personalboliger, særlig for kvinnelige sykepleiere og såkalte trygdeboliger for eldre med selvstendig husholdning.

Småleiligheter med ordinære husbanklån og nedskrivningsbidrag på linje med familieboliger ble det åpnet for i 1958, vel og merke dersom soverommet *ikke* hadde plass til dobbeltseng.

På 60-tallet ble småleiligheter innarbeidet som del av den ordinære boligbyggingen, i blokkbebyggelsen ofte som ensidig orienterte leiligheter plassert mellom to familieboliger (såkalt trespenner). Ungdomsbygg innarbeidet denne typen leiligheter i sitt byggesystem for blokkleiligheter som blant annet ble bygget på Haugenstua og Ammerud i Oslo.

Figur 2.6 *Typeplaner for trygdeleiligheter fra tidlig 1950-tall. Planen til høyre er beregnet for to personer.*



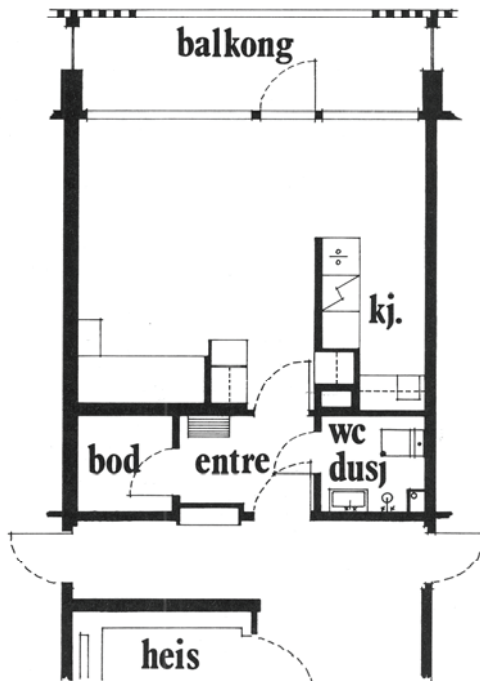
*Fig. 8. Typeplaner for trygdeleiligheter.
Rinnan, Tveten og Colbjørnsen, ark. MNAL. Oslo 1952.*

Et viktig bidrag til diskusjonen om små boliger på 1960-tallet finner vi i Carsten Boysens utredning ”Boliger for eldre” (Boligdirektoratet 1964). Særlig gikk han til angrep på det såkalte ”bed-sittingroom”, en ettroms bolig med sove- og kokefunksjonen henlagt til nisjer i det eneste oppholdsrommet. Boysen hevdet her en rekke argumenter mot boligtypen, (hygiene, sunnhet, vanskelig å holde orden, vanskelig å ha sykebesøk). Han konkluderte med at boligtypen er besværlig for en person, umulig dersom to personer skal bebo den.

En slik leilighet ble 7-8 år senere gjenstand for NBI's intervjuundersøkelse av hvordan det var å bo ”på ett rom i blokk”, en undersøkelse som dokumenterte at ettroms leiligheter var lite brukelige som permanent bolig (Gulbrandsen 1973).

Figur 2.7 *Ettroms bolig på Ammerud, undersøkt av Psykolog Ole Gulbrandsen NBI i 1973.*

De aller fleste leilighetene er på ca. 30 m². De består av et oppholdsrom på 20 m², et åpent te-kjøkken på 3 m², og en liten entre på 3 m² med bod 2 m². WC/dusj er 2 m². Den plassen man har «å bo på» – sove, spise, omgås andre, arbeide, hvile, drive med hobbyer – er et oppholdsrom på 20 m². Balkongen som «uterom» kommer i tillegg.



Som vi ser, har den undersøkte leiligheten kjøkken bak en skjermvegg og en soveplass innerst på venstre side. Gulbrandsens tekst over planløsningen lyder: ”De aller fleste leilighetene er på ca. 30 m². De består av et oppholdsrom på 20 m², et åpent tekjøkken på 3 m² og en liten entré på 3 m² med bod 2 m². Den plassen man har ”å bo på” – sove, spise, omgås andre, arbeide, hvile, drive med hobbyer – er et oppholdsrom på 20 m². Balkongen som ”uterom” kommer i tillegg.” (Se også kap. 7 om beboernes erfaringer med denne boligen.)

Undersøkelsen bidro til at Stortingets kommunal- og miljøvernkomité høsten 1974 uttalte at ”to rom og kjøkken er et rimelig krav

til bolig for voksne enslige, og (man) vil derfor be departementet å arbeide for en slik målsetting”.

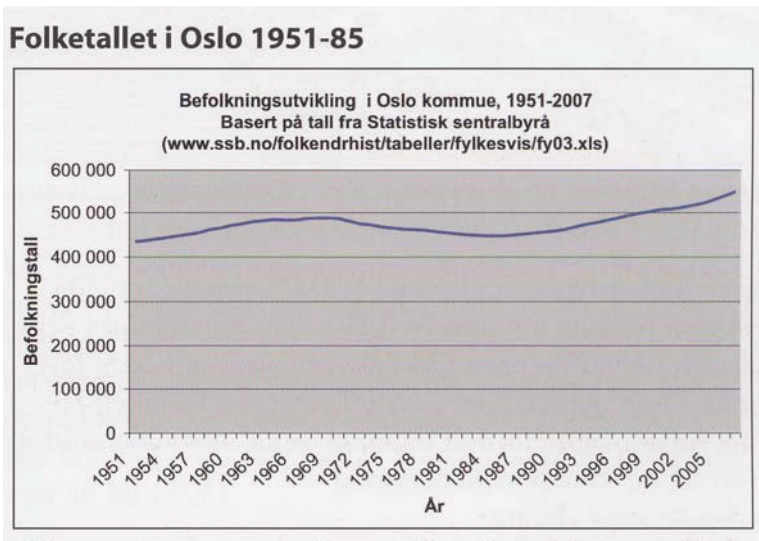
Etter at enslige hadde fått adgang til toromsboliger, ble siktemålet å innarbeide toromsstandard som *minstestandard* i nybyggingen. På landsbasis ble dette iverksatt i og med Husbankens rundskriv i januar 1978, hvor det lød: ”Det vil heretter bli krevet minst ett soverom i tillegg til oppholdsrommet i alle boliger for voksne enslige”². I Oslo kommune ble forbud mot bygging av ettroms boliger først tatt opp i bystyret i 1975 etter oppfordring fra Ensliges landsforbund. I 1977 gikk et enstemmig bystyre inn for å innføre forbud mot bygging av ettroms leiligheter. Det tok imidlertid åtte år med forskjellige vedtak og diskusjoner fram og tilbake før bystyret fattet det endelige vedtaket i 1985. Her het det at ”minste boenhet skal være 2-værelses leilighet.”³

En del av bakgrunnen for at politikerne satte en stopper for bygging av ettroms boliger, finnes i byens økonomiske situasjon på slutten av 70-tallet. Den tidligere foregangskommunen Oslo var kommet opp i et økonomisk uføre, mye på grunn av minkende befolkning og dermed sviktende skatteinngang. Høyere inntektsgrupper, først og fremst barnefamilier, flyttet ut til nabokommunene på jakt etter rommelige boliger i barnevennlige strøk. Nesten halvparten av boligene i Oslo var på ett eller to rom og det ble fortsatt bygget så mye 18 % ettroms boliger mellom 1971 og -76. Å endre profilen på de boligene som ble tilbudt befolkningen ble sett som et meget viktig tiltak for å snu utviklingen. I nybyggingen skjedde dette først og fremst i forbindelse med utbyggingen av Holmlia som kom til å bestå av tildels store boliger, hvorav halvparten med bakkekontakt. Tilsvarende ble minimumsnormen i Byfornyelsen satt til to rom og kjøkken. I en slik situasjon ville det være meningsløst å fortsette byggingen av ettroms boliger. Trolig bidro disse grepene til at bølgedalen i befolkningsutviklingen snudde. I tillegg til de økonomiske forholdene spilte presset fra organisasjonen Ensliges landsforbund inn på politikernes holdninger. Rundt 1985 begynte innbyggertallet igjen å vokse.

² Rundskriv HB-1055 20.01.1978, HB blad 3209 Husbanken

³ Bystyremøte 27.2.1985

Figur 2.8 *Storbyene, blant dem Oslo, opplevde en stor bølgedal i befolkningsutviklingen i de 25 årene mellom 1970 og 1995. Bunnen ble nådd rundt 1985. Etter det har folketallet økt jevnt.*



1980 – 2006

Etter at Husbanken innførte kravet om at permanente boliger skulle ha minimum to rom, kom småboligene inn i kategorien "ordinære boliger", og ble underlagt husbankkrav på linje med familieboliger. Husbanken anslo 55 m² ("leieareal") som en rimelig størrelse for toroms boliger, og dette ble satt som nedre grense for å få lån. Skulle en gå under denne størrelsen, måtte en dokumentere at en rekke funksjonskrav var tilfredsstilt. Med dette var småboligen definert som egen kategori i Husbankens normsystem.

Da Willoch-regjeringen overtok i 1982, bestemte den nye kommunalministeren, Arne Rettedal, at Husbanken skulle utvikle sin kvalitetskontroll. Fra nå av skulle boligkvalitet utelukkende vurderes av kommunene på grunnlag av Plan- og bygningslovens bestemmelser. Tiltaket var del av regjeringens generelle arbeid med forenklinger og avvikling av forskrifter og regelverk og inngikk i en allmenn liberaliseringspolitikk. Dermed forsvant også detaljkravene til småboliger. Arealgrensen på 55 m² ble imidlertid beholdt, nå mer i form av en premierings/straffeordning – Husbanken

finansierte boliger med mindre areal, slik Rettedal la opp til, men ga kraftig trekk i låneutmålingen.⁴

På 1980-tallet opplevde Husbankens saksbehandlere et økende press på boligkvalitetene i små boliger. Banken måtte innskjerpe opplagte krav som at små boliger skulle ha separat soverom med vindu og at de skulle ha gang eller vindfang. Den godtok derimot stue og kjøkken kombinert i ett rom både i små og større boliger. I 1987, i forbindelse med innføringen av en låneordning for utleieboliger, ga banken etter for presset på arealgrensen. Minste areal for småboliger ble senket til 50 m². For første gang siden krisen i 1950 hadde Husbanken åpnet for arealreduksjon.

Ensliges Landsforbund reagerte sterkt på at nettopp småboligene ble rammet og hevdet at myndighetene hadde "stjålet" opptil 10 m² fra de enslige på 80-tallet. Å *gjeninnføre* en minstestandard ble målet både for Husbankens arkitekter, for eksterne organisasjoner og forskere.

I første omgang var oppgaven å dokumentere konsekvensene av "frisleppet" av arealene. Saksbehandlerne hadde registrert en rekke typiske mangler: Dårlige lys- og solforhold med mørke bad, kjøkken og soverom, trang atkomst med liten eller ingen garderobeplass, manglende bodplass, dårlige planløsninger og lite brukbare utearealer. På grunnlag av 44 lånesaker med til sammen 120 boliger utarbeidet Arkitektavdelingen sammen med Byggforsk rapporten "Funker femti'n?" (Jørgensen 1990). Her ble forholdene i Husbankfinansierte småleiligheter analysert. Det gikk riktig nok fram at forholdene ikke var så ille som man kunne forestilt seg ut fra enkeltsakene.⁵ De største manglene var knyttet til møbleringsmulighetene i stue og kjøkken, for liten bod og manglende entréatkomst til wc. Rapporten konstaterte at det i teorien *lot* seg gjøre å tilfredsstille kriteriene i Husbankens "God bolig" innenfor 50m², men det var få eksempler på slike leiligheter i materialet. Man måtte opp i arealer på 53 – 55 m² før man så noen generell forbedring. Se kap. 5 en nærmere gjennomgang av undersøkelsen.

⁴ En nedre grense for boliger for eldre fant banken dekning for i bostøtteordningens 40 m².

⁵ Jørgensen, Ivar (1990): *Funker femti'n?* Husbanken og Byggforsk 1990. Når det gjaldt livslevesstandard, var resultatene direkte oppløftende. Nærmere halvparten av boligene var tilrettelagt for rullestolbrukere. Dette måtte bety at Husbankens belønningssystem hadde hatt stor betydning.

I 1986 overtok Gro Harlem Brundtland som regjeringssjef. Den nye kommunalministeren Gunnar Berge var mer lydhør overfor ønsker om statlig styring enn sin forgjenger. Han var også innstilt på at Husbanken fortsatt skulle spille en viktig rolle i norsk boligpolitikk. I 1991 ga departementet klarsignal til å gjeninnføre en minstestandard som betingelse for å få husbanklån. Året etter ble den såkalte "minstestandarden" innført. Den fortutsatte et areal på 55 m², definerte krav til dagslys i oppholdsrom, arealkrav til enkeltrom og krav til boligens orientering. Mer presist krevde normen at boligen skulle ha stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré og boder. For første gang stilte det offentlige også krav til privat uteplass, balkong eller terrasse. (Minstestandarden er beskrevet mer detaljert i kap. 5.)

Disse kravene var virksomme utover i 1990-årene, kombinert med former for premieringsordning.⁶ Etter hvert mistet imidlertid Husbanken mye av sin innflytelse, vesentlig fordi lånerenten ikke var mye lavere en privatbankenes.

I 2005 ble Husbankens minstestandard fjernet, denne gang av kommunalminister Erna Solberg i regjeringen Bondevik II. I skrivende stund (2008) stiller ikke Husbanken arealkrav til boliger. Husbankens grunnlån gis til prosjekter etter en skjønnsmessig vurdering av kvaliteter hovedsakelig i form av universell utforming og energireduksjon. Livsløpsstandard er imidlertid ett av flere tiltak som gir grunnlån. Tradisjonelt forutsetter livsløpsstandard i blokkbebyggelse mellom 50 – 55 m² bruksareal.

Hvorfor ble minstestandarden fjernet? Begrunnelsen fra regjeringens side var, som Rettedal hadde lovt i 1982, at kravene skulle samles i Byggeforskriftene: "Regjeringen ser det ... som uhensiktsmessig at Husbanken skal ha egne tekniske minimumskrav til standard, og legger til grunn at de tekniske kvalitetskrav som skal stilles til boliger samles i byggeforskriften". Hva som rommes av begrepet "tekniske kvalitetskrav" er imidlertid uvisst. Så langt er ingen av minstestandardens krav tatt inn i lovverket. I boligmeldingen, St.meld.nr 23 (2003-2004), er ikke frafallet av kvalitetskrav drøftet. Det legges opp til at tilbud og etterspørsel i

⁶ At arealkravet hadde sin virkning viste seg bl.a. i en undersøkelse av 1538 byboliger fordelt på sju norske byer. Det var bare fire ettroms boliger i utvalget. Se Guttu, Jon og Martens, Johan-Ditlef (1998): *Sentrumsnære byboliger: Prosjektkatalog* NIBR Notat 1998:116

boligmarkedet i det store og hele skal sørge for nødvendige kvaliteter. Regjeringen erkjenner imidlertid at universelt utformede boliger og miljøvennlige boliger ikke vil bli realisert i ønsket grad i et uregulert marked.

En årsak til at minstestandarden ble fjernet, var press på Husbanken om å finansiere boliger for ungdom. I første omgang dispenserte banken fra kravet ved bygging av såkalte midlertidige boliger i byene. Samtidig økte presset om å bygge ettroms boliger. Av Husbankfinansierte boliger i perioden 1997 – 2007 var i gjennomsnitt ca 7 % på ett rom. Andelen boliger mindre enn 40 m² har i de samme årene vist en økende tendens. De siste tre år (2005 – 2007) har andelen ligget mellom 10 og 17 %. Av dette kan vi slutte at banken i økende grad finansierer boliger mindre enn 40 m² med flere rom. Samtidig har andelen livsløpsboliger ligget relativt konstant på snaut 50 % av samtlige Husbankfinansierte boliger.

Hvordan boligene ble fordelt

1930-tallet: Grunnlaget for 30-tallets omfattende bolignød og trangboddhet lå først og fremst i bokostnadene, som igjen bunnet i boligfinansieringen. I byene ble det meste av lånekapitalen reist i det private lånemarkedet, ved innskudd (obligasjoner), lån i forsikringsselskaper og salg av aksjer til småsparere. De større bykommunene støttet spesielt kooperativ boligbygging og da først og fremst gjennom lånegarantier, men den offentlige støtten var ikke stor nok til å dekke behovene til store deler av befolkningen. Beregninger viste at en familie med gjennomsnittsinntekt måtte bruke ca 1/3 av inntekten for å bo i en privatfinansiert bolig på 80 m². Dette var over evne for flertallet av befolkningen og alternativet for ”gjennomsnittsfamilien” ble derfor å flytte inn i småleiligheter på ett og to rom (Nestor 1961). I og med at boligmarkedet var basert på tilbud og etterspørsel, var det mulig for velstående, enten de var enslige eller familier, å skaffe seg rommelige leiligheter. Fordeling av boligstandard var med andre ord sterkt klassepåvirket.

1946 – 83: I de første fredsårene etablerte myndighetene et system for omfattende boligreising basert på en ansvarsdeling mellom Husbanken, boligkooperasjon og kommunene. Finansieringsproblemet og dermed bokostnadene ble tatt hånd om. Nå var det ressurstilgangen som satte grensene for hvor mye det var mulig å

få bygget. Boligfordelingen ble regulert, delvis som følge av hvor det ble bygget, dels ved forordninger fra sentralmyndighetene. Loven om boligrekvirering og strenge regler for boligtildeling (romnorm) skulle sikre den ønskete prioriteringen.

Ved fordeling av boliger skulle familier prioriteres samtidig som behovene til de mest nødstedte skulle dekkes først. Rekkfølgen ble dermed først å bygge opp de brente byene spesielt i Nord-Norge, dernest å skaffe boliger til de helt husville familiene, etter det kom turen til familier som bodde hos foreldre eller som var nødt til å dele bolig med andre barnefamilier, etter det igjen var det de trangboddets tur. Når all denne familienøden var stilt, ville turen komme til enslige, eldre, yngre ugifte og funksjonshemmede, altså til brukere av små boliger.

Boligpolitikken gikk med andre ord sterkt ut over enslige, uten at man dermed kan karakterisere den som uetisk. I de første gjenreisningsårene ble ca hver tiende nybygde bolig i hovedstaden stilt til rådighet for enslige. Størstedelen av disse var boliger for sykepleiere og eldre, men det ble også åpnet for at enslige kunne tildeles ettroms boliger med kjøkken i de første etterkrigsårene.

Rundt 1950 oppstod imidlertid en akutt boligkrise. Da ble det klart at prognosene for boligdekning ville sprekke. På grunn av alle giftermålene og barnefødsleene i de første fredsårene hadde boligmangelen økt siden 1946. Situasjonen tilsa at en måtte ta i bruk enda hardere virkemidler for å lindre den verste bolignøden. Det skjedde med innføringen av boligformidlingsloven av 30. juni 1950. Loven skulle sørge for den nødvendige rasjonering av boligressurser i det den satte grenser for hvor stor plass husholdninger kunne tildeles. På den tiden måtte en ettroms bolig i Oslo regnes som familiebolig, idet ca $\frac{3}{4}$ av byens ettroms boliger var disponert av hushold med to eller flere personer. Boligformidlingsloven fastsatte derfor en romnorm som gikk ut på at familier med 2 – 5 personer kunne få disponere en bolig med et antall rom som tilsvarte husholdningens størrelse, mens større familier måtte ta til takke med et antall rom mindre enn en persontallet.

Enkeltpersoner fikk ikke ta i bruk leiligheter, kun ”hybelrom som etter sin art var bestemt for enslige personer (rom med eller uten kokeskap)” (Nestor 1961). Romnormen gjaldt både leieboliger og borettslag. I Oslo ble normen tatt opp og kritisert flere ganger i

bystyret og i 1952 ble reglene lempet noe på slik at enkeltpersoner i hvert fall skulle få disponere ettroms boliger med kjøkken på inntil 6 m². Utover 1950-tallet ble det bygget mye i alle de store byene. Boligforholdene for familier ble dermed raskt bedret. I 1955 var boligfrekvensen for de gifte kommet opp i 97 %, mens den for ugifte fortsatt var så lav som 22 % (Reiersen og Thue 1996).

Familieboligpolitikken rammet først og fremst kvinner i og med at langt de fleste som hadde etablert seg som enslige i hovedstaden var kvinner. De boligene for enslige som hadde blitt bygget etter krigen, var i det vesentlige forbeholdt bestemte grupper, som sykepleiere og alders- og uføretrygdete. Derfor ble kravet om boligbygging for alminnelige enslige reist med fornyet tyngde i siste halvdel av 1950-tallet. Det var kvinner som stod i spissen for dette, først og fremst representert gjennom Ensliges forening stiftet i 1957 (Brevig 1985).

I 1957 åpnet Husbanken for et tilleggslån til enslige, men under forutsetning av 4 % rente. I 1958 vedtok Stortinget at enslige burde få rentefritt stønadslån på linje med gifte. På samme tid ble det gitt adgang til toroms boliger, vel å merke dersom soverommet bare hadde plass til en enkeltseng og arealet lå innenfor 45 m². Fortsatt i 1959 var romnormen følgende:

1 person	1 rom og kjøkken
2 personer	2 rom og kjøkken
Ektepar og 3 personer	3 rom og kjøkken
4 personer	4 rom og kjøkken
5 personer	5 rom og kjøkken

Ut over 1960-tallet fortsatte tautrekkingen om å avvikle normen. Den ble lempet på i 1961 og i 1965 med utvidet anledning for enslige til å leie brukte toroms boliger ved fylte 35 år (Samme kilde). Men først i 1969 ble enslige gitt adgang til ordinære husbankfinansierte toromsboliger. Dermed ble gifte og enslige sidestilt i nybyggingen.

Undersøkelsen ga støtet til at Stortingets kommunal- og miljøvernkomité høsten 1974 uttalte at ”to rom og kjøkken er et rimelig krav til bolig for voksne enslige, og man vil derfor be departementet å arbeide for en slik målsetting.”

Fortsatt utover 1970-tallet var imidlertid nye treroms husbankboliger forbeholdt husholdninger med flere personer. Stortinget åpnet for å tildele treroms boliger til ”etablerte, yrkesaktive enslige” i 1977. I Oslo og Bergen ble romnormen samme år endret slik at enslige hadde lov til å leie en bolig på inntil tre rom og kjøkken, forutsatt at de var over 30 år. Samtidig ble det, utover landet, mulig for enslige til å få husbanklån til eneboliger så fremt den enkelte kommunen kunne anbefale det.

I 1983 ble romnormen opphevet i Oslo. Etter 30 år hadde de ensliges organisasjoner vunnet fram. Reformen kan imidlertid ikke utelukkende sees som del av en ny og mer liberal praksis fra kommunens side. Samtidig opplevde nemlig boligkooperasjonen at nybygde boliger ble stående usolgt på feltene sør i kommunen. For første gang siden boligkrakket i 1899 var det snakk om ”kjøpers marked”. At markedet var blitt ”mettet” skyldtes nok like mye prisutvikling som behovsdekning. Ikke desto mindre ville det være lite holdbart å fortsette rasjoneringsystemet i en situasjon med tomme boliger.

2.3 Norm for størrelsesfordeling av nye boliger i Oslo kommune i 2008

Oslo kommune har hatt en norm for fordeling av boligstørrelser i nybyggingen i Indre by siden 1985. Siden 1998 har normen gått ut på 30 % tre roms leiligheter og 70 % tre roms og større (K-delplan for Indre Oslo). Av den siste kategorien skal igjen 30 % ha minst fire rom. Det har vært presisert at bygging av ettroms leiligheter ikke tillates. I hvor stor grad dette er blitt fulgt i praksis, vet vi ikke sikkert. Vi vet at det ble åpnet for bygging av ettroms boliger i Kommuneplan 2004 (08.12.1999). Her argumenteres det for variasjon i boligtyper og boligstørrelser: ”I indre by bør det legges vekt på å bygge større familieleiligheter, men det bør også kunne bygges ettroms leiligheter, blant annet for å lette unges etablering på boligmarkedet.” Stikkprøver fra fire reguleringsbestemmelser for større boligprosjekter i Indre by viser imidlertid at bestemmelsen om å unngå ettroms boliger er presisert og at den ser ut til å ha virket i praksis.

Utviklingen på 1990- og 2000-tallet viste på den andre siden at arealene på de enkelte rommene stadig ble presset nedover.

Myndighetene kunne for eksempel få til behandling tre roms leiligheter på 30 m², et areal som tidligere ble regnet som rimelig for en ettroms bolig (jfr. ettroms bolig på Ammerud fig. 2.6). Normen virket, med andre ord, ikke etter sin hensikt.

På denne bakgrunnen ønsket byrådet å utvikle et alternativt styringsverktøy (Byrådssak 12/07). Å unngå boliger med understandard var ett av målene for de nye normene. Et annet hensyn var ønsket om å kunne tilby boliger til et større antall barnefamilier i indre by og et tredje mål var å oppnå en mer balansert befolkningssammensetning innenfor de enkelte bydelene. Det siste ville imidlertid bare kunne nås på lang sikt, idet den årlige nybyggingen kun har bidratt med 1,5 – 2 % av byens boligmasse.

I sin utredning vurderte Plan- og bygningsetaten fem prinsipielt ulike alternativ. De mente i utgangspunktet at det gjeldende prinsippet (basert på antall rom) var best egnet til å ivareta målene, men var også åpne for en norm basert på arealstørrelser slik byråden gikk inn for. Det sistnevnte prinsippet ble lagt til grunn for en ny norm. I konkretiseringen av systemet anbefalte etaten en tredelt skala med boliger fra 35-45 m² i kategorien ”små leiligheter”, 45-75 m² som ”middels store leiligheter” og større enn 75 m² som ”store leiligheter”.

Byrådet ønsket en enklere versjon, basert på en todelt skala, men etter behandling i byutviklingskomiteen og avstemming i bystyret ble den tredelte likevel valgt. Denne skal anvendes i bydelene 1 – 4 (pluss Nydalen). Samtidig hevet byutviklingskomiteen og bystyret tallene noe, slik at den endelige normen ser slik ut:

- Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med 40 -50 m² BRA
- Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 75 m² BRA
- Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA
- I denne saken kom posisjonene til de ulike aktørene med deres boligpolitiske avskygninger svært tydelig fram:
- Byrådet, utgått fra Høyre og Fremskrittspartiet, ønsket en ny norm særlig ut fra hensynet til befolkningssammensetningen i de indre bydelene. Flere barnefamilier i Indre by ble nevnt som

mål. Dette er i seg selv positivt (og bemerkelsesverdig). En forutsetning for den nye normen er imidlertid at ”reguleringen skal bli enklere og mer fleksibel”. Hva som legges i ordet ”fleksibel” er imidlertid uklart. Antakelig siktes det til en tanke om at utbyggeren bør kunne velge mellom gammel og ny modell. Altså større fleksibilitet, men ikke enklere system(!).

- Plan- og bygningsetaten ønsket i utgangspunktet ikke noen ny norm, idet den mente den gamle fungerte godt nok. Blant annet gir den 20 % fireroms boliger, som etaten hevder er byplanfaglig riktig. At boligens rom ble krympet og at bruksegenskapene dermed varierte sterkt, nevnte ikke Plan- og bygningsetaten som noe problem, tvert i mot så den dette som en positiv fleksibilitet som utbyggerne kunne benytte seg av. Etaten mente det viktigste ville være å differensiere mellom bydeler og utarbeidet et detaljert forslag til differensiering i forhold til dagens boligsammensetning. Ved en eventuell overgang fra antall rom til størrelseskrav foreslo den å knytte kvalitetskrav til normen. Som eksempel ble nevnt størrelse og lysforhold i kjøkken, plass til nødvendig utstyr på soverom, størrelse på balkong.
- Den fremholdt videre at forutsetningen for å oppnå ettroms boliger med god kvalitet uten spesielle boligpolitiske virkemidler, ville være å bruke reguleringsbestemmelser ”aktivt i dialog med potensielle utbyggere”. Vi må forstå dette dit hen at etaten ikke gikk inn for en politisk fastsatt minimumsstørrelse for boliger, men satset på å oppnå den ønskede kvalitet gjennom argumentasjon overfor utbygger. Det er overraskende at Etaten ikke argumenterte for sterkere styringsverktøy når det gjelder boligkvalitet. Det er også forbausende at den aksepterte ettroms boliger, etter at dette, i hvert fall på papiret, har vært politisk forbudt i en årrekke.
- Bydelene har innbyrdes svært ulikt syn på reformen. Mens Bydel Vestre Aker gikk mot en slik norm på prinsipielt grunnlag og karakteriserte den som virkelighetsfjern detaljstyring, ønsket de øvrige tre bydelene (Gamle Oslo, Sagene og Bjerke) en strengere norm enn både PBE og Byrådet. De støttet intensjonen i forslaget, men ville ha et system basert både på areal og antall rom pluss tilknyttede kvalitetskrav. Denne spriken i syn må, i tillegg til et mulig ulikt politisk ståsted, sees på bakgrunn av den ujevne fordelingen av

små boliger mellom bydelene. Mens bydel Sagene har 24 % ettroms boliger og 40 % toroms, er tilsvarende tall fra Vestre Aker 6 og 14 % (Guttu m.fl. 2008).

- Boligprodusentenes Forening og utbyggerne (Veidekke og Selvaagbygg) stilte seg generelt skeptiske til normer. Boligprodusentene ønsket ikke noen regulering av boligstørrelse i det hele tatt og stilte spørsmålsteget ved hjemmelsgrunnlaget for å kreve størrelsesfordeling i reguleringsplan. Etter deres mening ville det kun være juridisk dekning for dette ved bruk av utbyggingsavtale. De to utbyggerne nevnte at de i alle fall ønsker en enklere modell med færre og grovere kategorier.
- Arkitektkontorene Arcasa og Arkitektskap ønsket i likhet med utbyggerne enklest mulig styringsverktøy men kunne i tillegg tenke seg visse kvalitetskrav knyttet til normen.
- Bystyret utsatte saken og oversendte den til behandling byutviklingskomiteen som bestod av fem medlemmer fra AP og SV, fem fra Høyre og Fremskrittspartiet og en fra Venstre. Flertallet, venstresiden pluss Venstre, gikk inn for et prinsipp basert på størrelsesfordeling fremfor på antall rom og ønsket et mer differensiert system enn Byrådet. Det ble også vedtatt i den endelige bystyrebehandlingen.

Konklusjon

Saksfremstillingen i denne saken tyder på at de fremste forkjemperne for sterkere politisk styring av boligstørrelse finnes i de bydelene som er berørt av problemet med små boliger, støttet av venstresiden i de politiske organene.

På motsatt side befinner byggenæringen seg, med utbyggerinteresser som vil ha fri markedsdannelse. Høyresiden i de politiske organene, først og fremst representert ved Fremskrittspartiet og bydeler i ytre vest støtter dette fullt ut.

I en midtposisjon finner vi Plan- og bygningsetaten, Byrådsavdeling for byutvikling og private arkitektkontorer.

Når det gjelder den nye normens virkemåte, kan en spørre seg om arealbestemmelsen vil føre til *dypere* leiligheter. I og med at det kun spørres etter areal, kan vi oppleve at "billig" golvareal inne i

bygningsskroppen vil bli prioritert fremfor areal mot fasade. En slik utvikling kunne vært unngått dersom forslaget til bydelene Gamle Oslo, Sagene og Bjerke var blitt fulgt.

2.4 Oppsummering og kunnskapsbehov

Vi har gått gjennom definisjoner av bolig i lovverket og faglige normer. Deretter har vi gitt en historisk fremstilling av hvordan små boliger har utviklet seg fysisk og av hvem som har befolket dem. Til slutt har vi presentert synspunkter på en konkret bystyresak om romnormer i Oslo og trukket fram aktørenes forskjellige syn.

Gjennomgåelsen av definisjonene viser store sprik i egenskaper som kvalifiserer til betegnelsen *bolig* alt etter formålet med definisjonen og hvordan den brukes i praksis. Først og fremst ser vi et skille mellom den alminnelige oppfatningen av *bolig* som ”permanent husvære for mennesker” og ymse forsøk på knytte bestemte kvalitetskrav til begrepet. Gjennomgåelsen tyder dessuten på at det har liten hensikt å operere med ”småbolig” som egen kategori så lenge dette ikke er nedfelt i noe regelverk eller praksis. I noen av definisjonene sondres det mellom begrepene bolig og hybel, hvor ”bolig” lar seg skille ut som eget eiendomsobjekt først og fremst fordi den har egen inngang og våtrom. Det er dermed eierseksjonsloven som i praksis definerer hva som kan kalles *en bolig* ved kjøp og salg i markedet. Denne lovens implisitte krav til nedre boligstørrelse ligger imidlertid langt under alle faglige krav slik disse har nedfelt seg fra funksjonsstudier og studier av brukerbehov.⁷

Den historiske gjennomgåelsen viser at det under hele 1900-tallet har vært nødvendig å begrense byggingen av små boliger ved å stille krav til en minste romstandard. Årsaken til det er dels at arven av eldre, små boliger stadig utgjør en stor del av det som tilbys. Dersom en skal heve den allmenne boligstandarden, må derfor det nye bygges større. Samtidig vil det i nybygging være en tendens til polarisering av boligstørrelser i samsvar med økonomiske skiller i befolkningen. De rike vil etterspørre store og

⁷ Dette har blant annet vist seg i utseksjonering av hybler fra såkalt fleksible boliger (pers. medd. Gunnar Dalsbø)

dyre boliger, mens de fattige vil søke etter små og billige. Utbyggeren vil utnytte avsetningsmulighetene for begge kategorier og ønske en fleksibilitet, slik det viste seg i saken om Oslo kommunes nye norm for leilighetsstørrelser. Markedet kan derfor neppe benyttes dersom en ønsker å unngå bygging av (for) små boliger.

Kunnskapsbehov

Mangelen på konsistens og fraværet av kvalitetskrav i lovverket tilsier at forholdene utredes med henblikk på å følge opp intensjonene i St.meld. 23 (2003-2004). Det er nødvendig både å rydde opp i definisjoner og utrede mulighetene for å innarbeide kvalitetskrav i Byggeforskriftene (TEK) og i Lov om eierseksjonering.

Vi vet lite om utseksjonering av små boliger i den norske boligmassen og særlig om lovens anvendelse for å sikre en viss boligkvalitet. I og med at det ikke stilles krav til kvaliteten av planløsning, ei heller størrelseskrav utover Bygningslovens minimumsrom, ser vi behov for en dokumentasjon av planløsningskvalitet både i ny og eldre seksjonert bygningsmasse. Det vil blant annet være av interesse å undersøke hva som skjer med såkalt fleksible boliger der en hybelenhet de første årene er planlagt leid ut for å bidra til finansieringen av moderboligen. Blir denne seksjonert som egen bolig eller forblir den en del av den opprinnelige bruksenheten?

I den historiske gjennomgåelsen dokumenterer vi at både Husbanken og Oslo kommune tidligere har ønsket å sette en stopper for bygging av ettroms boliger. Dette resulterte i et forbud på slutten av 70- og midt på 1980-tallet. Tendensen til å finansiere flere små boliger i Husbanken er klar, også svært små boliger. Men for å vurdere denne utviklingen må vi vite om det er knyttet klausuler til boligene og hvem som flytter inn i dem. Dette kunnskapsbehovet er særlig knyttet til boliger i de større byene.

I Oslo vil det være spesielt interessant å følge anvendelsen av de nye arealnormene for størrelsesfordeling, både om de følges opp i praksis og hvor mange rom boligene får. En kan for eksempel tenke seg at leilighetsdybden vil øke, slik at større arealer vil bli uten dagslys. Diskusjonen omkring denne saken bør følges og dokumenteres, spesielt i lys av den pågående finanskrisen.

Referanser

- Brevig, Alfhild (1985): *Du kan vel sove i stua?* Friundervisningens forlag
- Byggforsk (red. Solveig Øyri) (2007): *Ekstra bolig i huset: Lage ny utleiedel – oppgraderer utleiedel* SINTEF Byggforsk
- Guttu, Jon (2003): *Den gode boligen: Fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år* Avhandling 11 AHO
- Hansen, Thorbjørn (2007): *Bolignormer, helse og velferd. Drøfting av bolignormer, deres grunnlag og rolle i boligpolitikk og planlegging.* SINTEF, NOVA prosjektrapport 7
- Husbanken (1990): *Boligkvalitet i nye Husbankeboliger.* Juni 1989/rev. 1990
- Husbanken (1992): *Lånetillegg for god bolig og godt bomiljø – en veiledning til Husbankens nye lånesystem.* HB- 3036
- Husbanken (1998): *Lån og tilskudd* (Blåboka)
- Husbanken (2007):
<http://www.husbanken.no/Venstremeny/Statistikk/Hovedartikkel%20statistikk/Definisjoner.aspx>
- Husbanken (2008): *Bostøtte 2008: En støtteordning for deg med høye bavgifter og lave inntekter* Husbanken
- Landrø, Marit I. og Wangensten, Boye (1986): *Bokmålsordboka: Definisjons- og rettskrivningsordbok.* Universitetsforlaget AS
- Lovdata (2008a): Lov om eierseksjonering
(<http://www.lovdata.no/all/tl-19970523-031-002.html#12>)

Lovdata (2008b): Plan- og bygningslov kap. XIII
(<http://www.lovdata.no/all/nl-19850614-077.html>)

Oslo kommune (1977): *Byfornyelsesprogram*

Oslo kommune (2004): *Kommuneplan*

Statistisk Sentralbyrå (2008): *Definisjoner av statistiske enheter*
(http://www.ssb.no/metadata/definisjoner/statistiske_enheter.html)

St.meld. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken

3 Hvem bor i små boliger?

Av Dag Juvkam

I dette kapittel skal vi se på hvem som bor i de små boligene, former for trangboddhet og hvor lenge folk bor i små boliger. Det vil påvirke hvordan små boliger vil bli vurdert i en velferdssammenheng. Kapittelet kombinerer litteraturgjennomgang og statistikkinnhenting. Fokus er på i hvilken grad ulike grupper kan sies å bo trangt. Mens de øvrige kapitlene har karakter av en litteraturgjennomgang er dette kapittelet i større grad rettet mot den statistikken som er gratis tilgjengelig for alle.

3.1 Tilgjengelig offisiell statistikk

Den gjennomgangen av kjennetegn ved beboerne i små boliger som gjengis under er basert på tilgjengelig informasjon fra statistikkbanken i Statistisk sentralbyrå (SSB), dvs. den delen av relevant boligstatistikk som er gratis tilgjengelig. Ettersom prosjektets rammer har betydd at statistikkjøp har vært uaktuelt, har dette redusert hva en har kunnet beskrive, ettersom det er en nokså begrenset tilgang i statistikkbanken på informasjon som kombinerer boligstørrelse og beboeres personkjennetegn.

I SSB benyttet en folke- og bolig tellingen i 2001 (FoB 2001) til å utvide GAB-registeret med nye boligkjennemerker, der alle boliger innenfor hver adresse fikk en unik kode. I etterkant av FoB 2001 har SSB fortsatt å produsere registerbasert statistikk for deler av det temafeltet en fikk etablert via spørreskjemainnsamlingen. For noe av statistikken finnes det dermed tverrsnittsdata i tidsserie,

mens en for annen statistikk kun får tverrsnittsdata for ett enkelt tidspunkt via statistikkbanken.

For boliginformasjonen som både inkluderer boligens bruksareal og personopplysninger er det ofte liten geografisk oppsplitting i basen. Tallene er som oftest enten rene landstall, eller så skiller de mellom Oslo og resten av landet.

Ut over registerinformasjonen finnes det også en del tilgjengelig statistikk om personer i små boliger fra SSBs levekårsundersøkelser. Ettersom denne informasjonen stammer fra utvalgsundersøkelser, er den tilgjengelige statistikken som viser til person sammensetningen i små boliger kun tilgjengelig på landsnivå.

Den tilgjengelige statistikken varierer noe i det antall kvadratmeter boligareal som utgjør den laveste arealgrensen som tall er tilgjengelig eller registrert på. I de aller fleste tilfeller finnes imidlertid et skille mellom arealer over og under 50 kvadratmeter. Til dels finnes grupperinger for boliger under 30 kvadratmeter, der grupperingen av de øvrige små boliger er 30-39, 40-49 og 50-59. Dette er en bedre inndeling for våre formål, ettersom det bedre skiller ut de virkelig små boligene. Her vil en imidlertid ikke kunne skille mellom sokkelleiligheter og de nye, selvstendige selveierboligene som har blitt bygd i de senere år.

3.2 Boligkarrierer

Hvem som bor i de små boligene og over hvor lang tid, vil i stor grad påvirke hvordan småboligene vil bli vurdert i en velferdssammenheng. Det er en stor forskjell mellom små boliger som relativt permanente boliger for familier sammenlignet med om de hovedsakelig benyttes som introduksjonsboliger for det selvstendige livet i en kortere periode etter utflytting fra foreldreheimen. Det har også betydning om det skulle være vesentlige forskjeller mellom ulike innvandregrupper og personer av norsk opprinnelse, og på samme måte om det er en kjønnsdimensjon i fordelingen i retning små boliger. Boligopplysninger er imidlertid ikke inkludert i noen av de registerbaserte basene med livsløpsorienterte datasett.

Det vi fanger opp via den tilgjengelige statistikken er tverrsnittsdata, som altså viser til situasjonen på gitte tidspunkt, og med

muligheter for å sammenligne ulike tverrsnitt i en tidsserie. Vi kan dermed ikke fange opp og rendyrke individuelle boligkarrierer. Det betyr at personers eventuelt trinnvise, i stor grad livsfasebaserte klatring i en boligstige, der trinnene tradisjonelt har vært kjenne-tegnet ved boligtype, størrelse og eie-/disposisjonsform ikke fanges inn i det tilgjengelige materialet. Vi får dermed ikke belyst om små boliger er en introduksjon på boligmarkedet, som en senere i all hovedsak flytter bort fra, og som eventuelt i tillegg er en kortvarig nødløsning ved samlivsbrudd, eller om mange blir boende mer permanent i slike boliger. Boligkarrierebegrepet viser som sådan til boligvalg (eller nødløsninger) hovedsakelig knyttet til livsfasebaserte endringer i den enkeltes forhold til arbeidsmarked og hushold.

I stedet for å være livsløpsorienterte, er boliganalyser oftere basert på tverrsnittsdata, der en ser på hvilken type bolig osv. personer i bestemte livsfaser har på et gitt referansetidspunkt. Mangelen på en individbasert livsløpsorientering gjør at slike analyser ikke kan kalles boligkarriereanalyser i egentlig forstand. Dette står fast, selv om en skulle ha tverrsnittsdata fra flere tidspunkter.

Til nå har en manglet paneldata som kan belyse boligkarrierer over lange tidsspenn. Riktignok stilles det spørsmål i boforholdsundersøkelsene som gir opplysninger om ens forrige bolig, men etter-som disse undersøkelsene ikke benytter informantene mer enn én gang, er denne datakilden av begrenset verdi for «ekte» bolig-karrierestudier. Det boforholdsundersøkelsene derimot kan gi svar på, er forskjeller mellom alderskohortenes bevegelser på bolig-karrieretrinnene undersøkelsene imellom. Om grupper blir ”sittende fast” i de minste boligene kan derimot ikke belyses.

I likhet med Lappegård og Nordviks analyse av sokkelboliger (1998), kan en si at det for små boliger generelt er en tredeling i boligkarrierer der slike boliger er viktig:

1. Som første steg
2. Som mellomstasjon
3. Som varig løsning

Deres undersøkelse av sokkelleilighetsmarkedet antydte at de midlertidige løsningene dominerte, der nær alle leietakerne sier de regner med å skaffe seg en selveierbolig i løpet av de nærmeste 15

år. Når såpass mange som fire av ti med egen bolig i aldersgruppen under 25 år leide en sokkeleilighet, antyder dette også at en stor del av småboligene etter all sannsynlighet er slike sokkelleiligheter. I deres undersøkelse framstår sokkelleilighetene som hovedsakelig gjennomgangsboliger for unge. Vi kan regne med at dette fremdeles er tilfellet for personer med norsk bakgrunn.

Det kan se ut som småboligene inngår i en lengre boligkarriere, ettersom slike boliger i større grad finnes i byer enn andre steder. Det er en velkjent sak at veien fram til ønsket boligtype og -kvalitet er lengre i storbyer enn andre steder. Norvik m.fl. (2003) finner, ved bruk av materiale fra Folke- og bolig telling 2001 at den nedre desil av boliger i Oslo, Bergen og Trondheim samt i Kristiansands- og Tromsøregionene er på 45 kvadratmeter. For de tre indre sonene i Oslos indre ring er den, som de fleste byregionene 55 kvadratmeter, mens den ytre ringen skiller seg ut med 70 kvadratmeter. Ser en derimot på nedre kvartil, faller kun Oslo, med sine 55 kvadratmeter, innenfor noen av de nevnte avgrensningene for småboliger. I de øvrige storbyene og byregionene er grensen for nedre kvartil minst 70 kvadratmeter.

Om en er i stand til å realisere sitt ønskede bolignivå er ikke minst påvirket av ens husholdsøkonomi. Eksempelvis Gulbrandsen (2006) viser til at nordmenns boligkonsum i høy grad er inntektsavhengig. Uttrykt som antall rom som disponeres, viser han hvordan økende inntekt går sammen med økende antall rom i boligen. Tabell 3.1 viser at nær seks av ti i den i den laveste inntektsdesilen bor på ett eller to rom, mens under ti prosent i hver av de fem øverste desilene bor på så få rom. Om en skal komme ut av småboligen som første steg er dermed påvirket av utviklingen i ens økonomiske ressurser, der det også blir et spørsmål om den lave husholdsinntekten er knyttet til bestemte livsfaser, og hvor mange inntekter en har i hushold med mer enn en voksen person. Det siste er vesentlig fordi vi har sett en overgang fra éninntekts- til toinntektsfamilier, der dette har vridt konkurransen på boligmarkedet til familienes gunst på bekostning av enslige. Samtidig betydde den friere omsetningen av borettsleiligheter som ble etablert under Willochs regjeringstid at økonomi ble viktigere for boligkonsumet enn før.

Tabell 3.1 *Antall rom i boligen etter husholdsinntekt (desiler). Prosent.*

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

Kilde: Gulbrandsen (2006), tabell 6. side 14.

Gulbrandsen (2006) viser også at det er en klar sammenheng mellom antall rom og urbaniseringsgrad.

Tabell 3.2 *Antall rom i boligen etter urbaniseringsgrad. Prosent.*

	Spredt- bygd	Tett <2000 innbyggere	2000-20000 innbyggere	20000-100000 innbyggere	Over 100000 innbyggere
Ett eller to	10	12	16	17	33
Tre	12	12	19	21	24
Fire	21	23	23	23	18
Fem	20	24	17	18	12
Seks+	36	29	24	22	12

Kilde: Gulbrandsen (2006): Tabell 9, s. 16

Som vi ser, er innslaget av ett- og toromsboliger markert høyest i storbyene, og lavest i de spredtbygde områdene, og der det er en tiltagende andel som bor i slike boliger med urbaniseringsgrad. Vi ser at hver tredje bolig på de største stedene faktisk er ett eller toroms. Av de gruppene som benyttes i tabellen er dermed disse boligene den vanligste typen boliger i storbyene.

Tabell 3.3 *Boliger med areal under 40 kvadratmeter.*

	1997	2001	2004	2007
Bostedsstrøk i alt	4	4	4	4
Spredtbygd, under 200 innbyggere	2	2	1	1
Tettbygd, opp til 20 000 innbyggere	3	2	2	2
Tettsteder med 20 000-99 999 innbyggere	6	5	2	3
Tettsteder med 100 000 eller flere innbyggere	6	8	10	8

Kilde: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsene

Som vi ser av tabell 3.3 er det også i storbyene vi finner markert størst innslag av særlig små boliger. Det laveste innslaget finnes utenfor tettstedene, mens andelene særlig små boliger øker med tiltagende senterstørrelse. Storbyene har altså både relativt flest små boliger og også relativt flest med få rom.

3.3 Trangboddhet

Småboligproblematikken dreier seg dels om boligstørrelse som sådan, og dels om trangboddhet. Trangboddhet kan igjen deles i to: ut fra en definisjon som ser på forholdet mellom antall rom og antall beboere i boliger, og ut fra undersøkelser av følt trangboddhet blant beboerne. SSB legger i sine levekårsdata følgende definisjon av trangboddhet til grunn: En person bor trangt hvis personen bor alene på ett rom eller i flerpersonhusholdning med flere personer enn beboelsesrom. Kjøkken, bad, entré eller små rom under 6 kvm regnes ikke som beboelsesrom. Denne definisjonen tar dermed kun hensyn til forholdet mellom antall rom og beboere. *Følt* trangboddhet, derimot, vil nok i større grad forholde seg til en kombinasjon av dette og boligens arealstørrelse.

Som vi ser av tabell 3.4, består boligene på inntil 50 kvadratmeter av inntil tre rom, der ett og to rom er det dominerende. Dette speiles også i at de aller fleste av boligene bebos av en eller to personer.

Tabell 3.4 *Antall boliger under 50 kvadratmeter med 1-3 rom fordelt etter antall bosatte. Hele landet. 2001.*

Antall bosatte	1 rom	2 rom	3 rom	I alt
1 person	62310	62080	8778	133168
2 personer	8005	10353	1755	20113
3 personer	3089	2885	525	6499
4 personer	1936	1536	243	3715
5 personer eller flere	1342	982	155	2479
I alt	76682	77836	11456	165974

Kilde: SSB, folke- og bolig telling 2001

Tabell 3.4 viser at det i 2001 var i alt ca 166 000 boliger som er under 50m² og som er mindre enn anbefalinger i "God bolig" og

Husbandens minstestandard. Vi finner også et ikke ubetydelig antall treroms boliger på under 50m². Det reiser spørsmålet hvorvidt definisjonen av trangboddhet bør utvides til også å omfatte en arealgrense. Under enhver omstendighet: Alle de 76682 boligene på ett rom, vil betraktes som trangbodde, mens tabellen viser til i alt drøyt 82 000 boliger der personer, ut fra definisjonen, bor trangt.

Ifølge 3.4 bodde dermed mer enn 102 000 personer på folketellingstidspunktet i ettromsboliger, og av disse bodde 6 av 10 alene. 16010 personer bodde sammen med en annen på ett rom, 9267 var tre i boligene, 7744 fire, og mer enn 6710 bodde minst fem sammen (her får vi ikke nøyaktige tall ut fra tabellen, men setter opp boligantall ganger fem beboere, som dermed trolig gir et noe for lavt antall).

Blant tomromsboliger under 50 kvadratmeter faller bare 5403 innenfor en trangboddhetsdefinisjon som kun avgrenses ut fra forholdet mellom antall rom og antall beboere. Kun 7 prosent av de små tomromsboligene blir dermed trangbodde. Dette betyr at minst 19719 personer bodde trangt i 2-roms småboliger.

Ved at en treroms bolig på under 50 kvadratmeter først blir trangbodd når fire personer bebor den, blir faktisk bare 398 slike boliger trangbodde på folketellingstidspunktet. I disse boligene bodde det minst 1747 personer.

I alt ser vi dermed at minst 123 497 personer bodde trangt i boliger på mindre enn 50 kvadratmeter. Ettersom enpersonhushold etter definisjonen kun kan bo trangt på ett rom, utgjorde slike hushold bare halvparten av alle trangbodde personer (62310 personer). 16010 av personene som bodde trangt bodde to sammen, noe som utgjorde om lag 13 prosent av alle.

17922 personer bor trangt sammen tre og tre, 14860 fire og fire mens minst 12395 bor minst fem sammen på mindre enn 50 kvadratmeter. Dette utgjør henholdsvis 15, 12 og 10 prosent av alle som bor trangt. Tatt i betraktning at tabellen viser at minst 220 146 personer bodde i boligene på under 50 kvadratmeter, betyr dette at 56 prosent av alle i slike boliger bodde trangt ifølge trangboddhetsdefinisjonen.

De små boligene bebos stort sett av én person, der andelen varierer lite med antall rom i boligen (tabell 3.5). I regelen er fire av fem boliger på under 50 kvadratmeter befolket av en enpersonhusholdning, der det kun er fire prosentpoeng minskning i deres andel når vi sammenligner én- og treromsleiligheter under 50 kvadratmeter. Andelen boliger med to beboere øker med fra 10 til 15 prosent fra ett- til treroms bolig, mens forskjellen er liten for hushold med trepersonhushold. Det mest bemerkelsesverdige i tabellen er at hushold med fire eller flere personer faktisk utgjør en større andel av 1-romsboligene enn av to og treroms.

Tabell 3.5 *Størrelsesfordeling for hushold i ett- to- og treromsboliger på under 50 kvadratmeter. Hele landet. 2001.*

Antall bosatte	1 rom	2 rom	3 rom	I alt
1 person	81	80	77	80
2 personer	10	13	15	12
3 personer	4	4	5	4
4 personer	3	2	2	2
5 personer eller flere	2	1	1	1
I alt	100	100	100	100

Kilde: SSB, folke- og bolig telling 2001

De små boligene består stort sett av ett eller to rom, der kun syv prosent er på tre rom (tabell 3.6). De øvrige fordeler seg forholdsvis jevnt mellom mens de øvrige fordeler seg jevnt mellom en- og toroms. Det er en mistilpassning mellom antall rom og antall beboere. Det er kun 2-personhusholdene som i større grad har to enn ett rom, og dette er også den gruppen som oftest disponerer tre rom innenfor de 50 kvadratmeterne. I utgangspunktet kan vi stille spørsmålet om de små boligene er livsfasebaserte for én- og toperson- og til en viss grad også for trepersonhusholdene, mens de er mer preget av å være mer låste i en permanent dårlig økonomi for de større husholdene. Vi kan legge merke til at det kun er i hushold med tre eller flere beboere at andelen som bor på ett rom er større enn på to rom, der altså trangboddheten blir langt sterkere enn for de små husholdsstørrelsene.

Tabell 3.6 *Andel bolighushold i ulike størrelsesgrupper fordelt etter antall rom i boliger under 50 kvadratmeter. Hele landet. 2001.*

	1 rom	2 rom	3 rom	I alt
1 person	47	47	7	100
2 personer	40	51	9	100
3 personer	48	44	8	100
4 personer	52	41	7	100
5 personer eller flere	54	40	6	100
I alt	46	47	7	100

Kilde: SSB, folke- og bolig telling 2001

Tabell 3.7 *Andelen boliger under 50 kvadratmeter med 1-3 rom fordelt etter antall beboere. Hele landet. 2001.*

Antall bosatte	1 rom	2 rom	3 rom
1 person	38	37	5
2 personer	5	6	1
3 personer	2	2	0
4 personer	1	1	0
5 personer eller flere	1	1	0

Kilde: SSB, folke- og bolig telling 2001

Som vi ser av tabell 3.7 bebor disse større husholdene en forholdsvis liten andel av alle småboliger, der hovedinntrykket er at trangboddhet primært er et fenomen knyttet til énpersonhushold. Spørsmålet er imidlertid i hvilken grad de ulike husholdsstørrelsene har ulike utsikter framover; om de er første steg i en boligkarriere, er mellomstasjon eller en varig løsning. En annen er om det finnes klare forskjeller i trangboddhet etter beboernes landbakgrunn. Vi skal se på det sistnevnte først.

3.4 Trangboddhet og beboernes landbakgrunn

Ettersom det er vesentlige økonomiske forskjeller mellom ulike grupper i det norske samfunnet etter beboernes landbakgrunn, er det å vente at ulikeheten i økonomiske ressurser også vil slå inn i ulike gruppers boligtilgang. Under ser vi på en fordeling av boliger etter landbakgrunn (tabell 3.8-3.10), der det skiller mellom norsk, øvrig vestlig og ikke-vestlig.

I forbindelse med trangboddhet blant personer med ikke-vestlig bakgrunn i husholdninger bestående av minst to personer har Kavli (2007) sett på tallmaterialet fra folke- og bolig tellingen 2001. Ifølge denne disponerer 66 prosent av denne gruppen i Oslo færre enn ett rom per person. Hun viser til at tallene for ikke-vestlige innvandrere og for personer uten innvandrerbakgrunn i samme husholdsgruppe på samme tidspunkt var henholdsvis 27 og 18 prosent.

Samtidig er det et spørsmål om innvandrerhushold oppfatter seg som å bo trangt om de ifølge definisjonen av trangboddhet faktisk bor trangt. Ifølge Kavli mener mellom 60 og 70 prosent i minoritetsfamilier at boligen deres er passe stor i de tilfellene der de ifølge normen bor trangt. Vi får dermed en omsnuing i forhold til det generelle bildet, der andelen trangbodde er lavere enn andelen som sier de bor trangt.

Vi skal her sammenligne personer med norsk, vestlig og ikke-vestlig bakgrunn. Vi har derfor valgt å benytte representasjonsindekser, der ei gruppe ligger på gjennomsnittet når den har verdien 100, og verdier over 100 betyr overrepresentasjon og verdier under 100 betyr at innslaget er mindre enn i totalpopulasjonen. Innslaget er dermed dobbelt så høyt representert når den ligger på 200, og bare halvparten når den er 50. Etersom antall personer med norsk bakgrunn er markert høyest, vil denne gruppen ikke avvike så svært markert fra 100.

Tabell 3.8 *Personer med norsk bakgrunn. Representasjonsindekser*

	Norsk bakgrunn			
	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm	50-59 kvm
Antall bosatte				
1 person	84	93	97	100
2 personer	86	80	88	94
3 personer	79	71	81	86
4 personer	74	71	76	80
5 personer eller flere	51	71	73	74

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Tabell 3.9 *Personer fra vestlige land unntatt Norge. Representasjonsindekser*

	Vestlige land unntatt Norge			
	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm	50-59 kvm
Antall bosatte				
1 person	178	152	118	96
2 personer	134	201	177	135
3 personer	137	183	146	139
4 personer	170	165	166	127
5 personer eller flere	110	113	170	121

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Tabell 3.10 *Personer med ikke-vestlig bakgrunn. Representasjonsindekser*

	Ikke-vestlige land			
	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm	50-59 kvm
Antall bosatte				
1 person	382	220	148	102
2 personer	592	722	453	290
3 personer	538	688	488	391
4 personer	606	663	572	507
5 personer eller flere	636	413	385	386

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Som de tre tabellene med representasjonsindekser viser, er det en vesentlig større sjanse for at innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn vil bo i små boliger enn andre. Dette gjelder i særlig grad for boliger på under 30 kvadratmeter og for boliger mellom 30 og 39. Denne overrepresentasjonen er mindre for enperson-husholdene enn for andre hushold. Likevel er det smått bemerkelsesverdig at en av tre ikke-vestlige innvandrere bor på under 40 kvadratmeter bruksareal.

Overrepresentasjonen av personer med ikke-vestlig landbakgrunn er på vel 5 til vel 6 ganger nivået samlet for boliger på under 30 kvadratmeter. For boliger mellom 30 og 40 kvadratmeter øker ikke-vestlige innvandreres innslag ytterligere, med unntak av for boliger med minst fem beboere. Når énpersonhusholdene blant ikke-vestlige innvandrere bare er en halv gang overrepresentert når boligen blir mellom 40 og 50 kvadratmeter så har dette faktisk sammenheng med den sterke opphopningen i de enda mindre boligene.

For innvandrere fra vestlige land er ikke forskjellen til de med norsk bakgrunn så stor, men også denne gruppen er gjennomgående overrepresentert i de minste boligene i alle størrelsesgrupper for hushold.

Innslaget av personer med norsk bakgrunn minsker med størrelsen på husholdet, der den er kun halvparten av for alle når husholdene består av minst 5 personer. Tatt i betraktning den høye andelen med norsk bakgrunn, er dette en svært lav representasjon.

Vi vet at store deler av norsk innvandrerbefolkning bor i Oslo. Ettersom storbyer gjerne har særlig høye bokostnader, og gjerne har et høyere innslag småboliger enn andre steder, kan det tenkes at en god del av funnene over er preget av forskjeller i bosettingsmønsteret til de tre gruppene vi sammenligner.

Tabell 3.11 *Personer med norsk bakgrunn. Landet unntatt Oslo. Representasjonsindekser*

	Under 30	30-39	40-49
	kvm	kvm	kvm
1 person	86	93	97
2 personer	90	85	91
3 personer	84	80	88
4 personer	80	80	84
5 personer eller flere	60	82	84

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Tabell 3.12 *Personer med norsk bakgrunn. Oslo. Representasjonsindekser*

	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm
1 person	80	97	100
2 personer	70	77	88
3 personer	53	53	70
4 personer	50	44	52
5 personer eller flere	27	43	42

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Tabell 3.13 *Personer fra vestlige land unntatt Norge. Landet unntatt Oslo. Representasjonsindekser*

	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm
1 person	174	146	116
2 personer	121	168	155
3 personer	138	174	127
4 personer	161	201	173
5 personer eller flere	107	128	149

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Tabell 3.14 *Personer fra vestlige land unntatt Norge. Oslo. Representasjonsindekser*

	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm
1 person	151	116	98
2 personer	131	152	136
3 personer	107	131	118
4 personer	147	52	101
5 personer eller flere	87	53	171

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Tabell 3.15 *Personer med ikke-vestlig bakgrunn. Landet unntatt Oslo. Representasjonsindekser*

	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm
1 person	446	266	165
2 personer	599	805	511
3 personer	561	669	458
4 personer	669	630	525
5 personer eller flere	810	411	377

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Tabell 3.16 *Personer med ikke-vestlig bakgrunn. Oslo. Representasjonsindekser*

	Under 30 kvm	30-39 kvm	40-49 kvm
1 person	245	121	100
2 personer	417	323	210
3 personer	350	344	258
4 personer	301	340	300
5 personer eller flere	190	172	167

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken.

Som tabellene viser, er det en vesentlig mindre forskjell mellom personer født i Norge og innvandrere i Oslo enn i resten av landet sett samlet i overrepresentasjon i små boliger. Det spesielle her er at mens andelen for personer født i Norge som bor i små boliger varierer sterkt mellom landet ellers og Oslo, er tallene svært like for ikke-vestlige innvandrere etter denne inndelingen. Spørsmålet blir dermed om det er en realitet bak forskjellen mellom de to geografiske områdeenheter, eller om det vi ser har å gjøre med en forskjell i fordelingen av den ikke-vestlige innvandrerbefolkningen i landet utenom Oslo. Vi vet at innvandrerbefolkningen bor vesentlig mer sentralt også ellers i landet enn befolkningen for øvrig, slik at dette kan være en forklaring.

3.5 Trangboddhet, livsfaser og kjønn

Tatt i betraktning at det har vært en målsetting i boligpolitikken at alle skal kunne disponere en god bolig, og i et godt bomiljø, vil en varig bosetting i små boliger være i strid med slike målsettinger, mens en livsfasemessig tilpassing, der de små boligene er første trinn i en boligkarriere, og der de har overtatt for hybelen som et slikt første skritt, ikke kan sies å være noe problem. Her vil problemet snarere være knyttet til kommersialiseringen av inngangsbilletten til boligmarkedet, der svært små selveierboliger blir laget for å muliggjøre kjøp av en første bolig for personer som ellers trolig ville blitt i det privatøkonomisk mindre usikre leiemarkedet.

For å se litt nærmere på om trangboddhet er et tidsbegrenset fenomen eller ei, skal vi se litt på fordelingene mellom ulike familiefaser, aldersfaser og de siste skal også splittes på kjønn. Dersom trangboddhet for de fleste er et midlertidig, første steg bør trangboddheten være mer vanlig for de yngste enn for andre, og for mindre etablerte familier enn for de med eldre barn.

3.5.1 Trangboddhet etter familiefase

Statistisk sentralbyrå presenterer også trangboddhet etter familiefaser, der en med 2007-oppdateringen har begynt med en mer detaljert inndeling for enslige. Dette gjør det mulig å skille ut de yngste enslige fra de noe mer etablerte i denne gruppen (tabell

3.17). Trangboddheten framstår som hovedsakelig livsfaseorientert, der den faller med alder for enslige, og med barns alder for barnefamiliene.

Den gruppen som framstår som mest trangbodd er de yngste enslige som har flyttet hjemmefra. Samtidig ser det ut til at trangboddheten i denne gruppen er på retur. Også gruppen enslige i aldersspennet 25-44 år har et relativt stor andel trangbodde. For gruppene under 45 år som ikke har barn er det en markant forskjell mellom enslige og par, der sistnevnte har svært mye lavere andel trangboddhet. Her kan vi anta at pars bedre økonomi slår positivt ut for gruppen.

I tillegg til de to yngste gruppene enslige bor par med barn i aldersgruppen 0-6 år bor ofte trangt. Det er grunn til å legge merke til at få enslige forsørgere bor trangt. Trangboddheten i denne gruppen er faktisk lavere enn for par med barn. Dette er overraskende, tatt i betraktning at denne husholdsgruppen har svakere økonomi enn par med barn. Det spørs om vi ikke her står overfor en problematikk der lavere husholdstørrelse blant enslige forsørgere slår ut i at en lettere unngår å ende opp med mindre enn ett rom per husholdsmedlem enn det parfamilier med barn gjør. For å se nærmere på dette, skal vi også se på dette skal vi også se hvordan bildet er når husholdene selv vurderer om de har liten plass (tabell 3.17).

Tabell 3.17 *Andel som bor trangt. Familiefase. Landet i alt*

Familiefase	1997	2001	2004	2007
Alle	8	7	7	6
Enslige 16-24 år som bor hos foreldre	7	7	8	7
Enslige 16-24 år ellers	40	35	35	23
Enslige 25-44 år	15	11	13	16
Par 16-44 år u/ barn	2	3	4	3
Enslige forsørgere	3	6	4	4
Par m barn 0-6 år	18	15	15	14
Par m barn 7-19 år	5	5	3	7
Par uten barn 45-66 år	1	1	0	0
Par u barn 67 år og eldre	0	:	0	:
Enslige 45-66 år	5	4	3	3
Enslige 67 år og eldre	3	2	1	:

Kilde: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsene

Bildet for disse gruppene endrer seg en god del når en ser på andelene som *opplever* at de bor trangt. Omtrent dobbelt så stor andel føler at de bor trangt som de andelene som faktisk gjør det etter trangboddhetsdefinisjonen. Andelen har vært svært stabil i perioden 1997-2007.

De yngste enslige opplever imidlertid i langt mindre grad at de bor trangt enn foregående tabell skulle tilsi. Her er det snakk om en halvering. For de noe eldre enslige er imidlertid følelsen av trangboddhet noe høyere enn den faktisk definerte. Ikke bare er andelene som føler at de bor trangt vesentlig høyere enn de som har blitt definert som å bo trangt. I tillegg endrer størrelsesforholdet i trangboddhet mellom de definerte familiefasene seg. Vi ser blant annet at forskjellen mellom enslige forsørgere og par med barn til og med 6 år endres, slik at de enslige forsørgerne i noe større grad merker trangboddhet enn parene. Vi kan dermed antyde at enslige forsørgere trolig besitter små boliger tett på grensen for å regnes som trangbodde, der trangboddhetsdefinisjonen ikke fanger opp boligens areal. Også for den føyte trangboddheten er det imidlertid personer i relativt tidlige voksenalvfaser som stort sett føler de bor trangt. Den raskt synkende andelen blant de særlig unge enslige som føler at de bor trangt, antyder imidlertid at de yngste har mindre behov enn andre, der dermed små livsfaseboliger kan føles tilstrekkelig ut fra ens ståsted som ny på boligmarkedet.

Tabell 3.18 *Andel som opplever å ha liten plass. Familiefase. Landet i alt*

Familiefase	1997	2001	2004	2007
Alle	14	13	12	13
Enslige 16-24 år som bor hos foreldre	7	12	8	6
Enslige 16-24 år ellers	23	19	17	12
Enslige 25-44 år	21	19	17	20
Par 16-44 år u/ barn	20	17	18	16
Enslige forsørgere	17	31	27	29
Par m barn 0-6 år	28	26	24	25
Par m barn 7-19 år	12	12	12	15
Par uten barn 45-66 år	5	4	3	4
Par u barn 67 år og eldre	3	:	1	2
Enslige 45-66 år	10	9	9	14
Enslige 67 år og eldre	2	6	3	4

3.5.2 Betydning av kjønn og alder

Hva skjer så når vi kun ser på en aldersfordeling, og innfører kjønn i materialet, uten å knytte dette opp mot en livsfasebasert husholdsinndeling, og der en skiller mellom andeler som bor trangt og andeler som sier de har liten plass?

Vi ser at menn i svakt i svakt større grad enn kvinner bor trangt. Denne forskjellen er imidlertid svært liten, men når vi splitter på alder i tillegg framstår nokså klare forskjeller etter både kjønn og hvor en er i livsløpet. I 2007 er det omtrent dobbelt så stor andel av de yngste kvinnene som mennene som bor trangt. Dette er nytt, og kan evt. skyldes et lite tallmateriale. På høyere alderstrinn er det svakt flere menn enn kvinner som bor trangt. Alt i alt er forskjellene større mellom aldersgruppene enn etter kjønn, der trangboddhet i all hovedsak framstår som et fenomen knyttet til aldersgrupper under 45 år.

Tabell 3.19 *Andel som bor trangt. Kjønn. Landet i alt*

Kjønn	Alder	1997	2001	2004	2007
Begge kjønn	Alle	8	7	6	6
	16-24 år	15	16	15	11
	25-44 år	11	10	10	11
	45-66 år	2	2	2	2
	67 år og over	2	1	1	:
Menn	Menn i alt	7	8	7	7
	16-24 år	13	19	14	8
	25-44 år	10	10	9	12
	45-66 år	3	3	2	3
	67 år og over	2	1	1	:
Kvinner	Kvinner i alt	8	6	6	6
	16-24 år	16	13	16	15
	25-44 år	12	9	10	11
	45-66 år	2	2	1	2
	67 år og over	2	1	0	:

Kilde: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsene

Også den følte trangboddheten faller med alder, der det imidlertid skjer én interessant endring: Nok en gang er den følte trangboddheten høyere for personer i alderen 25-44 år enn for de som er fra 16-24 år. Dette gjelder i særdeleshet for menn, der kun pensjonistene i 2007 i mindre grad mener de bor trangt. Det er en tendens til at kvinner i noe større grad enn menn føler at de bor trangt. Kvinnelige pensjonister er imidlertid den gruppen som i aller minst grad føler at de bor trangt. Dette er nok påvirket av kvinners særlig høye levealder.

Tabell 3.20 *Andel som opplever å ha liten plass. Person, kjønn. Landet i alt*

		1997	2001	2004	2007
Begge kjønn	Alle	14	13	12	13
	16-24 år	14	15	13	9
	25-44 år	22	21	20	22
	45-66 år	7	7	6	9
	67 år og over	3	3	2	3
Menn	Menn i alt	12	13	10	12
	16-24 år	10	13	10	6
	25-44 år	21	21	18	20
	45-66 år	6	8	6	8
	67 år og over	3	2	0	4
Kvinner	Kvinner i alt	15	14	13	14
	16-24 år	19	18	16	12
	25-44 år	23	22	22	24
	45-66 år	9	6	6	9
	67 år og over	3	4	3	2

Kilde: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsene

Det har så langt ikke blitt publisert data fra 2007 for de særlig små boligene i levekårs materialet, slik at funnene over relaterer seg til trangboddhetsnorm uten atørrelsesbegrensning.

Som tidligere nevnt har vi ikke statistikk som viser boligkarrierer som boligvalg (eller nødløsninger) knyttet til hovedsakelig livsfasebaserte endringer i den enkeltes forhold til arbeidsmarked og hushold. Vi har imidlertid data som deler de små boligene opp etter husholdstyper for noen år. Vi får dermed et bilde for utviklingen i visse husholdskategorier innenfor en grov aldersfordeling, slik en har gruppert materialet i SSBs levekårsundersøkelser. Ettersom materialet ikke har blitt oppdatert med 2007-tall, er det foreløpig ikke tilgjengelig med samme detaljering for aleneboende. I levekårsundersøkelsene avgrenses de minste boligene som de med under 40 kvadratmeter boligareal. Dette er boliger som i størrelse ligger under Husbankens anbefalinger for ”God bolig”, de er mindre enn Husbankens krav i den tidligere minstestandarden, og de er mindre enn det som kreves for å få bostøtte.

Som vi ser, er det stort sett blant aleneboende mellom 16 og 44 år vi finner de som bor såpass små boliger, og der dette gjelder omtrent hver femte person. For eldre aleneboende er andelen som bor så trangt svært liten. Også for par ser en at det er de yngste som skiller seg ut med høyere andel i små boliger enn for de øvrige. Sammenligner vi med tabellene over trangboddhet for de familiegrupper over, ser vi at par med barn på det nærmeste ikke finnes i de minste boligene, mens særlig par med små barn var markert inne i forbindelse med trangboddhet. Trangboddhet for par er dermed knyttet til antall rom i boligen, og i liten grad til småboliger som sådan. For yngre aleneboende er derimot trangboddhet og småboliger nærmere knyttet sammen.

Tabell 3.21 *Boliger under 40 kvadratmeter boligareal fordelt på husholdningstyper. Utvalgte år. Landet i alt. Prosent.*

	1997	2001	2004
Husholdningstype			
Alle	4	4	4
Aleneboende 16-44 år	22	17	21
Aleneboende 45-66 år	3	2	2
Aleneboende 67 år og over	4	3	1
Par u/ barn, 16-44 år	4	3	4
Par u/ barn, 45-66 år	0	0	:
Par u/ barn, 67 år og over	:	:	0
Par m/ barn 0-6 år	0	:	0
Par m/ barn 7-19 år	1	:	:
Par m/ barn 20 år +	:	:	:
Enslige forsørger m/barn 0-19 år	:	1	0
Andre og ikke klassifiserte	1	2	1

Kilde: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsene

For de yngste aleneboende kan det se ut til at det er en sammenheng mellom å ha en liten bolig og å bo på hybel, selv om de to andelenene har blitt mer forskjellige de siste årene, i alle fall i levekårs materialet. Dette antyder at slike små boliger i all hovedsak oppleves som en livsfasetilknyttet trangboddhet.

Tabell 3.22 *Andel hybelboere i ulike husholdstyper. Utvalgte år. Landet i alt. Prosent.*

Husholdstype	1997	2001	2004
Alle	4	3	3
Aleneboende 16-44 år	22	12	15
Aleneboende 45-66 år	1	1	:
Aleneboende 67 år og over	2	2	:
Par u/ barn, 16-44 år	1	1	1
Par u/ barn, 45-66 år	:	:	:
Par u/ barn, 67 år og over	:	:	:
Par m/ barn 0-6 år	0	0	:
Par m/ barn 7-19 år	:	:	:
Par m/ barn 20 år +	:	:	1
Enslige forsørger m/barn 0-19 år	:	:	1
Andre og ikke klassifiserte	0	2	1

Kilde: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsene

3.6 Studenters boligsituasjon

I grupper i tidlig etableringsfase utgjør studenter i dag en stor andel. Deres boligsituasjon blitt belyst av Statistisk sentralbyrå. Som vi ser av tabell 3.23, bor de aller fleste studenter privat, mens bare hver femte enten bor hos familien eller i studentbolig. Andelen som bor privat øker med studielengde, alder og familieetablering. Kvinner bor privat i større grad enn menn. Hovedtyngden av studentene er dermed ute på et boligmarked der de må konkurrere med andre grupper.

Tabell 3.23 *Studenters boform, etter kjønn, alder, familiefase, antall semestre og utdanningsinstitusjon. 2005. Prosent*

	Hos familie	Studentbolig	Annen hybel, leilighet eller hus	Midlertidig ⁸	Antall svar
Alle					
Kjønn	7	14	78	19	2262
Menn	10	17	73	19	910
Kvinner	6	12	82	19	1352
Alder					
Inntil 25 år	11	17	72	23	1279
25-29 år	6	16	78	19	397
30 år og over	1	7	92	11	586
Familiefase					
Enslige	0	22	78	26	1121
Enslige som bor hos foreldre	100			15	153
Enslige forsørgere	3	17	79	13	116
Par uten barn	2	10	88	14	499
Par med barn	1	3	97	9	373
Antall semestre					
Under 3 semestre	10	15	75	19	1018
3-4 semestre	6	15	79	20	683
Mer enn 4 semestre	4	13	83	19	561
Utdanningsinstitusjon					
BI	16	5	79	24	118
Høyskoler	6	15	79	16	1080
Universiteter	8	15	77	21	1064

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Ifølge Statistisk sentralbyrås undersøkelse av studenters levekår (SSB 2006) bor 36 prosent av alle studenter trangt (tabell 3.24). Det er hovedsakelig enslige som bor trangt. Tatt i betraktning at dette innebærer å bo på ett rom, kan vi anta at nær alle av disse også bor i en småbilig, målt i areal. Blant studentene samlet er leieandelen på 70 prosent, fallende fra 82 for studenter inntil 25 år,

⁸ Med midlertidig menes at boformen sannsynligvis endres i løpet av 2 måneder.

til 74 for de mellom 25 og 30, til 41 prosent for de som er 30 eller eldre. Trangboddheten varierer sterkt med livsfase, der 60 prosent av enslige bor trangt, men bare 5 prosent av enslige forsørgere, 6 prosent av par uten barn og 12 prosent av par med barn. De små boligene framstår dermed som langt vanligere for enslige. Det er en viss kjønnsforskjell i materialet: 43 prosent av mannlige, mot 31 prosent av de kvinnelige. Som det sies i rapporten er dette høyt sammenlignet med i befolkningen ellers, der den er 6 prosent.

For studenter øker antallet rom i boligen med reiseavstanden til lærestedet (Løwe og Sæther 2007). Det spesifiseres imidlertid ikke hvordan trangboddheten endres, men for alle studenter samlet som er med i undersøkelsen øker antall rom fra et snitt på 2,2 når reiseavstanden er under en halv time til 4,1 når reiseavstanden overstiger en time.

Tabell 3.24 *Trangboddhet etter kjønn, alder, familiefase, antall semestre og utdanningsinstitusjon. 2005. Prosent*

	Bor trangt	Antall svar
Alle	36	2262
Kjønn		
Menn	43	910
Kvinner	31	1352
Alder		
Inntil 25 år	47	1279
25-29 år	34	397
30 år og over	15	586
Familiefase		
Enslige	60	1121
Enslige som bor hos foreldre	.	153
Enslige forsørgere	5	116
Par uten barn	6	499
Par med barn	12	373
Antall semestre		
Under 3 semestre	39	1018
3-4 semestre	37	683
Mer enn 4 semestre	29	561
Utdanningsinstitusjon		
BI	32	118
Høyskoler	33	1080
Universiteter	39	1064

3.7 Pensjonister med og uten bostøtte

Om de små leilighetene ofte er gjennomtrekksboliger, er de også i noen grad eksempelvis boliger benyttet av pensjonister. Nordvik, Sandlie og Gulbrandsen (2006) har sett på boforholdene for pensjonister med bostøtte, og sammenlignet disse med andre pensjonister. I denne forbindelsen har de også sett på boligstørrelse. For pensjonister med inntekt over 1,3 av minstepensjon har det vært et krav om at boligen må være på minst 40 kvadratmeter for å være berettiget til bostøtte, men dette kravet ikke gjelder for omsorgsboliger og for boliger som tidligere var strengt husleieregulert. Når de overraskende finner at 6,9 prosent av personer med bostøtte i denne inntektsgruppen har en bolig som er mindre enn 40 kvadratmeter, regner de med at unntakene danner grunnlaget for dette. Ytterligere 9,7 prosent har en bolig på 40-49 kvadratmeter.

3.8 Antall beboere i småboliger

I dette kapittelet har fokuset vært på trangboddhet, der dette har vært definert som forholdet mellom antall personer per beboelsesrom. Avslutningsvis skal vi imidlertid se på hvor vanlig det er å bo i småboliger under 50 kvadratmeter for ulike størrelsesgrupper bolighushold. Disse størrelsesgruppene skal regionaliseres på ulikt vis.

Tabell 3.25 *Boliger under 50 kvadratmeter. Fylke. Prosent. 2001*

Fylke	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer eller flere
01 Østfold	14	2	2	1	1
02 Akershus	17	3	2	1	1
03 Oslo	29	9	5	3	5
04 Hedmark	12	2	2	1	1
05 Oppland	12	2	1	1	1
06 Buskerud	15	3	2	1	2
07 Vestfold	14	2	2	1	1
08 Telemark	14	3	2	1	2
09 Aust-Agder	14	3	3	1	2
10 Vest-Agder	16	4	3	1	1
11 Rogaland	13	3	2	1	1
12 Hordaland	20	4	3	1	1
14 Sogn og Fjordane	13	3	2	1	1
15 Møre og Romsdal	14	3	2	1	1
16 Sør-Trøndelag	21	4	3	1	2
17 Nord-Trøndelag	13	2	2	1	1
18 Nordland	15	3	2	1	1
19 Troms Romsa	18	4	3	1	2
20 Finnmark					
Finnmárku	17	4	2	2	1
Landet i alt	18	4	2	1	2

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken

En prosentfordeling som tar utgangspunkt i fordelingene av boligstørrelser for én person, to personer osv. opp til fem og flere personer i boligen, viser at det er for enpersonhusholdene at boligene på under 50 kvadratmeter virkelig spiller en betydelig rolle (tabell 3.25). På landsbasis bor nær hver femte enpersonhushold i slike boliger, der dette er vanligst i Oslo, med 29 prosent. De laveste andelene med enpersonhushold i små boliger finner vi stort sett i mindre urbaniserte fylker, og fylker uten en storby. Rogaland er et unntak fra sistnevnte, men der utgjør storbyen en mindre andel av fylkets innbyggertall enn for de øvrige storbyene. For Oslos del må den høye andelen i små boliger ses i en sammenheng der storbyen med dens høyere andel enpersonhushold og dyrere boliger enn i det meste av landet ellers blir mer rendyrket i statistikken enn det en ser ellers med fylkene som geografisk enhet.

For topersons- og større hushold er det kun i Oslo at boligene under 50 kvadratmeter spiller en større rolle for boligdekkingen. Faktisk så er såpass mye som fem prosent av hushold i Oslo med minst fem medlemmer i boliger under 50 kvadratmeter.

Når vi indekserer tabell 3.25, ser vi av tabell 3.26 at Oslo skiller seg ut med særlig høy overrepresentasjon av personer bosatt i boliger på under 50 kvadrat. For husstander med to eller flere personer er innslaget i Oslo over det dobbelte av i landet samlet. Ettersom enpersonhusholdene er den eneste av gruppene der det er forholdsvis mange som bor på under 50 kvadratmeter, er det små avvik fra gjennomsnittet som løfter enkelte fylker opp over gjennomsnittet for husholdene fra 2 til 5 og flere personer. De fylkene ellers som har relativt høyt innslag i enkelte husholdsstørrelser er stort sett storbyfylker/fylker med et landsdelssenter.

Vi har sett, så langt, at det er en sammenheng mellom småboliger og å være ung, og i tillegg har det vist seg at det er vanligere å bo trangt i Oslo enn i andre fylker. Nå vet vi fra ulike undersøkelser (bl.a. Juvkam og Sørli 2000) at det er en overrepresentasjon av de unge i de store byene, og i særlig grad i Oslo. Denne overrepresentasjonen har utviklet seg sterkt i senere år, slik at de unge voksne i stigende grad bor i byer, mens det fremdeles er en vesentlig videreflytting blant disse til forsteder og andre kommuner i forbindelse med blant annet familieetablering.

Tabell 3.26 *Boliger under 50 kvadratmeter. Fylke. Indeks; landet =100. 2001*

Fylke	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer eller flere
01 Østfold	76	62	72	76	74
02 Akershus	93	82	76	85	87
03 Oslo	162	240	227	236	299
04 Hedmark	65	49	64	72	76
05 Oppland	65	52	59	71	68
06 Buskerud	82	73	88	90	96
07 Vestfold	79	62	69	73	85
08 Telemark	79	75	75	92	93
09 Aust-Agder	80	80	104	75	95
10 Vest-Agder	87	99	110	92	91
11 Rogaland	70	72	91	82	69
12 Hordaland	109	116	107	98	91
14 Sogn og Fjordane	73	68	80	98	89
15 Møre og Romsdal	79	68	77	89	85
16 Sør-Trøndelag	116	112	104	106	99
17 Nord-Trøndelag	71	57	70	75	72
18 Nordland	81	84	91	91	77
19 Troms Romsa	102	107	106	98	94
20 Finnmark					
Finnmárku	93	109	89	123	86
Landet i alt	100	100	100	100	100

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken

For å komme litt tettere på den innenlandske foredelinge av små boliger skal vi benytte en typifisering av bo- og arbeidsmarkeds-regioner til 24 geografiske enheter, der Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger/Sandnes er skilt ut som sentré i sine regioner, og omlandet til Oslo er delt i ulike avstandsgrupper fra byen (for BA-inndelingen, se Juvkam 2002).

Tabell 3.27 *Innslag av boliger under 50 kvadratmeter etter antall bosatte. Typifiserte BA-regioner.*

	1 person Under 50 kvm	2 personer Under 50 kvm	3 personer Under 50 kvm	4 personer Under 50 kvm	5 personer eller flere Under 50 kvm
Oslo	224	219	174	147	165
Osloomlandet, indre ring	81	90	90	110	90
Osloomlandet, midtre ring	53	66	77	87	74
Osloomlandet, ytre ring	79	78	94	92	86
Byregioner, Oslofjorden	77	70	72	75	63
Byregioner, Mjøsregionen	69	65	65	91	60
Byregioner Østlandet ellers	69	56	65	76	60
Periferi Østland, med tilgrensende fjellstrøk	92	113	124	107	133
Kristiansand med omland	64	72	86	80	80
Byregioner Sørlandet	56	52	67	81	99
Stavanger og Sandnes	82	86	106	107	129
Stavangers omland	39	50	81	97	73
Bergen	70	67	85	91	103
Bergens omland	146	149	125	113	112
Byregioner, Vestlandet	44	63	96	81	102
Periferi, Vestlandet	63	63	66	80	136
Trondheim	160	150	137	133	103
Trondheims omland	49	50	72	84	89
Byregioner, Trøndelag	56	52	49	85	71
Periferi, Trøndelag	68	63	76	70	92
Tromsøregionen	150	149	166	132	100
Byregioner, Nord-Norge	86	92	93	92	60
Småbyregioner, Nord- Norge	75	73	94	92	89
Periferi, Nord-Norge	77	80	87	87	94

Kilde: SSB, Folke- og bolig telling 2001, statistikkbanken

Som vi kan se av tabellen, er det i all hovedsak i storbyer at vi finner en overrepresentasjon av enpersonhushold i boliger på under 50 kvadratmeter. En inndeling som hadde skilt mellom bykommunene og omegnskommunene ellers også kunne trolig vist noe av dette mønsteret i andre deler av bysystemet også. Det er de

samme byene, og i tillegg Kristiansandregionen som dominerer når en ser på innslaget av flerpersonhushold som bor på under 50 kvadratmeter også. Her kan tallene for periferiområder være for lave, ettersom forekomster på en og to er satt til null eller tre i statistikkbanken. En kan legge merke til at det er i enkelte omlandsregioner, og i tillegg (og i særlig grad) i nordnorske byregioner at innslaget av enpersonhushold særlig lavt. Innslaget øker imidlertid i omlandsregionene når en ser på større hushold, mens det minker i storbyene.

I forholdet mellom storbyer og deres omland kan det se ut til å være en dobbel sjiktning. Ikke bare har vi kontrasten mellom en langt høyere andel enpersonhushold i storbykommunene enn det en ser ellers, mens de familieetablerte utgjør en langt større andel i forstedene til storbyene. I tillegg ser det ut til at småboliger er langt mer utbredt i storbyene enn i forstedene, der altså de langt færre enpersonhusholdene en finner i forstedene sammenlignet med i storbyene i tillegg bor bedre. Det er faktisk stort sett innen forstadsbeltene at en finner det laveste innslaget av enpersonhushold med under 50 kvadratmeter til disposisjon. Dette kan både ha sammenheng med at en faktisk har bygd ut med tanke på familier i forstadskommunene, og fordi disse områdene har tradisjon for å være en sone en har flyttet til for å realisere en bolig som er større enn det en kunne etablere seg med i selve storbykommunen. I tillegg kan det ligge et livsfaseaspekt inne i materialet, ettersom enpersonhusholdene i storbyene dels er knyttet til den store opphopningen der av personer i etableringsfasen, mens enpersonhusholdene i forstedene vil kunne ha en annen alderssammensetning. Her ser vi trolig noe av virkningen av flyttemønsteret mellom forsteder og storbykommune, der hovedstrømmene går i ulike retninger i ulike aldersfaser.

Tatt i betraktning at en vet at storbyene i stor grad har blitt bostedene for den delen av befolkningen som er på vei over fra ungdomstid til de tidlige voksenalderne, blir det sentralt om de små boligene kan knyttes til en slik fase, eller om de kan ses som en mer permanent plassering av økonomisk vanskeligstilte i et bestemt segment av boligmarkedet.

3.9 Videre forskning

Små boliger og trangboddhet er i hovedsak et byfenomen, og ikke minst et storbyfenomen. Nesten hver femte enpersonshusstand bor i boliger på mindre enn 50m², dvs boliger som er mindre enn Husbankens tidligere minstestandard. I Oslo gjelder det nesten hver tredje enpersonshusstand. Innvandrere er overrepresentert i små boliger. Det er lite kjønnsforskjeller, men alder slår ut.

Hvordan småboliger skal vurderes vil til dels avgjøres av i hvilken grad de på den ene side er det første steget på en boligkarriere, eventuelt en mellomstasjon, eller på den andre side er en varig løsning. Beboelse i småboliger som livsfasetilpassing skulle i seg selv være relativt lite problematisk, under forutsetning at en ikke vektlegger at dette tross alt i stor grad er et utslag av ulikheter i økonomiske muligheter på boligmarkedet. Som permanent løsning vil graden av problem ikke minst være knyttet til husholdstørrelsen, og der eventuelt manglende ressurser til å bedre situasjonen vil vise langt ut over småboligproblematikken.

SSB og NIBR har sammen utviklet en flyttehistorisk database, det koblede flyttehistoriemateriale, der et stort antall kjennemerker ved alle bosatte i Norge er koblet livsløpsmessig, slik at individuelle livsløp kan grupperes for ulike fødselskohorter. Dette materialet har så langt ikke fått tilkoplede boligopplysninger. En slik tilkobling ville gi muligheter for å analysere boligkarrierer i et livsløpsperspektiv for alle kommuner, der en nå gradvis også bygger opp den samme muligheten for grunnkretser. Det finnes et potensial for kobling til GIS, der en dermed kan definere geografiske avgrensninger etter analysebehovet. Uten en slik tilkobling vil det ikke være mulig å få virkelige livsløpsanalyser som på en grundig måte kan belyse beboere og beboerendringer på det norske boligmarkedet.

Referanser

- Gulbrandsen, Lars (red.) (2006): *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA Rapport 3/2006 Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring
- Juvkam, Dag (2002): *Inndeling i bo- og arbeidsmarkedsregioner*. NIBR-rapport 2002:20. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning
- Juvkam, Dag og Kjetil Sørli (2000): *Demografiske hovedtrekk i fire storbyregioner*. NIBR prosjektrapport 2000:4. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning
- Kavli, Hanne C. (2007): *En felles fritid? Livet etter skoletid blant barn og unge i Oslo*. Fafo-rapport 2007:22 Oslo: Fafo
- Lappegård, Trude og Viggo Nordvik (1998): *Søkkelboliger i det norske boligmarkedet*. Oslo: Norges Byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 237
- Løwe, Torkil og Jan Petter Sæther (2007): *Studenters inntekt, økonomi og boforhold*. Rapporter 2007/2. Oslo – Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå
- Nordvik, Viggo m.fl. (2003): *Bo i storby: boforhold og boligmarked i norske storbyregioner*. Prosjektrapport 349. Oslo: Norsk byggforskningsinstitutt
- Nordvik, Viggo, Hans Christian Sandlie og Lars Gulbrandsen (2006): *Boforhold for pensjonister med bostøtte*. NOVA Rapport 4/06. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring

Ugreninov, Elisabeth og Odd Frank Vaage (2006):

Studenters levekår 2005. Rapporten 2006/22. Oslo-Kongsvinger:
Statistisk sentralbyrå

4 Markedet for små boliger

Av Rolf Barlindhaug

I dette kapittel skal vi se på tilbudet av små boliger: De små boligenes andel av boligmassen, boligenes areal og hvor de bygges. Vi skal se på små boligers prisutvikling og utbyggernes rasjonale for bygging av små boliger.

4.1 Innledning

I andre kapitler i denne rapporten er det diskutert hva en skal legge i begrepet små boliger. En opplagt ting er at en bolig som kan være passende eller stor nok for én person kan være for liten dersom det bor flere personer i boligen. I dagens boligmarked er det nokså utenkelig å kunne bestemme at det ikke skal bo mer enn én person i visse små boliger.

Jeg vil derfor i dette kapitlet fokusere på boliger som er tenkt for én person. Spørsmålet vil raskt dreie seg om det er mulig å bo på ett rom og i tilfelle hvor stort bør det totale arealet på en bolig være. I følge en vanlig definisjon av trangboddhet, vil en person som bor på et rom bo trangt. Definisjonen av små boliger vil her være pragmatisk. I noen statistikkoversikter brukes antall rom og små boliger er da ett og to roms boliger uavhengig av størrelse. Andre statistikkilder gir muligheter for en inndeling etter størrelse i kvadratmeter og da er der laget intervaller på under 30 m², 31-39 m² og 40-49 m².

Unge, og spesielt unge under utdanning, har til alle tider i kortere perioder klart seg med en hybel med tilgang til (felles) bad og

toalett. Både studenthybler og hybler leid ut av private har statistisk sett vært definert som egne boliger når de har egen inngang.

Kravene til nye boliger er i dag regulert av TEK (Teknisk forskrift til Plan og bygningsloven). Det er visse funksjonskrav som må oppfylles, men disse kan teoretisk tilfredstilles på svært små arealer. I praksis er det derfor godkjent svært små nye boliger, gjerne oppført sentralt i storbyene. Lokale kommunale myndigheter kan med bakgrunn i Plan- og bygningsloven forta ytterligere reguleringer av tilbudet av nye boliger, ved å kunne stille krav til minstestørrelser og boligsammensetning i nye boligprosjekter. Dermed kan det under dagens lovgivning være lokale politiske preferanser som bestemmer minstestandarden på det som bygges.

I dette kapitlet skal vi se nærmere på markedet for de minste boligene. Små boliger er alltid rimeligere enn større boliger, gitt beliggenhet, standard osv. Men vi vet også at kvadratmeterprisen for en bolig avtar med størrelsen. Hvis en av ulike grunner begrenser tilbudet av små boliger vil markedsprisen på de små boligene som eksisterer bli høyere enn om ikke tilbudet ble aktivt begrenset. For unge som skal inn i boligmarkedet og vil starte med en liten bolig, vil det bli vanskeligere å komme inn og etablering i egen eide bolig kan bli utsatt.

Å begrense etableringsmulighetene for unge vil måtte ses opp mot eventuelle uønskede effekter av at det bygges små boliger. Konsentreres disse boligene i et mindre område, vil en få et bomiljø med et stort gjennomtrekk av beboere. Utgjør de en mindre andel av boligene i et område vil boligkarrieren kunne foregå innen området. Selv om en flytter fra en liten til en større bolig, vil en ikke nødvendigvis flytte ut av området. Det er også ukart i hvilken grad høy flytتهyppighet fører til et dårligere bomiljø og hvor viktig dette bomiljøet er for beboerne. I sentrale områder av større byer opptrer mange beboere uten barn på andre arenaer enn det nære bomiljøet.

Nedenfor vil jeg fordype meg mer i de mekanismene som er til stede på tilbuds- og etterspørselssiden i markedet for små boliger.

4.2 Tilbudet av små boliger

Tilbudet av små boliger i dagens marked er historisk betinget av en rekke forhold. For det første er dagens tilbud et resultat av en utstrakt bygging av slike boliger som utleieboliger i samme hus som eieren bor. Denne formen for utleie, som i all hovedsak gir skattefrie inntekter for eieren er svært utbredt, se Lappegård og Nordvik 1998)

I storbyene ble det bygget leiegårder med små boliger. Boligkooperasjonen har bygget små boliger for sine medlemmer og gjør det fortsatt. Også i dag bygges det små boliger, nå ofte av profesjonelle utbyggere for salg til unge som skal etablere seg i en selvstendig eid bolig.

Etter krigen var det begrensede ressurser til boligbygging. Det meste av boligbyggingen ble finansiert gjennom Husbanken som laget regler som prioriterte lån til familieboliger. Bakgrunnen var at mange familier bodde trangt i sentrum av byene og burde få flytte til noe større.

Ensliges adgang til boligmarkedet ble sterkt regulert gjennom boligformidlingsloven av 30. juni 1950. Dette gjaldt både i eie- og leiemarkedet. Boligknappheten gjorde at også de minste boligene måtte tildeles familier på flere personer. Manglende ressurser til nybygging gjorde at bygging av familieboliger ble prioritert og knappheten på eksisterende boliger gjorde at små boliger ble formidlet til familier. I et mer deregulert marked ville dette ført til et press oppover på priser og husleier i små boliger, men under prisreguleringen førte det manglende tilbudet til køer. Enslige som kunne etterspørre boliger, små eller store, hadde små muligheter.

Etter en sterk ressursinnsats til boligbygging etter krigen, ble det gjennom Husbankens gunstige låneregler stimulert til bygging av sokkelboliger. Særlig på 1970-tallet ble det bygget mange slike boliger. I ettertid kan en imidlertid registrere en sterk avgang av disse boligene ved at de er blitt innlemmet i husets hovedleilighet. Slike boliger utgjør imidlertid fortsatt en stor andel av det totale utleiemarkedet i Norge, med i alt ca 125 000 boliger ifølge Lappegård og Nordvik (1998). Studien viste at ca 11 prosent av alle landets eneboliger har en sokkelbolig som er leid ut. Andelen eneboliger med sokkel er størst i tettbygde strøk.

Etter hvert som boligtilbudet økte og rasjoneringspolitikken avtok, ble det fokusert på boligens kvaliteter mer enn på antall boliger. I 1992 ble det innført en norm/ minstestandard for hvor små boliger som kunne finansieres av Husbanken. I praksis ble det vanskelig å få lån til å bygge små boliger i Husbanken. Men med privat finansiering var det mulig, dersom ikke kommunale vedtak satte en stopper for det. I enkelte perioder har noen kommuner satt forbud mot bygging av nye ettroms boliger.

Mens ressursknapphet den gang hindret enslige i å etterspørre annet enn de aller minste boligene, har pris- og kostnadsveksten sentralt i storbyene ført til at mange unge enslige i dag bare kan etterspørre og betale for svært små boliger. Forbudet mot bygging av ettroms boliger ble noen steder opphevet. Fra 2005 ble Husbankens minstestandard tatt bort.

Men etter en periode med utstrakt bygging av små boliger vedtok bystyret i Oslo i september 2007 regler for hvor stor andel av boligarealet i nye prosjekter som kan bestå av små boliger. Begrensningen gjelder i 4 bydeler i indre Oslo, se nærmere i kapittel 2.3. I praksis settes det en stopper for å bygge mindre leiligheter enn 40 kvadratmeter BRA og at maksimum 20 prosent av leilighetene skal ha et areal på mellom 40 og 50 kvadratmeter BRA.

Innskrenkningen i muligheten for å bygge flere små boliger har skjedd samtidig som mange unge har ønsket og faktisk også flyttet hjemmefra. Skranker på tilbudssiden har dermed gitt et kraftig prispress i deler av småboligmarkedet, særlig i kommuner som har vært attraktive for unge å flytte til når de forlater foreldrehjemmet.

I neste avsnitt skal vi først se på det totale tilbudet av små boliger i boligmarkedet. Dernest ser vi på nybyggingen siden begynnelsen på 1980-tallet. Etterspørselen er vanskelig å måle, men som en indikator vil vi forsøke å se på prisutviklingen på små boliger i forhold til prisutviklingen på andre boligtyper.

4.3 Beholdningen av små boliger

Små boligert andel av boligmassen

Vi vil først vise hvor stort innslaget av ett- og to-roms boliger er i dagens boligmasse. SSB publiserer fra 2007 statistikk over boligmassen i Norge. Statistikken inneholder både bebodde og ubebodde boliger. I de følgende tabellene vil vi vise fordelingen av ett- og to-roms boliger i Norge etter byggeår.

Tabell 4.1 *Antall 1 roms boliger i Norge etter byggeår og landsdel. Prosent og antall boliger. Kilde: SSB 2007*

	Før 1946+ ukjent	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001 og etter	Sum	Antall boliger
Oslo og Akershus	31	15	21	12	4	8	9	100	41857
Hedmark og Oppland	20	9	14	22	7	19	9	100	4924
Sør-Østlandet	23	12	15	18	12	11	8	100	11368
Agder og Rogaland	22	13	10	18	16	9	12	100	6993
Vestlandet	22	15	22	17	12	7	6	100	14472
Trøndelag	18	10	28	9	11	15	9	100	9333
Nord-Norge	13	13	11	23	16	18	6	100	8416
Sum	25	14	19	15	9	10	8	100	97363

Det er i underkant av 100 000 ettroms boliger i Norge. Nesten halvparten av dem ligger i Oslo og Akershus. Atten prosent av dagens ettroms boliger er bygget etter 1990. Boliger bygget etter 2000 årsskiftet har en andel på 8 prosent.

Tabell 4.2 *Antall 2 roms boliger i Norge etter byggeår og landsdel. Prosent og antall boliger. Kilde: SSB 2007*

	Før 1946+ ukjent	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001 og etter	Sum	Antall boliger
Oslo og Akershus	32	12	9	13	12	12	10	100	99158
Hedmark og Oppland	17	12	10	17	15	19	11	100	17183
Sør-Østlandet	19	11	9	18	17	15	11	100	48582
Agder og Rogaland	16	8	8	15	21	15	16	100	30509
Vestlandet	23	12	10	14	15	15	10	100	46022
Trøndelag	18	9	10	14	15	15	18	100	25174
Nord-Norge	10	13	9	20	17	19	11	100	27873
Sum	23	11	9	15	15	15	12	100	294501

Det var i 2001 nesten 300 000 to-roms boliger i Norge. En av 3 boliger ligger i Oslo og Akershus. Ca 15 prosent av dagens toroms boliger ble bygget i hvert av de siste ti-årene. Denne tendensen ser ut til å fortsette.

Til sammen utgjør ett- og to-roms boligene 17,5 prosent av de 2236856 boligene som var registrert 1.01.2007.

Eie/leie strukturen i de små boligene

Folke- og boligtellingen fra 2001 gir grunnlag for å fordele de små boligene på eie/leie.

Tabell 4.3 *Små boliger fordelt på eie-leie etter fylke. Prosent*

	Under 30 kvm			30-39 kvm			40-49 kvm		
	Eie	Leie	Sum	Eie	Leie	Sum	Eie	Leie	Sum
Østfold	24	76	100	23	77	100	34	66	100
Akershus	19	81	100	20	80	100	26	74	100
Oslo	25	75	100	39	61	100	46	54	100
Hedmark	20	80	100	20	80	100	28	72	100
Oppland	22	78	100	20	80	100	23	77	100
Buskerud	23	77	100	27	73	100	32	68	100
Vestfold	23	77	100	24	76	100	29	71	100
Telemark	25	75	100	37	63	100	34	66	100
Aust-Agder	22	78	100	17	83	100	27	73	100
Vest-Agder	23	77	100	22	78	100	30	70	100
Rogaland	22	78	100	21	79	100	27	73	100
Hordaland	24	76	100	19	81	100	30	70	100
Sogn og Fjordane	17	83	100	25	75	100	25	75	100
Møre og Romsdal	20	80	100	24	76	100	27	73	100
Sør-Trøndelag	20	80	100	26	74	100	32	68	100
Nord-Trøndelag	19	81	100	16	84	100	23	77	100
Nordland	24	76	100	25	75	100	27	73	100
Troms	16	84	100	20	80	100	23	77	100
Finnmark	21	79	100	18	82	100	19	81	100
Sum	22	78	100	29	71	100	33	67	100

Kilde: Fob 2001

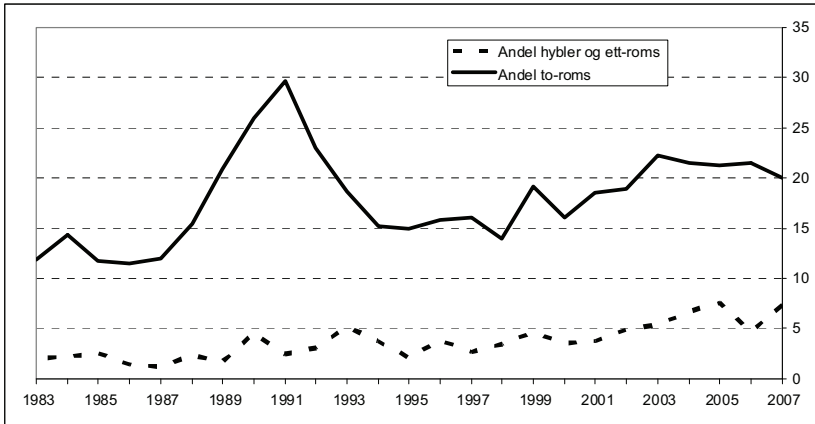
Nesten 8 av 10 boliger under 30 kvadratmeter leies ut. Andelen ligger rundt 70 prosent for andre små boliger opp mot 50 kvadratmeter. Mange av disse er små boliger som ligger i samme huset som eieren bor. I storbyene fins disse små boliger ofte i leiegårder, men også i disse områdene er den første typen leieforhold godt representert.

4.4 Nybyggingen av små boliger siden 1980-tallet

Ett- og 2 roms boligers andel av nybyggingen

SSBs byggearealstatistikk fordeler nybygde boliger etter antall rom.

Figur 4.1 *Små boligens andel av nybyggingen. 1983-2007. Fullførte boliger. Kilde: SSB*



På slutten av 1980-tallet og på begynnelsen av 1990-tallet, perioden for et kraftig prisfall i bruktboligmarkedet, var andelen toroms boliger i nyproduksjonen høy. Ikke bare andelen økte men også det absolutte antall nye boliger av denne typen. Innføringen av utleielån kan ha vært en viktig faktor bak økningen:

Husbanken fullfinansierte fra 1988 til 1994 utleieprosjekter med utlånsmidler. Anslagsvis 2/3 av lånemassen ble gitt til stiftelser som ble opprettet av kommunene kun med formål å administrere utleieboligene. Finansieringen var basert på 70 pst oppføringslån og 30 pst utleielån. Utleielånene var ment å gjøre prosjektene selvfinansierende og skulle løpe rente- og avdragsfritt i en periode på 10 år fra utbetaling. Det ble i utgangspunktet ikke stilt annen sikkerhet for lånene enn pant i boligene. Fra 1. halvår 1992 ble det stilt krav om tilleggssikkerhet i form av simpel garanti fra kommunene og fra 1.1.94 ble utleielånene erstattet med en tilskuddsordning, sitat fra St.prp. nr. 1 (1998-99).

Figur 4.1 viser at andelen ettroms boliger har steget i perioden 1984 - til 2005, fra å utgjøre ca 2 prosent i 1984 til en liten topp i 2007 på ca. 7 prosent.

Arealet i nye små boliger

Hvor store er de nye små boliger? Det fins ikke offisiell arealstatistikk på nye boliger uten at det foretas spesialbestillinger fra GAB-registeret. Det publiseres samlet nytt byggeareal og antall nye boliger, slik at gjennomsnittsarealet på alle nye boliger kan beregnes. I et prosjekt i Byggekostnadsprogrammet undersøker Barlindhaug og Ruud (2008) kundetilfredshet i boliger ferdigstilt i 2005 gjennom en spørreundersøkelse til beboerne. Data fra GAB-registeret er koblet til bruttoutvalget på 4000 boliger, blant annen fins opplysninger om boligens bruksareal.

Tabell 4.4 *Små boliger fullført i 2005 fordelt på arealklasser etter antall rom i boligen. Prosent*

Antall rom	Bruksareal					Alle
	- 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 +	
1 rom	49	25	10	9	8	100
2 rom	1	14	32	32	21	100

Kilde: Bearbejdede grunnlagsdata fra Barlindhaug og Ruud (2008)

Halvparten av ettroms boligene er under 30 kvadratmeter, mens en av fire ettroms boliger er mellom 30 og 39 kvadratmeter. Bare 15 prosent av toroms boligene er under 40 kvadratmeter, mens 47 prosent er under 50 kvadratmeter. Nesten halvparten av de nye små boliger er betydelig mindre enn Husbankens tidligere normer for hvor stor en bolig burde være.

Hvor bygges små boliger?

På grunnlag av data fra Barlindhaug og Ruud (2008) har vi fordelt nybyggingen i 2005 etter antall rom og geografisk område.

Tabell 4.5 *Små boliger fullført i 2005 fordelt på geografisk område etter antall rom i boligen. Prosent*

	Store byer	Stor by omland	Andre byer	Perifere kommuner	Sum
1 rom	50	21	27	2	100
2 rom	53	17	28	2	100
3 + rom	31	28	37	5	100
Alle	36	25	35	4	100

Kilde: Bearbejdede grunnlagsdata fra Barlindhaug og Ruud (2008)

Over halvparten av de minste boligene bygges i store byer, mens dette gjelder 31 prosent av boliger som er på 3 rom eller mer.

Barlindhaug og Nordahl (2005) studerte nybyggingen av boliger i Oslo fra 1991-2002 og fant at sammensetningen av nyproduksjonen etter antall rom var svært lik strukturen i den eksisterende boligmassen. Der det fra før var et stort innslag av små boliger, var det samme andel små boliger i nyproduksjonen.

Oslo kommune har ønsket å bygge større boliger i sentrum av byen og i enkelte reguleringsplaner pålagt utbyggerne å legge inn en viss andel store boliger. Samtidig har prisene på de minste boligene steget og det har vært ønskelig også å tilfredsstillere etterspørselen fra de unge. Uten en slik lokal restriktiv politikk på bygging av små boliger er det rimelig å anta at innslaget av små boliger ville vært enda større (og prisene kanskje lavere).

4.5 Prisutviklingen på små boliger

Prisutviklingen på små boliger i storbyområder har vært større enn for andre boliger. Røed Larsen og Sommervoll (2003) og Sommervoll (2004) har benyttet omsetningsprisinde data fra OBOS for perioden 1991-2002 og sett på hvordan prisutviklingen på ettroms boliger har utviklet seg i forhold til større OBOS-boliger.

Mens 5-roms boligene har et nivå i 2002 på 3,2 ganger prisene i 1991, må en multiplisere ettroms prisene fra 1991 med hele 4,5 for komme til 2002-prisene for denne typen leiligheter.

Forfatterne konkluderer med at etableringen på boligmarkedet for unge og andre som ønsker å kjøpe seg en liten bolig i Oslo er blitt radikalt vanskeligere. Den relativt lave renten de siste årene har isolert sett bidratt til å lette lånekostnadene.

Det fins ikke nasjonal statistikk over prisutviklingen på små boliger sammenlignet med andre boligstørrelser. Men en må anta at presset på små boliger er størst i de store byene, dit en stadig større andel av hvert ungdomsårs-kull ønsker å flytte, og der det er generell knapphet på areal til boligbygging.

4.6 Utbyggere og nye boliger

Det har nå blitt mer og mer vanlig at utbyggere er med i hele verdikjeden, fra kjøp av tomt, regulering og utvikling av tomten, bygging og salg. Svært mange boligprosjekt er et resultat av privat innsendte forslag til reguleringsplaner.

Utbyggerne ønsker i utgangspunktet å utnytte arealet på en slik måte at fortjenesten blir størst. Kommunens rolle er å sette rammer som oppleves som forutsigbare for utbyggere. Rammene settes i forhold til hvilke mål en har for tetthet, utearealer, bygningshøyder, leilighetsfordeling osv.

Utbyggerne vet at jo tettere det bygges, jo lavere blir salgsprisen pr. kvadratmeter, se nærmere om optimal utnyttelse av tomter sett fra utbyggerne i DiPasquale og Wheaton (1996). De markedsbestemte salgspriene og utnyttelsen vil variere med hvilket markedssegment en bygger for. Ofte vil prosjektets beliggenhet være bestemmende for hvilke konsepter som er aktuelle. Det er ikke gitt at utbygger ønsker maksimal utnyttelse, men det fins en tilnærmet optimal utnyttelse gitt prisstrukturen i salgsmarkedet og kostnadene ved å fremstille boligene. Å bygge mange små boliger gir høyere kostnader pr. kvadratmeter samlet sett, men antakelig enda høyere salgspriener pr. kvadratmeter. Også dette er et optimaliserings-spørsmål for utbygger.

I Oslo med en relativt sterkere prisvekst for små boliger i bruktboligmarkedet, vil interessen fra utbyggere i enda større grad rette seg mot å bygge flere nye slike.

Hvis det optimale for utbygger er å bygge tett og smått, vil med dagens lovgivning være kommunens oppgave å sette kvalitetskrav for å unngå slike løsninger, dersom de er uønsket.

Når en tomt er kjøpt kontant, ut fra kalkulasjoner over fremtidige salgsinntekter, vil et uforutsigbart pålegg om flere store boliger kunne ødelegge forventet avkastning for utbygger. For eksempel vil en nedgang i T-BRA vil øke presset på å få bygge flere små boliger.

I følge DePasquale og Wheathen (1996) vil høye salgspriser i et område forsterke ønske om fortetting, dvs. en større utnyttelse av tomten. Også i slike tilfeller finnes det optimale løsninger for tomteieier. Barlindhaug og Nordahl (2005) viser at fortetting under småhusplanen i Oslo i stor grad har foregått i de vestlige bydelene. Dels skyldes dette at tomtene der er større, men det viktigste har trolig vært et betydelig høyere prisnivå i vest. Sammenslåing av nabolotter har foregått i vest, og det samme kunne ha skjedd i øst dersom prosjektene hadde vært lønnsomme.

Vi kan konkludere med at når det ikke er lagt inn krav om leilighetssammensetning i reguleringsplan eller i utbyggingsavtaler, vil utbyggerne vurdere kostnader mot salgspriser og for å maksimere avkastningen i prosjektene. Ofte vil en optimalisering basert på maksimal fortjeneste innebære bygging av mange små boliger, spesielt i sentrale urbane områder

4.7 Oppsummering og forskningsspørsmål:

Små boligers andel av boligbyggingen har økt i perioden 1984 til 2007. Andelen ettroms boliger har økt fra å utgjøre ca 2 prosent i 1984 til en liten topp i 2007 på om lag 7 prosent.

Halvparten av ettroms boligene er under 30 m². Nesten halvparten av de nye små boliger er betydelig mindre enn Husbankens tidligere normer for hvor stor en bolig burde være.

Over halvparten av de minste boligene bygges i store byer. De nye små boligene bygges i områder der det fra før er mange små boliger.

Prisutviklingen i bruktboligmarkedet har vært sterkest på de små boligene.

Utbyggers optimalisering basert på lønnsomhetskalkyler innebærer bygging av mange små boliger, spesielt i sentrale urbane områder.

Nesten 8 av 10 boliger i den eksisterende boligmassen under 30 m² leies ut. Andelen leieboliger ligger på rundt 70 prosent for andre små boliger opp mot 50m².

Forskningsspørsmål:

- Finne ut mer om grunnlaget for utbyggers valg av leilighetssammensetning i sentrale prosjekter
- Utrede konsekvenser av ulike typer reguleringspolitikk som påvirker leilighetssammensetning
- Hvem etterspør og kjøper store leiligheter i sentralt i de store byene – innslag av barnefamilier?
- Fremskaffe omsetningspriser for boliger etter størrelse og analysere prisutviklingen for små og store leiligheter i ulike regioner og storbyområder

Referanser

- Barlindhaug, Rolf og Marit Ekne Ruud (2008) *Nybygde boliger i 2005. Egenskaper og sluttbrukers tilfredsbet.* Prosjektrapport NIBR (kommer)
- Barlindhaug, Rolf og Berit Nordahl (2005) *Markedsstyrt boligproduksjon i Osloregionen.* Byggforsk skriftserie nr. 9. Norges byggforskningsinstitutt.
- DiPasquale, Denise og William C. Wheaton (1996) *Urban Economics and Real Estate Markets.* Prentice Hall
- Nordvik, Viggo, Xiaoming Chen og Karine Denizou (2000) *Husbankens oppføringslånordning. Virkinger på kvalitet og kostnad.* Byggforsknotat 22 Norges Byggforskningsinstitutt
- Røed Larsen, Erling and Dag Einar Sommervoll (2003) *Rising Inequality of Housing? Evidence from Segmented Housing price Indices.* Discussion Papers No. 363, November 2003. Statistics Norway, Research Department
- Sommervoll, Dag Einar (2004) *Slutt på billige boliger I Oslo? OBOS-leiligheters prisutvikling 1991-2002.* Notat 2004/50. SSB

5 Planløsninger

Av Lene Schmidt

Vi skal i dette kapittel se på små boligers størrelser, planløsninger og innredning. Vi har som nevnt avgrenset oss til studier av boliger bygget etter ca 1985.

5.1 Metode

Vi har foretatt litteratursøk for å avdekke kunnskapsstatus. Vi har innhentet aktuell litteratur og gitt et sammendrag av hovedkonklusjoner. Vi har også trukket inn data fra et pågående forskningsprosjekt som er relevant for temaet.

Flere forskningsprosjekter som refereres i dette kapittel viser til ”God bolig” og Husbankens minstestandard. Vi vil derfor innledningsvis presentere disse anbefalinger og standarder mer detaljert ettersom de beskriver hva man anså for å være hhv vis en god bolig og en minstestandard. De vil også danne bakgrunn for drøftingen av endringer i boligenes planløsning i kap. 6.

Heftet ”God bolig” ble utgitt som ledd i Husbankens veiledningsarbeid i 1985 etter at kravene til boliger ble frafalt i 1983.

Husbanken registrerte problemer med å få til gode boligplanløsninger, og innførte derfor en ny minstestandard i 1992. Denne ble som nevnt opphevet i 2006.

5.2 Husbankens anbefalinger: ”God bolig” som referanseprosjekt

Husbankens anbefalinger i ”God bolig” ble utarbeidet i kjølvannet av regelendringene på begynnelsen av 1980-tallet, da Husbankens krav til boligkvalitet ble frafalt. Heftet ble opprinnelig utgitt i 1985, og kom i nytt opptrykk i 1988. Anbefalinger fra Husbanken kan dermed ses som et viktig grunnlagsdokument for ønsket boligbygging etter 1985. I heftet ”God bolig” er vist eksempler som skal være både ”rimelige og gode løsninger” (ibid: 1). Det understrekes i innledningen at det er viktig at boligen blir både billig og god. Det er altså ikke snakk om noen luksusboliger.

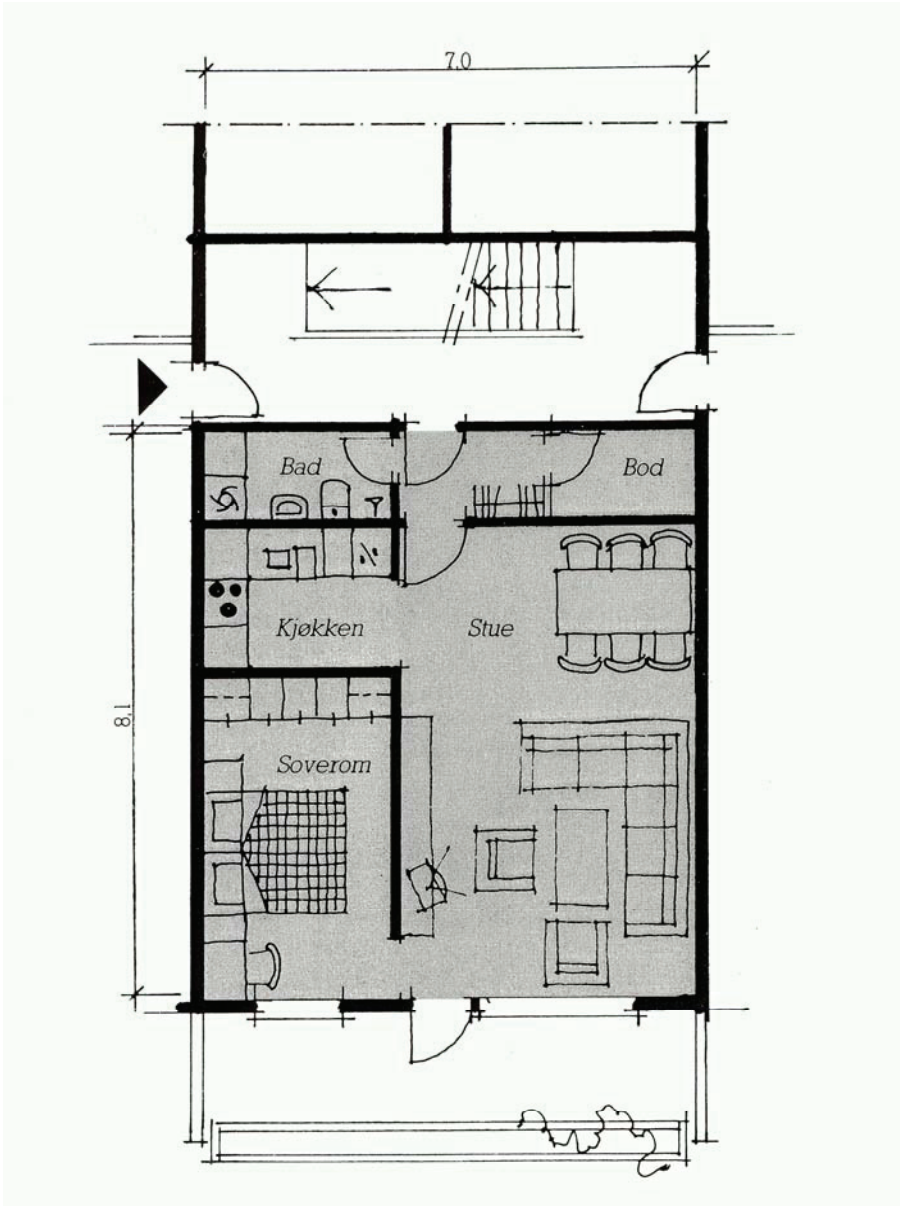
I heftet ”God bolig” presenteres et godt og et dårlig eksempel på en toroms bolig for to personer. Dette er den minste leiligheten som er vist i heftet. Det er gitt et eksempel på en planløsning som vurderes som dårlig, se fig. Den er ensidig orientert og har et areal på 57 m² BA⁹ (beregnet areal). Leiligheten har entré, bad, bod, kjøkkenkrok og parsengs soverom. Leiligheten vurderes å være dårlig fordi den er ensidig orientert, kjøkkenet ligger i en mørk krok, det er ikke plass til badekar og boligen er ikke tilgjengelig for rullestolsbruker. En alternativ planløsning viser et eksempel på en god bolig for to personer, se fig. Den er på 61 m² BA med entré, bad, kjøkken som eget rom med spiseplass, stue og parsengs soverom. Boligen er gjennomgående. Det er vindu både til kjøkken og bad, og badet er tilgjengelig for rullestolsbruker. Bod er plassert på loft og i kjeller. Det påpekes at det er en ulempe ikke å ha bod i leiligheten.

Det er interessant at ”God bolig” ikke omtaler boliger mindre enn to rom. Ensliges boligbehov diskuteres ikke særskilt. I innledningen påpekes det riktignok at 28 % av husstandene i Norge består av én person, og at det derfor er viktig å få frem gode alternativer til den tradisjonelle familieboligen. Med gode alternativer menes her eksempler på bofellesskap som er beskrevet i veiledningsheftet ”Gode boligområder” fra Husbanken (1985). Det kan tolkes slik at også enslige har krav på minimum toroms bolig eller evt. andre boligløsninger så som bofellesskap, se også

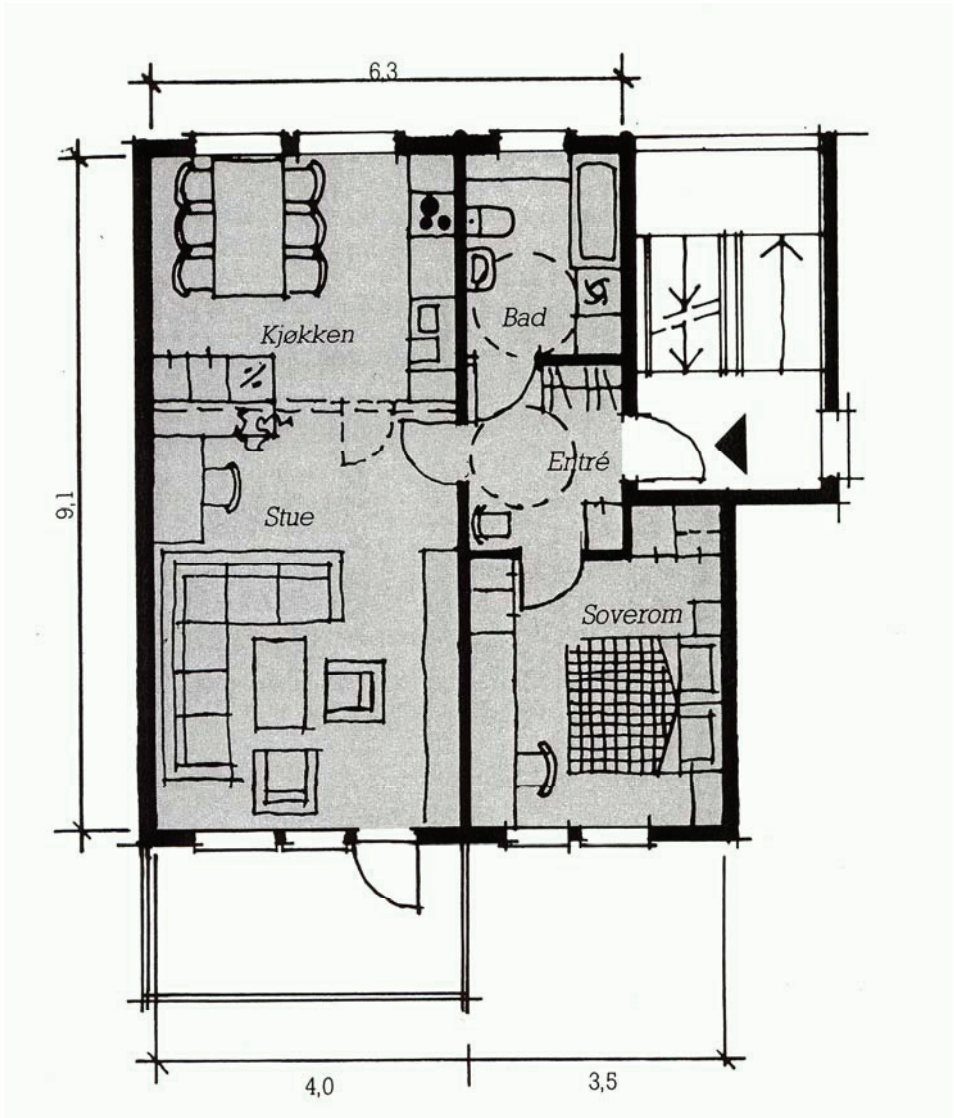
⁹ BA er beregnet areal. Husbankens arealangivelse for låneutmåling. BA er i dette tilfellet omtrent lik med bruksareal (BRA).

gjennomgangen av ensliges krav til boligstørrelse og standard i kap. 2.

Figur 5.1 *Denne planløsningen vurderes å være en dårlig bolig for to personer. Toroms bolig på 57 m², ensidig orientert, mørkt kjøkken og lite bad.*



Figur 5.2 Denne planløsningen vurderes å være en god bolig for to personer. Den er gjennomgående, den har kjøkken med vindu og livslopsstandard. Toroms bolig på 61 m²



Kriteriene for "God bolig" er (her oppsummert fra "Funker femti'en?"):

Kjøkken/spiseplass:

- Kjøkkenet bør kunne skilles ut som eget rom med vindu også i toroms boliger
- Samlet kjøkkenbenklengde kan reduseres til ca 4,8 meter
- Spiseplass til seks personer
- Hovedspiseplass i kjøkkenet eller stue
-

Stue/opphold

- Plass for sofagruppe, reoler, TV og fri golvplass
- En vanlig sofagruppe tar 3x3 meter pluss passasjeareal 0,8 m. veggplass 4 meter

Soverom

- Seng 1,8x 2,1, parseng og fri golvplass 0,7, 0,7 og 0,6 meter
- Skapplass 1 meter pr seng

Inngang

- Plass til garderobeskap eller hylle
- Minstebredde 1,2 meter eks. skap

Vask

- Plass til vaskemaskin og tørkeskap

Bad

- Plass til wc, servant og dusj

Kriteriene for en god bolig dreier seg altså om boligens størrelse, rommenes størrelse og brukbarhet. Det anbefales også tosidig orientering. Heftet "God bolig" omtaler en rekke andre kvalitetskrav ved boliger som fleksibel planløsning, livsløpsbolig og tilpasning til tomte. Utgangspunktet for anbefalingene er eneboligen. Tegningene av små boliger viser en privat uteplass, men den er ikke omtalt eksplisitt som et krav. Vi har tolket det slik at man tar for gitt at en god bolig skal ha en privat uteplass.

5.3 Husbankens minstestandard

Husbankens nye lånesystem med en definert minstestandard og premiering av bestemte boligkvaliteter ble formelt iverksatt fra og med 1992 (Husbanken 1992). Kvalitetstillegg for lånepremiering omfattet disse kvalitetene: Livsløpsstandard, åpen post, terreng/vegetasjon/tekniske anlegg, utearealer til felles opphold og lek, trafikkikkerhet og byggeskikk. Vi vil her ikke gå inn nærmere inn på disse kvalitetstillegg.

Husbanken begrunnet minstestandarden med at den rommer de krav som etter Husbankens vurdering bør være oppfylt for å tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lysforhold og planløsning. Kravene er basert på Husbankens og Byggforsk erfaringer med boligplanlegging.

Formålet med minstestandarden var å sikre ”alminnelig god boligkvalitet” (Husbanken 1998, Blåboka: HB 7.b.1.3). Denne gjennomgangen av minstestandarden er basert på Blåboka fra 1998.

Kravene var formulert som *funksjonskrav* som kan oppfylles på flere måter. Hvert funksjonskrav var etterfulgt av en *norm* for plassbehov til innredning, utstyr, bruk og fremkommelighet. Endelig er angitt *veiledning* med presiseringer og anbefalinger med til dels strengere krav. Det ble stilt krav til dokumentasjon i form av tegninger osv.

Krav til tomtetilpasning

Minstestandarden hadde krav til tomtetilpasning for å sikre god terrengtilpasning, gode lysforhold og gode utearealer. Det er ikke angitt tallfestede normer eller veiledninger i minstestandarden for tomtetilpasning.

Krav til boligen

Funksjonskravet dreier seg om at boligen skal være stor nok og planlagt slik at den kan fungere for det antall personer den er planlagt for. Normen krevde at boligen skal ha stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré, boder og privat uteplass. Det var ikke fastsatt noe minimumsareal for boligen som helhet, men normen anga tallfestede arealkrav for stue/ kjøkken og antall spiseplasser.

- Toroms bolig: 25m² og 6 personer
- Treroms bolig: 30m² og 6 personer
- Fireroms bolig: 35m² og 8 personer

Lysforhold

Funksjonskrav: oppholdsrom skal ha dagslys og utsyn som gjør rommet egnet til allsidig bruk. Normen tilsa at alle oppholdsrom skal ha vindu til det fri med netto lysflate på minimum 10 prosent av rommets bruksareal. Stue/spisestue eller spisekjøkken skal ha orientering som ikke er ensidig mot nord/nordøst.

Boligens enkelte rom

For de enkelte rommene ble det stilt generelle funksjonskrav for å sikre rommenes brukbarhet, og normer med angivelser av enkelte tallfestede krav.

Stua skulle ha minimum rombredde på 3,5m og det ble vist eksempel på møblering med plasskrav på 4,0 x 4,0 meter alternativt 3,5m x 4,0 meter for oppholdsgruppe og reolplass.

Kjøkkenet skulle ifølge normen ha 4 lm kjøkkenbenk og 2 lm overskap. Hovedspiseplass kan være enten i kjøkken, i eget rom eller i stua. I tre- og fireroms boliger skal kjøkkenet kunne deles fra som eget rom med vindu.

Soverom Toroms bolig skal ha soverom med plass for parseng på 1,8x 2,1 meter og 2 lm skap og nødvendige passasjer.

Bad/ vaskerom skal ha plass til wc, vask, dusj, vaskemaskin og tørk av tøy. Minste ett rom med wc skal ha atkomst fra gang eller entré. Atkomst til wc skal alltid være skjermet fra stue og kjøkken.

Entréen skal ha plass til minst ett entrémøbel, sitteplass og garderobe og fri golv plass til av- og påkledning og for passasje. I toroms bolig skal entré ha plass til minst 1 lm garderobeskap. Det skal være mulighet for å sette inn to dører mellom oppholdsrom og friluft eller uoppvarmet fellesareal.

Boder. Toroms boliger skal ha minimum 2 lm skap i tillegg til øvrige skap. For større boliger er krav til innvendig bod oppfylt når arealet er minimum 3m². Krav til sportsbod er 5m².

Privat uteplass

Boligen skal ha privat uteplass på bakken på minimum 3,0x 3,0 meter eller balkong på minimum 1,5x2,0 meter. Uteplassen må skjermes mot innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter, og den må ha solinnfall. Hovedorienteringen kan ikke være ensidig nord og nordøst.

5.4 Studier av små boliger og planløsninger

Det kan se ut som det finnes lite litteratur som beskriver planløsninger i nye små boliger. Søk på Bibsys på ”små boliger” gir 20 treff, hvorav 18 titler er relevant norsk eller internasjonal litteratur. Søk på NORART, en database over nordisk tidsskriftartikler gir ett treff på søkeord små boliger. Søk på Bibsys og NORART på andre begrep som kompaktbolig, minibolig, sokkelbolig, hybel eller hybelleilighet gir få treff. Søkeord hybel gir ni treff på NORART. Artikkene dreier seg om økonomi, om å flytte på hybel og lignende, og ingen av disse titlene omhandler små boligers planløsninger.

Det ble gjennomført noen undersøkelser på 1990- tallet av sentrumsnære boliger i Oslo og andre storbyer. De mest omfattende studiene av nye små boliger fra etter år 2000 er gjennomført av SINTEF (Støa et al. 2006) og Manums avhandling fra 2006.

De fleste studiene gjelder undersøkelser av nye byboliger, og er ikke eksplisitte studier av små boliger. Vi har så langt det er mulig søkt å trekke ut konklusjoner som gjelder små boliger.

5.5 Funker femti'n?

Husbanken har gjennomført egne undersøkelser av små boliger og har også utgitt flere eksempelsamlinger som skal vise gode eksempler på små boliger. Valg av eksempler illustrerer hva Husbanken vurderer som gode løsninger.

Funker femti`n?

Funker femti`n er en undersøkelse av 50 kvadratmeter som boligstørrelse med utgangspunkt i Husbankens utleielånsaker

(Jørgensen 1990). Spørsmålet en stilte seg var om 50m² som boligstørrelse kan fungere tilfredsstillende ut fra Husbankens krav til bokvalitet. Bakgrunnen var at Husbankens ved innføring av utleielåneordningen i 1987 reduserte den nedre arealgrensen fra 55 m² til 50m². Det ble også påpekt at det de to siste årene hadde foregått en ”betydelig” dreining i boligbyggingen mot mindre boliger (ibid:2). Kan en bolig på 50m² oppfylle funksjonskravene til en fullverdig bolig?

Studien er basert på 44 saker med til sammen ca 120 boliger med søknad om utleielån fra perioden 1988 til 1989. Som kriterier for bedømmelsen ble lagt anbefalinger fra ”God bolig”, se kap.

Studien konkluderer med at de fleste boligene har mangler i forhold til anbefalinger i ”God bolig”. Det er vanskelig i praksis å tegne en bolig på 50m² som tilfredsstiller normen 100 prosent. De feilene som oftest går igjen er: for lite stue/kjøkkenareal, for liten bod og manglende atkomst fra entré til bad (nøytral atkomst).

En må opp i 53- 55 m² for å kunne snakke om noen reell forbedring, og selv da snakker vi om toroms boliger med nøktern standard

De teoretiske eksemplene kan tyde på at 50m² er mulig som nedre grense. Men analyser av både praksis- og teorieksemplene viser at det skal stor disiplin til for å klare dette (Ibid: 13).

Mange av de undersøkte boligene er i småhus. Den kvadratiske planen (7,2x7m) med tosidig orientering kommer best ut. Boliger i blokk med ensidig orientering kommer dårligst ut. 50m² grensen bør også ses ut fra fasadelengde, og kan ikke sees isolert fra dette. Det finnes imidlertid eksempler på at selv en bolig på under 50m² kan ha livsløpsstandard når planleggingen er god.

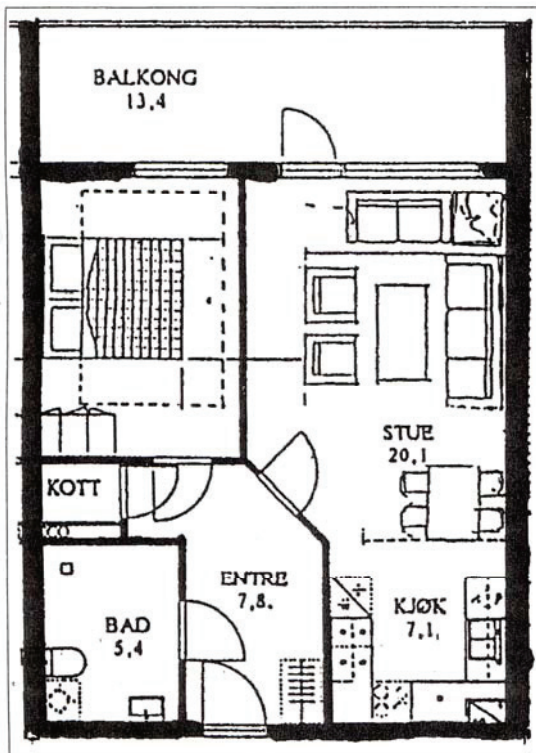
5.6 Bygg bedre sentrumsboliger

Bygforsk gjennomførte en undersøkelse av nye byboliger i Oslo bygget i perioden 1985-92 (Christophersen og Lorange 1992, Christophersen 1992 og Christophersen 1994). Hovedfunn og konklusjoner er gjengitt i veiledningsheftet ”Bygg bedre sentrumsboliger (Husbanken 1997).

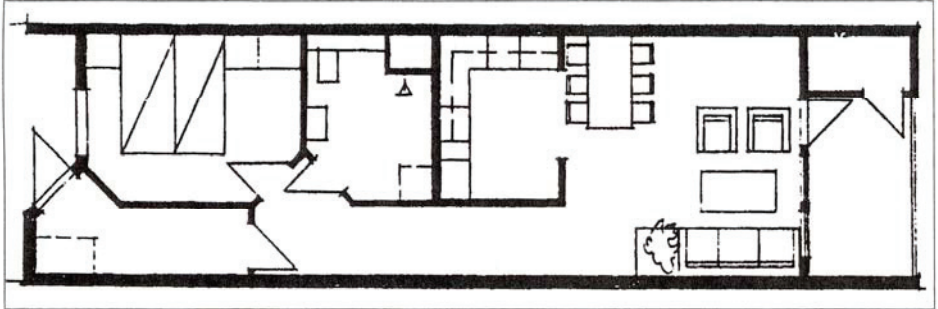
Christophersen og Lorange undersøkte i alt 28 nye bybolig-prosjekter i Oslo med ca 2440 boliger. Prosjektene er typiske for bebyggingen i Oslo på den tiden, og utgjorde en betydelig del av den samlede produksjon i indre by i denne perioden. Alle var bygget etter 1985 bortsett fra ett prosjekt. Ca 1300 boliger var toroms, boliger, hvorav 1050 var ensidig orientert. Ca 830 var treroms, herav var ca 100 ensidig orientert. Forskerne påpeker en påfallende mangel på variasjon i boligmassens sammensetning.

Resultatene fra undersøkelsene er oppsummert i "Bygg flere sentrumsboliger". Toroms boliger på 55- 60 m² dominerer i nybyggene. Planløsningene er enten kvadratiske med ensidig orientering eller lange og smale med vinduer mot to sider. De kvadratiske er ca 7,2 m eller 7,5 m brede. De gjennomgående leilighetene er ca 4,5 m brede, se fig.

Figur 5.3 *Typisk planløsning av kvadratisk leilighet*



Figur 5.4 *Typisk planløsning av gjennomgående leilighet med aksebredde: 4,5m*



Forskerne har vurdert planløsningen ut fra Husbankens normer. Det er ikke angitt nærmere hvilke normer det siktes til, men vi antar at det dreier seg om anbefalinger i ”God bolig”. Husbankens minstestandard var ikke vedtatt på dette tidspunktet. Stuen er typisk ca 22 m² med kjøkkenkrok på ca 7- 8 m². Kjøkkenet ligger bak i stua, og har kanskje plass til fire løpemetere kjøkkenbenk (Husbankens minstestandard), men ikke plass til spiseplass. Soverommet er ca 11 m², og entréen er ca 4- 5m². Badet er ca 5,5 til 6 m², gjerne med livsløpsstandard. Boligen mangler innvendig bod.

Forskerne påpeker at

Generelt kan det synes som om Husbankens kriterier sikrer en jevn og bra boligstandard. Sub-standard løsninger, for eksempel på minimalt areal og soverom uten vindu til det fri, finnes bare i de privatfinansierte anleggene. De romslige livsløpsstandard baderommene er et ekstra kvalitetsstempel for Husbankfinansierte prosjekter (Christophersen og Lorange 1992: 0.3)

I oppsummeringen fra Husbanken påpekes likevel at de to typiske planløsningene har ”alvorlige svakheter” (Husbanken 1997:12). Det gjelder den mørke kjøkkenkroken uten daglys og mulighet til å luften og manglende plass til spisebord. Kritikken dreier seg om manglende bodplass og at den ensidig orienterte leiligheten ikke har mulighet for gjennomlufting. Forskerne er også kritiske til at atkomst til soverom i den ensidig orienterte boligen ofte er via

stua, ikke fra en nøytral gang. Den smale tosidig orienterte leiligheten har noenlunde brukbar arealutnyttelse. Men det påpekes at plass til sirkulasjon, dvs i praksis korridor i hele leilighetens dybde, tar relativt mye areal i en liten leilighet.

Ca halvparten av leilighetene i utvalget er ensidig orientert med stue og soverom mot gata (her gjengitt fra Guttu og Martens 1998:68)

5.7 Sentrumsnære byboliger i syv byer

Guttu og Martens (1998) gjennomførte en studie av sentrumsnære byboliger i syv norske byer. Undersøkelsen omfattet i alt 36 boligprosjekter bygget i perioden ca 1985-1995 i Frederikstad, Drammen, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø. Denne undersøkelsen viste at boligene her er markert større enn det man fant i undersøkelsen i Oslo (Husbanken 1997). 25 % av boligene har to rom, nær halvparten har tre rom, 17 % har fire rom, og 3 % er ettroms boliger. 78% av boligene er gjennomgående/ har fasader mot to sider, 14% vender bare mot en gate, og 8% vender bare mot gård/ uterareal. Nesten to tredeler av utvalget har åpen kjøkkenløsning. 7% av boligene har ikke balkong. Det er ikke opplyst om boligene har livsløpsstandard.

Tabell 5.1 *Oversikt over leilighetsfordelingen i Osloundersøkelsen (Christophersen 1994) og studien av byboliger i syv byer, her gjengitt fra Guttu og Martens (1998)*

	Ett rom	To rom	Tre rom	Fire rom	Fem rom og mer
Osloundersøkelsen	1%	52%	38%	9%	0%
De syv byene	3%	25%	48%	17%	7%

Man kan oppsummere med at en typisk bolig i dette utvalget er en gjennomgående treroms bolig med åpen kjøkkenløsning, og at den dermed faller utenfor vår definisjon av små boliger. Et viktig mål med undersøkelsen var å kartlegge beboernes tilfredshet med de nye boligene, se kap. 7.

5.8 Sokkelboligen

Det er gjennomført en studie av sokkelboligen (Lappegård og Nordvik 1998).

Det påpekes at det finnes ganske mange sokkelboliger i Norge, selv om de har fått begrenset oppmerksomhet i boligpolitisk- og økonomisk debatt.

Sokkelboligene varierer fra å være små hybler med kjøkkenkrok til større leiligheter med flere rom. Tabell viser sokkelboliger fordelt etter type (tall fra BU 95, boforholdsundersøkelsen 1995) (Lappegård og Nordvik 1998:21):

Figur 5.5 *Sammensetningen av ulike typer sokkelboliger i leiesektoren (BU 95). Antall boliger (1000 boliger) og prosent av vektete tall (N=204)*

	Antall boliger (1000)	Prosent
1-roms med åpen kjøkkenløsning	4	3
1- roms med eget kjøkken	9	7
2-roms med åpen kjøkkenløsning	32	26
2-roms med eget kjøkken	29	24
3 eller flere roms med åpen kjøkkenløsning	16	13
3 eller flere roms med eget kjøkken	32	27
		100

Oversikten viser at halvparten av sokkelboligene er to- roms boliger, og 40% er tre- roms eller større. Det er med andre ord nokså romslige boliger, og at det er selvstendige boliger, ikke små hybler. Flertallet av sokkelboligene har kjøkken som eget rom (58%). Det finnes ingen planløsninger i denne studien, og vi vet derfor ikke hvordan en typisk sokkelbolig ser ut. Vi har heller ingen arealstatistikk som viser sokkelboliger etter areal.

En del av de større sokkelboligene vil trolig falle utenfor vår definisjon av små boliger.

Tallene er fra Boforholdsundersøkelsen i 1995, og vi har ingen nyere studier av sokkelboliger.

5.9 Fem ungdomsboligprosjekter i Trondheim

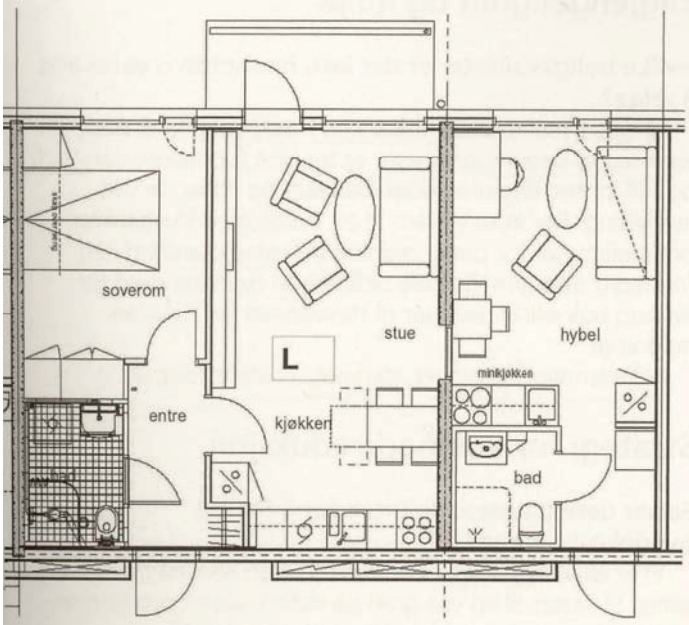
Støa et al. (2006) har studert bokkvalitet i små boliger i fem ulike ungdomsboligprosjekter i Trondheim. Formålet har vært å utvikle kompetanse om nye små boliger. Hvem bor i små boliger, hvilke kvaliteter er ivaretatt, og hvordan verdsetter beboerne kvalitetene? Boligene er i størrelsesordenen 24 - 60 m². Et prosjekt er et bofellesskap med i alt 60 hybler.

Støa et al. har definert små boliger slik:

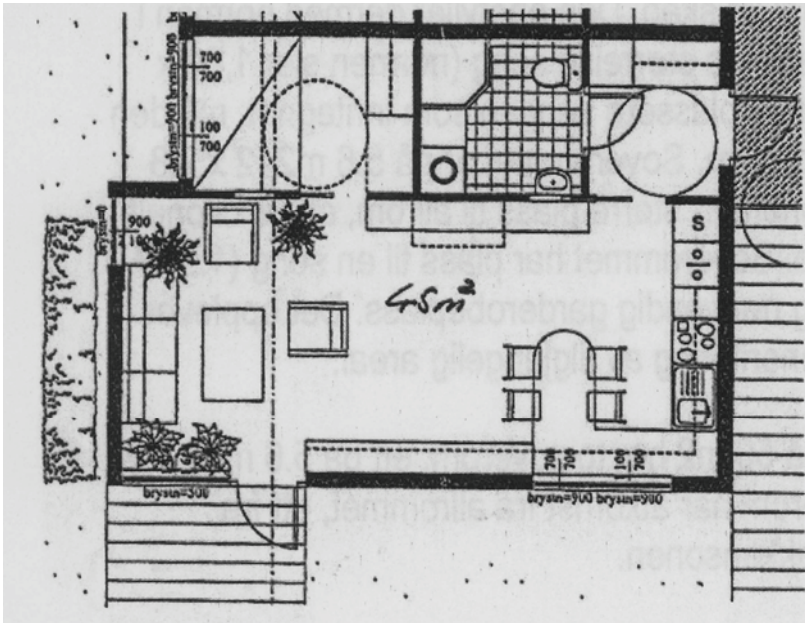
Med små boliger mener vi leiligheter som er mindre enn Husbankens tidligere minstestandard. Dette er vanligvis ett- og toroms leiligheter beregnet for en- og to-personers husholdninger, men det kan også omfatte kollektive boformer der flere bor sammen og deler fellesarealer (Ibid: 10).

Boligenes planløsninger er vurdert ut fra Husbankens tidligere minstestandard.

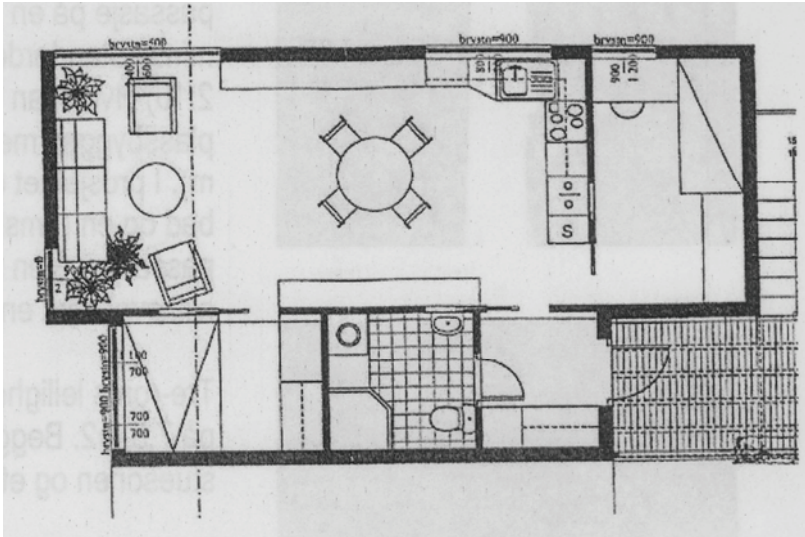
Figur 5.6 *Planløsninger, boliger på Bergheim. Toroms bolig på 40m² med utleiehybel på 20m², i alt 60m²*



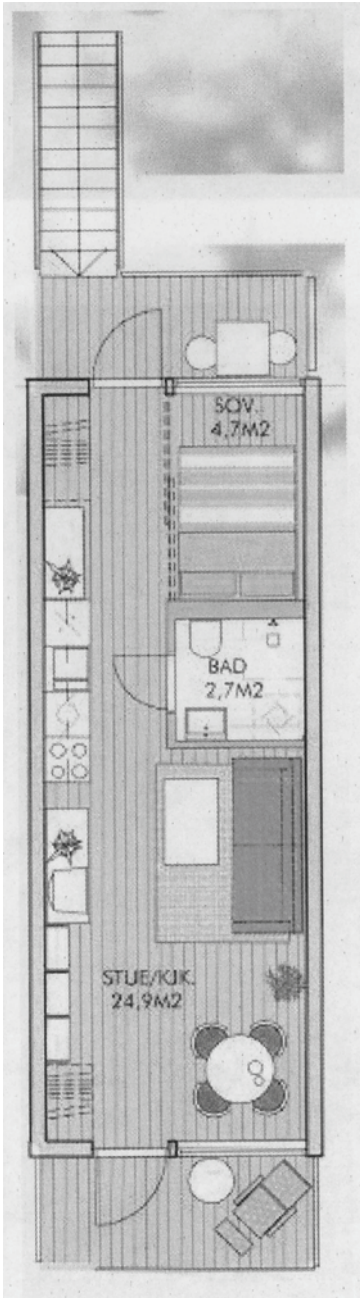
Figur 5.7 *Planløsninger, borettslaget "Otto", toroms bolig 43 m²*



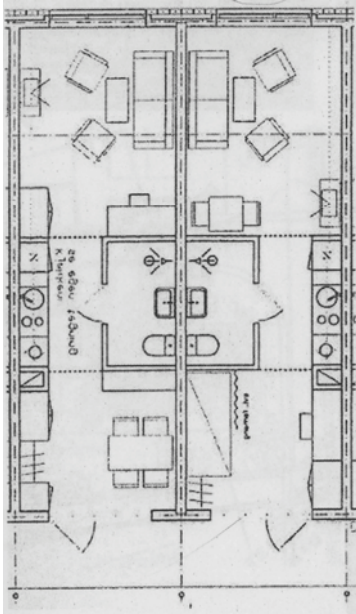
Figur 5.8 Planløsning, borettslaget "Otto", treroms på 50m²



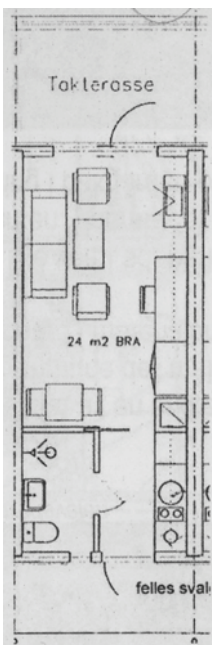
Figur 5.9 Planløsning, boliger i Ilsvika. Gjennomgående leilighet. 33m^2 med ekstra takbøyde. Ved inngangen er vist stiplet strek for å evt. skille ut et soverom på $4,7\text{m}^2$



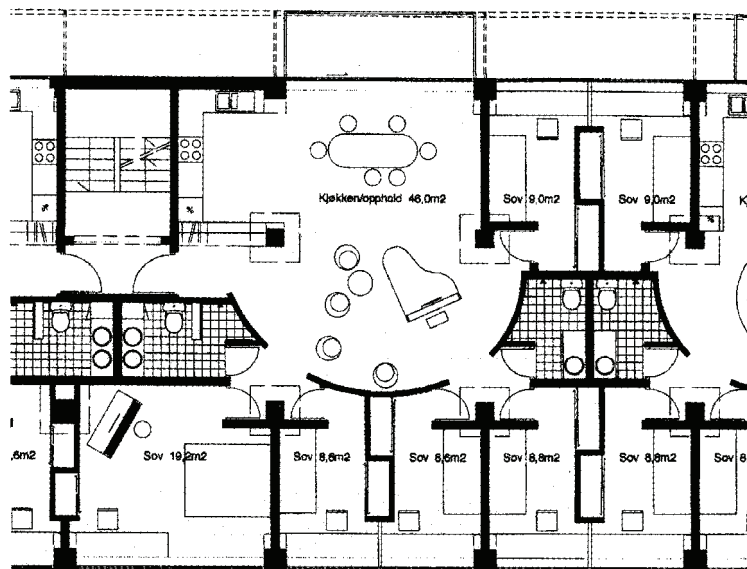
Figur 5.10 Planløsning, boliger i Innherredsveien. Ettromsbolig for utleie på 30m². I entré er vist en seng med forbeng, alternativt spise plass.



Figur 5.11 Planløsning boliger i Innherredsveien, 24 m²



Figur 5.12 Planløsning, bofellesskap, fem hybler på hhv 20m² og 9m². Fellesareal på



Rapporten konkluderer med at de nye små boliger har ”flere funksjonelle svakheter vurdert ut fra faglige kriterier”. Planløsningene er vurdert ut fra Husbankens minstestandard, men forskerne problematiserer relevansen av å vurdere så små boliger ut fra minstestandarden:

Den setter primært en standard for 2- og 3-roms leiligheter. I forhold til at flere av våre case er 1-roms leiligheter ville Husbankens veiledning i forhold til midlertidige boliger (studentboliger) være mer relevante hvis veiledningen ikke hadde vært så generell. Minstestandarden blir for kategorisk og mister noe av sin relevans når bo-areal går ned. Det blir da for snevert å vurdere bokvalitet ut fra for eksempel antall løpemeter kjøkkenbenk og om stuen er ensidig orientert mot nord/nordøst

Med denne problematiseringen som bakgrunn har man oppsummert at følgende kriterier i minstestandarden ikke er oppfylt:

- Stue/spiseplass er ensidig orientert mot nord/nordøst
- Bredden på stue/opphold er mindre enn 4 meter
- Løpemetre kjøkkenbenk er mindre enn 4 meter
- Innsyn i soverom
- Manglende plass til skap og sittemøbel i entré
- Manglende vindfang/ skittensone

I tillegg har man sett bort fra at minstestandardens krav til stue/kjøkken ikke er oppfylt i den minste leiligheten. Alle leiligheter har svakheter når det gjelder lagerkapasitet. Planløsningene er også vurdert ut fra krav til tilpasningsdyktighet.

Det er ikke angitt om leilighetene har livsløpsstandard eller oppfyller krav til universell utforming.

Figur 5.13 *Oversikt over de analyserte boligprosjektene i Trondheim*

	Antall boliger	Areal på vurderte leiligheter
Bergheim	110	60/80 m ²
Ilsvika		33/36 m ²
Innherredsveien	23	24/30m ²
Brl Otto	20	43 m ²
Parkbygget	60 hybler i 12 bofellesskap	

5.10 Manum: Planløsninger 1930- 2005

Manum (2006) doktorgradsarbeid representerer en systematisk gjennomgang av planløsninger i OBOS (Oslo bolig- og sparelag) blokkleiligheter fra perioden 1930 til 2005. Resultatene fra denne undersøkelsen er sammenlignet med et utvalg nye småboligprosjekter bygget sentralt i Oslo etter år 2000. Bakgrunnen for avhandlingen var en opplevelse av at nye boligplaner avviker vesentlig fra tidligere planløsninger. OBOS undersøkelsen består av en diakron analyse av 150 OBOS boliger i ulike borettslag i Oslo fra den valgte tidsperioden. De valgte planløsningene

omfatter både to- tre- og fireroms boliger. Den andre delen er en synkron studie av hvordan beboerne bruker disse boligene i dag.

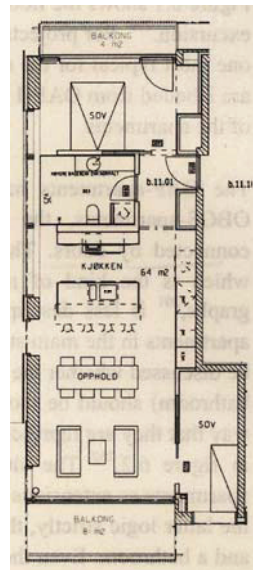
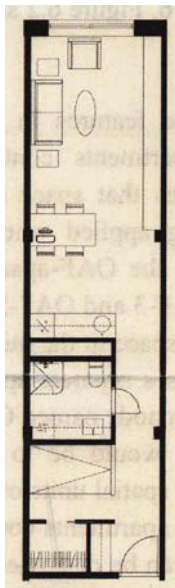
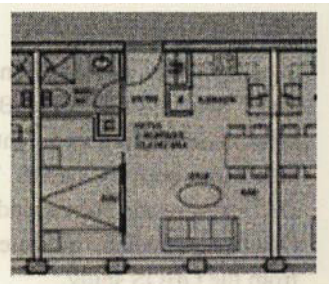
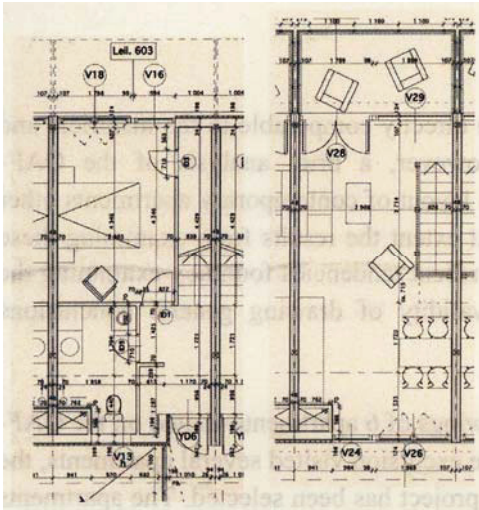
For å studere planløsninger er anvendt en ”space-syntax” metode for å beskrive atkomst til rommene og deres plassering i forhold til hverandre.

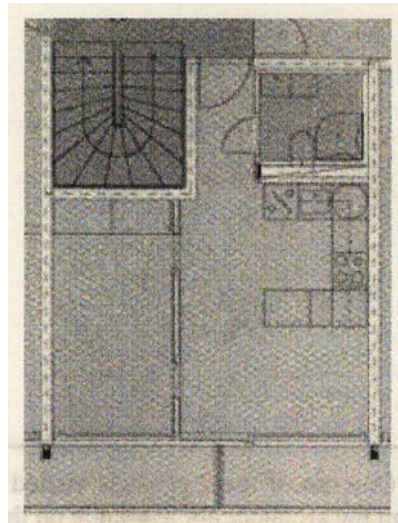
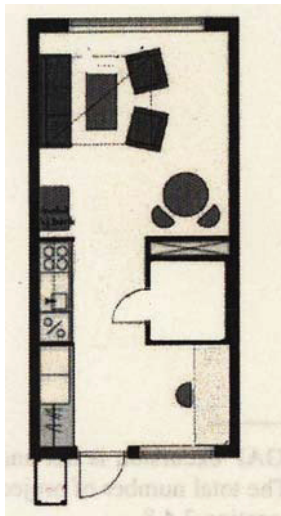
Manum konkluderer med at det er tre generasjoner planløsninger. Den første generasjonen, type A, som er vanlig frem til ca 1955, er karakterisert ved generelt anvendelige rom med hensyn til romstørrelser og med nøytral atkomst til rommene fra en korridor. Den andre generasjonen planløsninger, type B, som er typiske for perioden 1960 til 1980 er karakterisert ved at leilighetene er større, har mer spesialiserte rom som er plassert i forhold til rommenes bruk. Den tredje generasjonen, type C, er fra ca 1980 og har et redusert antall rom i boligene, enklere planløsninger, kjøkkenet har blitt en del av stua, og soverommene har blitt mindre. Soverommene er bare beregnet til å sove i, og stue/kjøkken er stedet for all daglig aktivitet.

Manum sammenligner funn fra OBOS studien med seks tilfeldig valgte boligprosjekter, beskrevet som OAF prosjektene¹⁰ og et utvalg planløsninger analysert av Ramstad og Ribe (2006). Det viser seg at de nye boligprosjektene atskiller seg vesentlig fra OBOS prosjektene.

¹⁰ Dette er syv nyere boligprosjekter fra en befaring i Oslo i oktober 2005 i regi av Oslo Arkitektforening (OAF)

Figur 5.14 *Plantegninger av OAF boligene*





Manum konkluderer med at nye boligplaner representerer en ny generasjon sammenlignet med de tre generasjonene som ble avdekket i studien av OBOS leilighetene. Den tredje generasjon boliger, type C, fra OBOS undersøkelsen, blir nå beskrevet som en forløper for den nye generasjonen, som er den ”reelle C- typen”. Den er karakterisert ved:

- Både boligene og boligens enkelte rom er mindre
- Det er bare ett eller ingen separate soverom
- Det er ikke noe separat kjøkken
- Det er ikke nødvendigvis noen balkong
- Leilighetene er ensidig orienterte i hvilken som helst himmelretning

Figur 6.3 (ibid:178) viser en sammenligning av de 150 OBOS boligene og de syv OAF boligene, og illustrerer det betydelig reduserte arealet i OAF boligene og i de enkelte rommene. Gjennomsnittsarealet til OAF boligene er 39 m²¹¹. Det er ingen ettroms boliger i OBOS materialet, mens av de seks gjengitte plantegningene er det to som bare har ett rom. Stue og kjøkken har i gjennomsnitt 21,4 m², soverommet er i snitt 7,9 m², badet 3,6 m²

¹¹ Tabell side 176 viser et gjennomsnittsareal på OAF boligene på 39,0 m², mens tabell side 177 viser 41,6 m².

(ibid: 177). Bare to av OBOS boligene er uten balkong, mens tre ut av seks OAF boliger er uten balkong.

Manum påpeker at boligene kontinuerlig har blitt mindre siden 1980- tallet, og viser til nye boligprosjekter som for eksempel ”Living in a box” med et boligareal på 15 m². Når det totale boligarealet i dag har blitt så lite, at det ikke lenger er mulig å redusere boligens areal ved å redusere arealet på de enkelte rom, velger man en annen strategi, nemlig en åpen-plan løsning. Det eneste avgrensede og lukkede rommet i boligen er badet ifølge Manum.

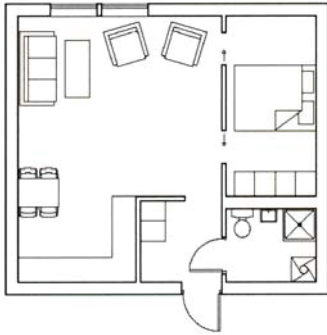
I den avsluttende drøftingen av tendenser i boligbyggingen påpeker Manum at de nye boligene avviker fra det som planleggere og fagfolk har vurdert som gode boliger. Han påpeker at disse åpen- planløsningene bare er egnet for noen bestemte typer hushold. Han hevder at byggingen av miniboliger er økonomisk betinget: å bygge fire eller fem boliger à 20 m² gir større fortjeneste enn å bygge en bolig à 100 m².

Manum påpeker at problemets omfang er større enn nyboligbyggingen tilsier, fordi eiendomsutviklere kjøper opp eldre bygårder og bygger dem om til miniboliger.

5.11 Ramstad og Ribe, små boliger i Oslo etter år 2000

Ramstad og Ribe (2007) har gjennomført et studie av boligproduksjonen i Oslo som mastergradsoppgave ved AHO (Arkitektthøyskolen i Oslo). Denne fremstillingen er basert på en artikkel i ArkitekturN. Her vises et utvalg på ni ulike små boliger i Oslo. Små boliger ligger vanligvis i de nederste etasjene, med større og dyrere pent-houseleiligheter i toppetasjen. Formålet med prosjektet var å foreta en ”kritisk gjennomgang av dagens boligproduksjon” (ibid: 14). Boligene er bygget etter år 2000. Plantegninger er gjengitt fra Manum (2006).

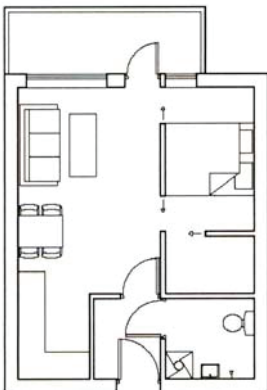
Figur 5.15 *Plantegninger av ni boliger undersøkt av Ramstad og Ribe.
Sofies hage toroms, 47 m²*



Figur 5.16 *Ramstad og Ribe. Parksiden, Toroms 33m²*



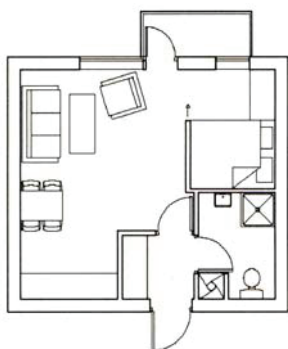
Figur 5.17 *Pilestredet park, toroms 34,5m²*



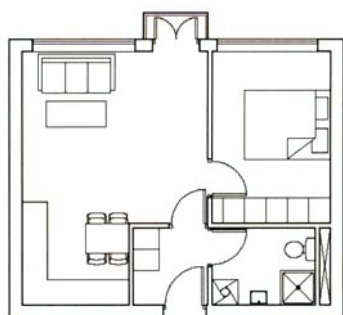
Figur 5.18 Ringnes park, 2- roms 38m²

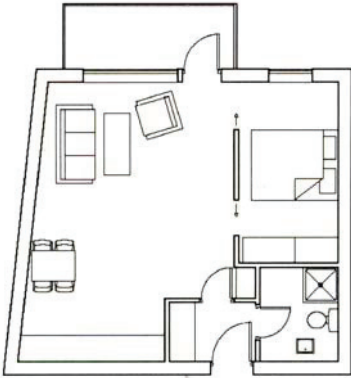
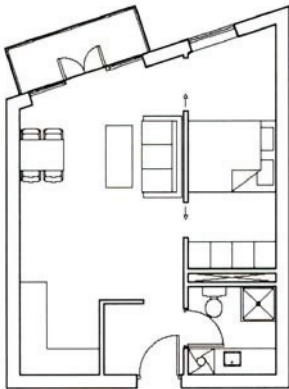
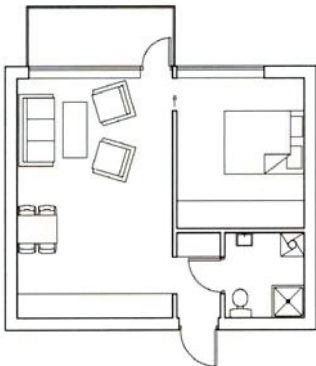


Figur 5.19 Parksiden, Toroms 33 m²



Figur 5.20 Solsiden, Nydalen, toroms, 42 m²



Figur 5.21 *Viva Grønland, Toroms 41 m²*Figur 5.22 *Wexelsplass, toroms 46 m²*Figur 5.23 *Lille Bislett, toroms 43 m²*

Ramstad og Ribe viser at prosjektene har en rekke fellestrekk: parkeringskjeller, balkong, estetiserte grøntarealer og en innadvendt karakter med få butikker på gateplan.

De har små ett- og toroms leiligheter i de nederste etasjene, mens "familieleilighetene" omtolkes til profitable toppleiligheter, langt unna en normal barnefamilies økonomiske rekkevidde (ibid:15).

De ni eksemplene på toroms boliger har et areal på mellom 33 og 47m². Ramstad og Ribe beskriver leilighetsplanene som "sjuskete" og påpeker at tegningene er misvisende:

Hvis en studerer prospektene, er ofte både stuemøbler og spisested tegnet i for liten skala, slik at leilighetene fremstår som mer romslige enn de faktisk er. Badene retter seg etter standarder fra 1950- tallet. Forskjellen er at i dag mangler felles vaskerom, og man kan ende opp med å tørke klær i stua i en leilighet til 2,8 millioner (ibid:16).

Det påpekes også at leilighetsplanene er lite fleksible for evt. endrete behov i fremtiden.

5.12 Nye boliger lagt ut for salg våren 2007

I en studie av boliger lagt ut for salg våren 2007 har en sett på to ulike boligprosjekt (Schmidt 2008). Det ene prosjektet har hovedsakelig treroms boliger, og er dermed ikke interessant i denne sammenheng.

Det andre prosjektet består av i alt 88 boliger, hvorav 27 boliger ble lagt ut for salg i første byggetrinn. Av disse 27 boligene er det 19 toroms boliger, 5 stk treroms boliger og 3 stk to- pluss ettroms. I prospektet er vist i alt 25 ulike typer toroms boliger, hvorav den minste er på 20 m², se Figur 5.24. Den største toroms boligen er på 51 m², og gjennomsnittet er på 38,0 m². Alle boliger er beskrevet som to- roms. Alle har kombinert stue og kjøkken. Det er ikke atskilt entré med dør til stue/kjøkken. Noen leiligheter har entré, men uten dør mot stue/kjøkken, andre har inngang rett inn i oppholdsrommet. Det er vist dobbelseng i alle toroms leilighetene, men i den minste toroms boligen på 20 m² er dobbelsengen nokså

smal og plassert inntil vegg på tre sider. Det er tvilsomt om dette rommet oppfyller byggeforskriftens krav til rom for varig opphold. Noen toroms har såkalte Laila-soverom¹². Bare enkelte toroms boliger har bod i leiligheten. De fleste toromsboliger, bortsett fra en type er ensidig orienterte.

Arealer for leiligheten er angitt i BRA. Det er ikke angitt areal for de enkelte rom, og plantegningene er ikke i målestokk. Leiligheter mot gårdsrom har balkong, mens leiligheter mot gaten har fransk balkong. Leiligheter i 1. etasje mot gårdsrom har ikke eget privat uteareal.

De har ikke gitt noen nærmere beskrivelse av intensjoner med planløsningene (Schmidt 2008). En toroms bolig på 20m² er så langt den minste toroms boligen som er vist i forskningsprosjekter.

Figur 5.24 *Toroms bolig fra XX – prosjektet, 20m² (Schmidt 2008)*



¹² Soverommet ble av saksbehandlere i Husbanken beskrevet som Laila-soverom etter en tidligere saksbehandler i Husbanken, Laila Rolfsjord.

Planløsningene tyder på at tendensen går i retning av små boliger, men at boligene likevel presenteres og selges som to- eller treroms boliger med ett eller to soverom. Disse eksemplene tyder altså ikke på åpen planløsning, men flere små rom selv om boligarealet synker. Meglerne begrunner en slik prioritering med at kjøperne er mer opptatt av antall rom enn av antall kvadratmeter. Det kan bidra til at selger vil kunne få en høyere pris for en treroms på 55m² enn for en toroms på 55m². Det igjen virker inn på boligproduksjonen (Schmidt 2008).

5.13 ”Living in a box”, mfl. – en ny type minibolig?

I St.meld. nr. 31 (2006-2007) ble det som nevnt påpekt en ny trend med små boliger beregnet for unge. Vi har ingen undersøkelser av planløsninger, omfanget av denne typer boliger eller brukertilfredsheit med disse boligene. Flere slike prosjekter har vært omtalt i mediene.

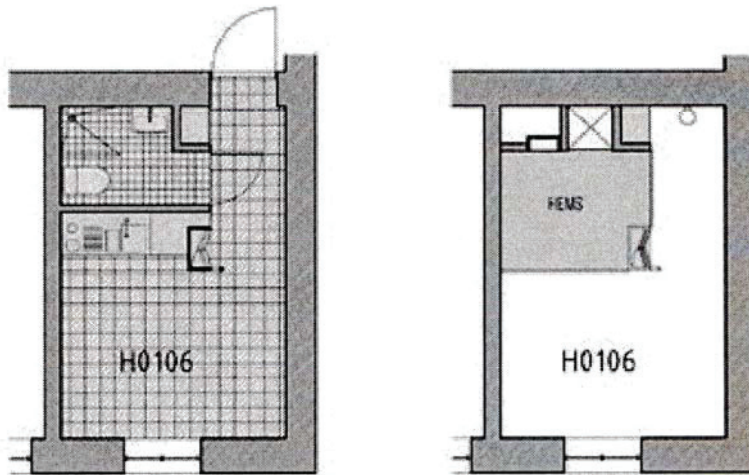
Annonser for ”Living in a box” og lignende reiser spørsmålet: Er dette en ny type mini – eller kompaktbolig? Hvordan atskiller de seg i tilfelle fra andre små boliger? Olsen (2007) spør i en artikkel i ”Samfunnsviter’n om nye designboligprosjekter for unge urbane som ”Icon City Residence”, ”innside oslo” og ”Living in a box” er uttrykk for en ny type markedssegmenterte boligprosjekter. Markedsføringen er i tekst og bildebruk rettet mot ungdom.

Prosjektet ”Living in a box” har vært omtalt i mediene ved flere anledninger som et nytt bokonsept med miniboliger og rimelig inngangsbillett. Boligene er organisert som frittstående borettslag, der kjøperne betaler et relativt lavt innskudd med tilsvarende høy fellesgjeld.

”Living in a box” prosjektet har vært omtalt både på grunn av leilighetsutformingen, finansieringsformen med lave innskudd og høy fellesgjeld og måten prosjektet ble markedsført på, blant annet i en artikkel i Aftenposten Aften 10. oktober 2007. Leilighetene ligger i en rehabilitert bygård med i alt 31 leiligheter. Alle leiligheter er ettroms med et boareal (BOA) på mellom 10 og 31 m². BTA (bruttoareal) er fra 17- 21 m², inkludert hems. Alle leiligheter har hemsløsning. Det kan se ut som ”Living in a box” løsningene

representerer en ny type sammenlignet med de typene omtalt hos Manum (2006), fordi arealet er dramatisk redusert.

Figur 5.25 *Typisk planløsning "Living in a box" Etrroms bolig med boareal, BOA på 13m², og bruttoareal, BTA på 21m² inkl. bems*



Utbygger som har utviklet konseptet har spesialisert seg på å bygge om eldre bygårder til nye små boliger. Utbygger er blant annet ansvarlig for prosjektene "Icon City Residens" og "Grünnergarden" i Trondheimsveien 5 i Oslo ifølge Aftenposten Aften (10.10.07).

Prosjekter som "Living in a box" har betydelig lavere standard som bolig betraktet enn noen av eksemplene fra 1930 – tallet.

Problemet på 1930- tallet var selvsagt en kombinasjon av små boliger og overbefolkning. Vi kan anta at det bare bor en person i boliger som "Living in a box" og lignende prosjekter, men vi vet det ikke.

Referanser

- Christophersen, J. og Lorange, R. (1992): *Nye boliger i byen. 28 boligprosjekter i indre Oslo*. Prosjektrapport 100/ 1992
- Christophersen, J. (1992). *Data for bokvalitet. Prosjektrapport 102/ 1992*
- Christophersen, J. (1994): *Å bo i ny bygård*. Prosjektrapport 154/ 1994
- Guttu, J. og Martens, J.D. (1998): *Sentrumsnære byboliger. Survey til beobere i sju norske byer*. NIBR prosjektrapport 1998:10
- Husbanken (1985): *God bolig*
- Husbanken (1985): *Gode boligområder*
- Husbanken (1992): *Husbankens minstestandard*
- Husbanken (1997): *Bygg bedre sentrumsboliger*
- Jørgensen, I. (1990): *Funker femti'n?. En analyse av 50 kvm som boligstørrelse med utgangspunkt i Husbankens utleielånsaker 1988-1989*
- Lappegård, T. og Nordvik, V. (1998): *Sokkelboligen i det norske boligmarkedet*. Byggforsk prosjektrapport 237/ 1998
- Manum, B. (2006): *Apartment Layouts and Domestic Life; The Interior Space and its Usability. A Study of Norwegian Apartments Built in the Period 1930 – 2005*. AHO. Phd thesis

Ramstad, V. og Ribe, K. (2007): ”Boligproduksjonen i indre Oslo”
i *Arkitektur N* nr. 8/2007 s. 14-21

Schmidt, L. (2008): *Hvordan kjøpe en bolig som ikke finnes. En studie av kjøp og salg av boliger på prospekt.* NIBR rapport 2008-24

Stortingsmelding nr. 31 (2006-2007): *Åpen, trygg og skapende hovedstadsregion. Hovedstadsmeldingen.* Kommunal- og regionaldepartementet

Støa, E. Høyland, K. og Wågø, S. (2006): *Bokvalitet i små boliger. Studier af fem boligprosjekter i Trondheim.* SINTEF rapport

6 Planløsninger - kunnskapsstatus og forskningsspørsmål

Av Lene Schmidt

Vi skal i dette avsnitt oppsummere kunnskapsstatus i forskningen presentert i kap. 5 tematisk ut fra ulike problemstillinger og kjennetegn ved små boliger: Hva vet vi om planløsningene i små boliger? Denne gjennomgangen kan samtidig vise evt. forskningsbehov.

6.1 Problemstillinger

Hva karakteriserer de nye små boliger bygget etter ca 1985? Vi vil her ha fokus på boligenes planløsninger, størrelser og innredning.

Aktuelle problemstillinger knyttet til små boliger er: I hva slags bygninger finner vi små boliger? Bygges små boliger som kategoribygninger eller er de integrert i vanlige boligprosjekter? Med kategoribbygg menes her bygg med en bestemt type leilighet beregnet for bestemte brukergrupper, for eksempel ungdomsboliger eller eldreboliger. Hva karakteriserer planløsningene, arealstørrelser og arealfordelingen i nye små boliger? Er evt. redusert areal kompensert for på andre måter? Kompensasjon kan dreie seg om løsninger internt i boligen – for eksempel økt takhøyde, hemsøsninger, større vindusflater, nye innredningsdetaljer. Lite areal kan også kompenseres for ved hjelp av tilgang til fellesarealer. Det kan dreie seg om felles oppholdsrom, felles

vaskeri og lignende eller tilgang til felles gjestehybler. Har boligene livsløpsstandard¹³ eller oppfyller de krav til Universell utforming¹⁴?

6.2 Kategoriboliger eller integrerte boligløsninger?

Vi har ingen undersøkelser der en systematisk har analysert hvorvidt nye små boliger er kategoriboliger eller om det dreier seg om integrerte boligløsninger, dvs boligprosjekter med både store og små boliger for ulike typer beboere. Det er derfor behov for å studere dette nærmere.

De studerte prosjektene til Støa et al. (2006) er kategoribebyggelse beregnet for ungdom. Det er uklart i hvilken grad de omtalte små boliger hos Manum (2006) er kategoribbygg eller boligbygg med både store og små leiligheter.

Barlindhaug og Nordahl (2005:91) har som nevnt i kap. 4 vist fordeling av små boliger etter område, og at de fleste små boliger ble bygget i indre øst og indre vest i perioden 1991-2002. I Indre øst var 55% av boligene på 1- 2 rom, i indre vest var andelen 53%. Andelen små boliger i Oslo som helhet i denne perioden var 36%.

Det fremgår av kap. 3 at små boliger er et byfenomen. Stavanger kommune (2005) har påpekt at flertallet av nye små boliger kommer der det er dårlige levekår fra før og der det fra før er mange små boliger. I Badedammen området har andelen ett- og toroms boliger økt til 65% i senere år. Området er bygget ut med et stort antall nye boliger i senere år. Området scorer dårlig på en rekke levekårsvariable, blant annet har Badedammen og Sentrum høyest flyttehyppighet. Det igjen kan vanskeliggjøre utviklingen av sosiale nettverk (Stavanger kommune 2008).

¹³ Livsløpsstandard som begrep ble utviklet av Husbanken. Standarden innebærer at boligen skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede, og at kjøkken, bad, stue og minst ett soverom skal ligge på inngangsplanet. Rommene skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede.

¹⁴ ”Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler” (Arbeids- og Sosialdepartementet, Miljøverndepartementet 2005: 5)

Altså kan det se ut som skjevheter i boligmassens sammensetning forsterkes, og det kan lede til en slags kategoriboligområde. Dette er i strid med generelle boligpolitiske mål om å sikre en variert boligsammensetning og dermed en variert beboersammensetning, der det også skal være plass for barnefamilier.

Det er bakgrunnen for at Oslo kommune nylig har vedtatt nye bestemmelser med krav til boligstørrelser og boligsammensetning i nye byboligprosjekter som omtalt i kap. 2.

I en artikkel i Samfunnsviter'n

(http://foreninger.uio.no/samfunnsvitern/tema_26.09.07) reises spørsmålet hvorvidt det utvikler seg mer markedssegmenterte boligprosjekter. Det refereres blant annet til prosjekter som "Living in a box" og lignende der markedsføringen er rettet mot ungdom. Andre eksempler på segmenterte boligprosjekter er såkalte "gated communities" boligområder forbeholdt eldre, fortrinnsvis velstående i byenes utkant eller temaparker og tematiserte boligområder. Dette er foreløpig eksempler fra amerikanske storbyer og så langt lite utbredt i Norge.

Opphoppingen av små boliger blir forsterket av at små boligens andel av den totale boligbyggingen har vært økende i perioden 1984 – 2005, slik det fremgår av kap. 4.

6.3 Boligarealene i små boliger

Nye små boliger har vesentlig mindre areal enn anbefalt

Vi kan oppsummere vår gjennomgang av de undersøkelsene som er gjennomført etter ca 1985 med at så og si alle de omtalte småboligprosjektene er mindre enn det Husbanken anbefalte som en god bolig (for to personer) på 61 m². De fleste er mindre enn Husbankens tidligere minstestandard på 55m², bortsett fra Oslo prosjektene (Christophersen og Lorange, 1992, Christophersen 1994). Oslo-prosjektene undersøkt hos Christophersen (1994) hadde mindre areal enn prosjektene i de syv større byene. Det kan tyde på at arealpresset på det tidspunkt var større i Oslo sammenlignet med de andre storbyene. Vi vet ikke hvordan tendensene er i dag.

Statistikken bekrefter bildet av flere boliger med lite areal, og det kan se ut som det er en generell tendens til at gjennomsnittsarealet i nye små boliger har sunket i perioden. Som det fremgår av Tabell 4.4 er halvparten av 1-roms boligene under 30 m². Av toroms boligene er 14 % under 30m², 32,% er 40-49m², og 32 % er 50-59m². Bare en tredel av toroms boligene har et areal slik anbefalt i ”God bolig”. Tabellen viser at nesten halvparten av toroms boligene bygget i 2005 er mindre enn Husbankens tidligere minstestandard, og betydelig mindre enn anbefalt i ”God bolig”.

Vi kan som vist finne toroms boliger på 20-30 m² (Schmidt 2008) og treroms boliger på 45- 55 m². Det som før var en normal 2-roms på 50-55m² (Husbankens minstestandard) er i en del tilfeller blitt en treroms. Ettersom det ikke stilles andre krav til romstørrelser enn kravene i TEK til rom for varig opphold, innbyr det til flere små rom.

Manum har vist hvordan boligarealene økte fra type A til type B, og deretter sank igjen for type C. Dette er et gjennomsnitt av både små og store leiligheter. Manums sammenligning med nye Oslo prosjekter viste at arealet på disse er på hhv 41,6 og 40,0 m². Det kan stilles spørsmålsteget ved hvorvidt det empiriske materialet gir grunnlag for å sammenligne OBOS prosjektene med OAF prosjektene. De studerte OBOS boligene atskiller seg fra OAF prosjektene ved at de 150 OBOS boligene er både to-, tre - og fireroms boliger, mens OAF prosjektene er små boliger.

Studien av sokkelboligen viste at disse er relativt romslige boliger. Vi vet ikke noe om arealutviklingen i sokkelboligene i senere år, og hvorvidt man kan finne samme tendens til redusert areal i slike boliger.

Figur 6.1 *Oversikt over undersøkte boligprosjekter fra Christophersen, Manum, Støa et al. og Schmidt 2008*

Prosjekt	Gjennomsnittsareal, toroms bolig
Husbanken, anbefaling i "God bolig"	61m ²
Husbankens minstestandard	55m ²
Christophersen (1994)	55-60m ²
Manum: 150 OBOS prosjekter (omfatter både to-, tre- og fire-roms boliger)	Type A 62 m ² Type B 95 m ² Type C 59 m ² Areal for to-roms boliger ikke angitt
OAF prosjektene (Manum 2006)	39,0
Ramstad og Ribe (2007), ni ulike Oslo prosjekter	40,0
Prosjekt MX, Oslo (Schmidt 2008)	38,0 (BRA)
Prosjekt Møllebyen, OBOS (Schmidt 2008)	54,2 (BRA)
Bergheim, Trondheim (Støa et al)	60 og 80 m ² (toroms med hhv. en og to utleiehybler)
Ilsvika, Trondheim (Støa et al)	33/36 m ²
Innherredsveien, Trondheim (Støa et al)	24/30 m ²
Borettslaget Otto, Trondheim (Støa et al)	43m ²
Parkbygget, Trondheim (Støa et al)	12 bofellesskap med i alt 60 hybler à 8-9 m ²
Living in a box, Oslo (www.livinginabox.no)	10-31 m ² (BOA)

Gjennomgangen av nyere forskning viser et begrenset antall boligprosjekter. Det er behov for systematiske studier av nye boligprosjekter og utviklingen av små boligers areal og kvalitet. I den grad vi får flere toroms boliger med betydelig redusert areal sammenlignet med det som har vært ansett som en normal god bolig kan det være behov for å revidere definisjonen av trangboddhet til også å omfatte boligens areal.

6.4 Åpne planløsninger eller flere små rom?

Manum (2006) konkluderte med å vise tre generasjoner planløsninger i perioden 1930-2005, type A, B og C, og hevder at den viste type C er en forløper for den reelle type C som er karakterisert ved mindre areal i boligen og de enkelte rommene, og at det er leiligheter med en åpen planløsning, der bare badet er et lukket rom. Tendensen med synkende areal fra OBOS studien ser ut til å bli forsterket i OAF prosjektene og i materialet fra Ramstad og Ribe.

Man kan stille spørsmål hvorvidt det er rimelig å beskrive en ny generasjon på grunnlag av studier av seks planløsninger. På den andre siden hevder Manum at utviklingen i de seks OAF prosjektene samsvarer med utvalget hos Ramstad og Ribe (2007).

Manums konklusjon om at den nye type C strategien består av åpne planløsninger, der det bare er badet som kan lukkes, kan diskuteres. Alle de viste plantegningene gjengitt fra Ramstad og Ribe viser at det er mulig å lukke døren til soverommet, og alle viser dobbeltseng, uansett hvor lite soverommet er. Det er ofte to skyvedører, en på hver side av sengen. Fire av de viste OAF prosjektene gjengitt hos Manum har vist soverom, mens to plantegninger har antydnet et sove/oppholdsrom, selv om de reelt sett bare består av ett rom. En studie av nye boliger lagt ut på salg våren 2007 viste også et eksempel på en toroms bolig på 20 m² som likevel har viste separat soverom på plantegningen (Schmidt 2008).

Vi ser et behov for å studere utviklingen av planløsningene nærmere. Det kan se ut som det også finnes en tendens til at boligene har ett eller flere soverom selv om arealet krymper, og i noen tilfeller ser ut å være mindre enn 15m³, som er kravet til rom for varig opphold i byggeforskriftene. Vi vet ikke hvor utbredt dette fenomenet er. Det er likevel alvorlig at et så enkelt minstekrav i byggeforskriftene som krav til romstørrelse ikke overholdes. Kravet til rom for varig opphold på 15m³ kom som nevnt i kap. 2 inn i det offentlige regelverket i kjølvannet av Aksel Holsts studier i 1894. Kravet skulle egentlig vært 30 m² for voksne og 15 m³ for barn.

6.5 Boligens enkelte rom

Vi skal her gi en gjennomgang av boligens enkelte rom og hva forskningen så langt har vist. Antall boliger som er undersøkt er som nevnt begrenset og det er behov for å undersøke flere nye boligprosjekter for å kunne si noe entydig om tendensene. Vi har likevel forsøkt å antyde noen utviklingstrekk når det gjelder boligens planløsning og de enkelte rom.

Soverom

Det finnes ingen krav til soverom eller definisjoner av soverom utover byggeforskriftene krav til rom for varig opphold.

Det kan se ut som planleggerne tegner dobbeltseng i alle boliger uansett hvor små boligene og soverommene er. I utvalget fra Ramstad og Ribe det tegnet dobbeltseng i alle soverom, og alle soverom kan lukkes med dør. En av de ni plantegningene viser et soverom som trolig ikke oppfyller kravet i byggeforskriftene til rom for varig opphold. I MX prosjektet er vist en toroms bolig på 20 m² (Schmidt 2008). Der er det også vist en dobbeltseng og med dør inn til soverommet. Det er tvilsomt om rommet oppfyller kravet i byggeforskriftene. Det kan se ut som utbyggerne bevisst tegner inn soverom for å kunne selge boligen som en toroms bolig. De viser også konsekvent dobbeltseng, selv om den i noen tilfelle er liten og mindre enn Husbankens tidligere standardmål på en dobbeltseng på 1,8 x 2,1 m. Bare et fåtall av de viste to-sengs soverommene ville oppfylt Husbankens krav til to-sengs rom. Folk flest kjenner neppe til verken byggeforskriftene eller Husbankens tidligere krav til soverom, og stoler på at dersom plantegningen viser en seng, så er dette et soverom uansett om rommet oppfyller krav til størrelse i byggeforskriftene eller ikke. Og viser plantegningen en dobbeltseng så er det et soverom for to personer.

Soverom i gangen eller i kottet?

Forholdene blir enda verre dersom det viste ”soverommet” befinner seg i gangen eller i et kott uten vindu. Plantegningen til OAF prosjekt nr. 3 ser ut som man spekulerer i å late som om at dette er en toroms bolig. Her er vist en dobbeltseng i et rom uten vindu og det er uklart om det skal være vegg mot gangen. I OAF prosjekt nr. 5 er vist en lignende situasjon, der gangen er tegnet

med et arbeidsbord. Her er ikke tegnet seng, men arbeidsbord. Rommet har vindu, og vil teoretisk sett kunne skilles fra gangen, men vil neppe oppfylle kravet til rom for varig opphold. En av plantegningene fra Ilsvika Garden i Trondheim har en tilsvarende løsning (Støa et al. 2006). Der er det vist et soverom med dobbeltseng i et rom som er 4,7 m² ifølge plantegningen, og der det er stiptet en vegg mot gangen. Disse leiligheter har ekstra takhøyde, men det er ikke angitt mål på takhøyden. Rommet må ha en takhøyde på minimum 3,20 m dersom det skal oppfylle kravet til rom for varig opphold. Planløsningen fra Innherredsveien viser seng, alternativt arbeidsbord i gangen. Det er ikke angitt noe areal på gangen, og det er antydning av et gardin foran sengen. En selger vil overfor en uvitende kjøper kunne hevde at disse boligene er toroms boliger, til og med med sengeplass for to personer. Poenget med dette mer eller mindre bevisste luret er at selger oppnår en høyere pris dersom boligen er en toroms i stedet for en ettroms, fordi kjøperne vurderer antall rom som viktigere enn antall kvadratmeter (Schmidt 2008).

Laila-soverommet populært – ny soveromsstandard?

Flere av de nyere prosjektene som har blitt underøkt har vist smalere soverom der sengen fyller rommets bredde, det såkalte Laila-soverommet. Når arealene på soverommene kryper kan det være en løsning som gjør det mulig å vise dobbeltseng på soverommet. Av de ni viste prosjektene til Ramstad og Ribe har seks prosjekter Laila-soverom. Bare to har ”normale” soverom. Etersom det ikke finnes krav til soverom utover byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold, kan det se ut som soveromsstandarden har blitt til dels betydelig redusert i disse prosjektene sammenlignet med Husbankens anbefalinger i ”God bolig”. Det er behov for å kartlegge i hvilken grad slike nye soveromsløsninger har blitt tatt i bruk som vanlig standard i små boliger og evt i ordinære boligprosjekter.

Hva er en bolig og hva er et rom for varig opphold?

Byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold er en minstestandard på et rom. Det kan se ut som også denne minstestandarden er under press. Det kan se ut som flere av de omtalte boligplanene har soverom som ikke oppfyller forskriftenes krav.

En omtale i Aftenposten (25.10.2007) tyder på at det drives villedende reklame med hensyn til boliger og romløsninger. Her ble en bolig på 64 ”lekre kvadratmeter” solgt som ”totalrenovert” og ”med god standard” ifølge prospektet for vel 1, 5 millioner. Plantegningene til plan-og bygningsetaten viste stue på 10 m² i 1. etasje, mens resten av leiligheten ligger i en kjeller med to små vindusglugger øverst under taket. Et rom på 10 m² tilfredsstillende kravet i forskriftene til rom for varig opphold. I salgsprospektet var rommet i 1. etasje beskrevet som soverom, og kjellerlokalet oppgitt å være stue, kjøkken og bad. Eksempelet viser hvordan salgsprospekt angir andre rombetegnelser enn det som er godkjent. Ifølge artikkelen har Plan-og bygningsetaten ikke vurdert det som aktuelt å trekke tilbake ferdigattesten. Kjellerleiligheten har vært ubeboelig i lengre tid på grunn av fukt og tilbakeslag av kloakk. Vi vet ikke hvor mange slike typer prosjekter som finnes på markedet. En pågående studie av kjøp og salg av nye boliger tyder på at det er behov for større oppmerksomhet på salgs og markedsføring av boliger og bedre forbrukeropplysning (Schmidt 2008).

Kjøkken

Kjøkkenet som del av stua ble opprinnelig introdusert i forbindelse med den såkalte tre-spenneren (trapp/heis som betjener tre leiligheter pr etasje, to leiligheter som er gjennomgående og en midtleilighet som er ensidig orientert). En slik løsning ble presentert som en dårlig løsning i Husbankens hefte ”God bolig” (1985). Oslo prosjektene (Christophersen og Lorange, 1992, Christophersen, 1994) har stort sett mørke kjøkken. Alle de omtalte prosjektene hos Manum (2006), Ramstad og Ribe (2007) og Støa et al (2006) viser kjøkkenet som en krok i stua. På bakgrunn av disse studiene og generelt kjennskap til boligbyggingen kan man slå fast at det har blitt vanlig standard at kjøkkenet er en del av stua, og ikke lenger er et eget rom med vindu i små boliger.

Det kan også se ut som det er store mangler i forhold til Husbankens tidligere minstestandard med hensyn til krav til utstyr på kjøkkenet. Studien av Osloprosjektene viste at kjøkkenet var ca 7- 8m² og stort sett hadde plass til kjøkkenbenk på 4 m Husbanken (1997). Støa et al. (2006) fant at kjøkkenet i de undersøkte boligene ikke oppfyller Husbankens minstestandard med hensyn til utstyr i kjøkkenet. OAF prosjektene er ikke gjengitt i målestokk, men oppfyller neppe kravet (Manum 2006).

Prosjektene til Ramstad og Ribe (2007) er heller ikke i målestokk. Det kan se ut som to eller tre av disse kanskje kan oppfylle kravet. Ingen av de viste kjøkkenløsningene i MX prosjektet oppfyller Husbankens minstestandard med krav til kjøkkenbenk (Schmidt 2008). Når arealet i boligene reduseres vil det nødvendigvis få konsekvenser for hvor mye skaplass og utstyr det er plass til i kjøkkenkroken. Den viste 20m² bolig har bare et minikjøkken. Det ser ut som både areal og standard/ utstyr på kjøkken har blitt dramatisk redusert i perioden. Det er behov for å studere konsekvenser for boligbruken.

Stua

Manum (2006) har ved hjelp av Syntax-analysen vist at atkomst til boligens enkelte rom ikke lenger går fra korridor, og at dette er en generell utvikling i alle planløsninger, ikke bare i små boliger. I Husbankens hefte "God bolig" fra 1985 er vist eksempel på en toroms bolig som har entré og nøytral atkomst til bad og soverom. Det indikerer at vi har fått en redusert boligstandard, fordi stue/kjøkken blir et gjennomgangsrom til alle boligens rom: entré, soverom, bad og balkong. Ganglinjer gjennom rommet vanskeliggjør møbleringen, og reduserer boligens bruksmuligheter. Vi får bekreftet denne tendensen i MX – prosjektet (Schmidt 2008). Når boligen blir liten kan man knapt snakke om noen entré, og man går rett inn i stua. Det er behov for å studere konsekvenser for boligbruken. Manum viser at denne utviklingen også gjelder større OBOS boliger. Vi vil anta at problemet er mest uttalt i blokkbebyggelse, evt småhus, og i mindre grad i eneboligbebyggelsen. Dette bør undersøkes nærmere, men det kan se ut som det også her har utviklet seg en ny og dårligere standard i den generelle boligmassen.

Badet

Det kan se ut som badene generelt har blitt mindre og dårligere enn anbefalt i God bolig. For å være en god bolig skulle badet ha plass til badekar, det skulle ha livsløpsstandard og vindu til det fri. Oslo-prosjektene til Christophersen fra 1990- tallet var på 5,5 – 6, 5m², og hadde gjerne livsløpsstandard, men ikke plass til badekar. Manum (2006) har vist at størrelsen på bad har blitt redusert. Ingen av de gjennomgåtte plantegninger av nye boligprosjekter har plass til badekar. Ingen nye bad har vindu til det fri.

Nørve et al. (2006) har påpekt at byggeforskriftenes krav til innpassing av toalett for orienterings- og bevegelseshemmede ikke er oppfylt i en del av de undersøkte små boliger. Teknisk forskrift har som nevnt et krav om at bolig skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. En del små boliger i denne undersøkelsen var det ikke mulig å innpasse toalett for bevegelseshemmede uten å flytte badet til soverommet eller ta i bruk vindfanget.

Det kan med andre ord se ut som både størrelse, standard og tilgjengelighet til bad har blitt redusert. Vi har ikke i denne sammenheng vurdert den byggetekniske standarden, som for eksempel fliser versus vinyl på badegolv. Her har det trolig skjedd en standardheving, idet det er vanlig at bad har fliser, ofte med varmekabler, på golv og fliser på vegg.

Entréen

I god bolig er vist dimensjonerende møbelmål og plasskrav til entréen, med fokus på entréen som ”trafikkknutepunkt”. Manum har vist at stuen har overtatt funksjonen som trafikkknutepunkt. Når arealene synker krympes også entréen. I ”God bolig” hadde både den gode og den dårlige planløsningen en entré med dør inn til stua. Det kan se ut som de færreste nye små boliger har entré med dør til oppholdsrom, men at man går rett inn i oppholdsrommet. Når arealene krymper, krympes også arealene i entréen, og dermed også plass til nødvendig skap, sitteplass osv.

6.6 Boligens orientering

Husbankens hefte ”God bolig” presenterte en ensidig orientert bolig på 57 m² som en dårlig bolig. Det ser ut som ensidig orienterte boliger har blitt allment akseptert for små boliger. Vi har ingen statistikk som kan si noe om omfanget, men det er rimelig å anta at små boliger stort sett er ensidig orienterte. Manum påpeker at man også finner boliger som er ensidig nordvendte. Husbanken hadde et forbud mot slike løsninger i sin minstestandard, og det har vært en generell skepsis til ensidig nordvendte boliger av hensyn til helse og trivsel. Det kan imidlertid også ses som problematisk med ensidig sør- eller sør- vestvendte boliger. De

små boligene ligger ofte i den tette byen, og med klimaendringer og temperaturstigninger kan slike boliger bli ubehagelig varme sommerstid.

Utviklingen tyder på en gradvis redusert bokvalitet. I 1985 presenterte Husbanken ensidig orienterte boliger som dårlig. Siden har man akseptert ensidig orienterte boliger, men stilte krav til orienteringen. Dernest har man tatt bort kravene til orientering og akseptert også ensidig nordvendte boliger. Spørsmålet er hvorvidt denne reduserte standarden også har fått smitteeffekt på større boliger. Det er behov for å kartlegge omfanget av ensidig orienterte boliger, og i hvor stor grad det aksepteres ensidig nordvendte boliger. Det er også behov for å studere konsekvenser for boligbruken og beboernes tilfredshet med boligen.

6.7 Balkong/ uteplass

Husbankens hefte ”God bolig” omtalte ikke uteplass i blokk-leiligheter, men vi har tolket det slik at man tok for gitt at små boliger skal ha en uteplass. Husbankens tidligere minstestandard hadde krav om privat uteplass og krav til både minstestørrelse og orientering.

Spørsmålet er om privat balkong kan tas for gitt eller om den står i fare for å forsvinne? Manum (2006) påpeker at den reelle C-typen ikke nødvendigvis har egen balkong eller uteplass, og mener at balkongen ikke lenger er noen garanti. Syv av ni prosjekter til Ramstad og Ribe (2007) har balkong. Tre av fem OAF- prosjekter har balkong (Manum 2006). To av planløsningene til Støa et al. (2006) har ikke vist privat uteplass. Det kan med andre ord se ut som at balkong eller privat uteplass ikke er noen garanti. For å kunne si noe mer sikkert om det, bør dette undersøkes nærmere for et større antall boliger.

Dersom privat uteplass/balkong forsvinner i små boliger er det uttrykk for en redusert bokvalitet i forhold til det som har vært anbefalt.

6.8 Livsløpsstandard og Universell utforming

Anbefalinger i ”God bolig” la til grunn livsløpsstandard. Oslo-prosjektene til Christophersen og Lorange (1992) hadde livsløpsstandard på badet, men det er uklart hvorvidt boligene tilfredstilte andre krav til livsløpsstandard. De andre undersøkelsene har lite informasjon om livsløpsstandard og universell utforming. I en undersøkelse av universell utforming i nye boligprosjekter påpeker Nørve et al (2006) som nevnt at en del små boliger ikke kunne tilpasses uten å flytte badet til soverommet eller ved å ta vindfanget i bruk. Dersom man tar utgangspunkt i kravene om tilpasning av toaletter, kan det være at noen av de minste boligene er ulovlige i henhold til Teknisk forskrift. Det kan se ut som flere av de viste små boliger hos Manum (2006) og Ramstad og Ribe (2007) kan få problemer med å oppfylle kravene i Teknisk forskrift. Det er behov for å kartlegge dette nærmere.

6.9 Blir det kompensert for lite boligareal?

Fellesarealer som kompensasjon for små boliger?

Man kunne tenke seg at prosjekter med mange små boliger hadde supplerende fellesarealer som kompensasjon for lite plass, for eksempel i form av gjestehybler eller større oppholdsrom. I St. meld.nr. 31 (2006-2007) påpekes behovet for nye boligløsninger med fellesarealer. I heftet: ”Urbane livsmønstre- nygamle bolig-løsninger” fra Husbanken og Norsk Form (Isdahl 2004) argumenteres det med fellesarealer som kompensasjon for lite areal, og det presenteres eksempler fra Norge og de andre nordiske land.

Det er få eksempler på slike løsninger i de studiene som er gjort, og vi vet ikke hvorvidt eller i hvilket omfang slike eksempler finnes. Det er behov for å studere nærmere hvordan markedet vurderer slike løsninger. Brevik og Schmidt (2005) har vist at det blant eldre finnes et større ønske om boliger med fellesarealer og service enn det som tilbys på markedet.

Hems, økt takhøyde og andre måter å kompensere for lite areal?

Lite areal kan kompenseres for på ulike måter, for eksempel ved hjelp av økt takhøyde, bruk av hems, bruk av større vindusflater og

i valg av innredningsdetaljer. Det argumenteres for slike kompensatoriske tiltak i for eksempel Husbankens hefte: ”Smått er flott”:

Ikke nødvendigvis stort areal, men et volum i to etasjer som kan innredes etter eget forgodtbefinnende, som et industrilokale (Brantenberg 1999, gjengitt i Støa 2001:11).

Vi har ingen systematisk oversikt over på hvilken måte areal-knappheten er kompensert for. Conran (2007) viser eksempler fra utenlandske storbyer. Noen prosjekter har lagt inn økt takhøyde, men omfang usikkert. Det kan se ut som det bare er de minste boligene, som ”Living in a box” og lignende som har lagt inn hemsløsninger. Når hele boligarealet er på størrelse med et vanlig soverom, er hems en måte å få inn mer areal. Vi vet ikke i hvilken grad lite areal blir kompensert for med slike tiltak.

Ferdiginnredete kompaktboliger?

Man kunne tenke seg at det ble utviklet flere boligplaner med kompaktløsninger slik man finner i for eksempel båter. Ingen av de viste eksemplene hos Manum (2006), Støa et al. (2006) viser denne typen kompaktløsninger. Eksempler fra utlandet er beskrevet blant annet hos Conran (2007). Vi vet ikke hvorvidt det er utviklet slike boligløsninger i Norge.

6.10 Fleksible planløsninger?

Man kunne forvente at prosjekter med mange små boliger hadde planløsninger som kan muliggjøre sammenslåing til større boliger slik at boligene på sikt kan være tilpasningdyktige i forhold til evt. endrete behov. Ingen av våre case har slike løsninger. Viste planløsninger i OAF prosjektene (Manum 2006) og i prosjektene til Ramstad og Ribe (2007) tyder heller ikke på at de har noen slik fleksibilitet. Ett av prosjektene til Støa et al. (2006), Startbo, er basert på en fleksibilitet, der bolig med en eller to hybler kan slås sammen til en større bolig. Det er bygget tilsvarende prosjekter i Oslo og Stavanger.

6.11 Smitteeffekter

Smitteeffekt fra små boliger til større boliger?

Det kan se ut som tendenser fra småboligbyggingen kan få en smitteeffekt også på planleggingen av større boliger. Boligarealene krymper både i små boliger og også i større boliger. I 1984 var en ny gjennomsnittsbolig i Norge 182 m². I 2006 var en ny gjennomsnittsbolig 122 m² (på landsbasis) (SSB, her gjengitt fra Aftenposten 17.11.2007). Det er rimelig å anta at også større boliger har fått redusert areal. Det gjør det rimelig å forvente at vi kan finne noen av de samme problemene i større boliger som vi har sett i små boliger. Konsekvenser for større boliger faller uten for rammen for dette prosjektet, men det kan være god grunn til også å se nærmere på arealer og kvalitet i større (blokk)boliger.

At kjøkkenet planlegges som del av stua er trolig allerede akseptert som vanlig også i større boliger. Det gjelder trolig primært blokkleiligheter, evt småhus, men neppe for eneboligene. Anbefalingen i ”God bolig” var kjøkken som eget rom med vindu også i en toroms bolig. Husbankens minstestandard hadde som krav at kjøkken i større boliger skal kunne skilles ut som eget rom med vindu. Vi vet ikke i hvilken grad dette kravet oppfylles i nye større boliger. Vi vil anta at tendensen med at stua blir gjennomgangsrom til boligens øvrige rom også er blitt vanligere. Manum (2006) hevder at tendensen med små soverom også er blitt vanlig i større boliger. Vi vet ikke hvorvidt det også er et problem at større boliger får ensidig orientering, og ser et behov for å avdekke dette. Vi ser et generelt behov for å studere hvorvidt og i hvilken grad utviklingen i småboligproduksjonen kan få betydning for planleggingen av større boliger.

Smitteeffekt fra midlertidige student- eller ungdomsboliger til små boliger?

Det kan også være aktuelt å studere såkalt midlertidige boliger for ungdom eller studenter for å se hvorvidt tendenser fra planleggingen av slike boliger har fått smitteeffekt på små boliger. Støa et al. (2006) drøfter hvorvidt man heller burde lagt til grunn Husbankens krav til studentboliger i vurderingen av de nye boligprosjektene. Det er imidlertid en vesentlig forskjell på studentboliger og vanlige boliger, at studentboligene er midlertidige boliger.

Boligløsninger som ”Living in a box” minner mer om studenthybler enn om vanlige boliger, men selges på det åpne markedet. Det har blitt hevdet at nye små boliger har bedre bokvalitet enn studenthyblene, og at det har vært en begrunnelse for å bygge boliger som er mindre enn det man tidligere anbefalte. På den andre siden kan slike sammenligninger risikere å føre til en generell utglidning av krav til bokvalitet. Det finnes eksempler på at krav til bokvalitet har blitt satt til side med den begrunnelse at det aktuelle prosjektet skal være ungdomsboliger. Ungdomsboliger vurderes å være midlertidige, men man har ingen kontroll med hvor lenge ungdom evt. bor der med mindre dette fastsettes i vedtektene. I et konkret ungdomsboligprosjekt ble vedtektene endret av beboerne etter inflytting slik at boligene nå selges på det åpne markedet, og ikke lenger er forbeholdt ungdom. Det betyr at krav om redusert kvalitet til ungdomsboliger i virkeligheten har blitt en metode å slippe kvalitetskrav (Schmidt 2007).

6.12 Oppsummering og forskningsbehov

Studier så langt tyder på at små boliger i senere år har blitt mindre, og at grunnleggende bokvaliteter er under press. Vi har noen studier av små boliger bygget på 1980- og 1990- tallet, men svært få studier av boliger bygget etter ca år 2000. Vi har bare en undersøkelse av sokkelboliger og få nyere undersøkelser av små boliger i de sentrale byområdene. Vi har likevel forsøkt å trekke ut noen temaer og tendenser ut fra litteraturen ved å sammenligne boligene med det som Husbanken anbefalte som en god bolig i 1985.

Vi har ikke statistikk som kan si noe om hvor stor andel av små boliger som kommer i kategoribygget og hvor stor andel som planlegges i prosjekter med både små og store boliger for ulike brukergrupper. Det kan imidlertid se ut som små boliger for en stor del bygges i områder der det fra før er mange små boliger, og at vi kan få ensidig sammensatte bydeler eller byområder. En opphoping av små boliger i bestemte bydeler er en uheldig og lite ønsket utvikling.

Sokkelboligene utgjør en ikke uvesentlig andel av boligtilbudet, men vi vet lite om hvordan planløsningene ser ut, og hvordan disse boligene evt. har utviklet seg de siste 10-15 årene. Lappegård

og Nordvik (1998) konkluderer i sin studie med at sokkelboligene må regnes som relativt ”romslige” boalternativer.

Det kan se ut til at små boliger har fått et betydelig redusert areal sammenlignet med det som ble anbefalt i ”God bolig” og i Husbankens tidligere minstestandard. Nesten halvparten av alle nye toroms boliger i 2005 var under 50 m².

Det er bemerkelsesverdig at forskere var kritiske til boliger bygget på 1980- og 1990- tallet på grunn av dårlig bokvalitet. Det kan se ut som boliger bygget etter år 2000 har til dels betydelig mindre areal og dårligere bokvalitet sammenlignet med boligene fra 1980- og 1990- tallet. Små boliger fra den tiden hadde fortsatt ordinære soverom, store bad og ofte livsløpsstandard. De nye små boliger bygget etter år 2000 har mindre areal, soverom og bad har betydelig redusert areal. Når arealene er sterkt redusert er livsløpsstandard ikke lenger mulig. De fleste boliger som har vært undersøkt har til dels betydelig dårligere bokvalitet enn det som ble anbefalt som god bolig for to personer av Husbanken i 1985. De fleste er også dårligere enn det som av Husbanken ble beskrevet som en dårlig bolig for to personer, og de vil ikke kunne oppfylle Husbankens tidligere minstestandard. I heftet ”God bolig” ble det ikke vist boliger mindre enn to rom på ca 55 m². De nye små boliger oppfyller ikke krav til en høvelig bolig, slik man, både planleggere og politikere, har hatt som målsetting i etterkrigstidens boligbygging, se for eksempel Gulbrandsen og Hansen 1978.

Jørgensen konkluderte med at det knapt er mulig å oppfylle Husbankens krav til god bolig i en bolig som er mindre enn 50m². Støa et al. (2006) konkluderte med at de undersøkte boligene har store mangler i forhold til Husbankens minstestandard. Det kan se ut som det også gjelder flertallet av boligene i de andre studiene uten at vi har undersøkt disse i detalj ut fra Husbankens minste-standard. Det gjelder krav til stue, kjøkken, soverom, bad, bodplass, boligens orientering og uteplass.

Det kan også se ut som kravene i byggforskriftene til rom for varig opphold omgås. Det kan se ut som flere av de undersøkte boligene har vist soverom som ikke oppfyller kravet til rom for varig opphold. Vi har lite informasjon om hvorvidt boligene har tilstrekkelig bodplass. Det kan diskuteres hvorvidt de oppfyller forskriftenes krav til oppbevaringsplass og plass til møbler osv. Det er knyttet særlige problemer til små boliger når det gjelder

universell utforming og krav i teknisk forskrift om å innpasse toalett for bevegelseshemmede. Vi vet ikke hvor omfattende disse problemene er. Det er likevel problematisk at de få krav som stilles til boliger i byggeforskriftene omgås.

Forskningsbehov

Det ble gjennomført flere større undersøkelser av nyboligproduksjonen på 1980- og 1990- tallet, men vi har få undersøkelser av boliger bygget etter ca år 2000. De få studiene som er gjort omfatter bare et begrenset antall boligprosjekter. Det er behov for systematiske undersøkelser av nye boligprosjekter bygget etter ca år 2000 for å få et større og bedre datamateriale. Det kan også se ut som det er behov for bedre statistikk der en registrerer flere kvalitative aspekter ved boligbyggingen i for eksempel i GAB registeret, i Folke- og boligtellingsen og i levekårsanalyser. Har boligen universell utforming/ livsløpsstandard, har boligen egen balkong/ute plass osv.

Det er behov for å kartlegge utviklingen av boligens planløsninger og boligens enkelte rom med hensyn til arealer og kvalitet. Myndighetenes krav til boligkvalitet har blitt liberalisert og omgjort til såkalte funksjonskrav, slik at det finnes få konkrete krav til boligens og de enkelte rommenes størrelse og brukbarhet. Likevel kan det se ut som byggeforskriftenes krav ikke alltid er oppfylt, blant annet krav til innpassing av toalett for orienterings- og bevegelseshemmede og krav til rom for varig opphold. Det er behov for å kartlegge omfanget av denne praksis.

Sokkelboligene har blitt beskrevet som rimelig romslige boliger, og det er behov for å studere om tendenser til redusert areal og kvalitet også gjelder for sokkelboligene, eller om det bare gjelder små boliger i (stor)byene. Vi ser også et behov for å studere hvorvidt og i hvilken grad tendenser til redusert areal og kvalitet har fått smitteeffekt på planløsninger i større boliger. Vi vil anta at problemet primært gjelder for større boliger i blokk, evt. i småhusområder, men ikke i eneboliger. Det kan også se ut som manglende boligareal i liten grad kompenseres for ved hjelp av fellesarealer eller andre tiltak. Vi finner ingen studier av prosjekter der man har planlagt kompaktboliger ut fra båtprinsippet med tilpasset innredning. Her kan det evt. være et behov for å utvikle nye boligløsninger. Det er behov for å studere fleksibiliteten i

prosjektene, for å se hvorvidt og i hvilken grad små boliger evt. kan omgjøres til større boliger på et senere tidspunkt.

Det er behov for å vurdere behovet for en ny definisjon av trangboddhet som tar høyde for både boligens areal og størrelse.

Referanser

- Arbeids- og Sosialdepartementet, Miljøverndepartementet (2004):
Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder
- Barlindhaug, R. og Nordahl, B. (2005): *Markedsstyrt boligproduksjon i Osloregionen*. Byggforsk skriftserie nr. 9. Norges byggforskningsinstitutt
- Brevik, I. og Schmidt, L. (2005): *Slik vil eldre bo. En undersøkelse av fremtidige eldres boligpreferanser*. NIBR rapport 2005:17
- Christoffersen, J. og Lorange, R. (1992): *Nye boliger i byen. 28 boligprosjekter i indre Oslo*. Prosjektrapport 100/ 1992
- Christoffersen, J. (1994): *Å bo i ny bygård*. Prosjektrapport 154/ 1994
- Conran, T. (2007): *Utnytt plassen i små boliger. Design, møblering, innredning, detaljer i små boliger*. Oversatt av Beate og Stein Winther. J. W. Cappelens forlag. Oslo
- Gulbrandsen, L. og Hansen, T. (1978): *Små boliger og trangboddhet*. Norges byggforskningsinstitutt. Arbeidsrapport 17
- Husbanken (1985): *God bolig*
- Husbanken (1992): *Husbankens minstestandard*
- Husbanken (1997): *Bygg bedre sentrumsboliger*
- Isdahl, B. (2004) (2004): *Urbane livsmønstre – nygamle boligløsninger*
Husbanken og Norsk Form

- Jørgensen, I. (1990): *Funker femti'n? En analyse av 50 kvm som boligstørrelse med utgangspunkt i Husbankens lånesaker 1988-1989*. Husbanken
- Lappegård, T. og Nordvik, V. (1998): *Sokkelboligen i det norske boligmarkedet*. Byggforsk prosjektrapport 237/1998
- Manum, B. (2006): *Apartment Layouts and Domestic Life; The Interior Space and its Usability. A Study of Norwegian Apartments Built in the Period 1930 – 2005*. AHO. Phd thesis
- Nørve, S. Denizou, K. og Knudsen, W. (2006): *På veg mot universelt utformede boliger?* Prosjektrapport 2006: 408 Byggforsk og NIBR
- Ramstad, V. og Ribe, K. (2007): "Boligproduksjon i indre Oslo" i *Arkitektur N nr. 8/2007 s. 14-21*
- Sandnes, A. og Støa, E. (2001): *Smått og flott – arealeffektive boliger for ungdom*. Økobygg, Husbanken, TOBB, SINTEF
- Schmidt, L. (2007): *For tett? Fortetting, planprosess og bøkvalitet i nye byboligprosjekter*. NIBR – rapport 2007:12
- Schmidt, L. (2008): *Hvordan kjøpe en bolig som ikke finnes? En studie av kjøp og salg av boliger på prospekt*. NIBR rapport 2008:24
- Stavanger kommune (2005);\: små boliger i byomformingsområdene – statusrapport. Kommunalstyret for byutvikling 22.06.05
- Stavanger kommune (2008): *Levekår i Stavanger. Geografisk fordeling. Rapport nr. 3*
- Stortingsmelding nr. 31 (2006-2007): *Åpen, trygg og skapende hovedstadsregion. Hovedstadsmeldingen*. Kommunal- og regionaldepartementet
- Støa, E. Høyland, K. og Wågø, S. (2006): *Bøkvalitet i små boliger. Studier af fem boligprosjekter i Trondheim*. SINTEF rapport

7 Brukerundersøkelser – hva sier beboerne?

Av Lene Schmidt

Som vi har sett i kap. 5 er det gjennomført få studier av nye boliger i senere år. Noen av de studiene der en har sett på planløsningene har også gjennomført spørreundersøkelser blant beboerne om deres syn på boligen og hvordan boligen brukes. De fleste studiene skiller ikke mellom små boliger og større boliger. Den eneste studien som utelukkende dreier seg om beboernes tilfredshet med nye små boliger er Støa et al. (2006). Vi har likevel tatt med en omtale av andre brukerundersøkelser i den grad de kan si noe om tilfredshet blant beboere i små boliger. Sammenligninger av hvordan beboere er fornøyd med og bruker små og store boliger kan gi viktig informasjon om små boliger. Vi har også tatt med brukerundersøkelsen av beboernes erfaringer med ettroms boligen fra 1973 som er omtalt i kap. 2, selv om den er av litt eldre dato. Det er begrunnet med at dette er den eneste studien av ettroms boligen som del av den ordinære boligmassen, og fordi den, som nevnt, ble avgjørende for vedtaket i Stortings komiteen om toroms boligen som norm.

7.1 Å bo på ett rom i blokk

Undersøkelsen omfatter et tilfeldig utvalg på 74 hushold ut av i alt 481 hushold som bor i ettroms boliger på Ammerud i Oslo, se planløsningen, figur 2.7. Forskerne konkluderer med at undersøkelsen ”burde kunne gi innsikt i hvor lite egnet ettroms leilighet er som permanent bolig – enten det gjelder enslige eller

familier” (Gulbrandsen 1973:3). Det tas imidlertid forbehold om at denne undersøkelsen bare gjelder et begrenset antall beboere i relativt nye ettroms boliger i blokkleilighet i en av Oslos nye drabantbyer, og ikke gir noe fyldestgjørende svar på hvordan beboere flest i Oslos ettroms leiligheter opplever sin bosituasjon.

Undersøkelsen er gjennomført som en spørreskjemaundersøkelse, men uten faste svaralternativer. Intervjuere har fylt ut skjemaet i en samtale med informantene. Noen av intervjuene er også tapet, og sitater fra disse er brukt for å gi bedre forståelse av situasjonen. Spørreskjemaet inneholdt en rekke spørsmål om tilfredshet med boligområdet, service, nabokontakt og lignende. Vi skal her avgrense oss til å se på hvordan beboerne vurderer selve leiligheten.

82 prosent av beboerne er over 30 år, ca 50 prosent av beboerne var over 50 år, og ingen er under 20 år. Ca halvparten av beboerne hadde ikke noen egen bolig (dvs bodde på hybel eller hos familie) før de flyttet inn i ettroms boligen på Ammerud. Ca 25 prosent var nødt til å flytte pga oppsigelse og lignende. Forskerne oppsummerer med at:

I virkeligheten hadde så godt som alle dårlige boligforhold, og det tyder på at det i Oslo finnes mange mennesker som bor slik at en ettroms leilighet på 30 m² betyr en stor forbedring (ibid:13).

84 prosent av utvalget var enpersons husholdninger, i 16 prosent av boligene bodde flere enn en person. I en del boliger bodde det pensjonerte eller trygdede ettersom 25 prosent av de 481 ettroms boligene ble tildelt som trygdeboliger av Oslo kommune.

Beboerne sa seg generelt fornøyd med boligområdet. På spørsmålet om hvordan de synes det er å bo her svarer til sammen 62 prosent at de trives. På spørsmål om hva man finner spesielt fordelaktig eller spesielt uheldig trekker de fleste frem positive forhold ved omgivelsene: fin natur, frisk luft, utenfor bykjernen, fredelig (Ibid: 16). Forskerne påpeker at til tross for at dette spørsmålet egentlig handlet om boligområdet trakk 43 prosent av informantene fram uheldige forhold ved selve boligen: dårlig plass, lite plass til oppbevaring og dårlig standard i boligen.

Leilighetene er på ca 30m² med et oppholdsrom på ca 20 m², et åpent tekjøkken på ca 3 m², en entré på 3 m², bod på 2 m² og bad på 2 m² og balkong, se Figur 2.7.

På spørsmålet om spesielle fordeler eller ulemper ved leiligheten nevnes flere ulemper enn fordeler, i gjennomsnitt 2,4 ”ulempesvar” pr person mot 1,6 ”fordelersvar”. Dette tolkes som at mange er opptatt av forskjellige feil ved boligen. Det dreier seg først og fremst om forhold som har med plassen å gjøre. Det klages over manglende soverom eller sovekrok, dårlige oppbevaringsmuligheter, at det er for trangt i det hele tatt. Nærmere halvparten klager på kjøkkenet, at det er for lite og at det blir matos i leiligheten. Fordelene med leiligheten er først og fremst at den har stor balkong, og dernest at den er moderne og lettstelt. På spørsmålet om hva man synes om å måtte benytte stuen som kombinert stue og soverom svarer 85 prosent at de misliker dette. Noen beboere er til dels svært kritiske til dette: ”Det skulle ikke vært tillatt” (ibid: 20). Andre er mer beskjedne og synes at det kunne vært hyggelig med et soverom også, men at det går når man er alene. ”Men jeg synes det er vanskelig hvis en blir syk” (ibid:20). Forskerne konkluderer med at det er ”en vesentlig ulempe” ved leiligheten at den bare har ett beboelsesrom. Det vises til at resultatet stemmer godt overens med en undersøkelse fra 1965 blant medlemmer av Ensliges Forening. Av de som var oppført som boligsøkere i foreningen sa hele 91.5 prosent at de trengte to rom. 61 prosent hadde bare ett rom til rådighet. De spurt ønsket to rom fordi de ønsket å ha atskilt soverom, sove i oppredd seng og sove i utluftet rom.

Rapporten oppsummerer og konkluderer med at:

Som vi har sett uttrykker mange av dem som måtte bo i ettroms leiligheter misnøye og bitterhet over sin boskjebne. (...) En hovedkonklusjon må bli at ettroms leilighet er en dårlig boform for enslige, og selvsagt også for husholdninger med flere medlemmer. (...) Samtidig er ettroms leiligheter for mange en forbedring av tidligere boforhold. (...) Dette betyr at de mange ettroms leilighetene som finnes og fortsatt bygges i Oslo, sannsynligvis vil bli bebodd mer av nød enn av lyst, også i tiden som kommer (ibid:32)”.

Forskerne er nokså kritiske til ettroms boligen. Som det fremgår av kap. 2 ble det en økende kritikk og etter hvert forbud mot bygging av ettroms boliger utover på 1970- tallet.

7.2 Nye byboliger i Oslo

Christophersen (1994) har undersøkt beboernes syn på nye byboliger i Oslo. Undersøkelsen har tatt for seg 15 utvalgte nye prosjekter i Oslo bygget etter 1988, se eksempler på typiske planløsninger i figurene 5.3 og 5.4. Prosjektene utgjør en del av de prosjektene som forskerne evaluerte tidligere (Christophersen og Lorange 1992). Det skilles ikke mellom små og store boliger. Flertallet av de undersøkte boligene er to- og treroms boliger, slik at det ikke er mulig å skille ut funn som utelukkende gjelder små boliger. Det er ikke angitt noen fordeling av boligstørrelser i dette utvalget, men det sies at det er få barnesoverom. Det kan tolkes som at det er flest toroms boliger. Fordelingen i utvalget fra undersøkelsen i 1992 viste at 53% var ett- og toroms boliger, 38% var treroms og 9% var fire-roms boliger, dvs en liten overvekt av små boliger.

Rapporten konkluderer med at folk er overraskende tilfredse, tatt i betraktning at forskerne avdekket mange svakheter i deres vurderinger av leilighetenes planløsninger i forhold til vanlige normer. Dette blir forklart med at folk forventer lavere kvalitet i en sentrumsbolig. Det fremgår imidlertid at leierne er mindre tilfredse enn eierne, og det forklares med at de som har kjøpt en dyr bolig ikke er villig til å innrømme at de har brukt mange penger på et dårlig produkt. I et av prosjektene vises det til at forskjellen i tilfredshet kan henge sammen med at de tilfredse eierne bor i de største boligene, og at misfornøyde leiere bor i de små boligene. De som leier en liten bolig er minst tilfredse. I et annet prosjekt bodde leierne både i små og store boliger, slik at spørsmålet om tilfredshet eller ikke i større grad henger sammen med om man leier eller ikke og ikke nødvendigvis har noen sammenheng med boligstørrelsen. Mange klaget også på teknisk utførelse, som fukt, lekkasjer, dårlig lydisolasjon, manglende ventilasjon og lignende selv om det ikke var tema for undersøkelsen.

Stue og kjøkken

Beboerne bekreftet forskernes vurderinger av at stuen hadde noenlunde tilstrekkelig areal og dimensjoner. Stuen var ca 22 m² med en kjøkkenkrok på 7- 8m² i gjennomsnitt i hele utvalget fra 1992 som omtalt i kap. 5. Noen mente det var for lite plass til oppbevaringsmøbler eller plass til spisebord.

2/3 av alle boligene har mørke kjøkken fordi flere leiligheter er ensidig orienterte. Langt de fleste beboerne sier de savner vindu på kjøkkenet, men noen få sier at de ikke ønsker det. Intervjuene viste at det gjerne er kvinnene som vil ha kjøkken med vindu til det fri. Ca 1/3 av beboerne er misfornøyd med kjøkkenet. De er blant annet kritiske til for lite skapplass, at arealet er for trangt og ikke plass til spisebord. Forskerne vurderte som omtalt at det gjennomsnittlige kjøkkenet fra Oslo-undersøkelsen kanskje har plass til fire løpemeter kjøkkenbenk.

Soverom

Hovedsoverommet i Oslo-undersøkelsen var på ca 11 m². For hovedsoverommet var beboerne mest opptatt av skapplass.

Bad og entré

Beboerne var i hovedsak fornøyd med plass på bad og i entré. Entréen var i gjennomsnitt ca 4- 5 m² og badet ca 5,5 m², gjerne med livsløpsstandard. Forskerne vurderte bad og entré positivt. Det skyldes at krav til livsløpsstandard i hovedsak var oppfylt, og det gjør at rommene er større enn normalt.

Bod

Omtrent 1/3 ønsket mer plass i boden.

Private balkonger

Private balkonger er populære, og de blir mye brukt. Bruken avhenger imidlertid av størrelsen og orienteringen. Balkonger som ligger vendt mot trafikken brukes lite, og de som ikke har sol blir ikke brukt.

7.3 Sentrumsnære byboliger i syv byer

Undersøkelsen av beboernes tilfredshet med boligen i de syv byene Trondheim, Frederikstad, Kristiansand, Stavanger, Bergen Drammen og Tromsø skiller ikke mellom små og store boliger. 72% av boligene er tre rom eller større (Guttu og Martens 1998).

Undersøkelsen viste at boligens størrelse følger alderen på den måten at yngre mennesker bor i mindre leiligheter enn eldre. Tyngdepunktet av beboere i alderen 20 til 30 år bor i toroms boliger. For folk over 67 år er det igjen et større innslag av toroms boliger, men ingen pensjonister bor i ettroms boliger. Beboerne er generelt godt fornøyd med boligene. Tilfredsheten er størst hos eldre enn hos yngre og hos dem som har betalt mer for boligen. Beboerne er spesielt fornøyd med teknisk standard, planløsning og størrelse, men mindre fornøyd med oppbevaringsplassen.

2/3 av utvalget har åpen kjøkkenløsning. Åpne kjøkkenløsninger er overrepresentert blant de yngre og blant dem som leier bolig. 46% synes åpen kjøkkenløsning er ”svært bra”, og 38% synes den er ”litt bra”. Blant beboere mellom 20 – og 30 år synes 32% at åpen kjøkkenløsning er dårlig. De som leier er også mer negative. Det betyr at yngre folk og leietaker er mer negativ til åpen kjøkken. Det påpekes at dette tyder på en ny trend, og at åpen kjøkken endelig er akseptert. Tidligere forskning har vist stor skepsis til åpen kjøkken.

Syv av ti er ikke fornøyd med balkongen. Misnøyen er størst blant leietakerne og i borettslag enn blant selveierne. For liten plass og innkikk er det ulempene flest har notert. 21% synes støy er en ulempe og 20% synes det er ”lite sol” på den private uteplassen. Solforholdene blir vurdert bedre i gjennomgående leiligheter enn i ensidig orienterte leiligheter. 71% av beboerne er uenig i utsagnet: ”I en sentrumsnær bybolig må man finne seg i at det ikke er så mye sol og lys i leiligheten”.

Blant de fysiske variablene som samvarierer med synet bosituasjonen, dvs synet på leiligheten og gården:

- At leiligheten har balkong øker tilfredsheten
- At leiligheten er gjennomgående øker tilfredsheten
- At leiligheten har heis øker tilfredsheten

- Fordeler som beboerne opplever i strøket øker, og ulemper svekker tilfredsheten
- I denne undersøkelsen har man sett på ønsker om å flytte. Ønsker om å flytte kan ses som uttrykk for misnøye med bosituasjonen. Fem av ti yngre beboere har planer om å flytte. Det er de yngre som er mest misfornøyd og de bor i de minste boligene. Av de vel 200 beboere som har konkrete flytteplaner, har 41% oppgitt ”for liten plass” som årsak til at de ønsker å flytte. For liten plass er langt den viktigste årsaken til at folk ønsker å flytte. 22% ønsker å flytte på grunn av ”for høye bokostnader”, 16% på grunn av ”for mye trafikk”. Relativt mange, 27% ønsker å flytte av ulike andre grunner som for eksempel skifte av jobb og lignende.

7.4 Planløsninger 1930- 2005

Manum (2006) har gjennomført intervju av beboere og registrert møbleringen i et utvalg av OBOS boligene. Han konkluderer som omtalt i kap. 5 med det han har beskrevet som boligtype A, boliger fra ca 1930 – 1950, type B, boliger fra 196- og 70 tallet og type C, boliger fra ca 1980. Denne type C er en forløper for det han beskriver som en ny type C, som er nye byboliger bygget etter år 2000, som er mindre i areal, og som har en rekke andre svakheter som omtalt i kap. 5. Dette er ”den reelle” type C bolig ifølge Manum.

Analysen av hvordan beboerne bruker boligene omfatter imidlertid bare OBOS prosjektene, og ikke den nye ”reelle” type C. Han konkluderer med at boligtype C stort sett beboes av en eller topersone- husholdninger. Type B, som stort sett er fireroms boliger fra 1970- tallet, beboes i stor grad av barnefamilier. Manum påpeker at beboerne opplever A-typen som mer rommelig enn C typen når man sammenligner med hensyn til areal og antall rom. Det viser seg også at det foregår flere ulike typer aktiviteter i boliger av type A enn type C. Det forklares med at i type C er rommene planlagt for mer spesifisert bruk med mindre soverom og kjøkkenet er en del av stua. Type A –boligene har større soverom med nøytral atkomst fra entré som gjøre at de kan brukes til flere ulike aktiviteter. Type A- boliger har også separat kjøkken, og gir dermed flere rom for opphold og ulik bruk av boligen.

Konklusjonen av den intervjubaserte surveyen til beboerne viser at generalitet fungerer. Første generasjonsboligene med generelle romstørrelser og nøytral atkomst fra entré rommer et større mangfold av husholdninger. Disse skiller seg vesentlig fra de boligene som bygges i dag, som bare egnert seg for en snever type hushold, se planløsninger i kapittel 5. Ettersom de bare har ett rom for daglig aktivitet er de lite egnert for de mange hushold hvis daglige aktiviteter består av flere ulike behov som skal foregå samtidig. Manum hevder dermed at analysen og kategoriseringen av boligplaner i de tre typene samsvarer med boligbruk, og påpeker:

The result that kind of households and use of rooms correspond to basic features of the spatial layout is interesting in light of the fact that very few households explicitly mention the spatial layout as being important when they were asked about their reasons for choosing their dwelling. This corresponds to the results of Blombergsson and Wikander (2006), showing that people behave in accordance with configurational features of space without necessarily being aware of them (ibid:170).

Manum argumenterer for større generalitet i boligbyggingen og viser til at boliger i bygårder fra slutten av 1800 tallet har vært anvendelige til mange ulike typer bruk, både som boliger og butikker. Manum er kritisk til at de nye små boligene som bygges nå, den ”reelle” C-typen, ikke har en slik generalitet.

7.5 Å bo i sokkelbolig

Undersøkelsen av sokkelboligen i det norske boligmarkedet har som omtalt i kap. 5 påpekt at sokkelboligen utgjør en viktig boligressurs, og at boligene gjennomgående er nokså romslige boliger (Lappegård og Nordvik 1998). Undersøkelsen har dessverre ingen direkte spørsmål om beboernes tilfredshet med boligkvalitet og boligstørrelse. Til tross for at boligene er nokså romslige oppfattes boligene i større grad som en midlertidig bolig sammenlignet med leiesektoren generelt. Det forklares med at sokkelboligen er i annen manns hus, og at de fleste forbinder det å ha et varig boforhold med det å bo i en selvstendig bolig, enten

den er eid eller leid. Sokkelboligen oppfattes som en gjennomgangsbolig for unge enslige på vei videre i boligkarrieren. Variable som øker sannsynligheten for å flytte er stigende inntekt eller at man får barn. Det er ingen spørsmål knyttet til evt. misnøye med boligens størrelse og standard.

7.6 Nyere studie av ungdomsboliger i Trondheim

Støa et al. (2006) har studert fem ulike prosjekter i Trondheim med små boliger for ungdom, som omtalt i kap. 5. Vi skal her se på beboernes syn på boligen.

Beboerne

Beboerne er ungdom, nesten halvparten er mellom 18 og 24 år, en tredel er mellom 25 og 30 år. I alle prosjektene unntatt Ilsvika er det et vilkår at leier/kjøper skal være under 35 år og ikke har eid egen bolig tidligere. Den gjennomsnittlige husstandsstørrelsen blant de som har deltatt i undersøkelsen er 1,4 personer. Gjennomsnittlig husstandsstørrelse i Trondheim 2,2 for alle boliger og 1,7 for boliger i blokker og leiegårder. To av prosjektene er utleieboliger, og her er flertallet studenter, men studentandelen er også stor i de andre prosjektene. For de tre prosjektene med selveie eller borettslag er dette den første boligen de eier. De fleste kommer fra hybel eller at det er den første boligen etter å ha flyttet hjemmefra.

Det kommer klart frem at beboerne har et midlertidig syn på boligen. I Parkbygget regnet nesten 70 prosent med at de blir boende i mindre enn to år. For de andre gjelder dette ca 33 prosent. Over 80 prosent ser ikke for seg at de blir boende mer enn fem år i områdene. På spørsmålet om hvorfor de ønsker å flytte er det særlig ønsket om en større bolig som slår ut. For øvrig er det mange som har svart at de venter endringer i sin livssituasjon kan føre til ønsker om å flytte. På spørsmål om hvilken bolig beboerne kunne tenke seg om 10 år svarer 80 prosent at de kunne ønske seg enebolig om de kunne velge fritt.

Syn på boligen

På spørsmålet om leiligheten har riktig størrelse i forhold til deg og din husholdning svarer 60% at boligen er passe stor. Selv blant de som bor i en bolig på 32 m² i Iilsvika Garden sier 68% at boligen er passe stor. Det er ikke angitt hvor mange beboere det gjelder.

På spørsmålet om hvilke boligfunksjoner som har fått for liten plass er det særlig kjøkken med spiseplass, soverom og klesskap/bod som oppleves å være for lite, og som beboerne ville ha prioritert. En god del synes også entréen er for liten, men ville ikke ha prioritert å legge ekstra kvadratmeter til denne funksjonen.

De fleste beboerne svarer jevnt over at boligen fungerer bra. Det som slår ut negativt er vask og tørk av klær, lagerplass og muligheter for å ha måltider med mange gjester. Alle er fornøyde med badet.

Når det gjelder bruken av de private balkongene er studien til Støa et al. (2006) ikke entydig:

Selv om undersøkelsen ikke er entydig på dette punktet, tyder mye på at private balkonger med den form de har fått i enkelte av prosjektene (spesielt på Bergheim) først og fremst blir brukt til lufting og røyking – og at de ikke er avgjørende for opplevd bokvalitet (ibid: 112).

Det nevnte prosjektet har lameller med midtkorridor, og der halvparten av leilighetene har balkong ensidig vendt på nord/nordøst. Det fremgår ikke hvordan bruken evt. endrer seg avhengig av balkongenes orientering, utforming eller evt. problemer med innsyn. Vi vet derfor ikke hvorvidt bruken ville vært annerledes dersom balkongene hadde hatt en annen plassering og orientering.

Forskerne påpeker at svarene må vurderes ut fra hvem som er målgruppen for prosjektene og hvilken fase de er i, økonomisk og sosialt. Oppfatninger om bokvalitet vil være avhengig av forventninger og rammebetingelser. Beboerne er ungdom, og for noen beboere var det viktigste å kunne flytte hjemmefra, og derfor aksepterer de en lavere standard for en tid. Det heter videre:

Det sier seg selv at de fleste ideelt sett kunne ha ønsket seg større plass, og at en del funksjoner ”lider” under arealbegrensningene (ibid:85).

Forskerne konkluderer med at beboerne stort sett er fornøyde. For ungdom er det viktigste å komme inn på markedet ved å investere i egen bolig. De ser boligen som midlertidig og opplever kvaliteten tross mangler som akseptabel for noen år. De vektlegger mange av de samme kvalitetene som forskerne som fagfolk mener er best ivaretatt i prosjektene. Mange er studenter og sammenlignet med studentboliger har leilighetene i småboligprosjektene relativt god kvalitet. De velger å bo sentralt selv om de kunne fått bedre boligkvalitet lenger fra sentrum. Det er en avveining av kostnader til å bo og til transport. De ser på boligen som et investeringsobjekt og en måte å spare til en mer varig bolig. De ønsker å eie boligen sin – og drømmer om enebolig.

Forskerne påpeker at det er en boligpolitisk utfordring å skaffe boliger til ungdom som er billige nok og samtidig har en kvalitet som samfunnet er tjent med på sikt. Det påpekes også at beboernes midlertidige forhold til det å bo gjør at antallet små boliger bør begrenses til ikke å omfatte hele bydeler. Problemstillingene er kompliserte og dreier seg om boligkvalitet, boligfinansiering og byutvikling.

7.7 Beboere sier seg fornøyd, men flytter

Det er gjennomført få undersøkelser av beboernes tilfredshet med nye små boliger. Materialet er sprikende, og det er behov for større og mer representative studier som dekker et bredt spekter av problemstillinger knyttet til boliger bygget i senere år. De ulike studiene har ulike fokus og kan ikke umiddelbart sammenlignes. De fleste studiene skiller ikke mellom små og store boliger. Det er forskjeller i beboernes situasjon, noen studier har undersøkt ungdoms syn på boligen, mens andre har en bredere beboergruppe.

Vi har bare en brukerundersøkelse som eksplisitt dreier seg om beboertilfredshet i nye små boliger. Disse boligene er beregnet for ungdom (Støa et al. 2006). De andre studiene dreier seg om sentralt beliggende boliger med mer eller mindre overvekt av små

boliger. Undersøkelsen av sokkelboligene har man ikke sett på planløsninger og beboertilfredshet. Det er derfor vanskelig å trekke noen entydige konklusjoner ut av forskningen så langt. Vi skal likevel her søke å trekke ut noen sammenligninger og skissere noen tendenser i materialet.

Folk er jevnt over fornøyde

Det kan se ut som beboerne jevnt over sier seg mer fornøyd med boligen enn forskerne hadde forventet ut fra deres faglige vurderinger av prosjektene. Både Christophersen (1994), Guttu og Martens (1998) og Støa et al. (2006) påpeker dette.

Undersøkelsen til Støa et al. (2006) viste at beboerne er overraskende positive til boligen sin. Det forklares med at dette er ungdom som ser boligen som midlertidig og som en investering for å komme inn på boligmarkedet. De fleste ser for seg å flytte i løpet av noen få år, og en viktig årsak er ønsker om mer plass.

Studien til Guttu og Martens viste at yngre stort sett bor i de minste boligene, og i større grad er leiere. De var mest misfornøyd med bosituasjonen, dvs boligen og gården. 50% av de yngre hadde flytteplaner. En stor del av de som ønsker å flytte ønsker å få mer plass. Denne studien kan tyde på større misnøye med å bo i en liten bolig enn studien til Støa et al. (2006). Vi vet ikke om det evt. kan henge sammen med ulikheter i beboergruppene og deres livssituasjon og forventninger.

Studien til Christophersen (1994) viste at beboerne var overraskende tilfreds på tross av at forskerne var kritiske til leilighetsplanene. Forskere og beboere var likevel nokså samstemte i vurderingene av boligens enkelte rom, blant annet fornøydhet med størrelse på stue, bad og entré. Beboerne i denne undersøkelsen var kritiske til mørke kjøkken, mens dette ikke var så tydelig i studien til Guttu og Martens. Det er imidlertid interessant at selv de små boligene, dvs toroms boligene i denne studien, er større og med bedre kvalitet sammenlignet med boligene i studien til Støa et al. (2006).

I beboerundersøkelsen til Gulbrandsen (1973) konkluderte forskerne med at mange av beboerne uttrykte misnøye med sin boskjebne, og at ettroms boliger er en dårlig boform for alle typer hushold. Den sterke misnøyen i denne undersøkelsen ser ut til å stå i kontrast til nyere undersøkelser der folk er mer positive. På

den andre siden er kritikkpunktene stort sett de samme: klager over for lite plass. Ulik grad av misnøye kan forklares med ulike forventninger, og ulike situasjon. I den eldre undersøkelsen var de fleste beboerne godt voksne, mens beboerne i studien til Støa et al. (2006) var ungdom. I de andre studiene er beboermassen mer sammensatt. Guttu og Martens viste at ungdom er mer misfornøyd enn eldre. Synet på boligen varierer også med i hvilken grad man ser boligen som midlertidig og muligheten for å komme videre i boligkarrieren. De som har muligheter for å klatre i boligkarrieren kan trolig lettere si seg fornøyd for en stund sammenlignet med de som opplever begrensede muligheter for å komme videre. Beboernes flytteplaner kan si noe om dette. Ungdommene i studien til Støa et al. (2006) aksepterte en dårligere standard fordi de så på boligen som midlertidig og som et første steg i boligkarrieren. En annen studie viste at beboerne sa seg fornøyde tross mangler fordi de så boligkjøpet som en god investering (Schmidt 2007). I studien fra 1973 var beboerne eldre, og forskernes beskrivelse av beboernes misnøye kan tolkes som at de så begrensede muligheter for å klatre i boligkarrieren. Denne studien sier ikke noe om evt. flytteplaner.

Beboerne i studien til Christophersen (1994) var misfornøyde med mørke kjøkken. Surveyen til Guttu og Martens stilte spørsmål om mørkt kjøkken endelig er akseptert.

Manum har studert hvordan beboerne bruker boligen og vurdert boligens egnethet i ulike situasjoner. Han har imidlertid bare studert OBOS boligene, og ikke boligbruk og tilfredshet i de nye OAF boligene. Han er kritisk til utviklingen av den nye C- typen, og begrunner det med studier av hvordan beboere bruker OBOS boligene. Han argumenterer for mer generelt anvendelige rom og nøytral atkomst til boligens enkelte rom fordi det gir flere bruksmuligheter.

Hvilke trekk ved boligene kan lede til større misnøye?

Vi skal her forsøksvis si noe om hvilke trekk ved boligen som kan knyttes til misnøye og ønsker om flytting. Ønske om flytting kan selvsagt også ha sammenheng med en rekke personlige og andre forhold, som for eksempel skilsmisse, ny jobb osv.

Ettersom beboerne sier seg fornøyde kan man hevde at bygging av små boliger er en god tilpasning til boligmarkedet og etter-

spørselen. På den andre siden kan bygging av boliger som leder til mye flytting bidra til stort gjennomtrekk og dermed ustabil bomiljø.

Ønsker om å flytte kan ses som tegn på misnøye. Misnøye med for liten plass går igjen i alle studiene. Studien til Guttu og Martens viste at blant de som ønsket å flytte var for lite plass det viktigste motiv. Å bygge flere små boliger med liten plass kan generere økt misnøye og mer flytting. Det er tankevekkende at vi er nokså kravstore når det gjelder plassbehov. SSB har vist at vi i gjennomsnitt har 4,5 rom og ønsker 4,7 rom (Løwe 2002).

Folk i gjennomgående leiligheter er mer fornøyde enn folk i ensidig orienterte boliger (Guttu og Martens 1998). Med et økende antall små boliger på ett rom får vi flere ensidig orienterte boliger. Det kan gi grunn til større misnøye. Vi har ingen tall på hvor stor andel toroms boliger som er ensidig orienterte, men det er grunn til å tro at det gjelder de fleste. Å bygge ensidig orienterte ett- og toroms boliger kan generere mer misnøye og flytting.

Balkong øker tilfredsheten (Guttu og Martens 1998). Dersom det er riktig, slik Manum hevder, at balkong ikke lenger er en selvfølge, kan det gi grunn til økt misnøye.

Christoffersen (1994) viste at leiere er mer misfornøyde enn eiere. Beboere i små boliger er oftere leiere. Opphoping av mange små boliger som leies ut kan bidra til mer misnøye og flytting.

Guttu og Martens (1998) fant imidlertid ingen sammenheng mellom eierforhold og botid og tilfredshet med leiligheten.

En fersk undersøkelse av levekår i Stavanger bekrefter sammenhenger mellom opphoping av små boliger og mye flytting. Badedammen har blitt bygget ut med en rekke nye boligprosjekter i senere år med mange små boliger. Andelen ett og toroms boliger har økt til 65%. Området scorer høyt på flyttestatistikken (32% utflyttinger i 2006). Det er bemerkelsesverdig at Badedammen levekårsone kommer dårligst ut og har forverret sin situasjon sammenlignet med forrige undersøkelse (Stavanger kommune 2008).

7.8 Oppsummering og forskningsbehov

Gulbrandsen (1973) påpekte allerede den gang det paradoksale i at det til tross for at halvparten av Oslos boliger på det tidspunkt besto av ett- og toroms boliger nesten ikke var gjennomført noen undersøkelser av hvem som bor der og hvor brukbare boligene er.

Vi kan konkludere med at vi fortsatt har for dårlig kunnskap om hvordan små boliger fungerer. Materialet er for sprikende og for tynt til å kunne konkludere entydig om beboernes tilfredshet med nye små boliger. Det er derfor behov for flere studier av små boliger, og især av nye små boliger bygget etter ca år 2000. Det er imidlertid bemerkelsesverdig at beboerne jevnt over sier seg fornøyde med boligene, selv de som bodde på de minste boligene på 32 m² i studien til Støa et al. (2006).

Tilfredshet med boligen må imidlertid ses på bakgrunn av forventninger og livssituasjon. Det er vanskelig å si seg misfornøyd med en bolig man har investert betydelige beløp i. Tilfredshet kan også forklares ut fra at beboerne ser en liten bolig som en investering og en midlertidig stopp i en flyttekarriere. Flytting kan derfor bli en vel så viktig indikator på misnøye.

Å bygge flere ettroms boliger er pr definisjon å bygge ny trangboddhet. Det kan gi grunn til større misnøye og dermed mer flytting fordi ettroms boliger mangler kvaliteter som er årsak til misnøye: de er ofte ensidig orientert, de har lite areal, de er mindre fleksible i bruk og de mangler trolig oftere balkong. Det kan se ut som mange nye toromsboliger har en del av de samme svakhetene med redusert areal, ensidig orientering og lite fleksibel planløsning.

En opphoping av mange små boliger kan skape ustabile bomiljø. I hvilken grad ustabile bomiljøer representerer et problem eller ikke kan diskuteres. Det er ikke mulig å gå nærmere inn i en slik problematisering her, men det har vært et generelt mål å bidra til trygge og gode bomiljø. Det inkluderer blant annet mål om å få til stabile bomiljøer med en variert befolkningssammensetning, mål om trygge oppvekstvilkår osv. Oslo kommunes vedtak med krav til boligstørrelser og leilighetssammensetning i sentrale byområder er et konkret uttrykk for ønsket om variert befolkningssammensetning som krever en tilsvarende variert boligsammensetning (Oslo kommune 2007).

Forskningsbehov

Det er et stort behov for å kartlegge boligbruk og beboernes tilfredshet med nye små boliger. Flere studier har vist at folk har en tendens til å si seg fornøyd. Slike studier bør derfor også omfatte flytteplaner fordi ønsker om å flytte kan være en vel så viktig indikator på tilfredshet eller misnøye. Vi vet lite om hvordan boligene innredes og brukes. Det er derfor behov for nye bovanestudier for å kartlegge boligbruken og hvordan planløsningene fungerer i praksis.

Referanser

- Christophersen, J. og Lorange, R. (1992): *Nye boliger i byen. 28 boligprosjekter i indre Oslo*. Prosjektrapport 100/ 1992
- Christophersen, J. (1994): *Å bo i ny bygård*. Prosjektrapport 154/ 1994
- Guldbrandsen, O. (1973) *Å bo på ett rom i blokk*. Norges byggforskningsinstitutt rapport 82
- Guttu, J. og Martens, J.D. (1998): *Sentrumsnære byboliger. Survey til beobere i sju norske byer*. NIBR prosjektrapport 1998:10
- Lappegård, T. og Nordvik, V. (1998): *Sokkelboligen i det norske boligmarkedet*. Byggforsk prosjektrapport 237/ 1998
- Løwe, T. (2002): *Boligpreferanser og livsfase*. SSB notat 2002/59
- Manum, B. (2006): *Apartment Layouts and Domestic Life; The Interior Space and its Usability. A Study of Norwegian Apartments Built in the Period 1930 – 2005*. AHO. Phd thesis
- Oslo kommune (2007): *Leilighets sammensetning i reguleringsaker*. Bystyret sak 315, 26.09.2007
- Schmidt, L. (2007): *For tett? Fortetting, planprosess og bøkvalitet i nye byboligprosjekter*. NIBR rapport 2007:12
- Stavanger kommune (2008): *Levekår i Stavanger. Geografisk fordeling. Rapport nr. 3*
- Støa, E. Høyland, K. og Wågø, S. (2006): *Bøkvalitet i små boliger. Studier av fem boligprosjekter i Trondheim*. SINTEF rapport

8 Ideologiproduksjon og diskurs

Av Lene Schmidt

Vi skal i dette kapittel se på begrepsbruk og måten vi omtaler små boliger på for på denne måten å få en forståelse av hva som er ideologien bak utviklingen av nye små boliger. De ord og uttrykk vi bruker for å beskrive et fenomen er med på å farge vår oppfattelse av fenomenet. Diskursanalyser kan brukes som redskap for å forstå hvordan rådende diskurser definerer den samfunnsskapte virkelighet. Det er derfor interessant å studere hvordan nye små boliger beskrives og med hvilke typer begrep.

Hva er en diskursanalyse?

En diskursanalyse bygger på studier av ulike aktørers begrepsbruk og forståelser av et fenomen. Begrepet diskurs kommer av latinsk ”å løpe hit og dit” samtale, vidløftig drøftelse, disput. Diskursiv betyr det som skjer samtalevis, under samtalen, leilighetsvis (Ashehoug og Gyldendals store norske leksikon.2005. 4. utgave). Diskursanalyser anvendes i samfunnsforskningen og henger sammen med den språklige vendingen innen samfunnsforskningen. Utgangspunktet for en slik forståelse er at vi ikke kan begripe virkeligheten uten språket. Det vi ikke kan sette ord på eksisterer ikke. Valg av ulike typer begrep for å beskrive et fenomen er samtidig med på å farge vår oppfattelse av fenomenet. Et eksempel på det er hvordan man har tatt i bruk ulike typer begrep for å beskrive psykisk utviklingshemmede. Et annet eksempel er forskjellen på begrepet ”terrorist” og begrepet ”frihetskjemper” (Wikipedia). Diskursanalyser er nær knyttet til analyser av makt, og hvem som har makt til å definere hva som til

enhver tid er gyldig kunnskap. Å definere diskursen kan sidestilles med å definere virkeligheten. Man snakker derfor også om den sosialt konstruerte virkeligheten. Det ligger implisitt i en slik forståelse av den sosialt konstruerte virkeligheten at begrepsbruken endrer seg, som uttrykk for ulike forståelser av fenomenet. Den objektivt gitte virkeligheten eksisterer ikke, men er gjenstand for fortolkning og forandring. Man kan derfor snakke om diskurser og motdiskurser:

Diskurser er slik sett praksiser som både representerer og konstituerer sine ”objekter”. Over tid former og omformer diskurser både meningsrelasjoner og maktrelasjoner. Men dette betyr ikke at diskurser pr. definisjon er hegemoniske. Det er også mulig – og meningsfullt – å snakke om alternative diskurser eller mot-diskurser (Kaarhus 2001, her gjengitt fra Røe et al. 2002:34)

Hvem deltar i diskursen og med hvilken bakgrunn? Vi vil her avgrense oss til å se på den planfaglige diskursen slik den kommer til uttrykk i Husbankens ulike publikasjoner, og hvordan aktører i eiendomsmarkedet omtaler små boliger. Det er begrunnet med at fagfolk forventes å ha innflytelse på utviklingen av boligløsninger, men at markedsaktører har fått en større betydning for meningsdannelsen i og med liberaliseringen av boligmarkedet, slik påpekt hos Guttu (2003), og slik det også kommer til uttrykk i St.meld.nr. 31 (2006-2007). Det kan også være aktuelt å studere på hvilken måte små boliger og bokvalitet omtales i offentlige dokument som for eksempel boligmeldingen. Hvordan beskrives små boliger, og med hvilke begrep? Har begrepsbruk og omtale endret seg i den valgte perioden?

8.1 Problemstilling

Problemstillingene knytter seg til måten små boliger og bokvalitet drøftes blant fagfolk og i den offentlige debatten. Vi har formulert følgende problemstillinger:

Hva karakteriserer den boligfaglige diskursen knyttet til boligbygging og bokvalitet i små boliger? Hvilke posisjoner finnes blant ulike aktører som for eksempel arkitekter og planleggere, politikere

og utbyggere? Med hvilke begrep omtales små boliger, og hva er de ideologiske begrunnelsene for å bygge små boliger?

8.2 Metode

Vi har søkt å avdekke kunnskapsstatus gjennom litteratursøk på tema diskursanalyse og bolig. Det viser seg at det finnes lite litteratur på feltet. Vi har derfor foretatt en enkel analyse av hvordan små boliger omtales i en del nyere veiledningsmateriell fra Husbanken. Det er begrunnet med at Husbanken har hatt avgjørende innflytelse på boligbyggingen, og Husbankens krav og vurderinger har vært lagt til grunn i planleggingen. Vi har også trukket inn eksempler på begrepsbruk fra egne pågående studier av nye byboliger.

8.3 Kunnskapsstatus

Søk på NORART på diskursanalyse ga 17 treff, hvorav ett treff omhandler nærmiljø og diskursanalyse. Søk på Bibsys på diskursanalyse gir 583 treff. Sjekk på de første ca 70 titler indikerer ingen diskursanalyse av begrepsbruk og tekster om boliger.

Bortsett fra en avhandling, Guttu (2003), som drøfter fagdiskursen blant boligfagfolk, er det ikke foretatt noen analyser av begrepsbruk knyttet til boliger og bokkvalitet.

8.4 Fra ”den gode bolig” til ”den oppnåelige bolig”

Avhandlingen til Guttu (2003) har som eksplisitt mål å analysere den faglige diskursen blant fagfolk og deres oppfattelser av den gode bolig i perioden 1945- 1990. Sentralt i avhandlingen står fagdiskursen blant boligfagfolket. Hva har formet deres oppfattelse av ”den gode bolig”? Guttu har analysert fagfolks meningsdannelse, og hvordan den har utviklet seg i denne perioden, hvor aktører påvirker ”den gode bolig” med forbilder, kunnskap, argumenter, normer, forskrifter og politiske vedtak.

Normfrie boliger

Guttu (2003) beskriver omleggingen av boligpolitikken på 1980-tallet og overgangen fra regelstyring til markedsøkonomi som førte til at Husbankens krav til boligkvalitet ble opphevet, slik vi har omtalt i kapittel 2. I den sammenhengen drøftes begrepet ”Normfrie” boliger som ble unnfanget i svensk boligbygging i en situasjon med sterk kostnadsvekst rundt 1980. Her påpekes forskjellen i bruk av suffikset ”fri” i stedet for ”løs”.

Liberaliseringen ble lansert som en ny frihet. Normfrie boliger høres selvsagt bedre ut og mer positivt enn ”normløse” boliger. Guttu beskriver et eksempel på slike normfrie boliger i Sverige, der en bolig på 55m² kan omgjøres til en fire-roms bolig med tre små sovekabiner. Eksempelet varsler en utvikling som vi skulle få paralleller til i Norge senere. Arkitektene i Husbanken var kritiske til at krav ble frafalt, og det ble satt i gang flere studier, blant annet ”Funker femti`n”, se kap.5.5. Dette resulterte i innføring av en minstestandard i Husbanken som omtalt i kap. 2.

Forenkling

Guttu påpeker at det såkalte ”forenklingsutvalget” allerede i 1976 varslet krav om at Husbanken ikke lenger skulle stille krav til boliger. Målet er at saksbehandlingen skal være enkelt. Målet er ikke først og fremst gode boliger, slik Husbanken argumenterte med i sin protest mot å miste regelstyringen. Det som er interessant her, og som Guttu ikke påpeker eksplisitt, er bruken av begrepet ”forenklingsutvalget”. Det er et positivt ladet begrep. Altså brukes positivt ladet begrep for å beskrive et regelverk som skal stille færre krav. Å stille færre krav er å gjøre det enkelt. Og målet er å gjøre det enkelt, ikke å få frem gode boliger slik Husbanken argumenterte med, og slik Guttu også påpeker.

Fra den gode boligen til den oppnåelige boligen

Guttu hevder at fagdebatten siden 1980 har spilt en beskjeden rolle sammenlignet med de første tiårene etter krigen. Dette forklares med at boligspørsmålet i dag ikke lenger er noe samfunnsproblem. Liberaliseringen av boligmarkedet har flyttet spørsmålet om den gode bolig fra planleggerens bord over på markedsanalytikernes bord. Disse nye aktørene har i liten grad bidratt til meningsdannelsen om ”den gode boligen”. Det påpekes også at markedsliberaliseringen har svekket offentlige myndigheters rolle, og krav

til minstestandarder, slik at spørsmålet om ”den gode boligen” har blitt omdefinert til ”den oppnåelige boligen”.

Å diskutere boligkvalitet som svar på menneskelige behov når marked og kjøpestyrke likevel til syvende og sist bestemmer, vil mange oppfatte som heller meningsløst (ibid:581).

Men fagfolk har oppnådd en god del når det gjelder meningsdannelsen på området arkitektur og by i senere år. Det ble utviklet et formvokabular for estetisk bearbeiding av de offentlige rommene. Denne kampanjen har vært rettet mot sentrumsområdene i byene, men har også hatt smitteeffekt på sentrale boligområder. Bydiskursen har vært tuftet på bærekraft og fortetting for miljøvennlig byutvikling. Spørsmål om boligkvalitet har kommet noe i skyggen av spørsmål knyttet til miljø og fortetting, og at den boligfaglige diskursen i senere år har stått svakt. Han påpeker at ”gamle sannheter settes på prøve fordi en generasjon planleggere betviler standarder som tidligere ble holdt for ”god latin”, og at noen betviler normer som virkemiddel (ibid 582).

Guttu drøfter hvorvidt boligdiskusjonen kan gjenreises, og mener at allianser, kritikk og kunnskap kan være grunnlag for en fornyet fagdebatt. Satsingen på byfornyelsen blir beskrevet som et eksempel på hvordan allianser mellom fagfolk, antikvariske myndigheter, utbyggere og politikere førte til en omfattende satsing på dette feltet på 1970- og 80- tallet. Som eksempler på hvordan skarp fagkritikk har fått boligspørsmålet på dagsorden nevnes Oslo bys boligundersøkelse fra 1930- tallet og Ammerud-rapporten fra slutten av 1960- tallet. Fagkritikken kom i en situasjon som mange så som problemfylt.

Guttu konkluderer med at fagdebatten om boligkvalitet fortjener større oppmerksomhet enn den har hatt det siste tiåret, og avslutter med et håp om at avhandlingen kan inspirere fagfolk til å reflektere over ”den gode boligen” og være en referanseramme for boligdiskursen fremover.

Dersom det finnes ulike syn på boligkvalitet, slik Guttu antyder, vil det være særlig viktig å avdekke aktørenes ulike posisjoner og ulike argumenter i den boligfaglige diskursen.

8.5 Boligmeldingen og det frie valget

Boligmeldingen, St. meld. Nr 23 (2003-2004), la på nytt grunnlaget for en deregulering av Husbankens krav til boliger. Markedet, dvs forholdet mellom boligkjøper og tilbyder skal regulere kvaliteten:

Et velfungerende boligmarked skal ideelt imøtekomme alles behov for en bolig på en økonomisk effektiv, sosialt rettferdig og miljøvennlig måte. Boligmarkedet vil fremskaffe de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet. Det offentliges oppgave er å tilrettelegge for at markedene skal fungere best mulig (ibid:6).

Boligkjøper og boligeier skal selv mest mulig fritt kunne velge den boligkvaliteten han eller hun ønsker eller har behov for (ibid: 57). Husbankens minstestandard ble fjernet i kjølvannet av omleggingen til markedstenkning.

Det som er interessant her er at liberaliseringen og troen på markedet også var et viktig utgangspunkt for at Husbankens krav ble fjernet i 1983, se kap. 2. Husbankens arkitekter viste at dette ikke fungerte, se Schmidt (1990), og fikk gjennomslag for å innføre en minstestandard i 1992. I boligmeldingen, St.meld.nr 23 bruker man samme argumentasjon om at markedet skal sikre kvaliteten da man på nytt gikk inn for å frata Husbanken muligheten for å stille krav.

Hansen (2005) gir en oppsummering av statlige mål og normer i boligpolitikken. Her påpekes hvordan regjeringen i sin begrunnelse for å avskaffe Husbankens minstestandard fremhever folks frie valg:

Regjeringen avvikler minstestandarden fordi vi erkjenner at folk har ulike behov. Store boliger passer for noen, men blir for dyre for andre...og markedet etterspør boliger av variert størrelse...700 kjøpere sto i kø for å kjøpe 112 små leiligheter i Drammen (statssekretær Roger Iversen 2005, her gjengitt fra Hansen 2005:50).

Statssekretæren viser her til det frie valg og ulike behov. Spørsmålet om behov og preferanser problematiseres ikke,

utgangspunktet her er hva folk har råd til. Utsagn kan tolkes i retning av ”den oppnåelige boligen” i stedet for ”den gode bolig”, slik påpekt hos Guttu. Man skal bygge små boliger fordi det er det folk har råd til. Som omtalt i kap. 2 var Husbanken under økende politisk press for å gi lån til små boliger, ikke minst av hensyn til ungdom.

Avviklingen av Husbankens minstestandard begrunnes samme sted med utdelingen av Statens Byggeskikkpris til et boligprosjekt i Skippergata i Oslo med hybelleiligheter på 30m² (og til et boligprosjekt på Lysaker brygge i Bærum):

Tildelingen av byggeskikkprisen til disse to prosjektene viser at det er godt mulig å bygge små leiligheter med høy kvalitet (Hansen2005:51)

Det er altså ikke størrelsen det kommer an på, men kvaliteten. Som Hansen påpeker er det her åpenbart snakk om kvalitet som noe annet enn størrelse på boligen, og ser det som uttrykk for en omlegging av politikken:

Det har skjedd en forskyving fra en politikk for alminnelig gode boliger til alminnelige folk, til akseptable boliger for særlig vanskeligstilte. Normer og retningslinjer for gode boliger ble ikke så mye endret som de fikk annen, mindre bestemmende rolle. Noen endringer har likevel kommet.

Det påpekes også at begrunnelsene for dereguleringen av plan- og bygningsloven på midten av 1980 – tallet er større frihet for aktørene (ibid:50).

Hansen påpeker også at det opereres med ulike mål på trangboddhet hos SSB og i registreringen for boligsosiale handlingsprogrammet. Der er det ikke krav om ett rom pr barn, og enslige kan nøye seg med ett rom og kjøkken. Dette er ifølge Hansen ikke nærmere begrunnet, men tolkes som uttrykk for at man her tenker seg midlertidige løsninger. I praksis kan midlertidige løsninger bli nokså permanente. Stefansen og Skevik (2005) har vist at mange barn har store deler av sin oppvekst i trange kommunale boliger. Et mer ”nyansert” syn på boligstørrelse ble også begrunnet med at normerte løsninger oppfattes som hinder for individuelt tilpassede løsninger, ifølge Hansen (ibid:50).

Argumentasjon om at det ikke er størrelsen det kommer an på kan ses som problematisk ettersom det i ettertid kan være lettere å gjøre noe med kvaliteten enn med størrelsen på boligen. Dersom det er dårlig kvalitet på kjøkkenskapene kan de erstattes med noe nytt og bedre, men man får neppe plass til noe større kjøkken. Er boligen for liten er det vanskelig å gjøre noe med det.

8.6 Skepsis til normer og krav

Hansen (2007) spør med referanse til Ytrehus (2000) og Chapham (2005) om det å bo i boliger under minstestandard er skadelig for helsen og velværet til beboerne, og påpeker at det for tiden er betydelig skepsis til objektive mål på fysisk standard. Normer og krav beskrives som arvegods fra en ”teknokratisk måte å tenke på”.

Nåværende normer er en tilsynelatende objektivisering av menneskelige behov uten referanse til sosial og kulturell sammenheng (Hansen 2007:41).

Det er en generell skepsis til definerte krav og regler i et liberalisert boligmarked. Liberaliseringen er begrunnet med friheten til å velge uten at politikere, forskere eller andre skal legge seg opp i hva folk velger. Chapham argumenterer for folks egne valg og viser til erfaringene fra byfornyelsen på 1960- tallet, der beboerne hadde et annet syn på boligkvalitet enn planleggere og politikere som ønsket å rive.

Å utvide personlig kontroll og selvrespekt burde være et hovedmål for myndighetenes politikk mens de objektive materielle forholdene burde nedtones som mål og som indikator på politikkenes resultater (Hansen 2007).

Det kan med andre ord problematiseres hvem sine normer planleggere og arkitekter argumenterer for.

Tolkninger og vurderinger i de ulike studiene av små boliger kan problematiseres. Forskernes kritikk av ettroms boligen i 1973 kan beskrives som nokså skarp, til tross for beboernes mer avdempede kritikk. Tonen i Byggforsk rapportene (Christophersen og Lorange 1992, Christophersen 1994) kan også tolkes som relativt skarp,

mens forskernes vurderinger i de små boligene i Støa et al (2006) kan tolkes som mer avdempet. I hvilken grad kan disse ulike vurderinger tolkes som uttrykk for ulike syn blant forskerne og/ eller som uttrykk for rådende diskurser? Mens man på 1970- tallet hadde større tro på normer og krav er denne troen svekket med økende liberalisering utover på 1990-tallet og etter årtusenskiftet. Vi ser et behov for å studere boligfagfolks vurderinger av normer og krav nærmere.

8.7 Smått og flott. Eksempler på Husbankens syn på små boliger

Husbanken spiller en viktig rolle som kompetansesenter for boligbygging, og er statens viktigste redskap for realisering av boligpolitikken. Det er derfor interessant å analysere hvordan Husbanken omtaler nye små boliger, hva er begrunnelsene, hvordan beskrives de og med hvilke begrep?

Utdelingen av Statens byggeskikkpris til et prosjekt med små hybelleiligheter i Oslo har som nevnt hatt en signaleffekt og gitt aksept for små boliger finansiert med husbanklån. Derfor vil det være relevant å studere aktuelle publikasjoner fra Husbanken for å analysere beskrivelser av små boliger. Det er ikke gjennomført noen slike analyser av Husbankens informasjons- og veiledningsmateriell. Hva er for eksempel den nærmere begrunnelsen for byggeskikkprisen til hybelboligene i Skippergata? Vi har her avgrenset oss til en enkel analyse av språkbruk og eksempler i tre veiledningshefter utgitt av Husbanken etter år 2000.

”Jakten på den gode boligen”: en god bolig må være stor nok

I heftet ”Jakten på den gode bolig” (Husbanken 2000) heter det:

En god bolig må være stor nok og inneholde gode rom til forskjellig bruk. Husbanken har derfor laget en standard med kvaliteter som boliger flest bør inneholde. Denne kalles Husbankens minstandard.

Teksten er ledsaget av en tegning med tittelen: Tak over hodet er ikke nok. Budskapet kan tolkes som at minimums tak over hodet – et telt – er ikke godt nok. Boligen må ha en minstandard og størrelse, dvs den må være minimum ca 55 m².

Figur 8.1 *Tak over hodet er ikke nok. Tegning: Eyvind Kvaale, Husbanken*



”Smått og flott, arealeffektive boliger for ungdom”

Heftet ”Smått og flott, arealeffektive boliger for ungdom” skal være ”til inspirasjon for utbyggere og kommuner som ønsker å gi ungdom et rimelig og godt boligtilbud” (Støa 2001:2). Forfatterne hevder at mange av de nye ungdomsboligene som bygges mangler både funksjonelle, estetiske og miljømessige kvaliteter. Deres hypotese er at det er mulig å redusere kostnadene gjennom mer effektiv arealbruk uten at det skal gå ut over funksjonelle og estetiske kvaliteter i nye boliger. Eksempelene er sortert etter tre tema: Små enheter med generelle kvaliteter, bruk av fellesarealer og tilpasningsdyktige boliger.

Planleggerne argumenterer for redusert boligareal begrunnet med økonomiske og miljømessige hensyn som tilsier at vi må redusere vårt arealbruk. Det skal gjøres ved å bygge mer arealeffektivt. Tittelen på heftet knytter begrepet smått til flott, og er et forsøk på å gi positive assosiasjoner til små boliger. Begrepet arealeffektiv skal også signalisere noe positivt. At noe er effektivt oppfattes selvsagt som noe positivt. Det heter også at ”det handler om andre måter å tenke areal på enn vi kanskje er vant med” (ibid: 10). Begrepet arealeffektiv brukes for øvrig også ofte i markedsføring av boliger, og en megler hevdet at begrepet brukes bevisst der det

er snakk om små boliger. Arealeffektiv er rett og slett et annet ord for liten bolig (Schmidt 2008).

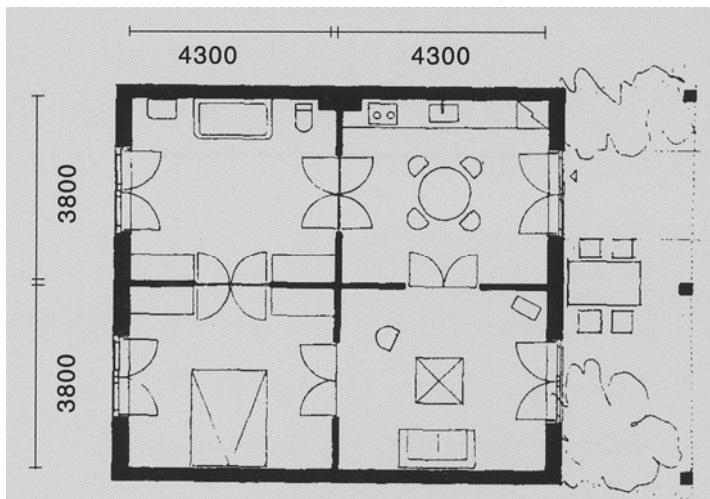
Det argumenteres med at ettromsløsninger kan aksepteres:

Ettromsløsninger kan aksepteres dersom leiligheten for øvrig har kvaliteter som kan kompensere for mangelen av separat soverom. Ettromsløsningen har den fordelen at den gir større frihet mht møblering og bruk av rommet innenfor et lite areal, enn om det samme arealet skulle deles på to rom (Støa 2001:11).

Denne beskrivelsen av ettromsboligens fordeler forutsetter imidlertid at boligen har et visst areal dersom man skal ha glede av større frihet i valg av møblering. Det problematiseres ikke at det å bygge ettroms boliger er å bygge for trangboddhet. Det kan tolkes som at man ikke mener trangboddhet er noe problem, eller at man må akseptere trangboddhet når det gjelder boliger for ungdom fordi de regnes som midlertidige. Heftet er beregnet på boliger for ungdom og ”mer eller mindre midlertidige boforhold” (ibid:4).

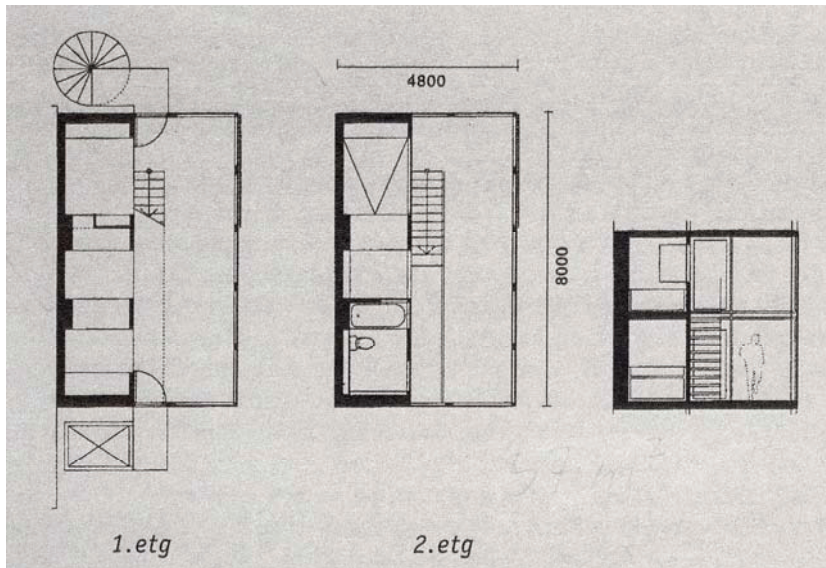
Generalitet og flerbruk løftes frem som en måte å få øke bruksmulighetene i boligen, se Figur 8.2.

Figur 8.2 *Når rommene er tilnærmet like store, kan det øke bruksmulighetene. Eksempel hentet fra en boligutstillingen ”Bo i by” i Ballerup i Danmark i 1994. Alle rom er 16m²*



Et annet prosjekt som løftes frem er forsøk på å utvikle en ny minimalbolig. Det danske By- og boligministeriet og Kulturministeriet arrangerte i 1999 en arkitektkonkurranse for arkitektstudenter, der målet var å utvikle en ny boligtype, minimalboligen. Målet var å utvikle en bybolig av høy kvalitet med lavt arealforbruk, se Figur 8.3.

Figur 8.3 *Eksempel fra "smått og flott", Minimalbolig fra arkitektkonkurranse utlyst av By- og boligministeriet og Kulturministeriet i Danmark 1999*



Bolig over to etasjer med sovebokser inn mot den lukkede fasaden. Oppholdsrommet går over to etasjer. Boligen skal kunne bygges på gavler på eksisterende bebyggelse

Det heter om prosjektets kvaliteter at:

Løsningen kombinerer muligheten for privatliv og tilbaketrekking med åpenhet og kontakt med omgivelsene. Det åpne, lyse rommet inviterer til bruk og møblering over tid etter skiftende behov (Støa 2001:15).

Som en kritikk påpekes at store vindusflater kan generere høyt energibruk. Det problematiseres ikke at boliger med tre

sovealkover ikke oppfyller Husbankens minstestandard (som fortsatt gjaldt i 2001), og at soverom uten vindu ikke oppfyller forskriftenes krav til rom for varig opphold. Det kan tolkes som at man anser slike krav som irrelevante fordi man må tenke nytt, eller at man er nødt til å akseptere slike løsninger i boliger for ungdom.

Husbanken og Norsk Form: ”Urbane livsmønstre – nygamle boligløsninger”

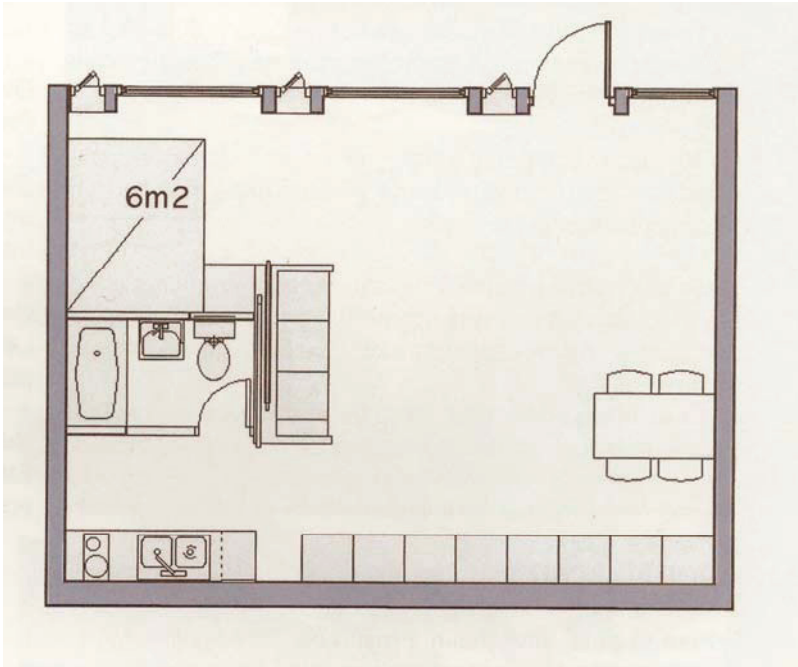
Heftet: ”Urbane livsmønstre – nygamle boligløsninger (Isdahl 2004) viser nye eksempler på små boliger. Formålet med heftet er å få frem et større mangfold av boligløsninger. Det argumenteres dels for mer fleksible løsninger, dels for løsninger der fellesarealer og naboskap erstatter og supplerer lite boligareal. Heftet viser ett eksempel på prosjekt som beskrives som tilpasningsdyktig (Skjetten) og åtte prosjekter med tilpasningsmuligheter. Tre prosjekter er beskrevet som kompakte leiligheter. De øvrige 15 prosjektene er eksempler med uformelt eller tett naboskap, dvs prosjekter med fellesarealer i tilknytning til boligen. Bare fem av disse er norske eksempler, de andre er fra Danmark og Sverige. Disse prosjektene er heller ikke nødvendigvis småboligprosjekter, men er boligprosjekter med vanlige familieboliger.

Kompaktboligen

I dette heftet brukes begrepet ”kompaktbolig” om flere nye småboligprosjekter. Begrepet ”kompaktbolig” kan tolkes som positivt ladet. At noe er kompakt tolkes som effektivt og god ressursbruk. Det motsatte av kompakt kan være noe som er løst, arealkrevende, eller til og med sløsing med arealer og ressurser. Begrepet ”kompaktbolig” har samme klang som begrepet ”arealeffektiv”, og er altså noe positivt. Blant kompaktboligene er beskrevet tre prosjekter i Oslo og ett i Trondheim. Prosjektet i Christian Kroghsgate i Oslo, ”Less is more”, se fig. Figur 8.4 består av ett rom og sovealkove. Leiligheten er på 43, 5m².

Argumentasjonen her er at det er byens tilbud som erstatter boligarealet: ”Byens tilbud gjør at leilighetene kan være relativt små, men generøse” (ibid:20). Prosjektet viser en bolig på 43.5 m² med sovealkove med dobbeltseng.

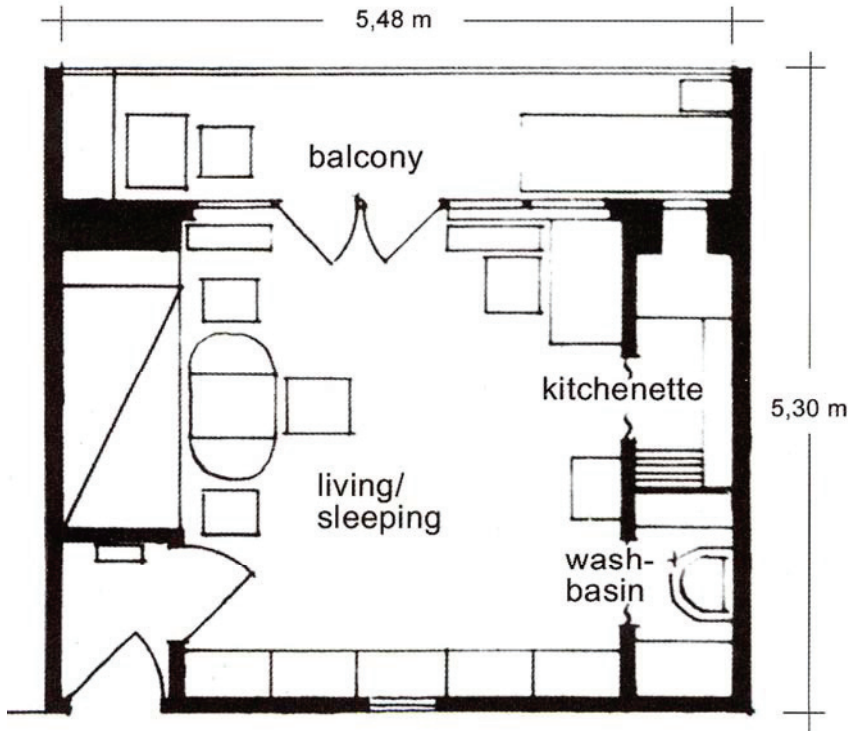
Figur 8.4 *Less is more? Prosjekt fra Chr. Kroghsgate i Oslo.*



Plantegningen viser en ettroms med sovealkove på 6m² med dobbeltseng. Soverom på 6 m² oppfyller ikke byggeforskriften med mindre takhøyden er økt utover 2,4m. Det er ingen entré. Det er ingang direkte fra kjøkken til toalett. Plantegningen viser få møbler. Det kan gi inntrykk av at leiligheten er mer rommelig enn den er. Skyvedører kan stenge mot soverom og kjøkken. Boligareal på 43.5 m²

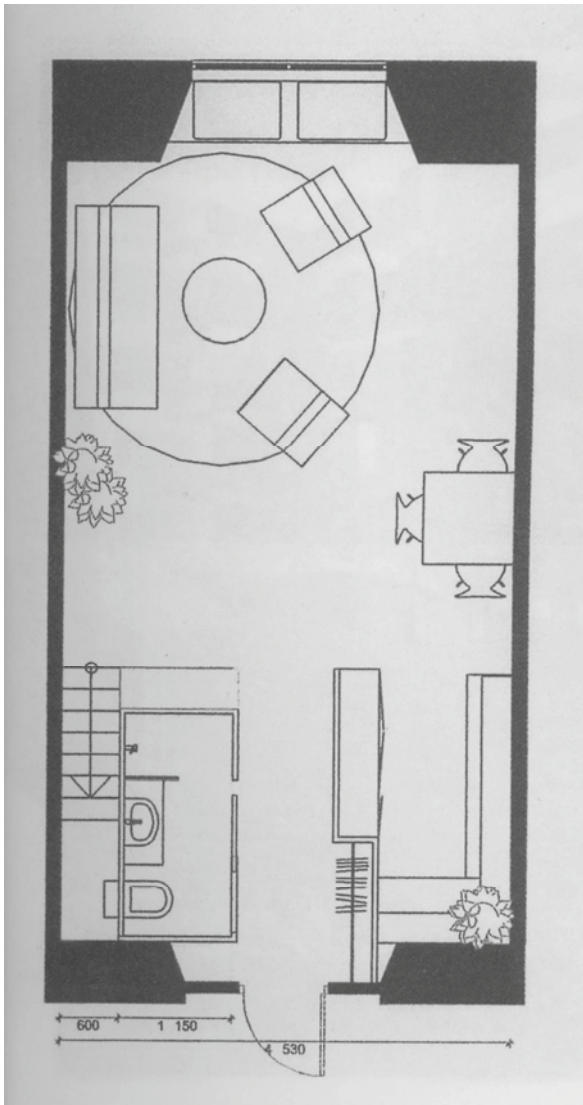
Planløsningen har en del parallelle trekk fra "Wohnung für das Existensminimum" .

Figur 8.5 *Die Einraumwohnung als räumliches Manifest der moderne". Planløsning fra "Heim und Technik" i 1928 som bolig for en arbeidende kvinne av Grete Schuette-Libotsky. Boligen er på 27 m². Planløsning, her gjengitt fra Loch (2006)*



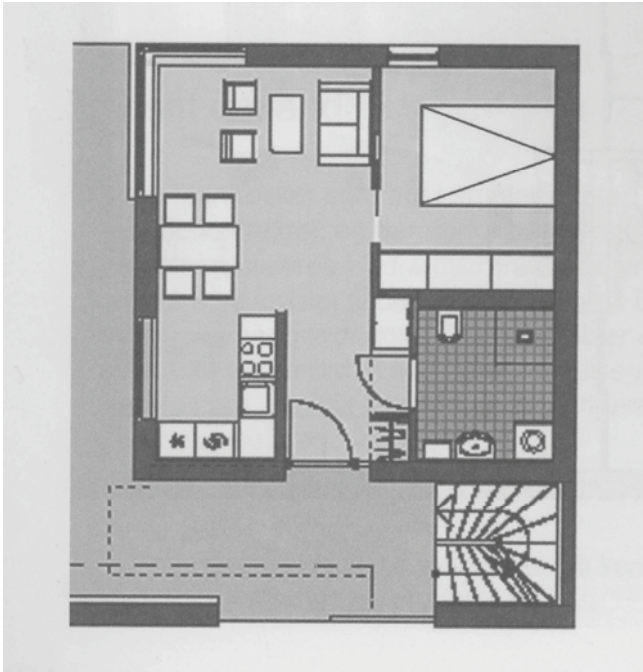
Heftet omtaler også Posthuskvartalet i Oslo som på det tidspunkt var under ombygging til små boliger med noe fellesareal. Leilighetene er beskrevet som kompaktboliger. Prosjektet inneholder ca 200 boliger, de fleste med en grunnflate på ca 29 m² og en netto takhøyde på 3,60m. Det er uklart om det evt. finnes fellesarealer i dette prosjektet.

Figur 8.6 *Posthuskvartalet, ettroms med hems. 29 m², stor takhøyde*



Et annet prosjekt er Prinsens gate i Trondheim, der det er vist en toroms bolig på 35 m². Denne leiligheten har et hjørnevindu som skal gi stuen en ”ekstra følelse av åpenhet” (ibid:22).

Figur 8.7 *Åpent hjørne. Prinsens gate, Trondheim, toroms 35m²*



Heftet er et innlegg til fordel for større mangfold og flere boliger med fellesanlegg. Heftet viser eksempler på hvordan lite areal i små boliger er kompensert for ved hjelp av ekstra takhøyde eller med nye vindusløsninger.

Både språkbruken og eksemplene som vises illustrerer at det ikke lenger er størrelsen det kommer an på. I ”Jakten på den gode bolig” var størrelsen på boligen et poeng, mens det nå heller er et spørsmål om å være effektiv og velge smarte løsninger.

Lite og effektivt?

Argumenter om at ”less is more” er ikke nødvendigvis nye. Kielland (1933) argumenterte allerede i 1930 tallet med at smått er flott:

Et rum på 20 m² fylt av upraktiske møbler og nips er ikke mer hygienisk og gir ikke bedre plass enn et rum på 10m² hvor der er få, men praktiske og riktig plasserte møbler. Men jo mindre en bolig er, desto strengere krav må der stilles til planleggingen. Planene

må være gjennomtenkt i alle detaljer så det lille areal utnyttes i alle deler effektivt.

Også Greve (1930) argumenterte for ”De små, moderne byhjem hvor økonomi med plass og penger spiller den dominerende rolle”.

Bare man planlegger riktig kan en liten bolig bli en god bolig. Vi finner samme argumentasjon i nye bøker som skal vise innretninger av små boliger:

En liten bolig med gode proporsjoner vil alltid være mer behagelig og hjemmekoselig enn en med en kronglete form og dårlig planløsning (Conran 2007:30).

Fagfolks omtaler av små boliger som arealeffektive, som flott, kan bidra til legitimering av små boliger. Denne diskursen er ikke nødvendigvis ny heller.

Ressursbruk som argument for arealeffektive boliger

Ressurseffektiv og kostnadseffektiv er argument for å bygge små boliger i heftet ”smått er flott”. Det vises til at vi i Norge har et gjennomsnittlig høyt boligforbruk pr innbygger. Det påpekes at gjennomsnittsarealet har økt fra 32 m² pr person i 1973 til 49m² pr person i 1995. Det fremgår av boligmeldingen at arealforbruket har økt ytterligere til 52 m² pr person (St. meld nr. 23 2003-2004: 13). På den bakgrunn er argumenter om redusert arealforbruk et viktig ledd i en mer bærekraftig boligbygging.

Både av økonomiske og miljømessige grunner er det nødvendig å tenke på arealeffektivitet når man planlegger nye boliger (ibid:5).

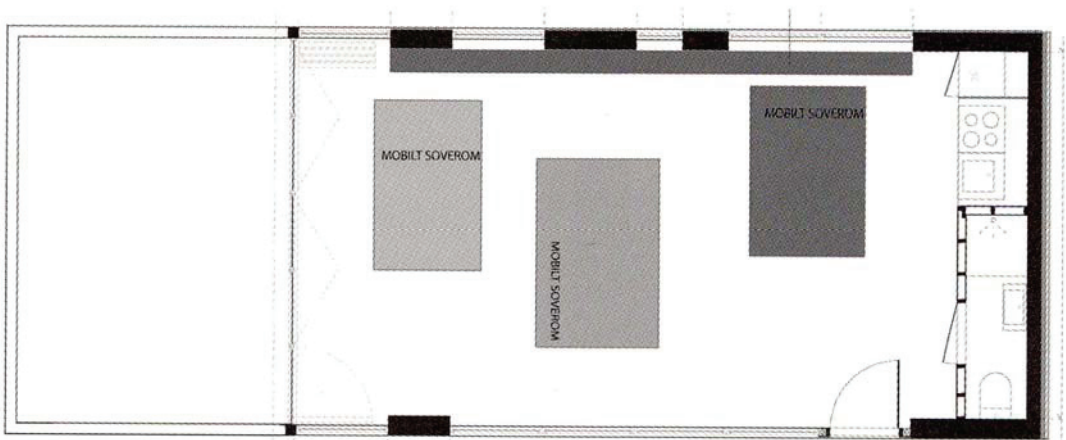
Husbankens omtaler av små boliger har endret karakter. I God bolig drøftes ikke boliger mindre enn to rom og ca 55 m². I jakten på den gode bolig argumenteres det fortsatt for at størrelsen på boligen er viktig, og at boligen må ha en minstestandard. I senere eksempelsamlinger fremstilles smått som noe flott... og det presenteres løsninger som har betydelig redusert bokvalitet sammenlignet med anbefalinger i God bolig og krav i Husbankens tidligere minstestandard. Eksemplene beskrives med positivt ladete begrep som kompaktboliger og arealeffektive boliger.

8.8 Frihet til å velge

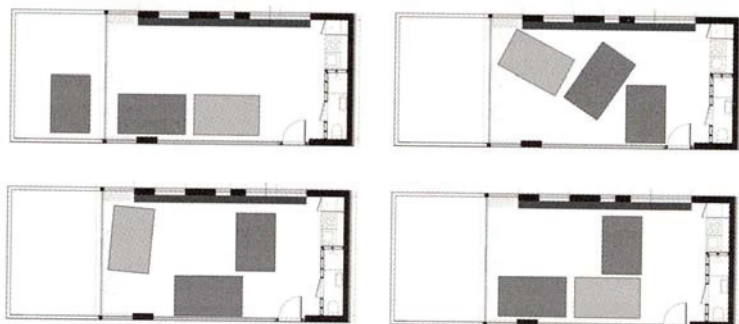
Det fremgår av begrunnelsene for omleggingen av boligpolitikken i St.meld.nr 23 (2003-2004) om boligpolitikken at man i stedet for å stille krav til boliger ønsker skal gi folk friheten til å velge. Friheten til å velge er også et viktig argument for forsøk med nye planløsninger.

I en artikkel ”Time-based dwelling” vises eksempler på små boliger i Norge og andre land. Et forsøksprosjekt, utviklet av ”TreStykker” ved NTNU, viser en bolig der tre studenter bodde i et ”avant-garde-ness” prosjekt (Thomsen og Tjora 2006:14) sentralt i Trondheim for en periode. Studentene bodde nærmest på utstilling i en liten leilighet med åpen planløsning midt i byen. Formålet var å studere hvordan de tok i bruk boligens fleksibilitet. Studentene ble intervjuet, og planløsningene de valgte ble registrert.

Figur 8.8 *Midlertidig boligprosjekt fra ”TreStykker”, NTNU. Planløsning som viser åpen plan og hvordan sovebokser er plassert*



Figur 8.9 *Midlertidig bolig fra "TreStykker" registrering av ulike plasseringer av soveromsboksene.*



Prosjektene kan forstås ut fra teorier om samfunnsmessig endring og krav til alternativer til masseproduksjon av boliger. Habraken (1961, her gjengitt fra Welling 2006) har sagt det slik:

..we should create support systems that give people the freedom to build their own houses (Welling, 2006:7).

Begrunnelsene for at man må tenke bolig på nytt er altså frihet. Til å velge:

Form-follows-function is giving way to concepts like polyvalence, changeability, flexibility, deconstructability and semi-permanence. Design is turning into an innovative tool for developing new spatial and structural configurations which can provide freedom (Welling 2006:7)

Planløsningen fra forsøksprosjektet "treStykker" vekker minner om boligløsninger vi har sett før, se Figur 2.4. Forskjellen er at soveplassen i "treStykker" er beskrevet som en "soveboks" (seng med forheng), mens soveplassene i boligen fra 1930- tallet ikke har noe forheng selv om sengene, inkludert flatseng til husmor, står like tett. Soveboksen har et forheng for å sikre privatlivet, siden man her deler bolig med studenter/venner. Artikkelen som omtaler prosjektet har ikke på noe vis problematisert denne typen boligtilbud.

Nye boliger i Oslo 2007

Arkitektenes beskrivelse av planløsningen i prosjektet MX legger stor vekt på beboernes frihet til å velge heller enn å beskrive boligens planløsning og brukbarhet. Prospektet inneholder et stort antall bilder og tekster med fokus på livsstil, der fakta om boligen droner i utedkommende reklame mv. (Schmidt 2008).

Arkitekten har ifølge prospektet hatt som en hovedvisjon for prosjektet å ”tilrettelegge for en urban livsstil med fokus på arkitektur og gjennomtenkte løsninger”. Om leiligheten sier de at:

Vi vektlegger en nøytral men stilren utforming av leilighet, kjøkken og bad slik at dere som fremtidige brukere har mulighet til å videreutvikle og sette deres eget personlige preg på leiligheten.

8.9 Eksempler fra media og markedsføring

Branding som en måte å skjule dårlig kvalitet?

Manum (2006) drøfter branding av boliger som et nytt fenomen, og viser til Naomi Klein (2000) som har hevdet at branding er en måte å skille ellers like produkter fra hverandre, og en måte å øke profitten uten å tilføre produktet kvaliteter. Branding av boliger atskiller seg fra branding av varer ved at det er bare når boligen er ny at branding brukes i salgsøyeblikket.

Branding kan bidra til økt fortjeneste ved salg av nye boliger (uten at de er tilført kvaliteter), mens de som kjøper ikke kan gjøre bruk av tilsvarende opplegg for branding ved senere videresalg.

Branding av varer vil for alltid være koblet til navnet, en Mercedes vil alltid bli vurdert som en bra bil. Dette er annerledes ved branding av boliger. Manum viser til boligprosjekter som ”Icon City Residens” utviklet av Hvitsten eiendom som også har utviklet ”Living in a box” og ”Grünergarden”, alle i Oslo sentrum. Markedsføringen søker man å selge livsstil mer enn selve boligen.

Trendy navn og markedsføring mot ungdom

Prosjektet ”Living in a Box” er et eksempel på hvordan man med ny begrepsbruk søker å gjøre noe som neppe fremstår som fristende, å bo i en boks, som noe trendy ved å bruke engelsk.

Samtidig kan den valgte begrepsbruken forstås ut fra parolen om at "If you cant beat them, joint hem". Det er ikke til å komme forbi at disse boligene er ekstremt små, og da velger man å understreke nettopp det at de er små ved å bruke begrepet "living in a box".

Mange av de sentralt beliggende boligene er rettet mot unge og urbane. Å bruke engelske betegnelser kan være en måte. Navnet på prosjektene, språkbruk og bildebruk i prospekt, på nettsider osv kan underbygge hvem som er målgruppen. Schmidt (2008) har analysert markedsføringen av et småboligprosjekt sentralt i Oslo, og vist hvordan ordbruk og bildebruk er ensidig rettet mot ungdom. Prospektet inneholder ca 80 sider med store og små fargebilder. Det er ingen bilder av mennesker over 30 år, og det er bare et par bilder som viser unge med spebarn. Prospektet fremstår som et livsstilsmagasin med matoppskrifter og tips for travle bymennesker. Informasjonen om boligen og boligområdet kvalitet er begrenset og drukner i uvedkommende reklamer, tekster og bilder.

60 m² – large

En studie av fortettingsprosjekter i Oslo og Stavanger analyserte et ungdomsboligprosjekt med boliger forbeholdt ungdom. Boligene ble markedsført med begreper som "mini", "midi", "maks" og large. En bolig på 60m² ble omtalt som "large". Det kan stilles spørsmålsteget ved en slik begrepsbruk ettersom en bolig på 60 m² normalt ikke vært oppfattet som en stor bolig (Schmidt 2007).

Arealeffektiv – et trendy ord for liten bolig?

Intervju av eiendomsmeglere tyder på at begrepsbruk i salgsprospekt og annonser er "kodet" (Schmidt 2008) Små boliger omtales ofte som arealeffektive. Det er et begrep med positive assosiasjoner, det ses som positivt å være effektiv. Boliger med lite areal kan ses som positivt ut fra ulike perspektiver, for eksempel ut fra et ressursperspektiv. Det gjelder i sær større boliger og det forhold at gjennomsnittlig boligstørrelse i Norge er svært stor. Når det gjelder små boliger kan arealeffektiviteten problematiseres.

8.10 Oppsummering og forskningsbehov

Vi har funnet svært få forsøk på diskursanalyser av begrepsbruk knyttet til boliger. Vi ser derfor et behov for å foreta en slik analyse for å avdekke ulike aktørers ulike argumenter for å beskrive fenomenet små boliger.

Det kan se ut som frihet til å velge er et gjennomgående tema i det offentlige ordskiftet i begrunnelsen for å gå bort fra normerte krav i lovverket. Bruken av det positivt ladete begrepet ”Forenkling-utvalget” illustrerer at det viktigste er at saksbehandlingen skal være enkel, målet er ikke at saksbehandling skal sikre gode boliger. Begrepet ”normfrie” boliger gir assosiasjoner til frihet som ses som positivt. Frihet for normer og krav ses som positivt, normer er et hinder for frihet. Man kunne like gjerne valgt begrepet ”normløse”, som i praksis ville ha samme innhold, men det har selvsagt en negativ klang. Vi kan også finne en omlegging av fokus fra ”den gode bolig” til ”den overkommelige bolig”. Det kan også se ut som det har blitt økende fokus på estetikk. Det er ikke lenger størrelsen det kommer an på men kvaliteten. Statsråden viser til at byggeskikkprisen ble tildelt et prosjekt med små boliger og bruker dette som argument for at det er greit å bygge små boliger. En slik argumentasjon kan tolkes som uttrykk for en estetisering av boligbyggingen. Kvalitet er viktigere enn kvantitet. Når bare boligen har høy arkitektonisk kvalitet kan man akseptere redusert areal.

Guttu (2003) har påpekt at det har skjedd en dreining av boligdiskursen fra ”den gode bolig” til ”den overkommelige bolig”. Han har hevdet at den boligfaglige diskursen blant planleggerne står svakt i dag, og at andre aktører, ikke minst eiendomsmeglere og selgere, i større grad setter dagsorden.

En enkel analyse av tre veiledningshefter utgitt av Husbanken tyder på en dreining av diskursen fra et spørsmål om minste-standard og størrelse til utforming, estetikk og smarte løsninger. Det er ikke størrelsen på boligen det kommer an på, men smarte løsninger. Små boliger beskrives med positivt ladete begrep som ”kompaktboliger” eller ”arealeffektive” boliger. Begrunnelsene for små boliger er frihet til å velge, at det er miljøvennlig å spare på arealer og ressurser, og at det dreier seg om boliger for unge.

Forskningsbehov

Vi har ikke kjennskap til diskursanalyser av salg og markedsføring av små boliger. Det er behov for å gjennomføre slike analyser for å få bedre kunnskap om hvordan man i markedsføringen opplyser om bokkvalitet, eller evt. skjuler manglende bokkvalitet. Vi ser det som nødvendig og viktig å analysere boligfagfolks syn på nye små boliger fordi planleggerne tross alt representerer en boligfaglig kompetanse. Det vil også være aktuelt å analysere offentlige dokumenter så som Stortingsmeldinger osv. for å se hvordan og med hvilke begrep boliger og bokkvalitet omtales over tid.

Det er behov for å studere nærmere med hvilke begrep små boliger omtales, hva som er argumentene for å kunne forklare endringen i prioriteringer og syn på boligkvalitet.

Referanser

- Aschehoug og Gyldendal (2005): *Store norske leksikon*
- Christophersen, J. og Lorange, R. (1992): *Nye boliger i byen. 28 boligprosjekter i indre Oslo*. Prosjektrapport 100/ 1992
- Christophersen, J. (1994): *Å bo i ny bygård*. Prosjektrapport 154/1994
- Conran, T. (2007): *Utnytt plassen i små boliger. Design, møblering, innredning, detaljer i små boliger*. Oversatt av Beate og Stein Winther. J. W. Cappelens forlag. Oslo
- Guttu, J. (2003): *Den gode bolig. Fagfolks oppfatning av den gode bolig gjennom 50 år*. Dr. ing avhandling, AHO
- Greve, K. (1930): *Små hjem og deres innredning*". Østkantutstillingen, Arbeidernes aktietrykkeri, Oslo
- Hansen, T. (2005): *Mål og normer i boligpolitikken. Oversikt og utviklingstrekk*. Byggforsknnotat 80. Norges byggforskningsinstitutt
- Hansen, T. (2007): "Mål, normer og standarder i boligpolitikken" i Hansen, T. Nordvik, V. og Pedersen, A.W. *Statens og Husbankens rolle i en markedsbasert boligsektor*. NOVA skriftserie 3/07
- Husbanken (2000): *Jakten på den gode boligen*
- Isdahl, B. (2004) (2004): *Urbane livsmønstre – nygamle boligløsninger* Husbanken og Norsk Form

- Kielland, J.C. (1933): *Små egne hjem*. Tiden norsk forlag
- Klein, N. (2000): *No logo*. London. Flamingo
- Loch, S. (2006): "Life transforms living transforms life" i *Nordisk arkitekturforskning*, nr. 3/2006 side 33-44
- Manum, B. (2006): *Apartment Layouts and Domestic Life; The Interior Space and its Usability. A Study of Norwegian Apartments Built in the Period 1930 – 2005*. AHO. Phd thesis
- Røe, P.G., Eidheim, F. og Schmidt, L. (2002): *Sandvika i støpeskjeen. En sosiokulturell studie av stedsutvikling*. NIBR rapport 2002:14
- Schmidt, L. (1990): *Boligkvalitet i nye husbankboliger*. Internt notat, arkitektkontoret, Husbanken
- Schmidt, L. (2007): *For tett? Fortetting, planprosess og bøkvalitet i nye byboligprosjekter*. NIBR – rapport 2007:12
- Schmidt, L. (2008): *Hvordan kjøpe en bolig som ikke finnes? En studie av kjøp og salg av boliger på prospekt*. NIBR rapport 2008:24
- Stefansen, K. og Skevik, A. (2006): "Barnefamilier i kommunale boliger" i *Nordisk sosialt arbeid*. Nr.3/2006 vol.26 side 241-252
- Stortingsmelding nr. 31 (2006-2007): *Åpen, trygg og skapende hovedstadsregion. Hovedstadsmeldingen*. Kommunal- og regionaldepartementet
- Stortingsmelding nr.23 (2003-2004): *Boligmeldingen*. Kommunal- og regionaldepartementet
- Støa, E. (2001): *Smått og flott – arealeffektive boliger for ungdom*. Økobygg, Husbanken, TOBB, SINTEF
- Thomsen, J. og Tjora, A. (2006): "Changeable Space as Temporary Home" i *Nordisk arkitekturforskning*. Nr. 3/2006 s.13-22
- Welling, H.G. (2006): "Time-based dwelling" i *Nordisk arkitekturforskning*. Nr. 3/2006 s. 7-11

9 Oppsummering og temaer for videre forskning

Av Lene Schmidt

Vi har søkt å kartlegge forskningsfronten og avdekke evt. manglende kunnskap når det gjelder små boligers utvikling, med hensyn til lovverket, historisk utvikling, omfanget av små boliger, hvem som bor i boligene, hvor lenge de bor der, boligenes størrelse og standard osv.

Små boliger – et uttrykk for et velfungerende marked eller et problem?

Bakgrunnen for prosjektet var en bekymring for utviklingen av svært små boliger i storbyene, slik den blant annet kom til uttrykk i den såkalte Hovedstadsmeldingen. Samtidig fremgår det som nevnt av boligmeldingen, St.meld.nr 23 (2003-2004) at målet er et velfungerende marked, slik at ”Boligmarkedet vil fremskaffe boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet”.

Det reiser spørsmålet – er bygging av små boliger uttrykk for et velfungerende marked eller er de et problem? Et slikt spørsmål lar seg ikke besvare innen rammen av dette prosjektet. Vi har pekt på en rekke temaer som utgangspunkt for videre forskning og drøfting. Vi skal her forsøksvis oppsummere med noen problemstillinger for videre forskning.

Hvorvidt små boliger er uttrykk for et velfungerende marked eller et problem vil blant annet avhenge av:

- Prisen på små boliger

- Botid og muligheten for å komme videre i boligkarrieren
- Antall og fordeling av små boliger
- Størrelsen og kvaliteten på små boliger

Dersom små boliger er en rimelig inngangsbillett til boligmarkedet for ungdom, at de har muligheter til å komme videre i en boligkarriere, at de små boligene er integrert i den ordinære boligmassen, og at de små boligene har en rimelig god størrelse og standard, kan små boliger ses som uttrykk for et velfungerende marked.

Dersom de små boligene er forholdsvis dyre boliger, at beboerne blir boende over lengre tid uten å komme videre i boligkarrieren, at boligene ligger samlet i større kategoribygg eller områder med mange små boliger og at de har en urimelig dårlig kvalitet, kan små boliger ses som et problem først og fremst for beboerne. På sikt kan opphoping av små boliger med store mangler i bestemte områder representere et problem for samfunnet, jvf. byfornyelsen på 1980-tallet.

Prisen på små boliger

Barlindhaug viser at prisen på små boliger har økt mer enn prisen på større boliger, og at en optimalisering basert på maksimal fortjeneste for utbygger innbærer bygging av mange små boliger, spesielt i sentrale byområder. Små boliger har altså blitt relativt sett dyrere. Små boliger er med andre ord ikke nødvendigvis noen rimelig inngangsbillett for ungdom. Spørsmålet om prisen på boligen har ulike dimensjoner: boligens totale pris og kvadratmeterprisen. Kvadratmeterprisen på små boliger vil være høyere enn på større boliger. Eksempelet omtalt i innledningen tyder på svært høye kvadratmeterpriser. Et annet tema i spørsmålet om pris er forholdet mellom innskudd og fellesgjeld. Lave innskudd kan gjøre det lettere for ungdom å komme inn på boligmarkedet. Omtaler i media tyder på vansker for borettslag med høy fellesgjeld. Dette tema har det ikke vært mulig å drøfte her, men bør studeres nærmere som ledd i en samlet vurdering av prisen på små boliger.

Fordelingen av andel eie- og leieboliger tyder på at overraskende mange må nøye seg med å leie en bolig. Barlindhaug viser at nesten 8 av 10 små boliger under 30 kvadratmeter leies ut. Andelen ligger

på rundt 70 prosent for andre små boliger opp mot 50 kvadratmeter. Tallene gjelder boligmassen totalt, ikke bare nye boliger. Den overveiende andelen små er altså leieboliger, ikke eieboliger. Det kan likevel ses som positivt dersom bygging av små boliger totalt sett har gjort det lettere for ungdom å etablere seg i egen bolig, enten som eier eller leietaker. Spørsmålet om hvorvidt små boliger representerer en rimelig inngangsbillett bør derfor studeres i en større sammenheng og inkludere analyser av fordeler og ulemper ved å eie/ leie boliger, blant annet med hensyn til bokostnader.

Muligheten for en boligkarriere

Brukerundersøkelser tyder på at beboerne sier seg fornøyde, selv om de ser kvalitetsmangler. De er fornøyde med å ha kommet inn på boligmarkedet og der ser på kjøp av ny bolig som en god investering. Det kan ses som positivt. Leierne sier seg i større grad misfornøyd. En eldre undersøkelse tydet på noe større misnøye, og dette ble forklart med at beboerne i større grad følte seg fastlåst i sin boligsituasjon uten mulighet til å klatre i en boligkarriere. Vi vet lite om botid, og i hvilken grad små boliger er midlertidige. Det vil påvirke oppfatningene av hvorvidt små boliger representerer et problem eller ikke. Juvkam påpeker at vi ikke har gode nok data for å kunne vurdere mulighetene for en boligkarriere, og at det er behov for egne boligkarrierestudier i et livsløpsperspektiv.

Antall små boliger og deres beliggenhet

Andelen små boliger har økt. Det kan ses som uttrykk for et velfungerende marked i takt med en økende andel små husholdninger. At andelen nye ettroms boliger har økt kan imidlertid ses som problematisk. Å bygge nye ettroms boliger er å bygge ny trangboddhet. Andersen (2006) har imidlertid vist at andelen trangbodde totalt sett har avtatt. Det har ikke vært mulig å analysere dette nærmere. Forklaringen kan være at antall trangbodde i nye ettromsboliger oppveies av andre som kom ut av trangboddhet.

Juvkam påpeker at innvandrerne er overrepresentert blant trangbodde. En av tre ikke-vestlige innvandrere bor i en bolig på under 40m². Overrepresentasjonen for ikke vestlige innvandrere er på vel 5- 6 ganger nivået samlet for boliger under 30 m². Kjønn

slår ikke ut, men alder slår ut. Det er overraskende få enslige forsørgere som bor trangt. Trangboddhet er et storbyfenomen.

Barlindhaug påpeker at markedsmekanismene kan føre til bygging av mange små boliger i sentrale byområder. Erfaringer fra Stavanger og Oslo viser at mange små boliger bygges i sentrale byområder der det fra før er mange små boliger. Det kan ses som problematisk fordi små boliger genererer mer gjennomtrekk. Mye flytting kan skape ustabile og utrygge bomiljø der man ikke kjenner naboene, og der det kan være vanskelig å få beboerne til å delta i styre og stell. En opphoping av mange små boliger i bestemte områder kan problematiseres ut fra generelle boligpolitiske mål om gode bomiljøer, trygge oppvekstvilkår osv. Oslo kommunes vedtak med krav til boligstørrelser og leilighetssammensetning i sentrale byområder kan ses som et tiltak for å demme opp for en slik utvikling. For den enkelte beboer kan det ses som positivt dersom de som bor i små boliger kan flytte til en større/bedre bolig.

Størrelsen og kvaliteten på små boliger

Barlindhaug viser at antallet små boliger med lite areal er betydelig. Av de boliger som ble fullført i 2005 var 50 prosent av ettroms boligene under 30 m² og nesten 50 prosent av toroms boligene er under 50 m². En gjennomgang av boligens planløsninger viser at boligene både i areal og kvalitet ligger langt under Husbankens anbefalinger i ”God bolig” og også tildels langt under Husbankens tidligere minstestandard. Boligenes totale areal er redusert og arealet i de enkelte rom er redusert. Mens mange små boliger på 1990-tallet fortsatt hadde livsløpsstandard, vil de nye små boligene ikke oppfylle denne standarden. Det kan stilles spørsmålstegn ved om enkelte av de nye boligene oppfyller kravene i byggeforskriftene blant annet til rom for varig opphold, og til at badet skal kunne gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede. Vi vet ikke noe om hvor mange boliger det gjelder. Vi vet derfor ikke hvor omfattende disse problemene er. Boligens totale areal er redusert og særlig soverom og bad har redusert areal og standard.

Guttu påpeker at det ikke finnes noen omforent definisjon av hva som er en bolig eller hva som er en god bolig. Kvalitetskravene i Husbanken har blitt fjernet, og det teoretiske minimum for hva som kan regnes som en lovlig bolig i henhold til byggeforskriftene er et rom for varig opphold (15m³, eller ca 6m²), bad og bod. Det

kan ses som problematisk at boligens areal og boligkvaliteten generelt har blitt forringet etter ca 1985 og særlig i de senere årene.

Noen utfordringer

Små boligens andel av den totale boligbyggingen har økt. Bygging av nye ettroms boliger på landsbasis har økt fra ca 2% i 1984 til ca 7% i 2005 av nybyggingen. Det kan ses som et tankekors at nybygging av ettroms boliger øker på tross av vedtaket i Stortingets kommunal- og miljøkomité allerede i 1974 om to rom og kjøkken som et minstekrav for voksne enslige.

Guttu viser i den historiske gjennomgangen at normer og krav til kvalitet øker med økende velstandsnivå. Det er tankevekkende at den økende bygging av små boliger i senere år med redusert størrelse og kvalitet sammenlignet med det som ble anbefalt fra både fagfolk og fra de folkevalgte tidligere, kommer i en periode med et generelt høyt velstandsnivå. Det reiser spørsmålet om økende forskjeller i boligkonsum. Parallelt med denne utviklingen har for eksempel gjennomsnittsstørrelsen på nye hytter økt, og er nå større enn gjennomsnittlig boligstørrelse (Tabell fra SSB, gjengitt i Dagens Næringsliv 29.09.06).

Vi har få brukerundersøkelser, men de få som er gjort tyder på at beboerne er fornøyde. De ser boligen som en god investering (i et oppadgående marked) og en inngangsbillett til boligmarkedet. Vi vet ikke hvordan dette evt. vil slå ut i et nedadgående marked. Om bygging av små boliger er et problem eller ikke er ikke rekker imidlertid utover hva som etterspørres på markedet. Som påpekt hos Støa et al. (2006) er det en boligpolitisk utfordring. Som nevnt innledningsvis kan det ses som et tankekors at stat og kommuner i byfornyelsen investerte store beløp i å slå sammen små boliger til familieboliger. Bygging av mange små boliger med dårlig kvalitet i bestemte områder bør derfor vurderes ut fra et bredere og mer langsiktig samfunnsøkonomisk perspektiv.

Behov for en ny definisjon av trangboddhet?

Definisjonen av trangboddhet er utelukkende basert på antall rom. Som vi har sett har boligarealet blitt redusert også i de boligene som fra før er små. Det blir bygget flere ettroms boliger, og toroms boligene har fått redusert areal og standard. Vi kan også finne eksempler på treroms boliger på ned mot 50 m² eller mindre. Liten plass er en viktig årsak til misnøye og ønske om å flytte. Vi

vil anbefale at definisjonen av trangboddhet ikke bare tar utgangspunkt i antall rom, men også tar med et minsteareal på boligen. Det innebærer for eksempel at to personer som bor i en treroms bolig på 45 m² er trangbodde fordi leilighetens totale areal er for lite.

Boligenes brukbarhet i byggeforskriftene

Det er tankevekkende at det ikke finnes noen omforent definisjon av en bolig og hva som er en god bolig. Boligmeldingen, St.meld. nr 23 (2003-2004) la til grunn av Husbankens tidligere krav til boliger skulle samordnes med byggeforskriftenes krav. Spørsmålet er om det kan være behov for en nærmere definisjon av boliger og boligers brukbarhet i byggeforskriftene og hvordan og på hvilken måte Husbankens tidligere minstestandard kan innpasses i TEK (Byggeforskriftene)

Forskningsbehov

Små boliger og boligmarkedet:

- Finne ut mer om grunnlaget for utbyggeres valg av leilighetssammensetning i sentrale prosjekter
- Utrede konsekvenser av ulike typer reguleringspolitikk som påvirker leilighetssammensetning
- Hvem etterspør og kjøper store leiligheter sentralt i de store byene – innslag av barnefamilier?
- Fremskaffe omsetningspriser for boliger etter størrelse og analysere prisutviklingen for små og store leiligheter i ulike regioner og storbyområder

Boligkarrierer og livsfase

- Boligkarrierestudier. Det er behov for studier av boligkarriere for å få kunnskap om hvorvidt små boliger er midlertidige boliger eller om folk kommer seg videre i boligkarrieren.

Boligenes planløsninger

- Boligenes planløsninger. Det er behov for systematiske studier av små boligens utvikling når det gjelder planløsninger, størrelse og standard. Det er særlig viktig å få bedre kunnskap om hvordan bestemmelser i byggeforskriftene og veiledningen til byggeforskriftene praktiseres, og hvordan krav i

Husbankens tidligere minstestandard kan samordnes med TEK (Byggeforskriftene).

Brukerne og boligen

- Brukertilfredshet. Det er behov for flere studier av beboernes tilfredshet med nye små boliger
- Bovanestudier. Det er behov for flere studier av hvordan boligene tas i bruk, og hvordan trangboddhet arter seg i dag

Diskurs

- Det er behov for en nærmere analyse av hva som er begrunnelsene for å bygge nye små boliger, hvem som argumenterer for bygging av små boliger med hvilke begrep og hvordan boligene markedsføres for å forstå utviklingen

Vedlegg 1

Krav til boliger i plan- og bygningsloven og byggeforskrifter

Vi har her bare tatt med bestemmelser som vedrører boligens planløsning. Bestemmelser knyttet til teknisk utførelse, for eksempel lydisolasjon, brannsikring osv er ikke tatt med. Vi har heller ikke tatt med krav til uterom.

Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven har i kapittel X, Bebyggelsen, en generell bestemmelse vedrørende krav til boliger i §74.-1 ”planløsning og utseende:

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming og brannsikring.

I forskrifter er gitt nærmere bestemmelser.

Loven stiller også krav til Privet- WC, § 75

For hver familieleilighet skal det være eget vannklosett eller privet.

Og det stilles krav til tilleggsrom, §76:

Bygning med mer enn en leilighet skal ha nødvendige rom for vask og tørking av klær, oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende. Hver leilighet skal videre ha nødvendige rom til oppbevaring av klær, matvarer og brensel. Ved vekttekt kan bestemmes at kommunen

kan kreve at nødvendig garasje plass skal være sikret for eiendommens behov.

Byggeforskriftene

Byggeforskriftene (Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) har bestemmelser til boliger i flere kapitler. I kapittel VII, personlig og materiell sikkerhet, stilles krav til sikkerhet i bruk, planløsning, størrelse og utforming i §7-41:

Byggverk, del av byggverk, atkomst og arealer nær byggverk skal ha slik størrelse og utforming eller planløsning at fare for skade på person unngås.

Byggverk som er beregnet for opphold for mennesker må ha tilstrekkelig størrelse til at oppholdssonen er trygg ved forventet bruk og ved drift og vedlikehold av byggverket. Byggverk på ha en planløsning som muliggjør bruk og møblering uten at sikkerhet reduseres. Fremstikkende faste eller bevegelige deler av byggverk må unngås dersom de kan utgjøre fare ved sammenstøt

Det stilles også krav for å hindre fallskader, blant annet at trapp skal utføres med "slik bredde, inntrinn og stigning at den er lett og sikker å bruke", at vinduer skal ha barnesikring, og at vinduer skal kunne pusses farefritt.

I kap. VIII, Miljø og helse stilles det krav til energibruk, ventilasjon, lys. Krav til energibruk har blitt endret pr. 1.02. 2007. De nye kravene setter blant annet maksimumsgrenser for vindus- og døråpninger i fasade. I §8-21 "Krav til energiltak" kreves blant annet at samlet glass,- vindus- og dørareal: maksimalt 20% av bygningens oppvarmede bruksareal (BRA). Det stilles også definerte, tallfestede krav til U-verdi i tak, golv og yttervegger. Det er tillatt å fravike et eller flere energiltak, dersom kompensierende tiltak gjør at bygningers energibehov ikke økes.

§8-34 "Ventilasjon" stiller krav til ventilasjon i boliger:

Bolig skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk

§8-35 "Lys":

Alle rom skal ha tilfredsstillende tilgang på lye uten sjenerende varmebelastning. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre oppholds- og arbeidssituasjonen tilsier noe annet.

Det kreves videre at bad og vaskerom skal ha sluk.

Kapittel X "Brukbarhet" har i § 10-31 bestemmelser til planløsning og størrelse:

Ethvert byggverk og ethvert rom skal ha planløsning og størrelse som er egnet til formålet. Romhøyden tilpasses rommets størrelse og funksjon. Rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15 m³.

§10-32 stiller krav til toaletter, garderober mv.

Bygning for varig opphold skal ha tilstrekkelig antall toaletter.

Bolig skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede.

§10-33. "Belysning og utsyn"

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende belysning i forhold til rommets funksjon og brukernes behov.

Rom for varig opphold skal ha vinduer og utsyn. For enkelte rom kan dette tilrettelegges ved tilstrekkelige åpninger mot andre rom eller ved overlys. Der særlige forhold gjør det påkrevet kan vinduer erstattes med godt tilrettelagt belysning.

§10-34 "Boder og oppbevaringsplass"

Bygninger med flere boliger skal ha minst 5m² oppbevaringsplass for sykler, sportsutstyr, barnevogner med mer for hver enkelt bolig. For bygninger med hybel kan arealet for den enkelte hybel halveres.

I enhver bygning skal det være tilstrekkelig plass for oppbevaring av mat, klær, utstyr med mer.

Det stilles krav til tilrettelegging for kildesortering og krav til fast innredning §10-36

Enhver bygning skal ha tilstrekkelig fast innredning for tilfredsstillende brukskvalitet.

Bolig skal ha tilstrekkelig og samlet arbeids- og oppbevaringsplass og plass for løs innredning i rom der dette er nødvendig.

Krav til heis

Boligprosjekter med mer enn 12 boliger og mer enn 4 etasjer skal ha heis.