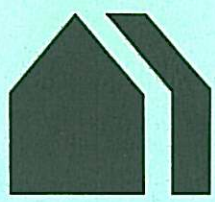


*Tone M*

**41 | PROSJEKT  
RAPPORT**



**BYGGFORSK**

Norges byggforskningsinstitutt

Rolv Lian

# Norske boliger – Eie- og leieforhold

Norges byggforskningsinstitutt 1988

Prosjektrapport 41

Rolv Lian

# **Norske boliger – Eie- og leieforhold**

Norges byggforskningsinstitutt 1988

Prosjektrapport 41  
Norske boliger -  
Eie- og leieforhold

UDK 332.2  
ISBN 82-536-0282-0

Opplag: 300  
NOR-TRYKK A/S

© Norges byggforskningsinstitutt  
Forskingsveien 3B  
Postboks 123, Blindern  
0314 OSLO 3  
Tlf. (02) 46 98 80

## INNHOOLD

FORORD	side 5
KAPITTEL 1. INNLEDNING	7
KAPITTEL 2. DE ENKELTE DISPOSISSJONSFORMENE	11
Forskjeller mellom disposisjonsformene	11
- Eide boliger	12
- Medeie	14
- Leide boliger	16
KAPITTEL 3. STRUKTUR OG UTVIKLINGSTREKK	19
Dagens sammensetning	20
Forskjeller mellom bosteder og landsdeler	22
Utviklingstrekk	26
- Medeie fra leie til eie	31
Framtidig sammensetning	32
KAPITTEL 4. BOLIGSTANDARD OG DISPOSIJONSFORM	35
De enkelte hustypene	35
Standard, størrelse og boutgifter	38
KAPITTEL 5. HUSHOLDNINGER OG DISPOSIJONSFORM	41
Alder og bosted	41
Eieform og sosial klasse	42
Eieform og inntekt	43
Husholdningstype og disposisjonsform	44
Anskaffelsesmåter	45
KAPITTEL 6. MOTIVER FOR Å EIE OG LEIE	48
Flytting og eieform	48
Ønsket eieform	49
Overganger mellom eie- og leieformer	51
KAPITTEL 7. SAMMENDRAG	53
VEDLEGG	55

A: Om boforholdsundersøkelsen

B: Publikasjoner fra boforholdsundersøkelsen



## FORORD

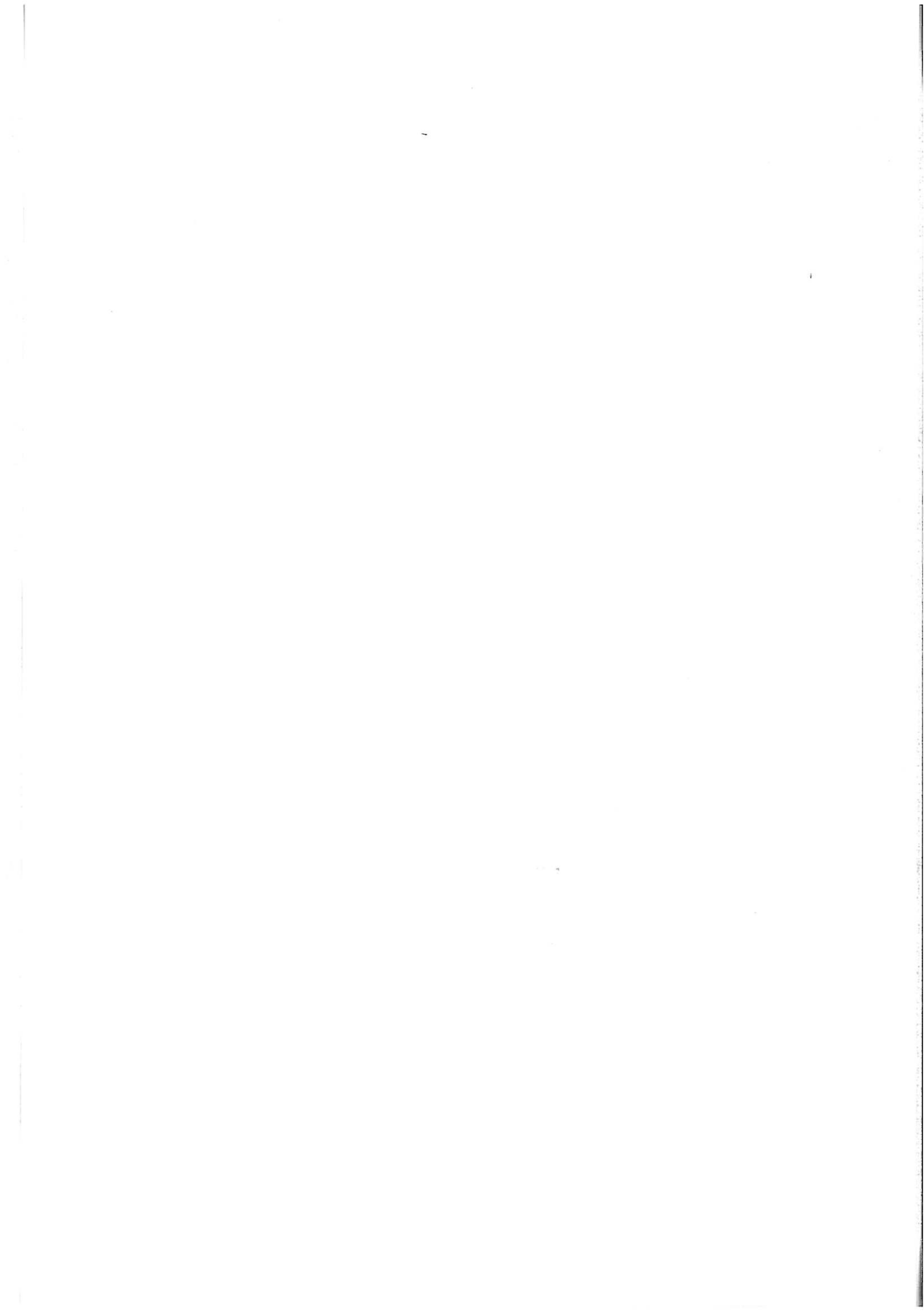
Denne rapporten om eie- og leieforhold i norske boliger er i hovedsak skrevet på grunnlag av Boforholdsundersøkelsen 1981. Det er imidlertid også benyttet data fra Folke- og bolig-tellingene og fra Boforholdsundersøkelsen i 1967 og 1973. Nærmere beskrivelse av boforholdsundersøkelsen og andre rapporter fra denne finnes i bilagene.

Eie- og leieformene til bolig er for tiden under omprøving. Klarest kommer dette fram i en innstilling om Ungdomsboliger fra et utvalg nedsatt av A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund. Innstillingen kom i juni 1986 og anbefaler at Boligbyggelagene bygger nye utleieboliger beregnet for ungdom. Fra politiske partier er det signalisert støtte til en slik form. Det varsler om en revidering, eller i hvert fall nyansering av det tverrpolitiske målet om at alle bør kunne eie sin egen bolig, enten alene eller i samvirke med andre.

I denne diskusjonen vil vi tro at det er nyttig å kjenne til de faktiske forholdene om det å eie og leie bolig i Norge og hvordan det har utviklet seg.

Oslo, november 1988

Rolv Lian



## 1. INNLEDNING

Denne rapporten handler om de ulike eie- og leieforholdene i boligmassen. Vanligvis deler vi inn i tre hovedformer: de som eier boligen selv, de som er medeiere av boligen gjennom borettslag eller aksjeselskap, og de som leier boligen. Disse tre hovedformene gir svært ulike bobetingelser. Men også innenfor hver enkelt hovedform er det store forskjeller.

Det som skiller de ulike disposisjonsformene fra hverandre, er i utgangspunktet de juridiske rettighetene som er knyttet til den enkelte formen. Vi skal gjennomgå disse i hoveddrag, både for å beskrive innholdet og for å kunne klassifisere dem. Med utgangspunkt i de juridiske rettighetene er det også ulike økonomiske betingelser knyttet til den enkelte disposisjonsformen. De forskjellene som her finnes, kan ha stor betydning for den enkelte husholdningens økonomi på kort og lang sikt. Forskjellene i økonomiske betingelser har i det siste tiltrukket seg stor oppmerksomhet fordi de virker i retning av å forsterke ulikhetene mellom hovedformene.

I andre land vil vi finne de samme tre hovedformene. Men de konkrete betingelsene som er knyttet til de enkelte formene, vil variere mye. Likedan er det forskjell på hvilke former som er mest utbredt. Forholdene i dag er resultat av en lang historisk prosess, og kan vanskelig forklares og forstås uavhengig av denne prosessen. I denne rapporten redegjør vi for noen utviklingstrekk i perioden 1920-81, og viser hvordan de ulike formene er utbredt i ulike distrikter og ulike lag av befolkningen.

Verken sammensetningen av eller innholdet i de enkelte eie- og leieformene er gitt én gang for alle. Sammensetningen har endret seg og vil endre seg i tiden som kommer. Det tilbudet som gis innen den enkelte disposisjonsformen, endres både når det gjelder hustyper og standard. Det skjer også endringer i lovgivningen som bl.a. endrer de økonomiske forholdene ved de enkelte eie- og leieformene.

Eiendoms- og disposisjonsformer til boliger har alltid vært ett av hovedtemaene for boligdebatten ved siden av boligstandard og boutgifter. Disse temaene har for øvrig klar sammenheng. Et utgangspunkt har vært de vanskelige forholdene leieboerne har møtt, med vilkårlig ukastelse, husleietillegg og dårlig vedlike-



hold. Leieboerbevegelsen gikk inn for å erstatte privat boligutleie med boligsamvirke. I bevegelsens program for etterkrigstiden het det at:

"Leieboerbevegelsen står på det prinsipielle standpunkt at boligspekulasjon i enhver form bør avskaffes. Det beste middel er her å få gjennomført et landsomfattende boligsamvirke som helt ut representerer forbukerinteressene og som etterhvert kan overflødiggjøre enhver spekulasjonsartet boligproduksjon og utleievirksomhet."

I 1946 inngikk Norsk Leieboersamband og Norske Boligbyggelag en samarbeidsavtale der de "stiller seg som oppgave å organisere alle boligforbrukere i byer og tettbygde strøk i Norge til felles ivaretagelse av sine interesser som leieboere og hussøkende." Spekulasjonsartet boligproduksjon og utleievirksomhet ble videre angrepet med krav om økt bygging av boliger med sosialt forsvarlig standard, og subsidierte slik at de kunne fordeles etter behov.

Boligbyggelag ble etablert i de fleste byer og i mange tettsteder. Etter modell av OBOS arbeidet lagene i nær kontakt med kommunene. Husbanken var fundamentet for å sikre finansiering og sosialt forsvarlig standard til overkommelig pris. En konsekvens av dette var at kommunene så boligbyggelagene som sitt instrument i boligpolitikken. Kommunene kunne bl.a. tilvise boligbyggelagenes boliger til sine boligsøkere. Derfor skaffet ikke kommunene seg noe større antall boliger til egen disposisjon. I Oslo ble kommunalt eide boliger solgt til beboernes borettslag.

Boligkooperasjonen var tenkt som en sosial institusjon og som ledd i utbygging av et solidarisk samfunn. Men kontrasten mellom dette avgrensede og regulerte området og markedet utenfor var stor.

Eiendommene steg reelt sterkt i merkedsverdi. Det ga seg utslag i penger under bordet ved salg og i utviklingen av metoder som ble utviklet for å omgjøre boliger i borettslag til selveierboliger. Fellesinteressen mellom borettslaverne, leieboerne og boligsøkerne tapte for eiendomsinteressen og de mulighetene det ga til gevinst.

Etter hvert som felleslånene i borettslagene ble nedbetalt, steg verdien på den enkelte leiligheten. Dermed ble motsetningen mellom en lav takst og merkedsverdi skjerpet. I første omgang ble den løst med en kraftig oppjustering av takstene. I neste omgang

kom fullstendig opphevelse av takstplikt. Bare fire kommuner har fortsatt takstplikt, og i Oslo blir den sannsynligvis opphevet innen kort tid.

Boligbyggelagenes nybygging er fortsatt basert på en non-profit-modell. Men når markedsverdien gjelder ved videresalg, oppstår spørsmålet om hvem som skal kunne ta ut gevinsten.

Den motsetningen som oppstod mellom takst og markedspris på borrettslagsboliger, ble enda kraftigere i eldre leiegårder. I alle boliger bygd før 1940, fastsetter myndighetene maksimalt tillatt husleie i de kommunene regjeringen bestemmer. Nå gjelder dette bare i de tre kommunene Oslo, Bergen og Trondheim. Undersøkelser NBI har foretatt, viser at loven omgås og brytes i stor utstrekning også der. Omgjøring til selveierleiligheter er en metode for å kunne ta ut store fortjenester også i disse kommunene.

I hele etterkrigstiden har det vært et boligpolitisk mål at alle skal kunne eie sin egen bolig, enten alene eller i samvirke. Vi skal senere vise at det har skjedd en sterk utvikling i den retningen. Nå stilles det imidlertid spørsmål ved om dette er et riktig mål. Det pekes på de problemene bl.a. unge har med å skaffe seg egen, selveid bolig, og betydningen av at det finnes et leietilbud.

Denne rapporten vil ta for seg sammensetningen av eieformer i hele boligmassen samlet, og slik den er i forskjellige deler av landet. Av særlig interesse er det å se på hvordan sammensetningen av eieformer endrer seg. Den enkelte disposisjonsformen er ikke bare forbundet med ulikheter i rettigheter, men også med ulikheter i boligtilbud. Dette gjelder såvel hustyper som standardforskjeller. Slike forskjeller er velkjente, men mange kan kanskje ha overdrevne forestillinger om hvor rendyrket tilbudet er i den enkelte disposisjonsformen. Den enkelte husholdningen vil ofte finne at det boligtilbudet de søker, ikke er å finne blant boliger med samme eieform som den boligen de har i dag, og at de derfor må skifte eieform for å få tilfredsstillt sine ønsker.

Vi skal også se litt på utviklingen i boligmarkedet når det gjelder eieformer, og betingelsene som i dag er knyttet til den enkelte eieformen. Dette gjør vi for å kunne si noe om utviklingstrender, og hva som kunne være ønskelig å oppnå ut fra ulike målsettinger. Spørsmålet er i hvilken grad en vil få en bolig-sammensetning som tilsvarer etterspørselen etter ulike eieformer og hvordan etterspørselen etter ulike eieformer kan tenkes å bli

påvirket av mulige endringer når det gjelder offentlige tiltak på boligsektoren.

Spørsmål forbundet med eie og leie av boliger er mange og kompliserte. Det lar seg derfor ikke gjøre å dekke alt dette i en enkelt rapport som denne. Vi regner imidlertid med å forfølge noen av disse problemstillingene i fremtidige undersøkelser av boforhold i Norge.

De dataene vi har om eieformenes sammensetning, er i hovedsak hentet fra Boforholdsundersøkelsen 1981 og Folke- og boligtellingen 1980. Vi kan derfor ikke fange opp følgene av de endringene som er gjennomført i de senere årene når det gjelder muligheter for å endre eieform i eksisterende bebyggelse. Det vil likevel være viktig å gi en oppsummering av tilstanden før disse endringene ble gjennomført. Man må være klar over at endringer i sammensetning av eie- og leieformene er en prosess som skjer langsomt, selv om det er lagt til rette for endringsmuligheter.

## 2. DE ENKELTE DISPOSISJONSFORMENE

Det er hensiktsmessig å innføre et skille i språkbruk mellom eieform og disposisjonsform når det gjelder bolig. Enhver bolig har en eier og enhver bolig kan i prinsippet leies ut. Når vi grupperer boliger etter den rettslige statusen som brukeren har til boligen, kaller vi dette for en inndeling i disposisjonsformer. Det finnes imidlertid også flere måter å organisere eie av boliger på. Disse er i prinsippet uavhengig av disposisjonsformen. En inndeling etter måten å eie på, vil vi her kalle en inndeling i eieformer.

En slik sontring mellom disposisjonsform og eieform ser en sjelden brukt. Som regel deler en inn data om eie- og leieforhold etter boligbrukerens situasjon. For den enkelte brukeren er det av liten praktisk betydning om eieformen er uavhengig av disposisjonsformen. Hvis brukeren eier sin egen bolig, er eieformen sammenfallende med disposisjonsformen. Hvis brukeren leier, så vil det være leiekontrakten og leieformen som er av betydning og ikke eieformen.

Eieformen er imidlertid av betydning når forholdene i hele boligmassen skal beskrives. Tar en for seg den enkelte boligen, kan denne i noen tilfeller endre eieform, og den kan i prinsippet alltid endre disposisjonsform. Endring av eieformen har i praksis større betydning for sammensetning av disposisjonsformene i boligmassen enn de endringene av boligenes disposisjonsform som kan gjøres innenfor rammen av den enkelte eieformen.

### FORSKJELLER MELLOM DISPOSISJONSFORMENE

Hovedformene eie, medeie og leie er i grunnformen svært ulike. Innen den enkelte hovedformen finnes det imidlertid betydelige forskjeller. Når man ser på hele spekteret av disposisjonsformer blir overgangene mer glidende. Dessuten har det skjedd, og det skjer stadig endringer innen den enkelte disposisjonsformen som gjør at en enkelt form kan nærme seg andre former.

Rettigheter over boligen kan inndeles i flere slag. Det gjelder råderett over bruk av boligen, rett til å foreta fysiske endringer ved boligen og rett til å gjøre transaksjoner med boligen.

Tabell 2.1

Sammenheng mellom eierformer og disposisjonsformer

Hovedtyper av disposisjonsformer				
Eierform:	Eie	Medeie med leierett	Ordinær utleie	Framleie
Eneeie	Hoved - form	0	Hoved - form	Fore - kommer
Seksjonseie	Hoved - form	0	Fore - kommer	Fore - kommer
Sameie	Hoved - form	0	Fore - kommer	Fore - kommer
Borettslag	0	Hoved - form	0	Fore - kommer
Aksjeselskap	0	Hoved - form	0	Fore - kommer

Dette er de grunnleggende juridiske rettighetene. I tillegg stilles disposisjonsformene ulikt når det gjelder ulike økonomiske forhold.

Forholdet mellom de ulike eie- og leieformene avhenger av markedsforhold, lovregler og hvordan lovene praktiseres til enhver tid. Særlig viktig er pris- og husleiereguleringer og skatteregler. Forholdene kan for øvrig variere betydelig etter distrikter. En ting er å eie en bolig i sentrum av Oslo. Noe annet er å eie en bolig i en avfolkningskommune.

Nedenfor skal vi kort gjennomgå de lovene og reglene som gjelder for de mest vanlige disposisjonsformene i Norge nå, samt gi noen kommentarer til viktige trekk ved utviklingen.

#### EIDE BOLIGER

Vi kan dele inn eierformene til bolig eller boligeiendom i fem forskjellige typer: enkelteie, seksjonseie, sameie, borettslag og boligaksjeselskap. Av disse kan en regne de tre første som rene eierformer og de to siste som medeierformer.

Eneieie er den alminnelige formen og den helt dominerende for eneboliger. For hus med flere boliger eller utbyggingsområder med flere boliger med felles uteareal, vil en kunne finne alle eieformene.

Eide boliger har ingen spesiell prisregulering eller restriksjoner for omsetning. (Enkelte boliger kan likevel være betinget av forkjøpsrett, for eksempel ved kommunalt tildelte tomter). Eieren kan fritt bruke boligen selv, selge den til den prisen markedet gir, leie den ut eller pantsette den for å skaffe seg lån. Det er imidlertid forskjellige måter å eie bolig på. Disse måtene gir også forskjeller i rettigheter.

Det er ikke utformet noe spesielt regelverk for vanlig eide boliger i småhus. Denne disposisjonsformen reguleres av det almenne lovverket for kjøp og salg, tinglysning, skattelovgivning, bygningslovgivning o.l. Selveierformen har nå imidlertid fått sin egen lov i "Lov om eierleiligheter". Den generelle leieloven om eierleiligheter peker i seg selv på at det her er forskjeller. Eie i blokk krever andre regler for å kunne administrere alle forhold ved boligen enn eie av småhus gjør. I prinsippet er det de samme problemene som kollektivt eide leieformer reiser, som må løses i selveieformen.

Eieformen i blokk er også forbundet med noen språklige problemer som har sammenheng med formens spesielle forutsetninger. Dels skal det understrekes at det er en eieform, dels skal det gå fram at det er en spesiell eieform og dels skal det uttrykkes at formen skiller seg fra leieformer med medeie. Ord som selveierleilighet, eierleilighet, eierseksjon, eierpart og sameieleilighet dekker noenlunde det samme eller dekker underformer innen den samme disposisjonsformen, og gjelder alltid eie i blokk eller leiegård. Med ordet eie i disse betegnelse skulle det være klart for enhver at det ikke har med leieformer å gjøre. Det som imidlertid blir et problem, er å ha en betegnelse for hovedformen for eie som skiller den fra disse betegnelse. Vi vil her kalle hovedformen for vanlig eie eller eneeie til forskjell fra selveie eller seksjonseie når det gjelder eie i blokk eller større bolighus.

Av selveieformene finnes det flere varianter. Dels kan man ha eiendomsrett til leiligheten i tillegg til at man er sameier til grunn og fellesarealer, og dels kan man være sameier i hele bygningen og i tillegg ha eksklusiv bruksrett til hele bygningen. Dels kan eiendommen være delt opp i seksjoner hvor hver seksjon

får et eget grunnbokblad ved tinglysning. Dels er det ingen seksjonering eller skille i tinglysningsdokumentet. Den nye lovgivningen foreskriver sameieformen og seksjonering. Det vil imidlertid eksistere andre former fra tiden før Eierseksjonsloven trådte i kraft. Disse formene er enten likestilte eller tilnærmet likestilte med den formen som eksisterende lovgivning foreskriver. Unntak kan imidlertid være et sameie som inneholder boligenheter som ikke tilfredsstillter lovens minstekrav til selvstendig seksjon, og som derfor ikke vil bli tillatt seksjonert. I vår sammenheng er imidlertid slike forskjeller av mindre interesse da vi ikke har data som skiller mellom disse. Våre data er dessuten fra før den nye loven om eierseksjoner trådte i kraft.

Felles for de ulike variantene er at de må løse spørsmål som har med felles drift og vedlikehold i samarbeid med de andre eierene av huset. Dette gir en medbestemmelse og medinnflytelse på fellesavgjørelser som i prinsippet tilsvarer dem en har i leieformer med medeie, selv om reglene har ulik ordlyd og er å finne i ulike lover.

Selveieformen er forholdsvis ny i Norge. Den vokste frem på 1970-tallet og har til dels vært forbundet med kontroverser: Borettslag ble forsøkt oppløst og omgjort til selveierleiligheter etter den såkalte Stray-metoden, og det har vært uenigheter om leiegårder skal kunne omgjøres til selveierleilighet. Fra 1975 til 1983 var set et generelt forbud mot å danne selveierleiligheter. Dette forbudet er nå erstattet av "Lov om eierseksjoner" som regulerer slike nydannelser. Det er dessuten tillatt å omdanne såvel bygårder som boligaksjeselskap og frittstående borettslag til selveierleiligheter.

Når det gjelder bruksrett, vil den for eiere bare være begrenset av bestemmelser i det alminnelige lovverket om bruksendringer o.l.

#### MEDEIE

Medeie har to hovedformer. Enten leier man bolig i et aksjeselskap hvor man eier en aksje, eller så leier man bolig i et borettslag hvor man eier andel. Borettslagsvarianten har to underformer, frittstående og tilknyttede borettslag. De "tilknyttede" er knyttet til et boligbyggelag.

Boligaksjeselskapene er underlagt aksjeloven, men til dels også borettsloven og husleieloven. Karakteristisk for denne formen er at den ikke har vært underlagt prisregulering. Den har derfor

hele tiden lignet betydelig på selveierformen i betydelig grad. Den er imidlertid pr. definisjon ingen eieform, men en leieform. Tradisjonelt har den derfor hatt en noe lavere markedspris. Dette skyldes i hovedsak at man ikke har kunnet ta pant i selve boligen. Derimot har man kunnet bruke aksjen som sikkerhet. Det har vært forbud mot å opprette boligaksjeselskap i tidsrommet 1960 til 1983. Det er altså nå fullt mulig å benytte denne formen i nybygg igjen. Det er imidlertid ikke anledning til å forandre eksisterende bygninger til boligaksjeselskap.

Frittstående borettslag er stiftet uten noen tilknytning til boligbyggelag. Tidligere var skillet mellom "frittstående" og "tilknyttede" at den første formen var underlagt prisforskrifter, mens den andre ikke var det. Nå kan imidlertid også tilknyttede borettslag velge om de skal ha prisforskrifter eller ikke. Det som fremdeles skiller "frittstående" fra "tilknyttede", er imidlertid at de første kan velge å gå over til selveierformen om medlemmene ønsker dette.

Borettslag tilknyttet boligbyggelag er hovedformen for kollektive boformer. Det er denne formen det har vært bygd mest av og som det i størst grad har vært knyttet såvel positive som negative følelser til. Det at denne formen for borettslag er tilknyttet boligbyggelag, vil i dag i praksis si at det enkelte borettslaget etter overttakelse dannes som et datterselskap til boligbyggelaget. Dette medfører at vedtekter i det enkelte borettslaget ikke kan endres uten boligbyggelagets samtykke. Tilknyttede borettslag kan heller ikke fritt velge forretningsfører.

Også borettslag som er tilknyttet boligbyggelag, er en form som kraftig har nærmet seg selveierformen. Det er den formen som har endret seg mest gjennom lovendringer de senere årene. Tidligere var denne formen kjennetegnet ved at den ble forsøkt skjermet fra markedspris ved salg gjennom prisregulering og lave takster. Husleiene var også lave inntil Husbankens renter og avdrag steg kraftig mot slutten av 1970-tallet. Husbankinnbetalingene betydde at beboerne gradvis, reelt sett ble tilnærmet eiere av boligene. Nye beboere måtte selv finansiere leilighetens fulle verdi.

Prisreguleringen er nå opphevet for de aller fleste borettslagene og maksimalprisen for boliger som ikke har fri pristakst, er kraftig oppjustert. Til dels ligger disse maksimalprisene over markedspris. Her var det tidligere en betydelig forskjell på selveierformen og borettslagsformen. Det kan nå diskuteres i hvilken grad det i det hele tatt er noen betydelige forskjeller mellom disse formene. Diskusjonen om borettslagenes rett til opp-



løsning og overgang til selveiere, er derfor blitt mindre aktuell enn tidligere. Hvis det ikke lenger finnes reelle forskjeller, er det heller ingen grunn for oppløsning av borettslag.

Det er fortsatt forskjeller når det gjelder sikkerhet for lån. Hvor en selveier kan pantsette via skjøte, vil en i de kollektive formene ha andre dokumenter som sikkerhet. Dette har medført en del forskjellsbehandling fra ulike låneinstitusjoner. En har ansett borettsbeviset som en lavere sikkerhet enn skjøtet. Dessuten er det også visse forskjeller i vurderingen av selveieboliger og tilsvarende kollektive boliger som skyldes at markedet ennå ikke har oppfattet hvor like disse formene er blitt i lovgivningen. En må vente at slike forskjeller vil forsvinne av seg selv når det er gått en viss tid.

Forsatt er det imidlertid en viktig forskjell mellom boformene. I boligaksjeselskap og i enda større grad i borettslag, er det begrenset adgang til fremleie.

Fast eiendom har tradisjonelt vært et pengeplasseringsobjekt. Det gjelder også boligeiendom. De tradisjonelle leiegårdene er det blitt færre av. Men vi antar at en del vil anse det gunstig å plassere penger i en leilighet (eller flere) og mange leiligheter kjøpes for dette formålet. Det er kanskje enda vanligere at leiligheter leies ut i stedet for å selges. I stedet leies de ut. En slik mulighet er begrenset i aksjeselskaper og borettslag.

Ut fra hensyn til boligmiljøet representerer derfor borettslagene og aksjeselskapene en viktig form. Det vil lett oppstå vanskelige konflikter i bygninger og områder der beboerne har svært ulik disposisjonsrett.

#### LEIDE BOLIGER

Leie av bolig skjer i mange forskjellige former, med og uten kontrakter. All utleie er imidlertid regulert av Lov om husleie av 16. juni 1939, forkortet husleieloven. Loven regulerer oppsigelsesforhold, vedlikehold, bytterett og bortleie mot lån, m.m. Reglene varierer med type utleieforhold.

Beboernes rettigheter varierere hovedsaklig etter om de bor på såkalt løpende oppsigelse eller har tidsbegrenset leiekontrakt, bor møblert, på fremleie, har leilighet tilknyttet jobben e.l. "Løpende oppsigelse" betyr at leieforholdet ikke er tidsbegrenset, at leieboerne har krav på skriftlig begrunnelse ved oppsigelse og kan prøve oppsigelsen for retten. Det vil i praksis

også være lettere å kreve vedlikehold og utbedringer av leilighet og hus med en slik kontrakt.

Etter husleieloven kan en prøve husleien for retten og få den nedsatt hvis retten finner den urimelig høy. Ellers er det Lov om husleieregulering m.v. for boliger av 7. juli 1967, forkortet husleiereguleringsloven, som benyttes ved husleiefastsettelse. Denne loven gjelder imidlertid bare i 115 av landets 454 kommuner, etter vedtak i regjeringen. Bare i de tre kommunene Oslo, Bergen og Trondheim gjelder nå reglene om høyest lovlige husleie i hus bygd før 1940. Inntil 1982 gjaldt disse reglene i sju kommuner til.

En undersøkelse av leieforhold i Oslo i 1981 viste store forskjeller i leievilkårene og i husleiene. Forskjellene hadde sammenheng med hva slags leiekontrakt som gjelder, men avspeilte dessuten stor forskjell i hvordan reglene ble praktisert. Det ble påvist at lovreglene ofte enten ble omgått eller direkte brutt.

En undersøkelse av boforholdene for unge enslige i de fire største byene i landet viste at irregulære utleieforhold er utbredt, og at det er store og vilkårlige forskjeller mellom husleiene.

Boliger som leies ut, eies av mange forskjellige eiere. I tillegg til private og kommunale gårdeiere, fins det arbeidsgivere som har leiligheter beregnet for sine ansatte. Noen er eiere av tomannsboliger, andre er eiere som midlertidig eller på ubestemt tid ikke selv trenger boligen, m.m.

Som nevnt vil i prinsippet alle boliger kunne leies ut. Noen boliger er beregnet på utleie. Det gjelder leiegårder, tomannsboliger, boliger med tilleggsleilighet i kjelleren eller på loft, m.m. Det har derfor vært en nokså stabil kjerne av boliger i ethvert distrikt som kontinuerlig har vært leid ut. I tillegg kommer de midlertidig utleide boligene. Mange av disse er for øvrig ikke registrert i statistikken, siden leieboerne ofte ikke er registrert som bosatt der, bl.a. er studenter etter reglen registrert som bosatt hos sine foreldre.

I boforholdsundersøkelsen skilles det mellom vanlig leie, tjenestebolig, forpakterbolig, kårstue, trygdebolig o.l. og boliger med spesielle betingelser.

For de boligene som har vanlig leie, har vi opplysninger om kontraktsforhold og detaljerte leiebetingelser som muliggjør en

ytterligere inndeling i leieformer etter rettigheter. De ulike kontraktsbetingelsene stiller som nevnt leierne ulikt i lovverket. Gruppen "vanlig leie" omfatter i de fleste tabellene både leieforhold som har "løpende oppsigelse" og godt oppsigelsesvern, og ulike former for kontrakter med dårlig vern mot oppsigelser.

Som tidligere nevnt er søkelyset i den senere tid blitt rettet mot de positive sidene ved boligutleie. Særlig er det pekt på utleie som en nødvendig boform for studenter, for unge som for første gang skal flytte hjemmefra og for andre som er i overgangsfaser i livet. Det er også reist tvil om det er så entydig riktig å sette det å eie boligen et som mål. I tillegg til de økonomiske problemene mange har med å kjøpe bolig, kan det også være vanskelig for mange å påta seg det forvaltningsansvaret som følger med eiendom.

Problemet er å gi leieboere en tilfredsstillende beskyttelse mot økonomisk utbytting og vilkårlig behandling. Trygghet mot utkastelse er spesielt viktig. Slike problemer er særlig til stede i et boligmarked preget av boligmangel. I deler av landet kan vi tydelig se tegn på økende boligmangel. Dette gjelder især på det markedet som omfatter utleieboligene; det vil si boliger for personer med lite kapital og beskjedne inntekter.

Sverige er ett av de landene som fortsatt har en stor leieboerandel. Der er også utleieforholdene organisert på en måte som gir leieboerne forhandlingsrett om husleier, vedlikehold og andre viktige forhold. Det er mulig at vi nå bør se på slike løsninger som et alternativ til en fortsatt økning av antall selveiere.

### 3. STRUKTUR OG UTVIKLINGSTREKK

Måten eierne disponerer boligene på blir påvirket av den etterspørselen, de behovene og den boligpolitikken som gjelder til enhver tid, men er aldri et direkte uttrykk for disse forholdene. Tidligere utbyggingspolitikk, boligpolitiske tiltak, etterspørsel og behov vil være nedfelt i den eksisterende boligmassen. Det som allerede er bygd, vil bare langsomt bli tilpasset de endrede betingelsene. Historiske forutsetninger vil derfor alltid sette sitt preg på sammensetningen og gjøre sitt til at endringer skjer langsomt.

Sammensetningen av disposisjonsformene er svært ulik når en beveger seg fra de mest spredtbygde til de mest tettbygde delene av landet. Ulikhetene har sammenheng med tomteforhold, tilgang på tomtegrunn og reguleringskrav. Krav til vei-, vann- og kloakk-anlegg har i vesentlig grad satt preg på utbyggingsmønster, hus-typer og derigjennom også disposisjonsformene. Men en bør samtidig huske på at byer og tettsteder også skiller seg fra landsbygda med hensyn til næringsgrunnlag og klasseforhold. Jordbruk og bønder må vurderes i forhold til industri og arbeidere.

Verdt å huske er også at utbyggingen av transportmulighetene har utvidet de områdene som er aktuelle for bosetting i tilknytning til arbeidsplasssentra.

Måten folk bor på har vi fra to datakilder. Folke- og boligtel-lingene har sammenlignbare oppgaver om disposisjonsforhold som går helt tilbake til 1920, mens Boforholdsundersøkelsene har tre datasett for tidsrommet 1967-81. De siste talloppgavene går altså fram til 1981. Vi antar at disse oppgavene ikke avviker mye fra dagens fordeling. I slutten av kapitlet skal vi imidlertid også se på hvilke utviklingstendenser som har gjort seg gjeldende etter 1981.

Vi finner at det er visse uoverensstemmelser mellom tall fra folketellingen og boforholdsundersøkelsene når det gjelder antall husholdninger innenfor de ulike disposisjonsformene. Vår fortolkning er at Boforholdsundersøkelsen 1981 gir de beste fordelings-tallene. Uansett er det de samme utviklingstrekkene som kan leses ut begge oppgavesettene.

Landsomfattende tall om boforhold har sin klare begrensning i og med at forholdene er vidt forskjellige i ulike deler av landet. Landet som helhet representerer ikke ett boligmarked, og gjennomsnittet er ikke det tilbudet som den enkelte brukeren stilles overfor. Den enkelte skaffer seg bolig innen en bestemt region og er henvist til å velge bolig innenfor det tilbudet som finnes der. Når det gjelder å fremskaffe tall for regionale boligmarkeder, møter vi imidlertid flere problemer. I noen grad mangler vi oppgaver for mindre geografiske områder. Dette er tilfellet med Boforholdsundersøkelsen, som er en utvalgsundersøkelse med et forholdsvis lite utvalg. Dessuten mangler vi fullgode måter å dele inn landet i regionale boligmarkeder på. Selv med Folke- og boligtellingsen, som i prinsippet gir fullstendige oppgaver for meget små geografiske områder, kan det derfor være vanskelig å gi oppgaver for reelle regionale boligmarkeder. Vi må derfor gå mer indirekte tilverks og presentere tall for områder etter størrelse eller geografiske enheter som tilnærmet representerer regionale markeder.

#### DAGENS SAMMENSETNING

For å gi en oversikt over hovedtrekkene i dagens sammensetning, vil vi benytte oppgaver fra Boforholdsundersøkelsen 1981. Denne synes å gi de beste fordelingsoppgavene for hovedgrupper, og gir dessuten mulighet for å dele hovedgruppene inn i undergrupper etter ulike kriterier.

I 1981 bodde tre av fire husholdninger i boliger de enten eide eller hadde medeierrettigheter i. Den resterende fjerdedel av husholdningene bodde til leie i ulike former. Med andre ord er 75 % av boligene eid av de som bor i dem, og 25 % eies av andre.

Et klart flertall eier altså sin egen bolig. Enebolig dominerer, men det er også en del våningshus, tomannsboliger og andre småhus. Eierleiligheter i sameide blokker utgjorde bare 2 % av landets boliger.

Som en underinndeling av eide boliger er det av interesse å se på hvilken måte den enkelte har skaffet seg boligen. Halvparten av alle som eier sin egen bolig, oppgir at de har bygd selv, og hver tredje eier (34 %) har kjøpt huset slik det står. Resten, 15 %, har arvet boligen. Overtakelsesmåten varierer noe med hustype. Det er særlig våningshus som arves. Eneboliger blir oftest bygd av beboerne, mens småhusene kjøpes. Dette mønsteret faller også sammen med hustypenes distriktstvisse fordeling.

Tabell 3.1  
Disposisjonsformene i boligmassen 1981

Hovedgrupper:	Delgrupper	Andel i %	
Eie	Eneeie	59	57
	Sameie		2
Medeie	Aksjeeier	16	2
	Andelseier i tilknyttet boligbyggelag		11
	Andelseier i frittstående borettslag		3
Leie	Vanlig leie	25	14
	Tjenestebolig		4
	Kårstue		2
	Trygdebolig m.v.		1
	Særskilte leiebetingelser		4
Alle	Alle	100%	100%

De som bygger boligen selv (i motsetning til de som arver eller kjøper), har som regel også en viss egeninnsats. Det gjelder uansett hvor en bor i landet.

De ulike medeierformene har i landsmålestokk en forholdsvis beskjeden andel av boligmassen. Andelsboliger utgjør 14 % og aksjeleiligheter 2 %. Som vi senere vil vise, er denne formen konsentrert til tettbygde strøk. Det er en forholdsvis ny form og den omfatter en større del av de nybygde boligene. Medeide boliger er derfor en viktigere del av markedet enn deres andel av totalmassen skulle tyde på.

Andelsboliger tilknyttet boligbyggelag, er den dominerende medeierformen og utgjør 72 % av alle medeide boliger.

Leieformene som til sammen utgjør 25 %, er en meget sammensatt gruppe. Gruppen lar seg dele inn i fem undergrupper: Vanlig leie utgjør 14 %, tjenestebolig 4 %, kårstue 2 % mens trygdeboliger, uføreleiligheter og boliger tildelt etter sosiale kriterier, bare utgjør 1 %. De av leieboerne som selv mener de bor på særlige leiebetingelser, utgjør såvidt mye som 4%. Det sier seg selv at denne siste gruppen også er svært sammensatt.

Leiegårdene som utgjør en femtedel av utleide boliger, kan vi med sikkerhet fastslå er del av en profesjonell utleievirksomhet. I tillegg finnes det en del tomannsboliger og andre boliger som utleies på nokså permanent basis. Resten utleies i en sosial sammenheng (trygdeboliger, kårstuer), i forbindelse med arbeidet, eller rent midlertidig.

Som en kan vente, er det sammenheng mellom hvem som eier husene og type utleieforhold. Stat og kommune dominerer utleie av trygdeboliger, mens kårstuene er privateide. Tjenesteboliger fordeler seg jevnt mellom offentlig og privat eier. Tjenesteboliger omfatter imidlertid ikke alle utleide boliger der arbeidsgiveren på en eller annen måte er inne i bildet. Vanlig utleie er vanligst i privateide boliger, og i en del tilfeller med slektskap mellom utleier og leier.

Tabell 3.2

Husets eier for ulike typer utleieboliger

Husets eier					
Utleietype:	Borettsl. Aksjesel.	Stat/ kommune	Privat eier	Slekt	Sum
Vanlig leie	6	11	69	14	100
Tjenestebolig	15	43	42	1	100
Kårstue	0	0	7	93	100
Trygdebolig m.v.	13	82	5	0	100
Særlige vilkår	8	9	19	64	100
Alle	7	18	50	25	100%

### FORSKJELLER MELLOM BOSTEDER OG LANDSDELER

Tallene foran gjelder hele landet. Når vi ser på hvordan sammensetningen av disposisjonsformene er i bosteder av ulik størrelse, finner vi markerte forskjeller. Andelen av leieboliger er høyest i byer med mer enn 100.000 innbyggere, men det er likevel forbløffende hvor små forskjeller det er på leieandelene. Dette er bosteder med helt forskjellige tilbud når det gjelder hustyper og utbyggingsmønster, og med utleietilbud som er helt forskjellig sammensatt. Dette tyder på at det er et reellt og betydelig behov for å kunne leie boliger, uansett hvor en bor i landet, og uansett hva slags lokalt boligmarked en har tilgang til.

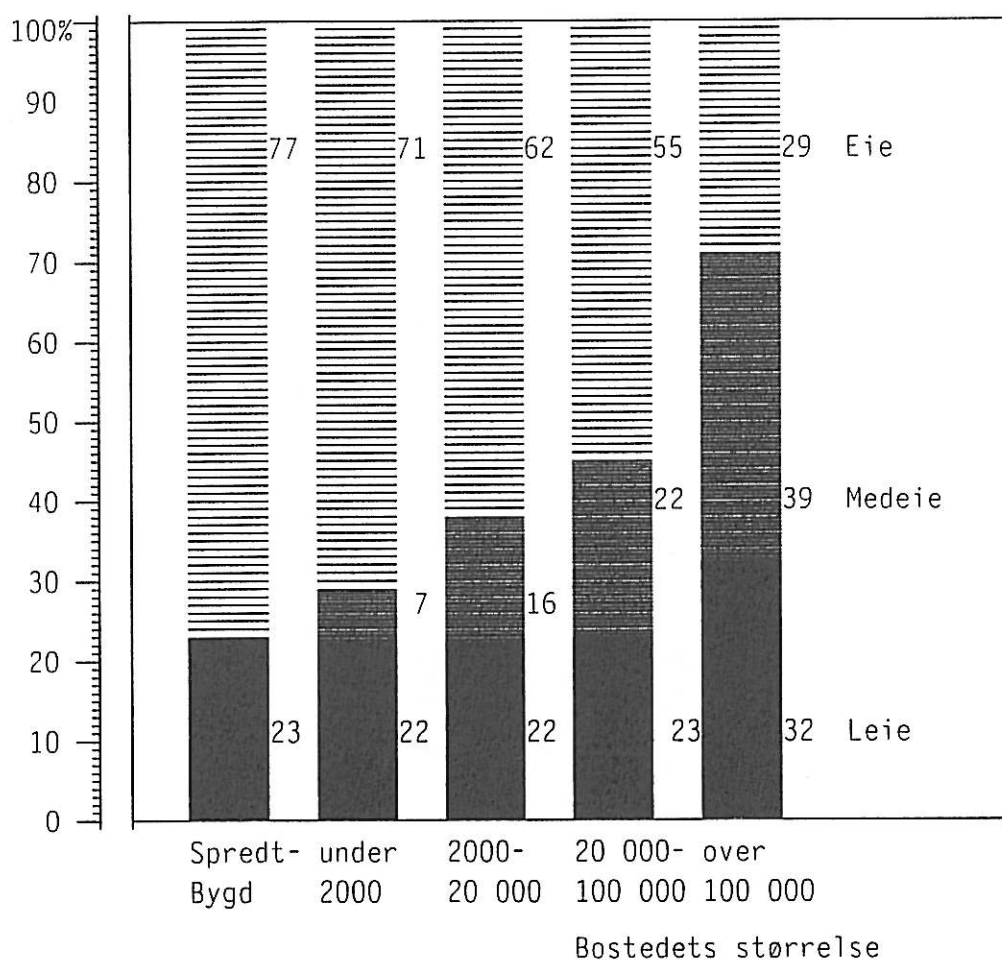


Fig. 3.1

Sammensetningen av disposisjonsformer etter bostedets størrelse

At det rene utleietilbudet er såvidt jevnt fordelt, betyr også at summen av eie og medeie er jevnt fordelt. Den markante forskjellen ligger i fordelingen mellom eie og medeie. I de store byene er medeieformen faktisk den mest alminnelige, mens den avtar mot null når en beveger seg mot spredtbygde strøk. Dette har klar sammenheng med utbyggingsmønstret og tomtetilgangen på det enkelte stedet. Medeieboliger har tradisjonelt vært knyttet til flerfamiliehus, noe som det vil være naturlig å bygge når tomteressursene er knappe. Utover landet blir eneboligen vanligere etter som tomtetilgangen øker. Dette kommer vi nærmere inn på i avsnittet om utviklingen av de ulike disposisjonsformene.

Sammensetningen av utleietilbudet for bosteder av ulik størrelse ser vi av fig. 3.2. Spredtbygde strøk og storbyer har hver sin karakteristiske sammensetning, hvor kårhusene og de særegne leie-



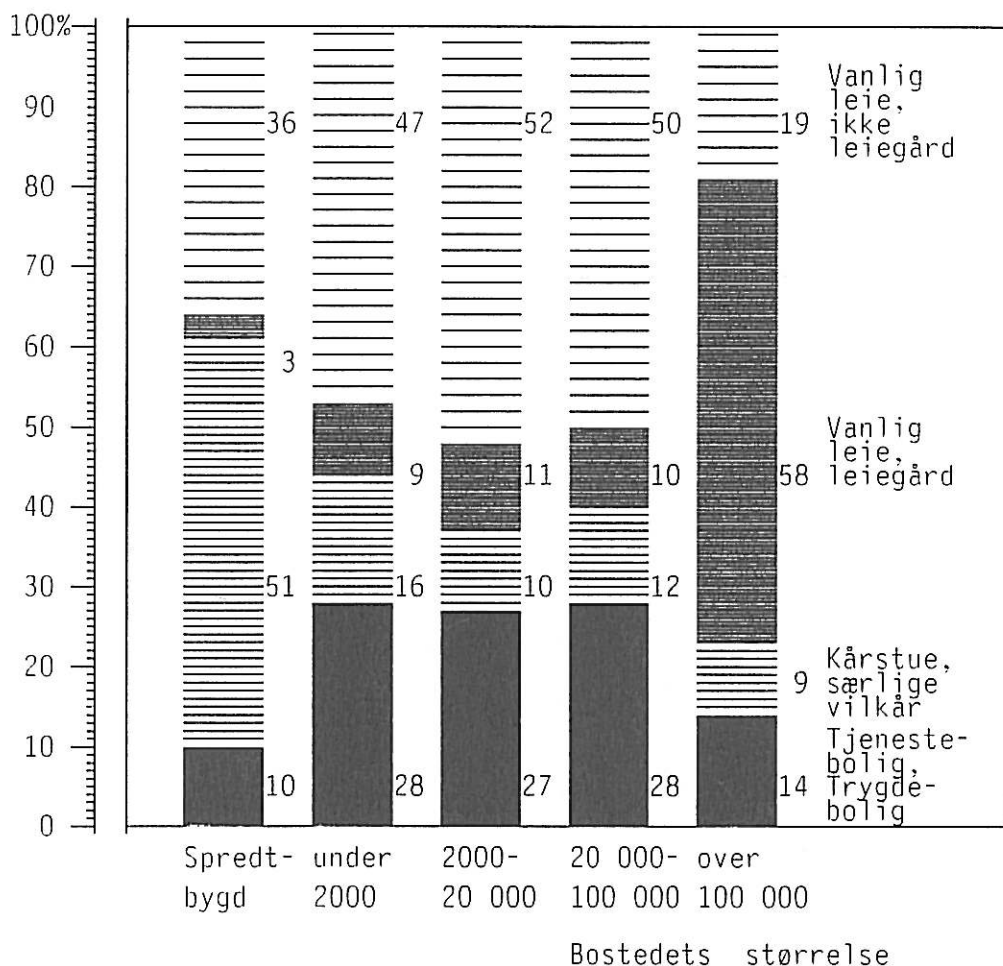


Fig. 3.2

Sammensetning av utleietilbudet etter bostedets størrelse

betingelsene dominerer i de spredtbygde strøkene og leiegården dominerer i storbyene. Tilbudet på bosteder som ligger mellom disse ytterpunktene er svært likt, og domineres av boliger som leies ut uten å være tilknyttet en profesjonell utleievirksomhet som den leiegårdene representerer.

De tallene som er vist ovenfor (fig. 3.2), representerer ikke regionale boligmarkeder. Et regionalt boligmarked vil i regelen omfatte flere av disse bostedstypene. Regionale boligmarkeder kan en bare tilnærmet finne ved å foreta konkrete geografiske avgrensninger. Dette er som nevnt vanskelig å gjøre i praksis, men vi skal likevel her gi et eksempel på hvilke utslag slike avgrensninger kan gi. I Boforholdsundersøkelsen 1981 har vi et ekstrautvalg for Oslo og Akershus som vi kan presentere tall for. Vi bruker da Oslo-Akershusområdet som ett tilnærmet regionalt bolig-

marked. Det en må merke seg i tillegg, er at dette regionale boligmarkedet ikke er et typisk marked, men representerer det største og mest tettbygde boligmarkedet i hele landet (tabell 3.3). I samme tabell gir vi også de separate tallene for Oslo som representerer et delmarked innen regionen, men som er av særlig interesse fordi det klartest viser problemer forbundet med utleievirk-somhet av profesjonell karakter.

Tabell 3.3

Sammensetningen av disposisjonsformene i avgrensede deler av landet

Disposi- sjonsform:	Geografisk område:				
	Spredt- bygd	Akershus	Oslo og Akershus	Oslo	Hele landet
Eie	77	59	34	19	59
Medeie	0	19	33	41	16
Leie	23	22	33	40	25
Alle	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Akershus har alene en sammensetning som er svært lik landsgjen-nomsnittet, mens Oslo har lavere andel eiere og høyere andel av både medeie og leie enn gjennomsnittet for storbyer. Samlet gir Oslo og Akershus en fordeling der de tre hovedformene har like store andeler. Denne fordelingen ligner ikke på noen av de forde-lingene vi fikk når vi benyttet bostedets størrelse som utgangs-punkt. Dette skulle da understreke at en ikke må oppfatte tall-oppgaver etter bostedsstørrelse som reelle regionale inndelinger. I hovedsak vil regionale markeder være sammensatt av bosteder av forskjellig størrelse. En kan imidlertid gå ut fra at i mange spredtbygde strøk av landet vil det reelle boligmarkedet være avgrenset til slike bosteder. Tallopgaven for spredtbygde strøk i sin alminnelighet vil derfor være en god beskrivelse av den valgmuligheten som en i virkeligheten har i mange utkantstrøk.

Vi har vist at det er karakteristiske forskjeller i eie-leiefor-hold mellom ulike typer strøk i landet, men kan det også være ulikheter mellom etter landsdeler. Figur 3.3 viser hvordan dispo-sisjonsforholdene varierer med landsdelene innenfor forskjellige typer strøk. Vi ser her at det også er noen karakteristiske for-skjeller mellom landsdelene. Det virker som om boligkooperasjonen

har fått gjennomslag på mindre steder på Østlandet. På Vestlandet, i Trøndelag og i Nord-Norge er det lite medeie og mye utleie i tettsteder. Tettsteder i Nord-Norge har faktisk en mye høyere utleieprosent enn Oslo, mens Agder/Rogaland på sin side, markerer seg med høy eierandel og lite medeie i sine tettsteder.

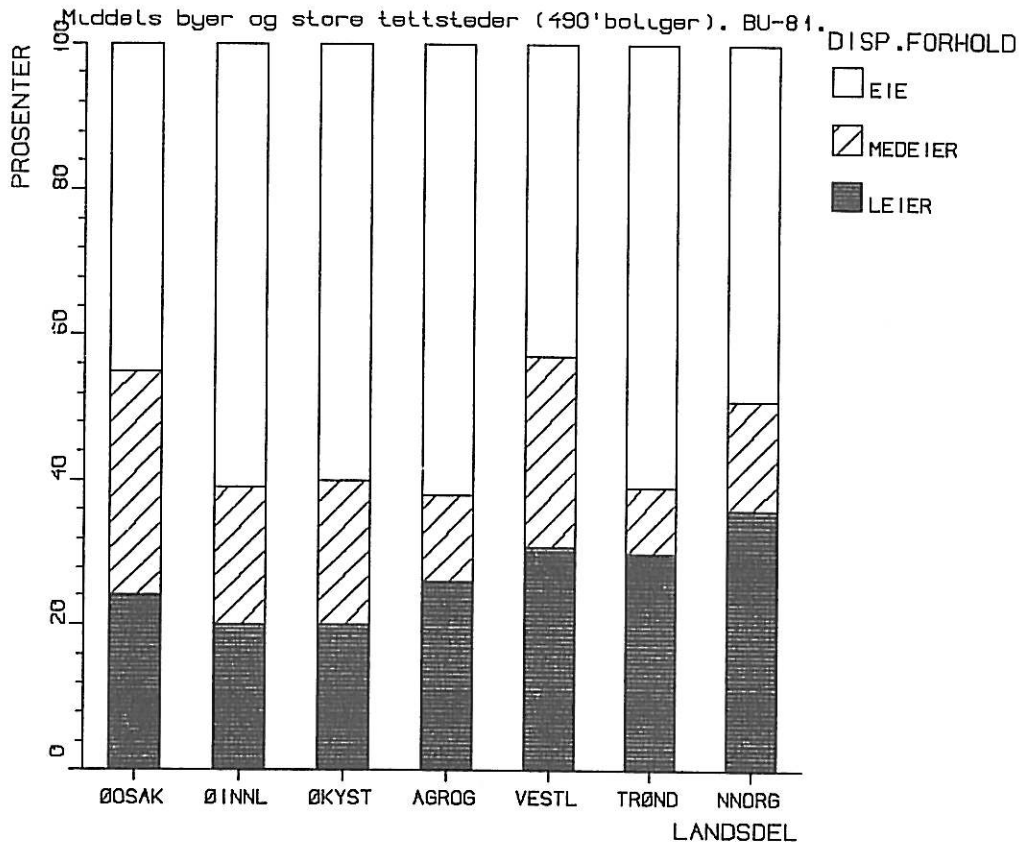


Fig. 3.3

Eie-leieforhold etter landsdeler.

Gjelder middels store byer og tettsteder, i alt ca. 490.000 boliger.

### UTVIKLINGSTREKK

Vi skal nå se på utviklingstrekkene i sammensetningen av disposisjonsformene slik de er for hele landet. Vi benytter nå tall både fra Folke- og boligtellingerne og Boforholdsundersøkelsene. Vi vil sammenholde oppgaver innhentet til forskjellige tidspunkter og også se på hvordan disposisjonsformene varierer med boligens byggeår. For å få et inntrykk av hvordan nybyggingen og avgangen av boliger påvirker sammensetningen, skal vi også sammenlikne med oppgaver fra Byggearealstatistikken.

Tabellene 3.5 og 3.6 viser samme utviklingstrekk. "Eie" har en høy andel som har holdt seg konstant siden 1920. Det er medeie-

Tabell 3.5

Sammensetning av disposisjonsformer etter folke- og bolig-  
tellingene 1920-1980

ÅR	Eie		Medeie		Leie		Samlet	
	Abs. tall i tusen	%	Abs. tall i tusen	%	Abs. tall i tusen	%	Abs. tall i tusen	%
1920	287	53	-	-	254	47	541	100
1960	568	53	77	7	431	40	1.076	100
1970	682	53	169	13	446	34	1.297	100
1980	838	55	290	19	396	26	1.524	100
Tilvekst 1960-80	+270	+2	+213	+12	-34	-14	+448	-

Tellinger er foretatt mellom 1920 og 1960 mangler eller gir ikke sammenlignbare tall for disposisjonsforhold. Oppgavene for 1960 er upubliserte tall fra Statistisk sentralbyrå.

Tabell 3.6

Sammensetningen av disposisjonsformene etter boforholdsundersøk-  
elsene 1967, 1973 og 1981

Disposisjonsformer:	1967	1973	1981
Eie	59	59	59
Medeie	9	12	16
Leie	32	29	25
Alle	100 %	100 %	100 %

I oppgavene fra 1973 er obligasjonsleiligheter tatt med under medeie. I 1967 og 1981 er disse tatt med under leie.

andelen som har økt, mens det vanlige utleietilbudet har avtatt tilsvarende. Dette er mønsteret i relative andeler. I absolutte tall ser vi at både "eie" og "medeie" har hatt en kraftig tilvekst, mens avgangen av leide boliger nå har blitt større en tilveksten. Leietilbudet har derfor i 1981 ikke bare en kraftig relativ nedgang, det blir også færre utleieboliger i absolutte tall.

Vi ser at en økende andel av husholdningene har skaffet seg boliger som krever investering, men at den rene eieformen ikke har økt sin andel. Det første er ikke overraskende. Utviklingen mønster som er vanlig for de fleste landene vi kan sammenlikne oss med. At eierandelen ikke har økt, er derimot noe som krever en forklaring, tatt i betraktning at såvel boligpolitiske mål som forhold ellers, har vært særlig gunstige for eieformen. Det kan overfladisk virke som om dette ikke har hatt noen virkning, men forklaringen er en annen. Årsaken til at eierandelen ikke har økt i disse årene, er at landet samtidig har gjennomgått store endringer i bosettingsmønster. En indikator på denne utviklingen har en i den andelen av befolkningen som bor i tettbygde strøk. Utviklingen her er vist i fig. 3.4.

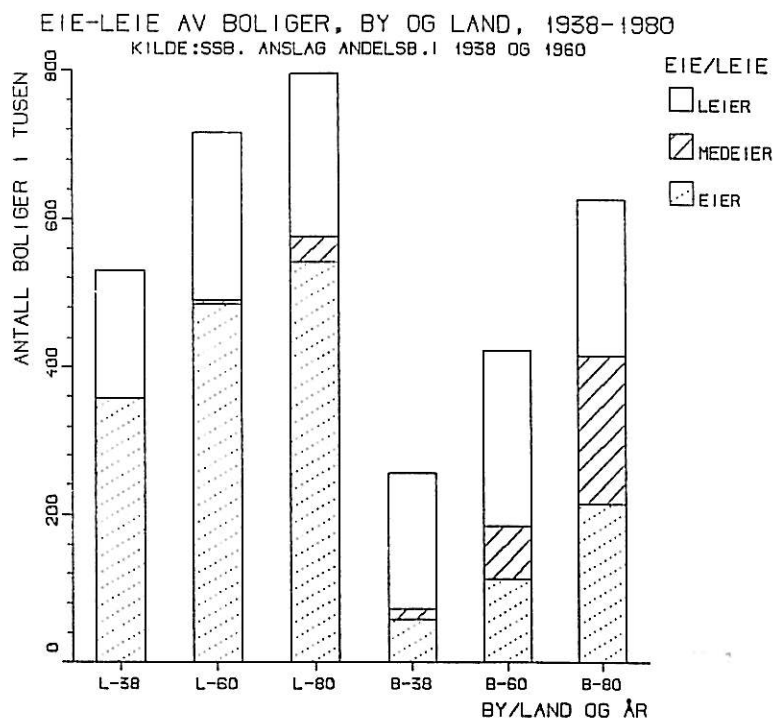


Fig. 3.4

Eie og leieforhold i by og land 1938 - 1980

Kilde: SSB. Andel/medeie er anslått for 1938 og 1960.

I spredtbygde strøk har det vært og er det en høyere andel av beboere som eier boligene sine enn i tettbygde strøk. Med uendret sammensetning av disposisjonsformene i spredtbygde og tettbygde strøk, og endring i befolkningskonsentrasjonene, ville dette isolert sett ha medført lavere eierandel i boligmassen. Når eierandelen har holdt seg konstant, skyldes dette at den har styrket sin stilling når en tar "strøk" som utgangspunkt. I realiteten har

eierandelen økt både i spredtbygde og i tettbygde strøk. Det er bare sett under ett, at en ikke har fått noen økning.

Tabell 3.7

Andel av befolkningen i tettbygde strøk

Undersøkellesår						
1920	1930	1946	1950	1960	1970	1980
45	47	50	52	57	66	71

Kilder: Historisk statistikk 1978. NOS XII 291. Statistisk sentralbyrå. Oslo 1978. Folke- og boligtellingsen 1980. Hefte 1. Boligstatistikk. NOS B 249. Statistisk sentralbyrå. Oslo 1982.

Det mest markante utviklingstrekket er: 1) at vanlige leieboliger får en synkende andel og at medeieformen har økt, og 2) at denne utviklingen har skjedd i byene. På landet er det bare små forandringer i disposisjonsformen.

Tabell 3.8

Husenes alder sett i forhold til disposisjonsformer

Disposisjonsform:	Husets byggeår:			sum
	Før 1946	1946-1966	Etter 1966	
Eie	30	36	34	100
Andel	3	45	52	100
Aksje	36	53	11	100
Leie	48	29	23	100
Alle	30	36	34	100

Utviklingstendensen i etterkrigstiden har vært at andelsboliger gradvis har erstattet utleieboliger i byene. Dette er skjedd etter en bevisst satsing på boligbyggelagene etter mønster fra OBOS i Oslo. Leieboerorganisasjonene har stått sentralt i bildet som pådrivere for utviklingen.

Utviklingen er skjedd fordi det aller meste av nybygde boliger enten har vært eierboliger eller andelsboliger. På denne måten er leieboligenes andel redusert, selv om de også har økt noe i

antall. Først i 1970-årene er antall utleieboliger blitt redusert dels gjennom riving og dels gjennom sammenslåinger og omdannelser til selveier- eller andelseiendommer.

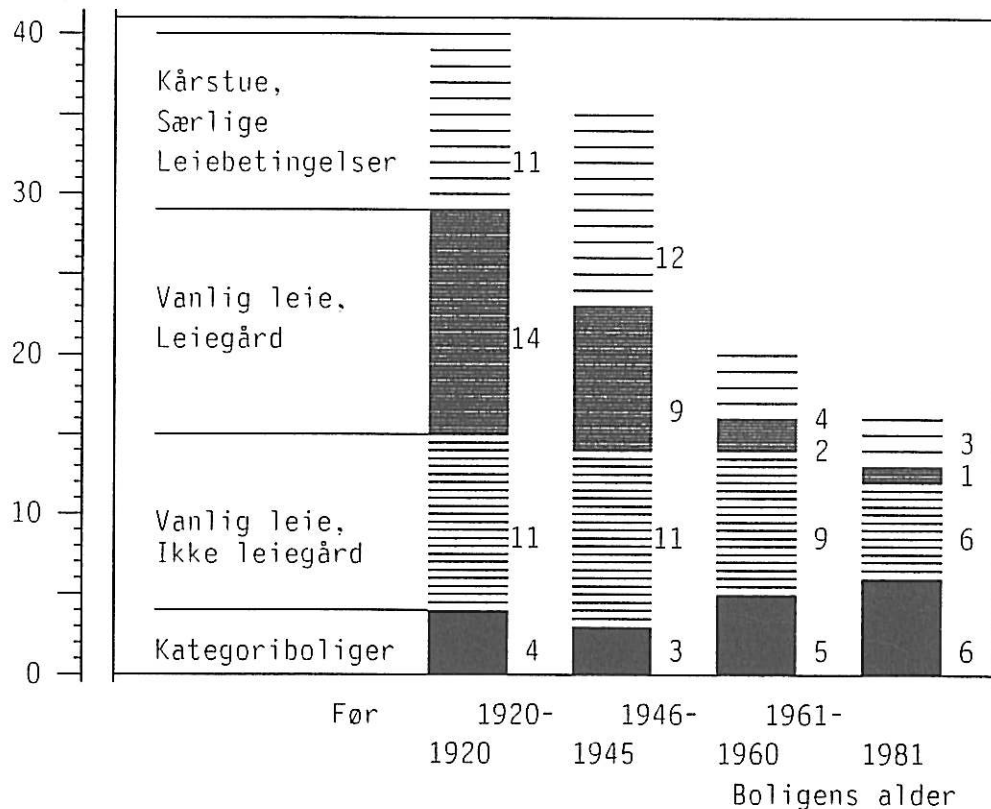


Fig. 3.5  
Sammensetningen av utleietilbudet etter boligens alder. Prosent

Hva som blir bygd og hva som ikke blir bygd av utleieboliger, får en et inntrykk av i fig. 3.5 som viser sammensetningen av utleietilbudet etter byggeår. Det er særlig andelen av leiegårdene som har minsket. Her er nybyggingen forsvinnende liten samtidig som avgangen av boliger er høy. Det utleietilbudet som skaffes fra eide boliger, har en mye jevnere alderssammensetning. For tjenesteboliger og boliger tildelt etter sosiale kriterier, finner vi at det er en jevn eller svak økende tendens. Dette representerer unntaket for utleie. Også kårhus og boliger leid ut på særlige betingelser, er vanligere i de eldre årskullene.

Sammensetningen av disposisjonsformene endres som følge av sammensetningen av nybyggingen og avgangen av boliger, såvel som skifte i eieformer i eksisterende bebyggelse. Fig. 3.6 viser de endringene som skjedde mellom 1971-80 med boligmassen som fantes i 1970. Som en ser, er det skjedd en svær avgang av utleide boliger. Det er bl.a. skjedd ved stor avgang av horisontaldelte tomannsboliger.

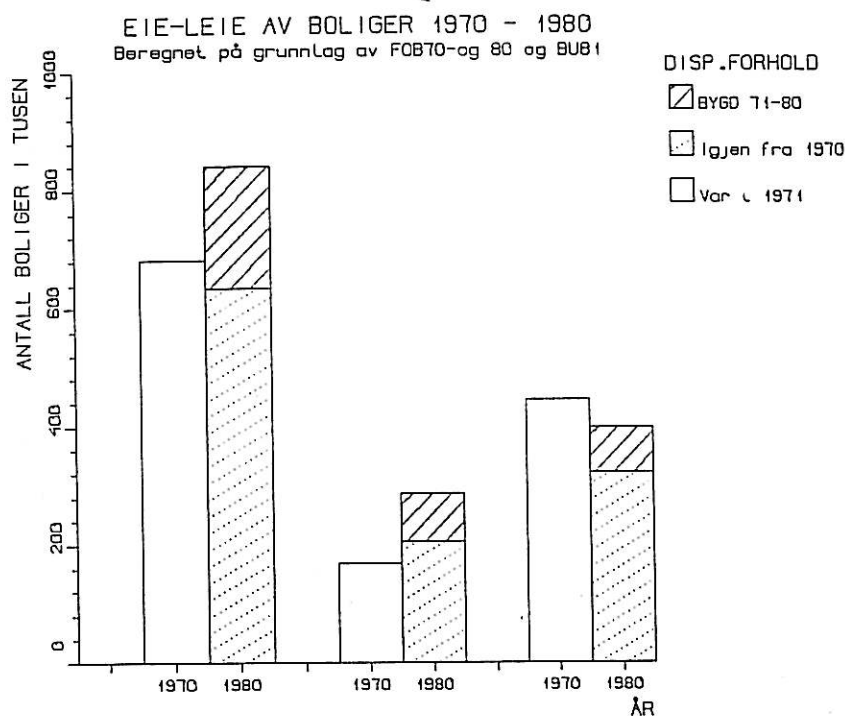


Fig. 3.6

Utviklingen av eie- og leieforholdene i perioden 1970-1980.  
Beregnet på grunnlag av FOB 1970 og BU 1981

#### MEDEIE FRA LEIE TIL EIE

Samtidig som medeieformene gradvis har erstattet utleieboligene i byene, har det skjedd viktige endringer i medeiebetingelsene. Da boligkooperasjonen ble utbygd, var det som en klar erstatning for utleieboliger. I byene var folk flest avskåret fra mulighetene til å bygge selv på en rimelig tomt. Det var dessuten få som arvet bolig. Å kjøpe bolig var økonomisk umulig, og mange endte derfor som leieboere. Andelsboligene forutsatte en viss egenkapital, og boligbyggelagene la opp til sparing. Men hovedkapitalen ble stilt til rådighet fra Husbanken til borettslaget. Egenkapitalen var nokså begrenset. Nedbetaling av fellesgjelden skjedde svært langsomt. Ved flytting fikk beboerne tilbake innskuddet sitt, med beskjedne tillegg. Boligen var med andre ord ikke egnet som investering. Noe kunne en riktignok "tuske seg til", om en ville ta "penger under bordet".

I syttiårene ble dette forholdet forandret. Fellesgjelden ble nedbetalt stadig raskere etter krav fra Husbanken. Beboerne fikk gradvis en reell stor medeierpart. Nye beboere måtte refinansiere nesten hele den summen som falt på hver enkelt part. Nye takstregler tok også mer hensyn til denne situasjonen og den nedbetalingen som hadde funnet sted fellesgjelden. Konsekvensene av disse



omleggingene var at det ble stadig hardere å klare spranget fra leieboer til medeier i borettslaget, men stadig lettere å ta spranget fra medeie til selveie.

Andelsboligene hadde i hovedsak vært en del av et forholdsvis billig boligmarked, nært forbundet med utleiemarkedet. Ved inngangen til 1980-årene var de blitt en del av det kostbare boligmarkedet, nær forbundet med eiemarkedet.

## FRAMTIDIG SAMMENSETNING

Sammensetningen av disposisjonsformene i årene som kommer vil bli bestemt av sammensetningen og omfanget av nybygging og avgang. Men hvor stort omfanget blir, og hvilken retning endringer i eieformene vil ta, kan vi naturligvis ikke ha noen sikker mening om. Vi skal likevel presentere noen betraktninger om dette.

Betingelsene på boligmarkedet har endret seg de siste årene, både som følge av endringer i boligpolitikken, og som følge av ytre endringer som påvirker markedet. De nye betingelsene som boligpolitikken har skapt, er dels endringer av innholdet i den enkelte disposisjonsformen og dels endringer i mulighetene for å endre eieform i eksisterende boliger. Store deler av borettslagsmarkedet har fått en friere omsetning enn tidligere. Mens det i 1982 var 98 kommuner som hadde prisforskrifter for omsetning av borettslagsleiligheter, er dette pr. 1.1.86 redusert til å omfatte bare sju kommuner. Disse sju kommunene omfatter imidlertid Oslo og andre kommuner med et velutviklet borettslagsmarked, slik at det fremdeles er 38 % av borettslagsboligene som har prisregulering. En opphevelse av prisforskriftene for 62 % av borettslagsleilighetene er imidlertid en meget betydelig endring.

Likedan er det lempet drastisk på reguleringen av utleieboliger. Bare Oslo og Trondheim har i dag husleieregulering i sin sterkeste form, mot 10 kommuner i 1982. Begrenset husleieregulering omfatter i dag 13 kommuner mot 112 i 1982.

Nybyggingen har gått sterkt ned de siste årene. Årsakene til dette er mange. Det synes imidlertid ikke som om sammensetningen med hensyn til disposisjonsform er endret i det som bygges nytt. Hvis dette er tilfellet, vil en få en utvikling som likner dagens situasjon, med en synkende andel av leie som følge av lav andel av leieboligen i nyproduksjonen.

Man må også regne med stor avgang av leide boliger, som vi også har i dag, idet disse ofte er eldre og har lav standard. Avgang av medeide boliger i noe særlig omfang kan en ikke regne med på kort sikt. Som tidligere vil det imidlertid være omfattende avgang av eide boliger.

Den største muligheten for endringer i sammensetningen, er knyttet til endringer av eieformen i eksisterende boliger. Av tabellen nedenfor går det fram hvor store deler av boligmassen det teoretisk kan skje endringer i.

Tabell 3.9

Boliger som kan endre eieform i andel av alle boliger i hele landet og i Oslo

Type bolig	Kan endres til	Andel i hele landet	Andel i Oslo
Aksjebolig	Selv	2	8
Frittstående borettslag	Selv	3	7
Leiegård	Eie eller medeie	5	25
Samlet		10 %	40 %

Mulighetene for endringer på landsbasis er forholdsvis beskjedne. Selv om alle boliger som kan endre eieform, gjør dette, vil det fremdeles bare omfatte 10 % av dagens boligmasse. For Oslo ser vi derimot at mulighetene er betydelige. Hele 40 % av boligene kan endre eieform. Alle disse kan endres til "eie" og det er 25 % som alternativt kan endre status til borettslag. At alle boliger med mulighet til å endre eieform, vil gjøre dette, er helt urealistisk. Men det er klart at det allerede har skjedd slike endringer, og at denne utviklingen etter hvert vil få et betydelig omfang. I en rapport om ungdom på boligmarkedet i Oslo, (Prosjektrapport 14, "Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986", Byggforsk, Oslo 1986.) er det påvist at utleiemarkedet der er redusert med ca. 10 000 boliger fra 1978 til 1986.

Alt i alt må en derfor vente at avgangen av leide boliger ikke bare vil fortsette, men øke i årene som kommer. Det er imidlertid spørsmål hvor langt en slik utvikling kan fortsette. Problemene for de unge som skal etablere seg, er allerede merkbare. Forslag er reist om å begynne utbygging av utleieboliger særlig beregnet på ungdom. Nå, som tidligere, er det vanskeligst å kjøpe seg bolig for folk med alminnelige inntekter.

#### 4. BOLIGSTANDARD OG DISPOSISJONSFORM

Det er en markert sammenheng mellom boligstandard og disposisjonsformen. Det gjelder både hustype, størrelse og standard. Generelt er eierboligene store og gode boliger, mens utleieboligene er små og dårlige. Andelsboligene er gode, men ikke særlig store. Boligene i boligaksjeselskap er tatt med blant andelsboligene i denne sammenhengen.

Tabell 4.1

Sammenheng mellom disposisjonsform og hustype

	Eneboliger	Andre småhus	Store hus	Alle
Eide boliger	49	9	1	59
Andelsboliger	-	5	11	16
Leide boliger	10	7	8	25
Alle	59	21	20	100 %

Vi har laget et mål for boligstandard som tar hensyn til sanitærutrustningen, kjøkkenet, oppvarmingen og husets alder. Dersom WC, bad eller kjøkken mangler, kaller vi boligen "Ikke bra". Er kjøkkenet under 6 m<sup>2</sup> eller oppvarmingen umoderne (fast brensel), kaller vi den "mindre bra". De øvrige kalles bra og deles inn i klasser etter alder. I Tabell 4.2 har vi vist hvordan både størrelse og standardklasse skifter fra den ene eieformen til den andre.

#### DE ENKELTE HUSTYPENE

Nesten alle selveide boliger var i 1981 i lav bebyggelse. Eneboligen dominerer. I spredt bebyggelse var det naturlig nok et visst innslag av våningshus. I større tettsteder og i byer var det en del tomannsboliger og andre småhus, mens blokkbebyggelse er et meget lite innslag blant de eide boligene. Vi må regne med at dette innslaget blir noe større etter at omgjøring til selveierboliger er blitt tillatt.

Tabell 4.2

Sammenhengen mellom disposisjonsform, størrelse og standard

Disposisjonsform og standardklasse:	Boligens størrelse i kvadratmeter			
	under 65	65-119	120 +	sum
<b>Eide boliger</b>				
Ikke bra og mindre bra	3	17	13	33
Bra, 22 år og eldre	2	16	13	31
Bra, 1 - 21 år	<u>1</u>	<u>21</u>	<u>14</u>	<u>36</u>
Alle	6	54	40	100 %
<b>Andelsboliger</b>				
Ikke bra og mindre bra	5	5	0	10
Bra, 22 år og eldre	13	19	1	33
Bra, 1 - 21 år	<u>11</u>	<u>42</u>	<u>4</u>	<u>57</u>
Alle	29	66	5	100 %
<b>Leide boliger</b>				
Ikke bra og mindre bra	30	13	3	46
Bra, 22 år og eldre	13	17	4	34
Bra, 1 - 21 år	<u>8</u>	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>20</u>
Alle	51	41	8	100 %

Tabell 4.3

Sammenhengen mellom disposisjonsform, type strøk og hustype

	Vån. hus	Ene- bolig	Andre småhus	Blokk	Store hus	Andre hus	Sum %
<b>Eide boliger</b>							
Spreddbygd	39	56	4	0	0	1	100
Lite tettsted	6	81	11	0	0	1	100
Større tettst.	3	72	23	0	0	2	100
Mindre by	1	64	34	0	0	1	100
Stor by	1	49	38	6	4	2	100
<b>Andelsboliger</b>							
Spreddbygd	-	-	-	-	-	-	100
Lite tettsted	0	0	55	45	0	0	100
Større tettst.	0	0	55	43	1	1	100
Mindre by	0	0	41	57	2	0	100
Storby	0	1	18	73	8	0	100
<b>Leide boliger</b>							
Spreddbygd	59	24	12	1	0	4	100
Lite tettsted	5	41	33	7	5	9	100
Større tettst.	7	30	46	6	5	6	100
Mindre by	9	24	44	14	5	4	100
Storby	0	10	19	20	44	7	100
Alle	14	43	21	14	6	2	100

Andelsboligen er et fenomen nær knyttet til utbygging av konsentrerte områder i byene og de større tettstedene etter krigen.

Denne eieformen er i disse områdene sterkt konsentrert om blokker og rekkehus. I de største byene utgjør høyhus en ikke ubetydelig del av blokkene.

Utleieboligen er den typen som er mest spredt på alle mulige typer hus, sidebygninger, underetasjer, i bygg for andre formål osv.

Men i de store byene dominerer fortsatt de gamle leiegårdene. På landet er det eneboliger og våningshus som utgjør storparten av alle boliger, og som også utgjør flertallet av de utleide boligene der.

Størrelsen på boligene følger i stor grad hustypen. Eneboligene er størst, de sammenbygde småhusene er mellomstore og boligene i høye hus er i gjennomsnitt minst. Det er likevel slik at eieformen alene også bestemmer størrelsen på samme hustype. Eide eneboliger er større enn de som leides ut, og eide småhus er større enn småhus i borettslag. Disse er igjen større enn småhus i leiemarkedet.

Tabell 4.4

Gjennomsnittlig boligstørrelse i kvadratmeter for ulike hustyper ved ulike disposisjonsformer

Disposisjonsform:	Store hus	Småhus	Enebolig
Eide boliger	105	102	124
Aksjeandelsbolig	71	92	-
Tjenestebolig	64	83	103
Vanlig leiebolig	61	66	71
Trygdebolig	47	49	-
Kårstue	-	-	85

En kunne vente at boligene jevnt over ville bli større, jo nyere de var, siden vi vet at standardøkningen har vært svært stor. Det er imidlertid ikke tilfelle. Bare andelsboligene har hatt en klar økning i størrelse fra krigen og til 1981. Det gjelder både boliger i småhus og boliger i store hus.

For eide boliger og leieboliger er det ingen utvikling i denne retningen. Dels må dette skyldes et visst bortfall av eldre og små boliger, påbygging av eldre hus, og sammenslåing av eldre boliger. Leieboligene viser dessuten at de aller nyeste er de minste. Dette må skyldes at det nettopp her er marked for hybler og underetasjeboliger i eierboliger. Slike har en tendens til å bli opptatt i den eide boligen etter noen år, noe som gir flere og større eierboliger på lang sikt.

### STANDARD, STØRRELSE OG BOUTGIFTER

I alle typer strøk av landet, i spredtbygde strøk såvel som i store byer, er boligstandarden best i de eide boligene og dårligst i de utleide boligene.

I spredtbygde strøk har imidlertid også vel halvparten av de eide boligene lav standard. Store er de derimot alle steder. Andelsboligene har overalt stort sett god standard, og er mellomstore. Få er helt små eller helt store. De er imidlertid gjennomgående noe større på mindre steder enn i de store byene.

Standarden på utleieboligene er lavest i spredtbygde strøk og i de store byene. I de store byene er de dessuten meget ofte svært små.

Når standard og størrelse er forskjellig for ulike eieformer, er følgelig også kostnadene forskjellige. Så langt er alt som det skal være. Men kostnader er svært sammensatt og vanskelig å sammenligne for de ulike eieformene.

Vi har beregnet de boutgiftene beboerne hadde i 1981 i forhold til boligens areal: boutgifter pr. m<sup>2</sup> boligflate. Det gir et bilde av fordelingen på de forskjellige eieformene på et gitt tidspunkt. En mer realistisk sammenligning måtte imidlertid være å se på boutgiftene over et lengre tidsrom.

Boutgiftene innbefatter renter og avdrag på boliglån. Til tross for dette er boutgiftene i andelsleiligheter høyest. At utgiftene blir lave for eierboliger, skyldes at eierne i stor grad har nedbetalte boliger.

Tabell 4.5

Gjennomsnittlig boligstørrelse i kvadratmeter etter byggeår, hustype og disposisjonsformer

Hustype og Disposisjonsform:	Byggeår:						
	før 1900	1901-1920	1921-1945	1946-1952	1953-1966	1961-1973	1974-1981
Enebolig, Eier	150	119	122	112	119	121	127
Leier	95	97	78	72	78	78	76
Småhus, Eier	96	96	98	99	102	104	106
Andel	-	-	-	72	75	97	102
Leier	57	71	68	68	86	62	60
Store hus, Andel	-	-	63	66	69	74	83
Leier	66	72	51	52	65	69	61

Tabell 4.6

Boligstandard sett i forhold til eieform og bostedstype

	Standardklasse:						Sum
	Ikke bra	Mindre bra	Bra 22år	Bra 7-21	Bra 0-6år	Ubesv.	
Eide boliger							
Spredtbygd	14	38	24	18	6	0	100
Lite tettsted	2	25	25	34	14	0	100
Større tettsted	3	20	38	25	14	0	100
Mindre by	2	17	41	35	5	0	100
Storby	3	8	44	34	10	1	100
Andelsboliger							
Spredtbygd	0	0	0	0	100	0	100
Lite tettsted	0	10	5	62	23	0	100
Større tettsted	2	9	15	45	29	0	100
Mindre by	2	12	26	48	10	2	100
Storby	1	7	37	42	13	0	100
Leide boliger							
Spredtbygd	33	28	26	6	6	1	100
Lite tettsted	26	8	30	22	11	3	100
Større tettsted	21	13	35	15	14	2	100
Mindre by	21	17	37	22	1	2	100
Storby	38	12	37	8	3	2	100
Alle	12	20	32	25	10	1	100



Tabell 4.7

Boligens størrelse sett i forhold til eieform og bostedstype.  
Prosent

	Boligstørrelse i kvadratmeter					SUM
	0-40	41-64	65-84	85-119	120 m <sup>2</sup> +	
<b>Eide boliger</b>						
Spredtbygd	2	5	13	41	39	100
Lite tettsted	2	5	8	44	41	100
Større tettst.	1	2	13	43	41	100
Mindre by	1	5	10	47	37	100
Storby	0	4	11	41	44	100
<b>Andelsboliger</b>						
Spredtbygd	0	0	0	100	0	100
Lite tettsted	0	16	17	57	10	100
Større tettst.	3	21	25	44	7	100
Mindre by	2	21	37	36	4	100
Storby	8	25	35	28	4	100
<b>Leide boliger</b>						
Spredtbygd	15	22	24	26	13	100
Lite tettsted	23	30	24	14	9	100
Større tettst.	20	34	22	19	5	100
Mindre by	20	21	38	15	6	100
Storby	37	25	20	12	6	100
Alle	9	14	18	34	25	100

Tabell 4.8

Boutgift pr. m<sup>2</sup> boligflate for ulike eie- og leieformer

Disposisjonsforhold	Boutgifter pr. m <sup>2</sup>
Eide boliger	157
Andelsboliger	199
Leide boliger	131
Vanlige leiere	159
Tjenesteboliger	118
Kårstuer	44
Trygdeboliger	176
Spesielle leiebetingelser	66
Alle	kr 158

## 5. HUSHOLDNINGER OG DISPOSISJONSFORM

Vi har i forrige kapittel vist at det er en klar sammenheng mellom disposisjonsform og boligstandard i Norge. De beste boligene får en på selveiermarkedet og de dårligste på leiemarkedet. I tillegg betyr leide boliger mer usikre boforhold.

Å eie boligen selv innebærer en investering som for de fleste er et stort løft med langvarige forpliktelser i form av renter og avdrag. For å ta en slik investering, må en for det første ha tilgang til kapital og for det andre må en være interessert i denne formen for pengeplassering.

En borettslagsbolig var på da denne undersøkelsen foregikk, fortsatt mindre kapitalkrevende. Men i tillegg til kapital måtte en oftest ha lang ansiennitet i boligbyggelaget. Det er naturlig å forvente at det å eie eller å leie bolig, henger sammen med alder, inntekt, klasse og familieforhold.

### ALDER OG BOSTED

Det typiske mønsteret i Norge er å starte i leid bolig når en flytter hjemmefra. Etter hvert skaffer en seg selveid bolig eller andelsbolig. En tid var det også vanlig med aksjeleiligheter. Når en blir eldre, vil en del selge boligen og leie trygdebolig, flytte inn i kårstue, eller annet. Dette mønsteret avtegner seg i fordeling av disposisjonsform etter alderen på hovedpersonen, og vi finner det samme mønsteret i alle deler av landet.

Som vi tidligere har vist, er eierprosenten større på landsbygda enn i byene, og i byene er det også en stor prosent andelseiere.

Enda en forskjell er tydelig: På landsbygda har de fleste blitt eiere i 30-40 års alderen. På større steder og i byer er det først i 40-50 årsalderen at det å eie boligen blir en klart dominerende form. Hvis en ser utviklingen fra det å leie til å eie sin bolig som en karriere, utvikler denne karrieren seg langsommere i byene enn på bygdene og i spredtbygde strøk.

Tabell 5.1

Disposisjonsform til boligen, sett i forhold til hovedpersonens alder. Prosent

Hoved- personens alder	Eier boligen	Andel i borettslag	Aksje i bol.ak.selsk.	Leie- taker	Sum
Under 20 år	0	0	0	100	100
20-30 år	26	20	1	53	100
30-40 år	56	18	3	23	100
40-50 år	75	12	1	12	100
50-60 år	74	14	1	11	100
60-70 år	64	16	1	19	100
70-80 år	45	12	3	40	100
80 år og mer	33	3	3	61	100
Sum	56	51	2	27	100

Tabell 5.2

Disposisjonsform sett i forhold til bostedstype. Prosent

Bosted	Eier boligen	Andel i borettslag	Aksje bol. aksj.selsk.	Leie- taker	Sum
Spredtbygd	78	1	0	21	100
Lite tettsted	67	6	0	27	100
Større tettsted	58	17	0	25	100
Mindre by	53	18	2	27	100
Storby	25	33	6	36	100
Sum	56	15	2	27	100

## EIEFORM OG SOSIAL KLASSE

Å eie bolig er i Norge ikke et privilegium for en liten overklasse. Også for arbeidere og lavere funksjonærer er det vanlig å eie boligen sin. I størstedelen av landet er det i det hele tatt liten forskjell i eierandel etter sosial klasse. Unntaket er de store byene, framfor alt Oslo, der det å eie bolig mer er forbeholdt et øvre økonomisk sjikt mens lavere sjikt enten leier eller har andelsbolig.

I Norge er det slik at det å leie bolig er avhengig av om tilknytningen til yrke og arbeid er midlertidig eller varig. Det viser seg at husholdninger med ikke yrkesaktive personer ofte er leieboere.

Tabell 5.3

Yrke og beskjeftigelse sett i forhold til disposisjonsform i Oslo og i hele landet. Prosent

Hele landet	Selvstendige/ frie yrk.	Funksjonærer	Arbeidere	Ikke yrkesaktive	sum
Eiere	26	29	24	21	100
Borette	19	35	20	26	100
Aksje	18	38	8	44	100
Leieboere	15	27	16	42	100
Alle, hele landet	22	30	21	27	100
Oslo					
Eiere	22	50	10	18	100
Borette	12	38	21	29	100
Aksje	14	41	2	43	100
Leieboere	9	37	18	37	100
Alle, i Oslo	13	40	16	31	100

#### EIEFORM OG INNTEKT

Disposisjonsformen er avhengig av husholdningenes samlede inntekt. Stor inntekt er forbundet med høy andel eiere og lav inntekt med høy andel leiere. Disposisjonsformen er også forbundet med antall personer i husholdningen som har inntekt.

Tabell 5.4

Disposisjonsform sett i forhold til husholdningens samlede bruttoinntekt. Prosent.

Husholdningens inntekt: kr	Eier boligen	Andel i borettslag	Aksje i bol.ak.s.	Leietaker	Sum
Under 50.000	39	10	2	49	100
50- 89.000	49	19	2	30	100
90-129.000	61	15	1	23	100
130-189.000	66	17	2	15	100
>190	79	11	2	8	100
Sum	56	15	2	27	100

Tabell 5.5

Disposisjonsform sett i forhold til antall personer i husholdningen med inntekt. Prosent

Antall personer med inntekt	Eier boligen	Andel i borettslag	Aksje i bol.ak.s.	Leietaker	Sum
Ingen	49	13	3	35	100
En	46	16	3	35	100
To	63	16	1	20	100
Tre	81	8	1	10	100
Fire	82	14	0	4	100
Alle	56	15	2	27	100

#### HUSHOLDNINGSTYPE OG DISPOSISJONSFORM

Noen grupper eier oftere boligen sin enn andre. Ektepar med barn er de som oftest eier boligen, mens det blant enslige er mange leiere. Ektepar uten barn eier også ofte sin bolig mens eneforeldre i stor grad leier. I alle husholdningstypene finner vi det samme mønstret med mange leieboere blant ungdom.

Når store familier oftere eier bolig, kunne en tro at det har sammenheng med at de har større samlet inntekt enn enslige, fordi flere i husholdningen har arbeid. Men når vi kontrollerer for antall som har inntekt, og for samlet inntekt, er det fortsatt klare forskjeller.

Tabell 5.6

Disposisjonsform sett i forhold til husholdningstype. Prosent

Husholdningstype	Eier boligen	Andel i borettslag	Aksje i bol.ak.s.	Leietaker	Sum
Enslige personer	32	16	3	49	100
Enkeltpers. + andre	63	8	1	28	100
Ektepar	55	16	1	28	100
Ektepar + andre	86	4	0	10	100
Eneforeldre	49	33	4	14	100
Eneforeldre + andre	84	8	0	8	100
Barnefamilier	71	14	1	14	100
Barnefamilier + andre	79	6	2	13	100
Sum	56	15	2	27	100

Tabell 5.6 viser at selv med samme inntekt, er det langt flere barnefamilier som eier sin bolig enn enslige.

Forskjell i eieform mellom husholdningstyper må ha sammenheng med boligstandarden. Som tidligere vist, er de selveide boligene de største og beste. Det er mest påkrevd for en barnefamilie å skaffe seg en slik bolig. Det kan også spille en rolle at flere enslige befinner seg i en overgangssituasjon og ikke prioriterer selveide bolig så høyt.

### ANSKAFFELSESMÅTER

Det er karakteristisk for boligforbruk i Norge, at det er svært mange og ulike måter å skaffe seg en bolig på, og at disse i stor grad går utenom kjøp og salg i markedet hvor tilbud og etterspørsel bestemmer pris og omsetning. Den er en utstrakt grad av selvbygging, samtidig som slektninger i stor grad skaffer bolig til veie og formidler boligtilbud.

Hele 73 % av leierne får formidlet boligen enten gjennom slektninger eller arbeidsgiver. Som rimelig kan være, er det boligbyggelaget som er den dominerende formidleren av andelsboligene. Selvbygging dominerer eiermarkedet, og bare 20 % har brukt megler eller annonse for å skaffe seg boligen.

Ser vi på de leide boligene, finner vi at hele 60 % av vanlige leieboere får formidlet leieforholdet gjennom slektninger. Slekten er også viktig for de som leier på spesielle betingelser. Anskaffelse gjennom mekler og annonse skjer for 20 % av de vanlige leietakerne.

Tabell 5.7

Anskaffelsemåte sett i forhold til disposisjonsform

Boligen er skaffet ved:	Eier bolig	Andels bolig	Leier bolig	Alle boligene
Selvbygging	59	1	1	30
Arv	7	2	2	4
Slekt	10	12	43	20
Arbeidsgiver	2	8	30	11
Boligformidling	0	58	0	13
Offentlig formidling	2	8	10	6
Mekler	12	1	2	7
Annonser	8	10	12	9
Alle	100 %	100 %	100 %	100 %

(Tallene gjelder bare de som har anskaffet bolig de siste 12 år).

Tabell 5.8

Anskaffelsesmåte for eide boliger

Boligen er skaffet ved:	Vanlige leiere	Tjeneste- bolig	Kårstue	Trygde- bolig	Spesielle
Arv	1	0	60	0	5
Slekt	60	3	40	0	47
Arbeidsgiver	11	94	0	8	11
Offentl.form.	8	0	0	92	11
Mekler, annonse	20	3	0	0	16
Alle	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(Tallene gjelder for de som har anskaffet bolig de siste 12 år)

Hvis vi sammenligner anskaffelsesmåter på tre tidspunkter, fra 1967 til 1981, finner vi likevel at den betydningen som slekten har som boligformidler synker, mens de formelle kanalene som offentlig formidling, mekler og boligbyggelag vokser. Slektenes betydning som boligformidler ligger imidlertid fremdeles på et meget høyt nivå.

Når en ser på hvem som eier det huset som leietakere bor i, kompletterer det bildet av slektenes betydning. En fjerdedel av alle leide boliger eies av slektninger. Dette betyr at priser svært ofte vil være uttrykk for noe annet enn markedspris, noe som igjen betyr at tilgangen til bolig ikke bestemmes utelukkende av inntekt.





## 6. MOTIVER FOR Å EIE OG LEIE

Boforholdsundersøkelsen har ikke direkte spørsmål til alle om de ønsker å leie eller eie boligen, eller hvorfor de på det gitte tidspunktet eier/leier boligen. Men beskrivelsen av eie/leieforholdene gir et tydelig inntrykk av et ønske om å eie bolig eller få andelsbolig i yngre år, og et visst ønske om igjen å leie bolig på eldre dager.

Vi vil tro at motivene bak strevet etter å eie bolig er tredelt: 1) å få bedre boligstandard, 2) å få maksimal botrygghet 3) å investere og få en gunstig boøkonomi.

Leieformen kan etterstrebtes eller aksepteres for å slippe lang-siktige og store økonomiske forpliktelser, og for å slippe ansvar for forvaltning av boligen.

Andelsboliger er et slags kompromiss. Tradisjonelt har de ligget nærmest leieformen. Etter omleggingen tidlig i åttiårene er det nå nærmest en eieform. Hva en velger til enhver tid, er selvsagt preget av egen økonomi og markedsforholdene.

I størstedelen av landet er det å leie bolig forbundet med en ustabil situasjon. Det er noe en gjør når en for første gang flytter hjemmefra, før en gifter seg og etablerer større husholdning, og når en studerer. Leie gjør en også ved kortvarige arbeidsopphold på nye steder, når en starter på et nytt sted, og når en bryter ut av familien.

### FLYTTING OG EIEFORM

Folk med ulike eieformer oppviser ulik hyppighet når det gjelder flytting. Dette avspeiler et relativt permanent boforhold, og hva som er midlertidig. Om vi måler flyttehyppigheten i andel som flytter pr. år, får vi et enkelt mål for hvor permanente boforholdene er i den enkelte eiekategori. I løpet av 1980 var det 5 % av de som eide boligen sin som flyttet eller skaffet seg en ny bolig. Av andelseierne var det 9 % som flyttet mens hele 17 % av husholdningene i leide boliger flyttet eller skiftet bolig.

Leieboligene er klart de minst permanente. Av leieboligene er det tjenesteboligene som har størst flytterate. Denne lå på 28 % i

1980 og er dermed det boligitilbudet som er det mest markerte korttidstilbudet i boligmarkedet. Også når det gjelder planer om å flytte, er leieboerne dominerende. Derimot er det andelseierne som oftest har ønsker om å flytte. Eierne har verken ønsker eller planer om å flytte.

Tabell 6.1

Planer eller ønsker om å flytte sett i forhold til eieform

Eieform :	Har planer om å flytte	Har ønsker om å flytte	Har verken ønsker eller planer	Sum
Eier boligen selv	4	5	91	100
Andelseier i borettslag	13	26	61	100
Aksje i boligaksjeselskap	11	12	77	100
Leietaker	24	18	58	100
Alle	11	12	77	100

Leieboerne er ofte unge mennesker, og det kan være dette som slår ut i flyttetabellen ovenfor. Men det viser seg at eierne er like stabile, enten de er unge eller gamle. Av leieboerne er det bare de eldste som for det meste vil bli boende. De i borettslag med ønsker om å flytte, er oftest unge.

#### ØNSKET EIEFORM

Boforholdsundersøkelsen har to spørsmål som direkte tar opp ønsker om eieform. Det ene spørsmålet er stilt beboere i leiegårder og lyder: "Ville De for egen del være interessert i at leiegården ble omgjort til borettslag eller selveierleiligheter?"

Det andre spørsmålet retter seg til beboere i borettslag og lyder: "Det er i regel ikke lenger mulig å oppløse et borettslag og gjøre det om til selveierleiligheter. Dette spørsmålet har det vært delte meninger om. Mener De det var riktig å forby oppløsning?"

Vi skal først se på ønsker om oppløsning av borettslag. Alle som bor i andelsleiligheter ble spurt om dette. Svarene viser at når en ser alle under ett, er et flertall for oppløsningsrett, men hos de eldste er et sterkt flertall imot. Det er også et flertall imot for de aller yngste.

Tabell 6.2

Planer og ønsker om å flytte sett i forhold til eieform og alder

		Har planer om å flytte	Har ønsker om å flytte	Har verken ønsker eller planer	Sum
Eier boligen	20-30 år	5	7	88	100
	30-40	7	6	87	100
	40-50	4	5	91	100
	50-60	4	4	92	100
	60-70	3	5	92	100
	70-80	4	6	90	100
Andel og aksje	20-30 år	20	28	52	100
	30-40	20	42	38	100
	40-50	15	23	62	100
	50-60	7	21	72	100
	60-70	4	18	78	100
	70-80	2	10	88	100
Leie-takere	20-30 år	37	24	39	100
	30-40	35	26	39	100
	40-50	23	22	55	100
	50-60	18	27	55	100
	60-70	15	10	75	100
	70-80	4	6	84	100
Alle		11	12	77	100

Tabell 6.3

Ønske om oppløsningsrett for borettslag sett i forhold til andelseierenes alder

Andelseierenes alder	Er mot oppløsning	Er for oppløsning	Sum
Under 25 år	55	45	100
26 - 35 år	38	62	100
36 - 45 år	30	70	100
46 - 55 år	38	62	100
56 - 65 år	48	52	100
65 - 75 år	60	40	100
76 år og over	67	33	100
Alle	43	57	100

(Uoppgitt og "vet ikke" er holdt utenfor.)

Tabell 6.4

Ønske om å forandre eieforhold i leiegård sett i forhold til alderen til leietakerene

Ønsker om forandring:	Under 30 år	30-66 år	67 år og over	alle
Forandring til borettslag	15	10	4	9
Forandring til selveie	15	29	15	22
Ønsker ingen forandring	70	61	81	69
Alle	100 %	100 %	100 %	100 %

(Uoppgitt og "vet ikke" holdt utenfor)

Når det gjelder holdningene til de som bor i leiegård, er det spurt om de ønsker en forandring til borettslag eller selveierleiligheter.

Et stort flertall ønsker fortsatt å være leiere. Det er også slik at mønstret fra ønskene om oppløsning av borettslag gjentar seg. Flertallet for fortsatt å være leiere er størst for de eldste og også stort for de yngste. For aldersgruppen 30-66 er andelen av de som fortsatt ønsker å være leiere lavest. Samtidig er andelen som ønsker at leiegården forandres til selveierleiligheter, særlig stor, sammenliknet med andre aldersgrupper. Det er få som ser seg økonomisk tjent med at eieformen blir forandret generelt sett, noe som kommer klarest til uttrykk hos grupper som har minst å tjene på et slikt skifte.

#### OVERGANGER MELLOM EIE- OG LEIEFORMER

I det følgende skal vi se på hvilke endringer som skjer over tid når det gjelder flytting og endring av eieform. Vi skal ta for oss de husholdningene som har flyttet i løpet av de siste 12 årene. Disse utgjør 51 % av alle husholdningene. Det er 47 % som etter flyttingen har samme eieform som før. Hvis man rangerer eieformene med eie som høyest og leie som lavest, er det 35 % som har fått høyere status etter flytting og 18 % som har fått lavere status. Hvis vi grupperer disse flytterne etter den familiefasen de er i nå i dag, får vi et bilde av hvilke overganger de ulike gruppene har hatt fra 1969 til 1981. En må her være oppmerksom på at særlig de yngste i stor grad ikke hadde etablert egen husholdning i 1969 og derfor bodde hjemme.

Tabell 6.5

Husholdninger som har flyttet minst en gang mellom 1969 og 1981 etter eieform i 1969 og i 1981

		Eieform i 1981			Alle
		Eie	Andel	Leier	
Eieform i 1969	Eie	14	4	12	30
	Andel	5	8	2	15
	Leie	21	9	25	5
Alle		100	100	100	100

Tabell 6.6

Skifte av eieform mellom 1969 og 1981 for de husholdninger som flyttet minst en gang i dette tidsrommet

	Fra eie til:			Fra andel til:			Fra leie til:			SUM
	Eie	Andel	Leie	Eie	Andel	Leie	Eie	Andel	Leie	
Unge										
Enslige	4	6	25	4	0	4	0	0	54	100
Ektepar	10	2	25	2	8	2	8	8	35	100
Barnefamilier	7	5	8	6	4	3	32	10	23	100
Middelaldrende										
Enslig	15	4	4	0	11	4	9	18	25	100
Ektepar	20	2	2	5	8	3	30	5	25	100
Fam.m/små barn	18	2	5	8	6	0	39	5	17	100
Fam.m/st. barn	27	3	10	10	13	2	19	7	10	100
Eneforeldre	26	13	4	0	17	4	0	22	15	100
Eldre ektepar	0	27	36	0	9	0	0	27	0	100
Eldre enslige	3	0	33	0	7	0	4	11	41	100
Alle	14	4	12	5	8	2	21	9	25	100

Mange av de unge, de eldre enslige og de eldre ekteparene har skiftet fra eie til leie, men av ulike grunner. De unge flytter hjemmefra, mens de eldre skifter fra eie til leie for å få noe mindre, eller fordi de var nødt til det. Interne leieflyttinger er vanlig for enslige unge og enslige eldre.

Barnefamiliene skifter ofte fra leie til eie og de eldre barnefamiliene skifter innen eieformen. Når det gjelder andel som skifter til leie, er det eneforeldre og de eldre ekteparene som har de høyeste prosenttallene. De middelaldrende ligger også høyt.

## 7. SAMMENDRAG

Rapporten gir en oversikt over eie- og leieforhold til norske boliger i 1981. Boligmassen er delt inn i tre hovedformer etter hvordan beboerne disponerer boligen. Vi skiller her mellom de som eier boligen selv ("eide boligere), de som er medeiere av boligen gjennom borettslag eller aksjeselskap ("medeiere") og de som leier boligen sin.

Andelen boliger som beboerne eier selv, har holdt seg konstant over et lengre tidsrom og er i underkant av 60 %. I etterkrigstiden er det andelen av medeide boliger som har økt, mens leieandelen har avtatt tilsvarende. Andelen av leieboliger er noe høyere i de største byene enn i resten av landet. Ellers varierer leieandelen lite i ulike strøk. Andelen av eide og medeide boliger varierer imidlertid sterkt, med høy eieandel i spredtbygde strøk og høy andel medeie i tettbygde strøk. Sammensetningen av leieboligene varierer sterkt etter hvilke strøk de ligger i, med høy andel regulære utleieboliger i de største byene. I resten av landet er det et betydelig innsalg av leieboliger som ikke er tilknyttet profesjonell utleievirksomhet.

Ikke uventet finner vi at de ulike disposisjonsformene henger sammen med ulike hustyper og ulik standard. Den overveiende andelen eide boliger er eneboliger, og disse er også de største. De aller dårligste boligene er å finne blant leieboligene, mens medeide boliger som regel er mellomstore og har en akseptabel standard. Vi finner likevel at det er en betydelig variasjon av hustyper og standard innen de enkelte disposisjonsformene. Tendensen er også at denne variasjonen øker.

Det overrasker heller ikke at det er god overensstemmelse mellom størrelsen på husholdningen og størrelsen på boligen. For at dette skal være tilfelle, kreves det som regel at beboerne må skifte mellom ulike boligtyper og disposisjonsformer i løpet av livet, etter som husholdningen endrer seg. Det er typisk at en beboer starter sin boligkarrieren alene med en leid bolig, for så å skifte til eid eller medeid bolig når husholdning og økonomi endrer seg. En stor andel av husholdningene ender igjen i leide boliger i eldre år.

En skaffer seg bolig på svært ulike måter i Norge. Det er en sterk tradisjon å bygge bolig selv. Andelen som skaffer seg bolig ved å kjøpe på det regulære boligmarkedet er fremdeles lav. Store deler av husholdningene skaffer seg bolig gjennom slektninger.

Hver fjerde bolig av leieboligene er eid av en slektning til leietakeren. Men vi finner at den betydningen slekten har ved boliganskaffelse avtar, når vi sammenligner boforholdsundersøkelsene i 1967, 1973 og 1981.

## Vedlegg A

### Om Boforholdsundersøkelsen 1981

Boforholdsundersøkelsen 1981 er en utvalgsundersøkelse som gir et representativt bilde av boforholdene for landet sett under ett. Formålet med Boforholdsundersøkelsen er å beskrive og vurdere boforholdene i hele Norge. Til dette er det samlet inn opplysninger om selve boligen og huset som hustype, størrelse, standard og utstyr. I tillegg inngår opplysninger om boligens nære omgivelser. Like viktig som boligopplysningene er data om husholdningene som bor i boligene. Dette gjelder for eksempel husholdningenes sammensetning, inntektsforhold, sosial klasse, samt en rekke opplysninger om alle personene. Undersøkelsen har også et omfattende materiale om ulike forhold slik som disposisjonsforhold og råderett over boligen, boligøkonomiske forhold, måten boligen er finansiert på og de løpende bortgifter. Også opplysninger om husholdningenes forrige bolig, flytting og flytteønsker samt enkelte andre ønsker og holdninger knyttet til det å bo, er tatt med.

Utvalget for undersøkelsen er representativt for hele landet og er laget i tre trinn. Først trekkes

strata fra hele landet, dernest trekkes utvalgsområder innen disse strata og til slutt trekkes et representativt utvalg av enheter innen disse områder. For Oslo trekkes det et tilfeldig utvalg for hele kommunen.

For hver familie ble det på forhånd trukket ut en intervjuperson. I familier med et ektepar eller samboere, er kvinner og menn valgt ut som intervjuperson annen hver gang. Det meste av intervjuingen foregikk i tidsrommet 2. feb - 20. mars 1981.

Det registeret som utvalget er trukket fra, er organisert i familie-enheter. Som "familie" regnes ektepar uten barn, ektepar med ugifte barn, og enslige forsørgere med ugifte barn. Alle andre personer enn dette teller hver for seg som en "familie". Dette gjelder også samboende. Det er først under intervjuet at en finner frem til husholdningsenheter. Da trekkenheten familie ikke er den samme som analyseenheten husholdning, vil dette medføre at vi får en viss overrepresentasjon av husholdninger som består av to eller flere familieenheter. Etter våre



beregninger viser denne skjevheten seg å være så liten at det ikke har noen hensikt å foreta korrek-sjoner.

Statistisk sentralbyrå har trukket utvalget, utført intervjuingen, kodingen og lagt dataene til rette for analyse. Etter dette er dataene overført til NBI som har gjennomført videregående kontroller av materialet og foretatt en serie spesielle analyser.

### Hovedbegreper

Hovedenheten i denne undersøkelsen er husholdningen. Med dette menes en kosthusholdning Til kosthusholdningen regnes de personene som har felleskap i kost og losji, det vil si personer som er fast bosatt i boligen og som spiser minst et måltid sammen daglig. Personer som er midlertidig fraværende skal regnes med, mens personer som oppholder seg midlertidig i boligen skal holdes utenfor. Denne definisjonen avviker fra den husholdningsdefinisjon som er brukt blant annet i Folke- og bolig tellingen. Folke og bolig tellingen bruker bolighusholdning som telleenhet. Dette medfører at en der ikke regner hybelboer med egen kost som egen husholdning.

Bolig defineres i Boforholdsundersøkelsene som den plassen som kosthusholdningen har til rådighet. Dette medfører at hybelboer med egen kost regnes å ha egen bolig. Antall boliger blir på denne måten lik antall husholdninger.

Vårt datasett med husholdningsdata kan lett omdannes til et datasett med personer som analyseenhet. Dette gir et datasett som er representativt for landets befolkning. Når slike opplysninger sammenlignes med andre utvalgsundersøkelser som har personer som trekk- og analyseenhet, bør en være oppmerksom på at disse undersøkelsene ofte bare omfatter visse grupper. Det kan være alle voksne personer, eller alle innen visse fastsatte aldersgrenser, alle yrkesaktive personer eller lignende. I våre persondata er det verken stilt aldersgrense oppover eller nedover. Sammenlignbare tall vil en imidlertid kunne få i de fleste tilfellene ved å tilpasse Boforholdsundersøkelsen etter de kriteriene for utvalg som er brukt i den undersøkelsen en vil sammenligne med.

## Feilkilder og usikkerheter

Alle tall fra utvalgsundersøkelser er usikre på den måten at det "sanne" prosenttallet for hele befolkningen for et gitt kjennetegn kan være noe større eller noe mindre enn det vi beregner på grunnlag av utvalget. Et slikt slingringsmonn kalles konfidensintervall og vi kan beregne hvor stort det er, alt etter hvor sikre vi ønsker å være i våre konklusjoner. I tabellrapporten fra Statistisk sentralbyrå finnes tabeller som viser konfidensintervallenes størrelse. (NOS A673/1974 og B404/1983).

Når en bruker tall fra dette materialet, vil det i mange tilfeller være mulig og nyttig å sammenligne med tilsvarende eller lignende opplysninger fra andre undersøkelser. Hvis en her finner uoverenstemmelser kan dette skyldes reelle forskjeller, metodeforskjeller eller at en ikke måler akkurat det samme.

Boforholdsundersøkelsen gir tall som en også kan få fra Folke- og bolig tellingen. Iogmed at Folke- og bolig tellingen er en total undersøkelse og Boforholdsundersøkelsen en utvalgsundersøkelse, vil det i noen grad være uoverenstemmelser, som i hovedsak vil skyldes metoden. I de fleste til-

fellene kan en bruke Folke- og bolig tellingen som indikasjon på skjevheter i Boforholdsundersøkelsen, men en bør av flere grunner ikke alltid bruke FoB som fasit. Den ene grunnen er at Folke- og bolig tellingen har en forholdsvis stor andel uoppgitte svar som også kan føre til skjevheter. Den andre grunnen er at måten å spørre på ikke alltid vil være helt identisk. Tallopplysninger som overfladisk sett synes å gi oppgaver om samme forhold, kan derfor i realiteten gi opplysninger om noe som er forskjellig.

## Vekttall

Tall fra alle utvalgsundersøkelser er beheftet med en viss usikkerhet forårsaket av målefeil, bearbeidingsfeil, utvalgsvarians eller utvalgsskjevhet. Utvalgsvariansen, som først og fremst er avhengig av utvalgets størrelse, kan beregnes som forklart ovenfor.

Utvalgsskjevhet kan rettes opp om en har en form for "fasit". De regulære Folke- og bolig tellingene kan brukes og det gjør det mulig å lage et sett av vekttall som i sin tur gjør det mulig å vise tabeller med beregnede totaltall for både personer og husholdninger.

Både for 1981- og 1973-undersøkelsene har vi gått via personene for å finne de korrekte vektene. Folke- og boligtellingerne må regnes å være pålitelige når det gjelder tellingen av personer, mens tall fra tellingen av husholdninger ikke på samme måte kan anvendes. I begge undersøkelsene har vi opplysninger om alle husholdningsmedlemene, og det gjør det mulig å lage et sett av tabeller med en oppdeling av det totale personantallet med hensyn til alder, kjønn og om hvorvidt personene bor helt alene. For alder gjør vi bruk av en inndeling i femårs-intervaller. For 1981undersøkelsen har vi brukt tall fra Folke- og bolig tellingen 1980, som kan deles opp på samme måte. I tabellene fra Folke- og bolig tellingen har vi først trukket ut de gamle og syke personene som permanent bor i felleleshusholdninger. Vekttallene som til slutt beregnes er forholdstallet mellom de enkelte cellefrekvensene i de likedannede tabellene fra BU81 og FoB80.

For 1973-undersøkelsen har vi gått frem på en litt annen måte. Her har vi brukt ekteskapeleg stilling istedenfor om de var aleneboende som det tredje kriteriet. Vi har ikke for 1973 kunnet få data for personer i felleleshusholdninger, slik at vi her har vektet opp mot den totale befolkningen ved utgangen av 1973.

For å kunne vise totaltall for husholdninger er vekttallene for alle hovedpersonene først overført til husholdningsdataene. De resulterende totaltallene for husholdninger stemmer godt med våre antakelser om hvor mange kosthusholdninger det fantes på disse to tidspunktene. Uavhengige tellinger for kosthusholdninger finnes ikke. Både for husholdningstabeller og persontabeller viser vi alltid avrundede tall, enten til nærmeste 50, 100 eller 1000.

## Vedlegg B

### Publikasjoner fra Boforholdsundersøkelsene

#### BOFORHOLDSUNDERSØKELSEN 1967

Statistisk Sentralbyrå. Boligundersøkelsen oktober 1967. Oslo 1968.  
(Kontoret for intervjuundersøkelser. Rapport, 3)

Ås, Dagfinn. Norske boliger. Resultater fra boligundersøkelsen 1967.  
Oslo 1971-1973. 4 b. (Norges byggforskningsinstitutt. Rapport, 69)

1. Om undersøkelsen. Boligmassen i 1967. Boligens rom
2. Boligstandard: Utstyr og plass
3. Eie- og leieforhold. Boligpriser og boliglån. Boutgifter
4. Husholdninger

#### BOFORHOLDSUNDERSØKELSEN 1973

Statistisk Sentralbyrå. Boforholdsundersøkelsen 1973. NOS A673.  
Oslo 1974

Norges byggforskningsinstitutt og Norsk institutt for by- og  
regionforskning. Boforholdsundersøkelsen 1973. Oslo 1975-1978. 8 b

1. Ås, Dagfinn. Boligforholdene for enslige og andre enkeltpersoner
2. Solheim, Trygve. Husholdningene og beboerene. Viktige egenskaper  
og bakgrunnsforhold
3. Bull, Grete. Boligstandard og boligbehov
4. Gulbrandsen, Ole. Trapper og tilgjengelighet
5. Ås, Dagfinn. Boutgifter og boligøkonomi
6. Solheim, Trygve. Sosiale klasser og boligforhold
7. Solheim, Trygve. Familiefase og boligforhold
8. Solheim, Trygve og Andreas Lund. Unge familiers boligforhold

Ås, Dagfinn. Hvor vil folk helst bo. (Norges byggforsknings-  
institutt, Intern arbeidsrapport, 1981)

**BOFORHOLDSUNDERSØKELSEN 1981**

Statistisk Sentralbyrå. Boforholdsundersøkelsen 1981. NOS B404. Oslo-Kongsvinger 1983

Grevstad, Knut. Husholdningenes boutgifter i 1980. Oslo 1983. (Norges byggforskningsinstitutt. Intern arbeidsrapport, Prosjekt F2005H)

Barlindhaug, Rolf. Finansiering av boliger i 70-årene. Oslo 1983. (Norges byggforskningsinstitutt. Intern arbeidsrapport, Prosjekt F3103D)

Ås, Dagfinn. Om bostøtten. Oslo 1983. (Norges byggforskningsinstitutt. Intern arbeidsrapport, Prosjekt F3103D)

Bysveen, Tor og Sigmund Knutsen. Boligskifter i Norge. Oslo 1983. (Norsk institutt for by- og regionforskning. Notat, 1983, 16)

Bysveen, Tor og Sigmund Knutsen. Boliggetterspørse og disposisjonsform, Boligkarrierer 1969-81 blant ulike aldersgrupper i befolkningen. Oslo 1984. (Norsk institutt for by- og regionforskning. Rapport, 1984, 7)

Bysveen, Tor, Sigmund Knutsen, og Tor Lerstang. Trafikk og trygghet i nærmiljøet. Oslo 1984. (Norsk institutt for by- og regionforskning. Notat, 1984, 124)

Ås, Dagfinn. Boforhold i Oslo. Oslo 1984. (Norges byggforskningsinstitutt. En notatserie i 5 hefter)

Ås, Dagfinn. Forskjeller i boforhold innen Oslo- og Akershusregionen. Oslo 1983. (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport, F3103D)

Gulbrandsen, Ole og Dagfinn Ås. Husholdninger i 80-årene. Oslo 1986. (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 18)

Ås, Dagfinn. Der folk bor - omgivelser og miljøforhold. Oslo 1986. (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport, 16)

Ås, Dagfinn og Thorbjørn Hansen. Boligstandard 1967-1981. Oslo 1986. (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport, 12)

Lian, Rolv. Norske boliger - eie- og leieforhold. Oslo 1988 (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 41)

