

**53**

**PROSJEKT  
RAPPORT**



**BYGGFORSK**  
Norges byggforskningsinstitutt

Thorbjørn Hansen  
Jon Christophersen

# Utleieboliger



Evaluering av prøveordningen  
med utleielån i Husbanken

Norges byggforskningsinstitutt 1990

**Prosjektrapport 53**

Thorbjørn Hansen og Jon Christophersen

# **Utleieboliger**

Evaluering av prøveordningen  
med utleielån i Husbanken

## Prosjektrapport 53

Thorbjørn Hansen og Jon Christophersen

### **Utleieboliger**

Evaluering av prøveordningen  
med utleielån i Husbanken

ISBN 82-536-0327-4

UDK 336.7:728.2

© Norges byggforskningsinstitutt 1990

Adresse: Forskningsveien 3B

Postboks 123, Blindern

0314 OSLO 3

Tlf. (02) 46 98 80

Telefax (02) 69 94 38

## FORORD

Denne evalueringsrapporten er utarbeidet på oppdrag av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Husbanken. Norges byggforskningsinstitutt ble invitert til å delta i en styringsgruppe som skulle være rådgivere for Husbanken ved tildeling av det nye utleielånet i prøveperioden. Byggforsk fikk spesielt som oppgave å undersøke hvordan prøveprosjektene fungerte i forhold til målet for ordningen.

Prøveperioden går ut i 1989. Det skal nå etableres en mer permanent ordning med utleielån i Husbanken. Ved etablering av den permanente ordningen skal en bl.a. bygge på erfaringene fra prøveperioden. Regjeringen har for øvrig allerede i Boligmeldingen varslet at den vil satse enda mer på utleieboliger framover og tenker seg en ordning som ikke er forbeholdt unge, men vil kunne tildeles alle med vanskeligheter på boligmarkedet.

Vi håper denne rapporten vil gi et bedre grunnlag for å foreta vurderingene og beslutningene om utleielåneordningen framover.

Undersøkelsen er gjennomført av Norges byggforskningsinstitutt av Thorbjørn Hansen (prosjektleder) og Jon Christophersen. Jon Christophersen var saksbehandler i Husbanken i perioden med tildeling av de to første puljene med utleielån. Thorbjørn Hansen var NBIs representant i styringsgruppen for ordningen.

Oslo, desember 1989

Thorbjørn Hansen

af (thh)rutleie

## INNHOOLD

FORORD	5
INNLEDNING	6
Om evalueringsprosjektet	7
Framgangsmåte	8
OM TILDELING AV LÅN TIL UMLEIEPROSJEKTENE	10
Søknadsbehandling	12
Framdrift av prosjektene	13
Utleieboliger og andre boliger i samme prosjekt	14
BEBYGGELSESFORM, UTFORMING, PLANLØSNING	16
Utvikling	16
Utforming	17
Andre boformer	21
Boligstørrelse og planløsning	21
Livsløpsstandard	26
ORGANISERING - FORVALTNING	27
PRISER OG HUSLEIER	30
Interessen for prosjektene	34
HVEM FLYTTER INN I UMLEIEBOLIGENE?	39
EKSEMPLER PÅ BOLIGSØKERE OG SØKEGRUNNER	50
OM INTEGRASJON OG STORE HUS -	56
FORSKNING OM BETYDNINGEN AV INTEGRASJON	65
OPPSUMMERING OG KONKLUSJON	70
Bilag 1. Vedtekter for enkelte stiftelser	74
2. Spørreskjema	76
LITTERATUR	79

## INNLEDNING

Husbanklån til utleieboliger ble foreslått av Regjeringen som en prøveordning i Stortingsprop.nr. 102 (1986-87). Finansieringen skjer med 70% oppføringslån og 30% utleielån. Utleielånet er rente- og avdragsfritt i 10 år hvoretter det nedbetales og forrentes som etableringslån over 15 år.

Finansieringen var tilpasset de eksisterende Husbanklåneordningene. "En mer permanent finansieringsmodell for utleieboliger vil bli utredet videre bl.a. i lys av erfaringene fra prøveprosjektene", skriver departementet i proposisjonen.

Ordningsen med utleielån ble begrunnet med nedgang i antall utleieboliger. Departementet sier videre at redusert tilbud på boliger og økende priser er særlig problematisk for vanskeligstilte på boligmarkedet blant enslige, ungdom, innvandrere o.a. Mange i disse gruppene har i alle år vært avhengig av leiemarkedet de første årene i sin boligkarriere.

Førut for prøveordningen forelå det en innstilling fra et utvalg for utredning av boliger for ungdom. Utvalget var nedsatt av Norske Boligbyggelags Landsforbund, og det foreslo å etablere en ny ordning med utleielån til ungdomsboliger. Utvalget tok utgangspunkt i finansieringen av studentboliger og foreslo at 60 % av kostnadene ble dekket som tilskudd mens resten skulle dekkes av oppføringslån. Det antydte husleier på 600 kr pr. mnd. stigende til kr 1 440 etter 9 år.

I innstillingen blir det forutsett en gjennomsnittlig anleggskostnad på 420 000 kr, og at finansieringsordningen tilsier en månedlig leie på 2 250 kr. Anleggskostnadene er satt såvidt lave fordi en regner med forholdsvis små boliger og nøktern standard for øvrig, og at kommunene vil bidra med rimelige tomter.

Kommunal- og miljøvernkomiteen i Stortinget sier i sin innstilling at ordningen er et ledd i arbeidet for å lette etableringsmulighetene på boligmarkedet. Komiteen mener at prøveprosjektene i all hovedsak bør forbeholdes ungdom i etableringsfasen. For å sikre lav husleie ser komiteen "et areal opptil 50 m<sup>2</sup> som en rimelig illustrasjon på aktuell boflate, og viser til at det således kan være behov for å fravike Husbankens standardkrav."

I Regjeringens forslag understrekes det at utleieboligene må utgjøre et tilbud til grupper som i en viss livsfase ikke har inntekter til å kjøpe egen bolig, men som senere kan være i stand til dette. Derfor bør utleieboligene organiseres som gjennomgangsboliger med begrenset botid. Kommunal- og miljøvernkomiteen støtter dette.

### Om evalueringsprosjektet

Ordningen med utleielån i Husbanken gjennomføres som en prøveordning. En styringsgruppe med representanter for Kommunaldepartementet, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Norges byggforskningsinstitutt (NBI), Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KVL) og Husbanken ble oppnevnt for å gi råd ved prioritering av søknader og følge utviklingen av ordningen. NBI ble spesielt bedt om å gjennomføre en systematisk etterprøving av utleielåneprosjektene.

Formålet med etterundersøkelsen var å finne ut om den nye låneordningen fungerte etter hensikten, hva som eventuelt ikke fungerte som det burde, og hva som kan og bør endres i ordningen.

Følgende mer spesifiserte problemstillinger er formulert av den styringsgruppen som ble oppnevnt for ordningen:

- Er finansieringsformen tilfredsstillende? Hvem finner tilbudet interessant, og er det de gruppene en vil nå?
- Hva slags utforming fungerer best? Små leiligheter eller bofelleskap? Store komplekser eller boliger spredt i annen bebyggelse?
- Hvordan er forholdet mellom standard og pris? Er det noen type prosjekter som gir mer valuta for pengene enn andre? Er det typiske knekkpunkter på kostnadskurven?
- Boligene skal fortrinnsvis forvaltes av en stiftelse med utgangspunkt i normalvedtekter utarbeidet av KAD. Hvordan fungerer dette?
- Boligene skal være overgangsboliger med tidsbegrenset botid. Hva skjer når leieperioden er ute? Går det greit å finne et mer varig bosted?
- Boligstiftelser for utleieboliger opprettes i mange forskjellige kommuner. Interessen for lånet har vært meget stor, og



kanskje overraskende stor også i kommuner utenfor press-områdene. Hvordan vil tilbudet fungere i de ulike kommunene? Hvordan skjer tildelingen av leiligheter? Hvilke kriterier legges til grunn? Hvem søker?

Mange av spørsmålene kan først studeres når boligene har vært i bruk en tid. Forskningsprosjektet er preget av den fasen som låneprosjektene befinner seg i. Det er derfor særlig spørsmål knyttet til oppføring og innflytting som er behandlet her i rapporten.

Fortsatt vil botiden være litt for kort til at det er naturlig med studier av de boligsøkendes erfaringer. Heller ikke vil en kunne studere forvaltningsproblemer. Vi har likevel foretatt noen undersøkelser av såvel forvaltningsoppgaven som beboernes erfaringer i ett prosjekt i Oslo.

### Framgangsmåte

Vi har skrevet til samtlige prosjekter som ble tildelt utleielån i 1987 og våren 1988 og bedt dem om å fylle ut et skjema om prosjektet, og sørge for at beboerne fyller ut skjemaer med personopplysninger. I alt ble 26 prosjekter tilskrevet i 1987 og 27 prosjekter i 1988.

Vi har fått svar etter hvert som prosjektene ble ferdige. I en del tilfeller har prosjekter stoppet opp, blitt forsinket eller også gitt opp. Naboprotester har i enkelte tilfelle ført til at prosjekt er skrinlagt (Skien).

Fra de to første puljene med lånetilsagn var til sammen 29 prosjekter med i alt 421 leiligheter innflyttet sommeren 1989. Vi har fått opplysninger fra 25 av de 29 prosjektene. I 14 prosjekter har vi utfyllende opplysninger om beboerne. De resterende 11 har gitt opplysninger om prosjektet, men ikke om beboerne. Det skyldes i de fleste tilfellene at innflyttingen ikke var ferdig da vi ba om opplysningene.

Vårt materiale er fullstendig for prosjekter med 220 leiligheter, 52 % av alle som er ferdige. Av disse leilighetene har vi beboerintervju med 165 husstander, dvs. 75 % av alle. Våre opplysninger om beboerne er representative for de boligene som tidligst ble ferdige.

Ved siden av spørreskjemaundersøkelsen har vi gjennomført informantintervjuer med tillitsvalgte beboere i UBO-prosjektet, UBO-administrasjonen og UNGBO, og med naboer til prosjektet.

Spørsmål om integrasjon er studert gjennom en litteraturgjennomgang.

Prosjektene, spesielt planløsningen, er gjennomgått og analysert med utgangspunkt i en bruksfunksjonsanalysemodell ved NBI.

## OM TILDELINGEN AV LÅN TIL UTLEIEPROSJEKTENE

Stortingsdokumentene om ordningen (Innst. nr. 237 og proposisjon nr. 102, begge 1986-87) fokuserer på behovene for utleieboliger i storbyene. Bare innstillingen til Stortinget nevner kort "et betydelig behov også på mindre steder". Søknadene dokumenterer at behovene ikke er begrenset til storbyene. En redegjørelse fra styringsgruppa for ordningen sier om den første tildelingen, høsten 1987: "Reaksjonene fra småbyer og landkommuner viser behov for innskuddsfrie utleieboliger på linje med pressområdene". Totalt, etter fire tildelinger i prøveperioden, står landkommunene og storbyene hver for ca. 38 % av boligene som er søkt finansiert (vel 1 600 av 4 300 boliger). Søknadene fra de mindre byene utgjør vel 1 000 boliger, eller omtrent en firedel av søknadene.

Tabell 01

### Søknader om utleielån i prøveperioden

	Antall boliger i			I alt	Antall søknader
	storby	by	land		
87	288	284	282	854	41
1. 88	235	148	223	606	37
2. 88	306	238	439	983	78
1. 89	352	226	396	974	77
2. 89	457	144	278	879	62
Sum	1 638	1 040	1 618	4 296	295
And. i %:	38 %	24 %	38 %	100 %	

Prøveordningen dokumenterer ikke bare at landkommuner, småbyer og storbyer har omtrent like behov for utleieboliger, den uttrykker også omfanget av behovene: Før ordningen ble etablert, skrev Husbanken til samtlige kommuner for å kartlegge prosjekter. En rekke kommuner meldte om store behov, men kunne ikke skaffe tallmateriale pga. kort svarfrist. 78 andre kommuner tallfestet behov for ca. 1 250 boliger i alt. Søknadene forteller at behovene er langt større enn utlånsrammene: Bare vel 2 700 av de 4 300 boligene som er søkt finansiert, har fått tilsagn om lån. I tillegg er mange prosjekter utarbeidet under sterkt tidspress.

Styringsgruppa framhever "evnen og viljen til å ta beslutninger og drive fram prosjektene raskt", men påpeker i redegjørelsen om første tildeling i 1987:

- merarbeidet med bearbeiding belastet ressurser hos alle parter
- mangel på retningslinjer kompliserte saksbehandling og prosjektering
- for tyngre bygg i pressområder trengs mer planleggingstid

Den store pågangen etter utleielån og systemet med anbefaling eller avslag krevde stram prioritering. Men ordningen innebærer et nybrottsarbeid: På forhånd manglet erfaringer og kriterier for bevisst satsing på små boligtyper, lavest mulige kostnader og med en ikke-kommersiell utleieform. Derfor hadde Husbanken heller ikke de logiske og godt underbygde retningslinjene som forsvarlig saksbehandling og informasjon, råd og veiledning til søkere og prosjekterende forutsetter. For å dekke denne mangelen utarbeidet Husbanken et kravgrunnlag og prioriteringskriterier på grunnlag av Stortingsdokumentene om ordningen. Heftet "Utleieboliger 1987" gjengir dem, noe forkortet, slik:

- Begrenset botid og i hovedsak unge boligsøkere
- Lave kostnader (to rammer, justert for hver tildeling: en for byer og pressområder og en lavere ramme for mindre byer og landkommuner)
- Kommunale bidrag til lave tomtekostnader
- Begrenset boligareal (50 m<sup>2</sup> nevnt som eksempel)
- God geografisk spredning, men prioritering av byer og pressområder
- Ulike prosjekter med overføringsverdi for ulike typer kommuner
- Integrasjon av utleieboliger i den vanlige boligmassen

Tabell 02

Tilsagn i prøveperioden (innstilling på tilsagn)

	Tidsp. for søk	Antall boliger:			Tot	Antall søknader
		Stby	By	Lan		
1987		110	132	142	384	24
Vår 1988 <sup>1</sup>		176	50	81	307	33
Høst 1988 <sup>1</sup>		264	245	164	673	54
Vår 1989		257	154	204	615	47
Høst 1989		457	136	191	784	43
Alle:	1	264	717	782	2 763	201

1) Husbankens årsstatistikk for 1988 avviker noe

Om prioriteringen sier et notat til styringsgruppa fra høsten 1988 at sakene ble vurdert ved registrering av søknadene og plassert i de tre gruppene. "Etter dette er prioriteringen endret flere ganger ut fra en totalvurdering av samtlige søknader. Bl.a. er det lagt vekt på at byer og pressområder ..... får innvilget sine søknader", og "det er tatt hensyn til den prioritering de enkelte avdelingskontor har gjort. For å få kabalen til å gå opp har det også vært nødvendig å anbefale deltilsagn for enkelte søknader." I mange tilfeller ble antallet boliger i prosjektene redusert, dels av hensyn til geografisk fordeling, dels for å unngå uheldige sosiale virkninger av konsenterte anlegg.

### Søknadsbehandling

Behandlingen av søknadene om utleielån avviker fra Husbankens vanlige rutine med løpende behandling etter hvert som søknadene kommer inn og ev. ventetid. Utleielånene ble tildelt to ganger i året, en søknadsfrist om høsten og en på vårparten. Ved utløpet av fristen gransket Husbanken prosjektene og prioriterte dem i tre grupper (etter kriteriene ovenfor): anbefales, anbefales kanskje og anbefales ikke. Søknader i den midterste gruppen ble som regel bearbeidet, vurdert på nytt og plassert i en av de to andre gruppene. Flertallet av de ikke anbefalte prosjektene hadde for høye kostnader og/eller stort areal. Anbefalte søknader ble innstilt for utleielån, ikke anbefalte ble avslått. Hovedstyrets behandling fulgte innstillingene.

Saksbehandlerne opplyser at svært mange prosjekter i kategoriene "anbefales" og "anbefales kanskje" måtte bearbeides før innstilling til bankens hovedstyre. Bearbeidningen gikk inn som et ledd i saksbehandlingen, og skjedde i nært samarbeid mellom søker/prosjekterende og Husbanken.

Hensikten med bearbeidingen var som regel kostnadsreduksjoner, men endringer av løsninger og utforming ble ofte tatt samtidig; på utleieprosjektene har kostnadskontroll, prosjektvurdering og rådgivning vært drevet grundigere og mer detaljert enn vanlig i Husbanken. Det har vært påpekt at bearbeidingen belastet ressursene både på søker- og saksbehandlingssiden.

### Framdrift av prosjektene

I fire puljer, fra høsten 1987 til våren 1989, har Husbanken gitt tilsagn til mer enn 2700 boliger fordelt på omtrent 200 prosjekter. Prosjektene varierer fra 4 til 84 boliger. Gjennomsnittet er 11.

Av de 182 prosjektene var 39 kommet så langt i august 1989 at det var søkt om konvertering av Husbanklånet.

I den første puljen, høsten 1987, ble 24 kommuner tildelt utleielån for i alt 384 boliger, fordelt på 26 prosjekter. (Da er Bergen og Borre inkludert selv om de på Husbankens lister står oppført med tilsagn neste år). Tre kommuner fikk vanskeligheter, bl.a. med naboprotester, og har frafalt søknaden, slik at det gjensto 22 kommuner med 23 prosjekter, i alt 314 boliger.

Året etter, høsten 1988, var halvparten av prosjektene ferdig bygd og innflyttet (12 stk.).

Sommeren 1989, to år etter lånetilsagn, var ytterligere 6 prosjekter ferdige og innflyttet. De øvrige er forsinket.

Neste pulje var våren 1988 med tilsagn til 27 prosjekter. I 11 av prosjektene var innflytting ferdig sommeren 1989.

Fra de to første puljene med lånetilsagn var til sammen 29 prosjekter med i alt 421 leiligheter innflyttet sommeren 1989.

## Utleieboliger og andre boliger i samme prosjekt

I Stortingsproposisjonen om Husbanklån til utleieboliger skriver departementet at man ønsker å oppnå en variert beboersammensetning, men at en ikke vil fastsette nærmere retningslinjer for tildeling før en har vunnet erfaring fra prøveperioden. Kommunal- og miljøvernkomiteen skriver i sin innstilling:

*"Komiteen er opptatt av at beboermassen i utleieboligene skal være variert. Komiteen viser i denne sammenheng til at prøveprosjektene bør omfatte beboere som gir et mest mulig representativt bilde av hele ungdomsgruppen. Komiteen forutsetter derfor at reglene for inntak sikrer bred variasjon i beboermassen, og at dette framgår av standardvedtektene. For å oppnå en så variert beboersammensetning som mulig, ser komiteen det ønskelig at utleieboligene i tillegg til egne bygg også fordeles i øvrige boligmasse. Dette kan f.eks. gjøres ved at stiftelsen disponerer leiligheter i ordinære borettslag."*

De aller fleste prosjektene har utleieboliger i egne hus. Bare i to av prosjektene, ett i Molde og ett i Eidsberg, er utleieboligene en del av et ordinært borettslag. I praksis har det vært en rekke problemer med å få prøveprosjekter som integrerer utleieboliger for ungdom og andre boliger i ett anlegg:

a) Kombinasjoner av flere forskjellige lånetyper innenfor ett prosjekt fører lett til dobbel saksbehandling. Flere saksbehandlere må inn i bildet; behandlingen krever en form for seksjonering som skiller kostnadene for utleieboligene fra de andre boligene i prosjektet og stiller stiftelsen som eier av utleieseksjonene. Prosessen kan være vanskelig og forsinke saksgangen inntil Husbanken finner en egnet rutine.

b) I prøveperioden har det vært stor pågang etter vanlige husbanklån. Søknadene har blitt lagt i prioriterte "køer", med venteid på et år eller mer. Tilsagnene om utleielån har hatt høy prioritet - det er ingen ventetid for lån til utleieboliger. I de fleste integrerte prosjektene må utbyggingen skje under ett: utleieboligene og de ordinære boligene må føres opp samtidig. De ordinære boligene i prosjektet kommer således foran den alminnelige "lånekøen". Dette bryter med saksbehandlingsrutinene og belaster kvotene for husbanklån.

c) I enkelte "integrerte" prosjekter blir utleieboligene forsøkt brukt som brekkstang for å omgå lånekøen på ordinære husbanklån.

d) Blandede prosjekter har ikke vært en del av organisasjonskulturen hos enkelte større utbyggere. Derfor kan deres organisatoriske forhold ligge dårlig til rette for slike prosjekter. Konsekvensen er at pressområdene får prosjekter som konsentrerer utleieboligene i tung, fleretasjes bebyggelse. Dette får lett uheldige sosiale virkninger, både i nærmiljøet og innenfor prosjektet. (Se kapitlet senere, "Om integrasjon og store hus")

Problemene har konsekvenser. Svært få integrerte prosjekter har fått tilsagn om utleielån (til tross for prioriteringen i Husbanken), og i disse er utleieboligene minst halvparten av prosjektet. Resten, de ordinære boligene, er for det meste småboliger. En del av kommunalkomiteens målsetting om "bred variasjon i beboermassen" er således ikke oppnådd.



## BEBYGGELSEFORM, UTFORMING, PLANLØSNING

Trehus dominerer søknadene. De fleste gjelder to etasjes rekkehus, oftest med separate boenheter på hvert plan. Boliger over to plan forekommer sjelden. Etter bebyggelseform er eneboliger den minste gruppen blant låntilsagnene, bare 16 enheter av omtrent 1 500 boliger i 1987 og 1988 til sammen. Rekkehus, tomannsboliger og "andre hus" (kategorien omfatter alle typer flermannsboliger, også to etasjes rekkehus med separate enheter på hvert plan) teller 1 056 boliger i alt. Av disse er mer enn to tredeler "Andre hus". Boligblokker og annen bymessig bebyggelse i tunge materialer, mur, tegl, betong o.l., er i mindretall, enda de ble prioritert: 371 boligenheter. Andelen hybler tilsvarer eneboligene, bare 16 enheter. (Tall fra Husbankens årsstatistikk 1987 og 1988).

Ved første tildeling i 1989 slo prioriteringen av storbyene ut. Nær en tredel av tilsagnene gikk til boenheter i boligblokker. Likevel lå tyngden av tilsagnene, mer enn halvparten, på rekkehus, tomannsboliger og "andre hus".

Utbedringssaker er den desidert minste gruppen. I de fem tildelingene fra 1987 til 1989 har bare ca. 20 utleieboliger i eldre bebyggelse fått tilsagn.

Fra saksbehandlingen er kommentarer til kvaliteten på husene lite positive: "ordinære trehus", "tradisjonelle, lite varierte," "nytenkning mangelvare", men seinere "noe bedre planlagt" (styringsgruppa 1987 og Notat til styringsgruppa, første halvår 1988). Saksbehandlerens inntrykk er at kvaliteten bedret seg etter hvert, blant annet fordi flere prosjekter ble utarbeidet av profesjonelle fagfolk. Tegningene vedlagt lånsøknadene viser det samme. Antallet profesjonelt utførte tegninger, boligløsninger og hustyper øker framover i prøveperioden. Dette understreker at sterkt redusert prosjekteringstid går ut over kvaliteten.

### Utvikling

Utleieboligprosjektene illustrerer at gunstig finansiering kombinert med stramme kriterier for tildeling kan styre utviklingen av boligtyper. Særlig interessant er det at utleielånene har forsert utviklingen: Blant ungdomsboligene finnes eksempler - både hos store produsenter, som Moelven Brug og Block Watne, og mindre

leverandører - på nye hustyper som er etablert på mindre enn ett år. Normalt bruker trehusindustrien to år eller mer fra en ny type foreligger som skisseutkast til huset kommer inn i katalogen. Eksempler på tilsvarende rask produktutvikling finnes også hos firmaer som oppfører tyngre bebyggelse.

Variantbegrensning er den andre påfallende tendensen i prøveperioden. Både plantype og bebyggelsesform ble mer ensartet for hver tildeling. Dette har ikke direkte sammenheng med industriutviklingen. Dels har de store produsentene vært engasjert i tyngre bebyggelse - som er utypisk, fordi blokkene er få i antall - dels har de brukt ordningen til forsøk både med arkitektur og boformer.

### Utforming

Et Ung-bo kollektiv utført av Moelven Brug i Odal, og gruppebolig i Salangen oppført av en mindre produsent, viser at alternative boformer kan resultere i nye trehustyper. Begge er bygd som ungdomsboliger: De er resultater av ordningen, men de er ikke i første rekke beregnet for masseproduksjon. Det er derimot Block Watnes ungdomsboligtype. I likhet med de foregående er den et svar på markedsbehovene som ligger bak prøveordningen. Til forskjell fra de to førstnevnte har den siste helt selvstendige boenheter; kollektive former er ikke en forutsetning, bare en mulighet. Som bygning har den lite felles med typehusindustriens tradisjonelle tilbud. Likevel er den en gjennomtenkt småbolig. Den er kompakt og økonomisk, til tross for sin aparte ytre form, og den har en rekke sammenbyggings- og sammenkoblingsmuligheter.

Anvendeligheten og populariteten er tydelig, for typen finnes i mange søknader, både fra storbyer, byer og landkommuner.

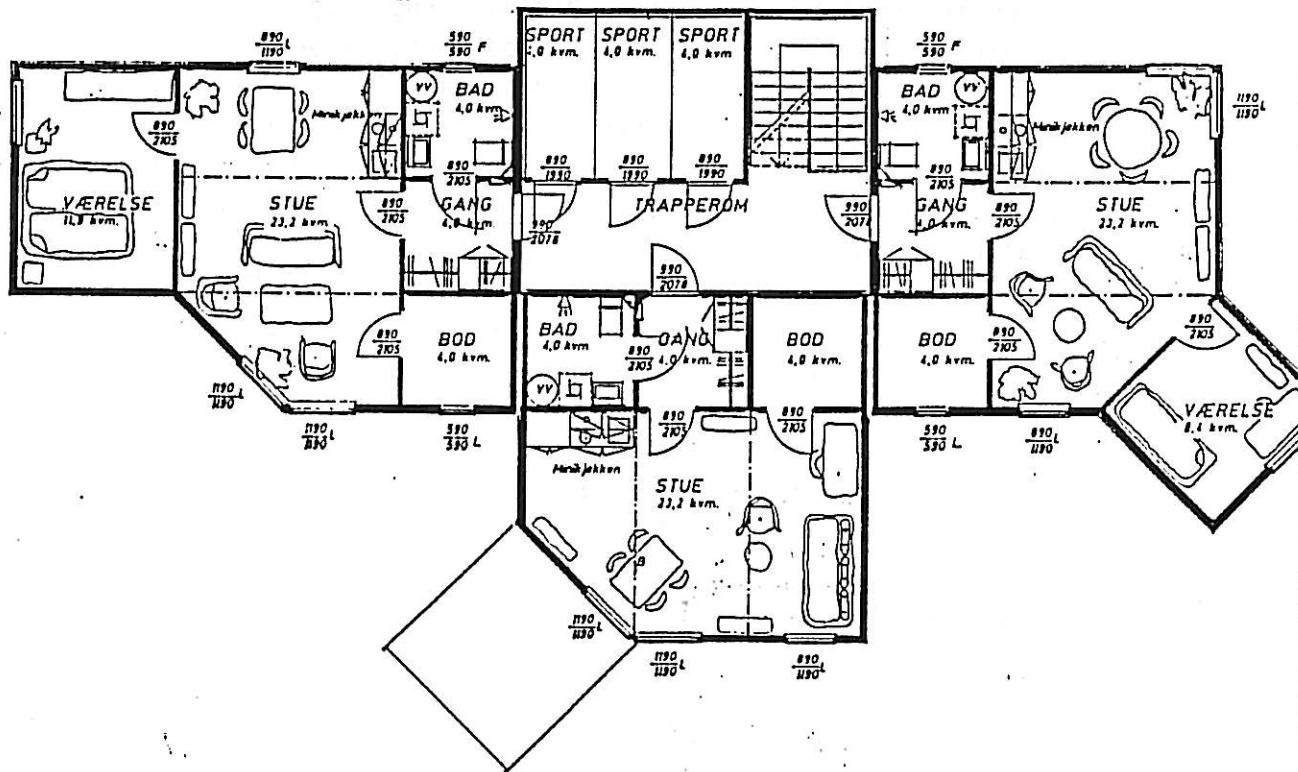
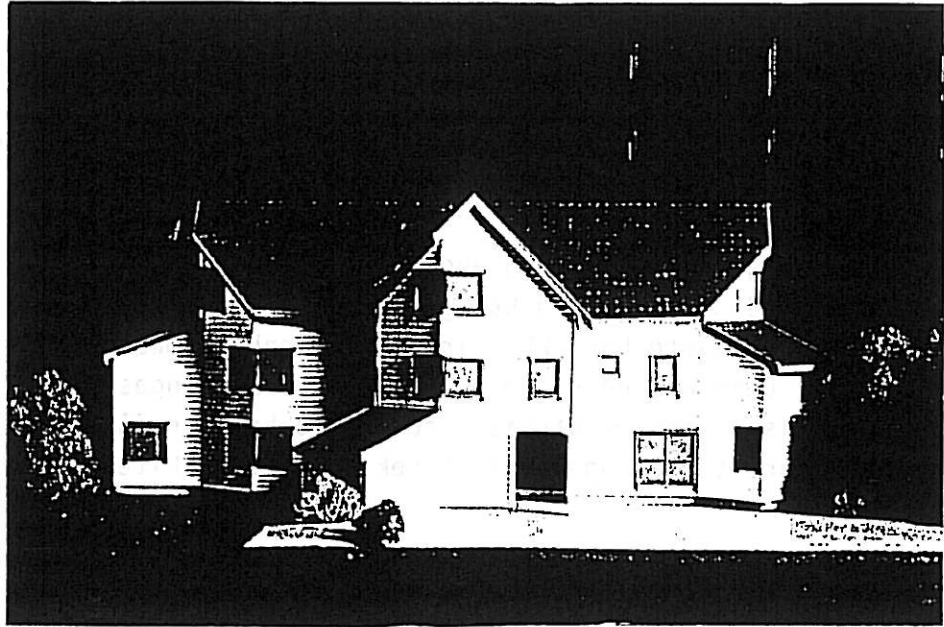


Fig. 1  
 "Bestselgeren" blant ungdomsboligene. Block Watnes "vortehus"  
 finnes i søknader om 212 boliger fra 13 kommuner.

I tillegg har Hetland-hus, Moelven Brug, Beverhus, Stor-Kaasa og andre utviklet hus typer som kan komme eller er kommet inn under ordningen. Alle følger mønsteret som er beskrevet innledningsvis i dette kapitlet: rekkehus med separate boenheter på ca. 50 m<sup>2</sup>.

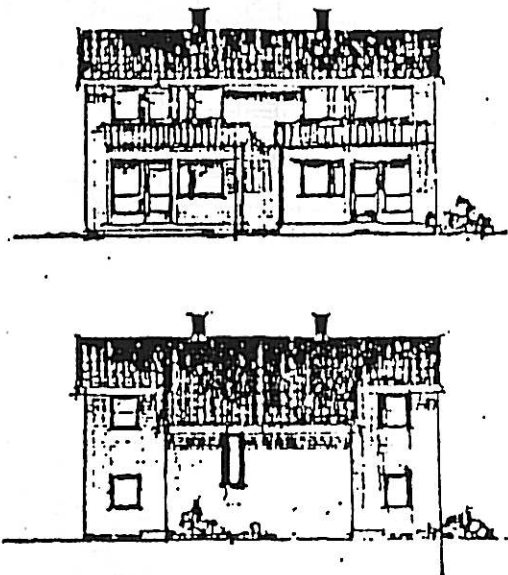
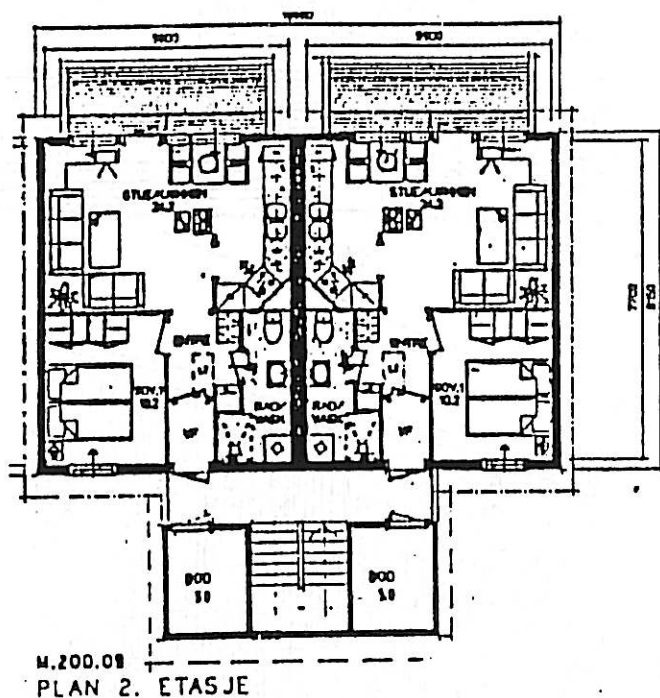
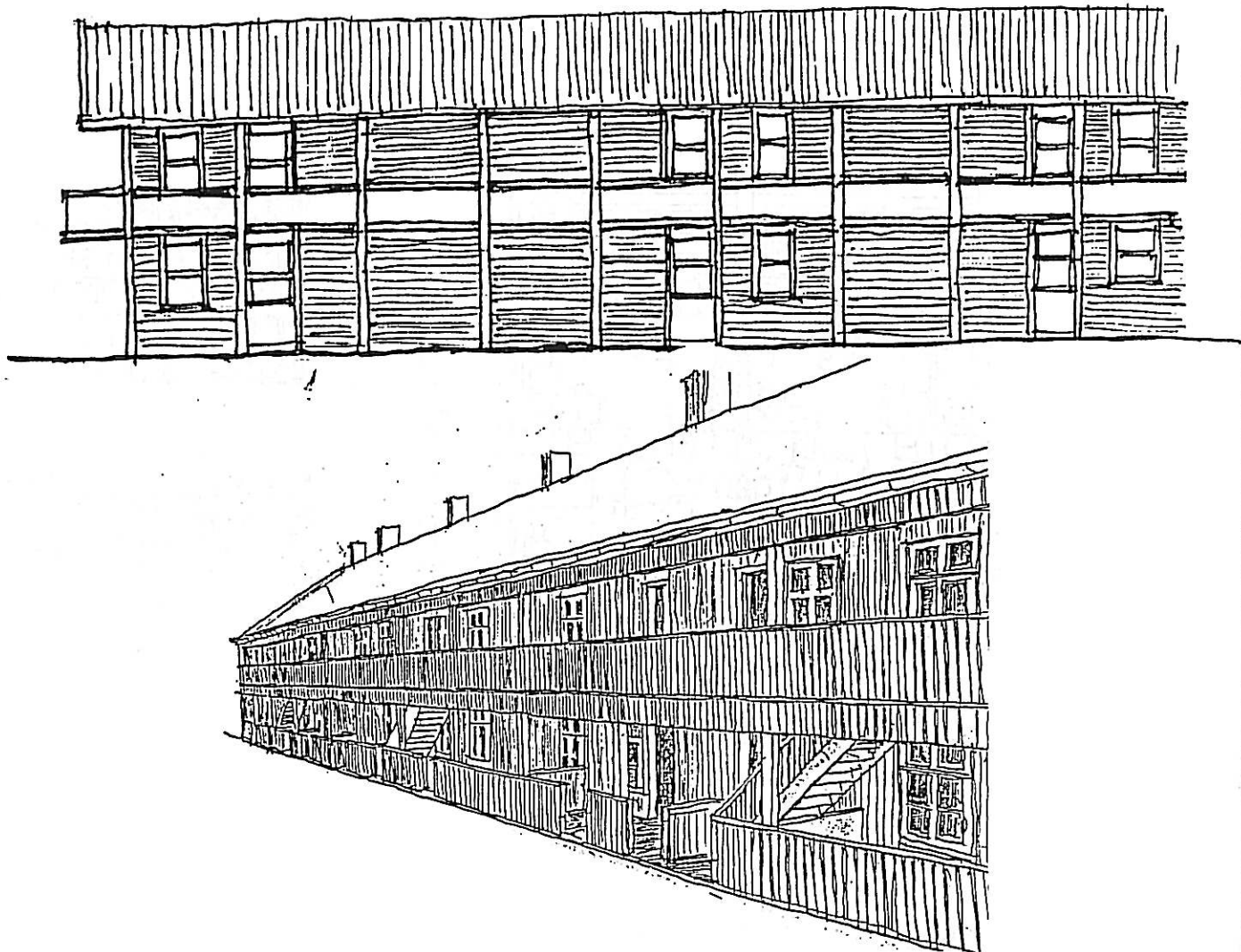


Fig. 2  
Ungdomsbolig fra Moelven Bygg

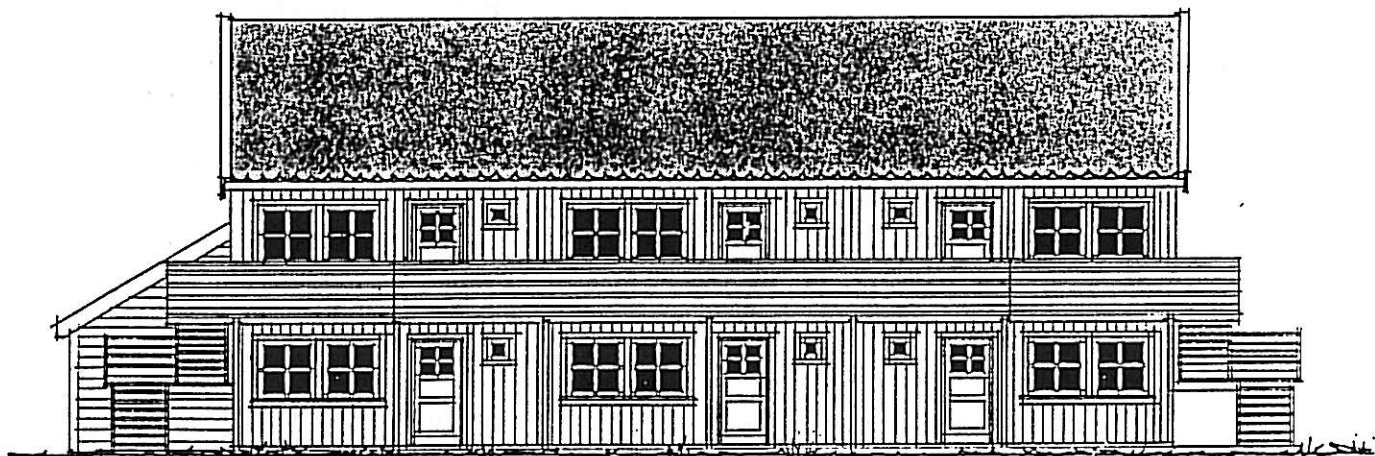
Det er påfallende at de mer forsøksbetonte utformingene kom tidligst i prøveperioden. Kollektivet og gruppeboligen fikk tilsagn høsten -87. Block-Watnes ungdomsbolig kom sterkest høsten -88, i 8 prosjekter med til sammen 87 boliger. Ved neste tildeling var antallet av denne typen halvert. Høsten 1989 gikk antallet ytterligere ned.

Eksempelet med Block Watnes type illustrerer det som er sagt tidligere: tiltakende standardisering av hustypene i løpet av forsøksperioden. Standardiseringen kan ha en økonomisk gevinst, men gevinsten er ikke automatisk. For eksempel er containerhuset fra Beverhus - utviklet fra arbeidsbrakker - blant de dyrere prosjektene.

En klart negativ side ved standardiseringen er at de mest "skrapte" husene gjentar en arkitektur som har hatt et mindreverdige stempel i et par generasjoner, og som etter hvert er blitt ansett som rivningsmodne: boliger for de dårligst stilte industriarbeiderne.



*Fig. 3*  
 Utleieboligene kan bli en arkitektonisk fugl Phønix, men i negativ forstand; tidligere tiders boliger for samfunnets laveste lag er blitt gjenfødt.



*Fig. 4*  
 Rimelige utleieboliger trenger ikke å kopiere kummerlige boliger fra gamle dager. Små sprang i fasaden, tilbygg på gavlene og gjennomarbeidede detaljer gir et bedre preg.  
 (Dahl, Heie, Svindlands ungdomsboliger, Kristiansand)

## Andre boformer

Andre boformer enn separate enheter på to rom er sjeldne, men enkelte hybelprosjekter og prosjekter med fellesrom forekommer. Mer kollektive boformer finnes bare i ca. 10 søknader

Ved de første tildelingene var kollektivene i nybygg og noenlunde jevnt fordelt på storbyer og landkommuner. Høsten 1988 og våren 1989 forekom kollektivene, til sammen fem søknader, i utbedrede hus innenfor tettbebyggelsen i Oslo, Bergen og Trondheim.

## Boligstørrelse og planløsning

Gode småboliger stiller store krav til planlegging. Men den ensidige satsingen på større familieboliger i 70- og første del av 80-årene har ikke gitt grunnlag for utvikling av mindre boligløsninger. Til en viss grad har kunnskap og kompetanse om grunnleggende, minste funksjonsmål, plantyper og krav til planløsning gått i glemmeboka.

### Boligstørrelse

Tre roms boliger forekommer, men to roms enheter på 50-60 m<sup>2</sup> utgjør hovedtyngden av søknadene. Laveste gjennomsnittsareal i 1987, 45 m<sup>2</sup>, hadde Oslo, høyest i 1987 hadde Oppland med 68 m<sup>2</sup>. Tilsvarende tall for 1988 er: Sør-Trøndelag, 43,1 m<sup>2</sup> og Troms 56,9 m<sup>2</sup>. Tallene viser to generelle tendenser:

- Utleieboliger i mindre byer og landkommuner har større areal enn i storbyene. Gjennomsnittsarealet for Oslos utleieboliger har vært mindre enn landsgjennomsnittet ved alle tre tildelinger. Bergen og Trondheim hadde ingen prosjekter ved første tildeling, men flertallet av deres prosjekter i 1988 var mindre enn landsgjennomsnittet.

- Størrelsen på boligene har sunket i prøveperioden. Fra 1987 til 1988 gikk gjennomsnittsarealet pr. bolig som fikk tilsagn ned med 6 m<sup>2</sup>, fra 56 m<sup>2</sup> til ca. 50 m<sup>2</sup> (tall for 1989 foreligger ikke foreløpig). Dette har sammenheng med utviklingen av planløsningene: En plantype med to varianter er blitt stadig mer framtrødende blant søknadene. Variasjonen i boligløsningene har sunket samtidig.

### Planløsning

Prøveordningen har for alvor satt søkelys på småboligen. Søknadsmassen omfatter anslagsvis 200 ulike løsninger av to roms boliger med mindre enn 60 m<sup>2</sup> bruksareal. Men kvaliteten på løsningene varierer: På den ene siden har normløshet etter dereguleringsperioden og "familieboligtida" (se begynnelsen av avsnittet om Boligstørrelse og planløsning), skapt et tomrom hvor mindreverdige boligtyper har kunnet vokse fram så snart lave kostnader ble et hovedkrav. På den andre siden har prøveordningen gitt støtet til et intenst og nødvendig utviklingsarbeid. To eksempler er nevnt tidligere, rask etablering av nye hustyper fra trehusindustrien og det store antallet prosjekter fra ulike kommuner, utbyggere og prosjekterende i løpet av en kort periode.

Selv om utviklingsarbeidet har bragt lite nytt, fortjener et par eksempler å bli nevnt. Block Watnes "vortehus" er illustrert i avsnittet om utforming. En kort analyse viser at vortehusets boligplaner er satt sammen av bestemte elementer, omtrent som bitene i et puslespill, se fig. 5.

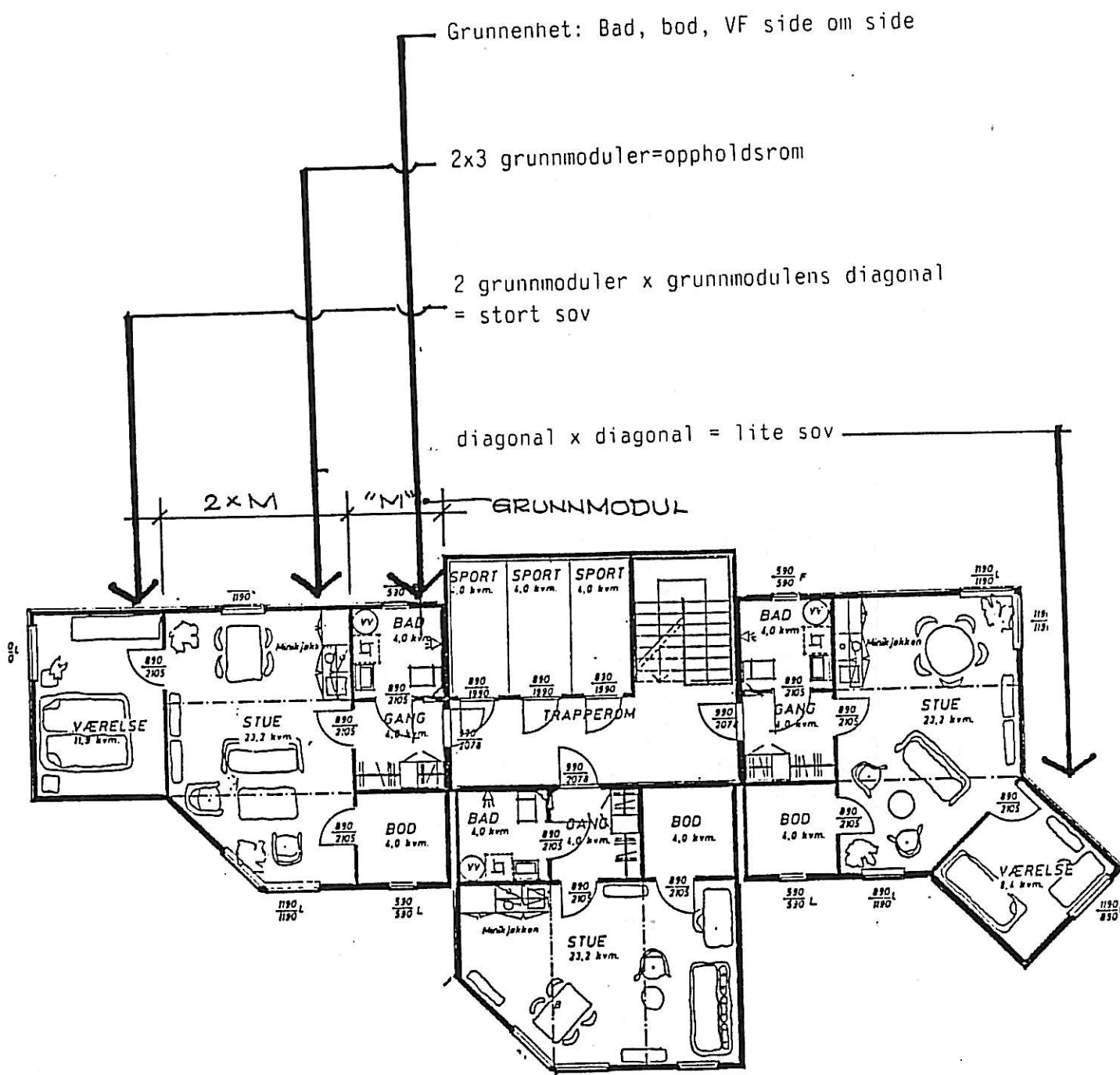


Fig. 5  
 Bak den uvanlige geometrien ligger en betydelig standardisering av boligplanens mål og elementer.  
 (Block Watnes "vortehus")



Selvaags "Gullhaug"-type representerer en annen form for nytenkning. Liten aksebredde, 1,2 m mindre enn Selvaags minste typer tidligere, og 2,2 m mindre enn vanlig for småboliger, er utgangspunktet. Biloppstillingsplassene i kjelleren (2 stk. = 5 m) har gitt målet. Råbygget gir rektangulære boligenheter på 5 x 12 m. Etter råbygget er leilighetene rene montasjearbeider, og innvendige vegger kan stå fritt i planen. Løsningen er blitt kritisert: Passasjene er smale. Den viktigste delen av soverommet ligger mørkt, inne i planen, og det er bare plass til et lite bord ved vinduet. Fra vindfanget kommer man direkte inn i kjøkkenet; man må passere forbi arbeidsdelen - innredningene - for å komme inn i stua. Positivt er likevel at de skrått stilte innvendige veggene gir muligheter til innredning og møblering på kjøkkenet som ikke ville vært mulig i en konvensjonell plan. Ved vinklingen av veggene oppnås samtidig optiske illusjoner som skaper et inntrykk av rommelighet; rommene virker større enn de egentlig er.

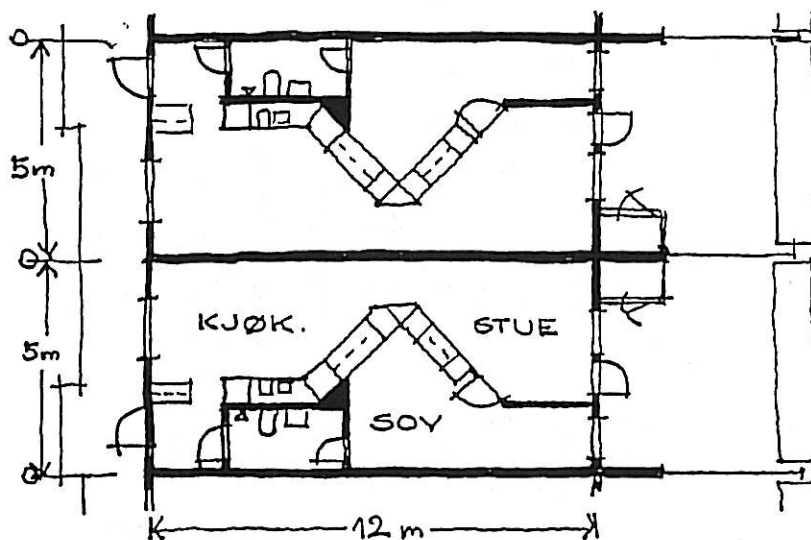
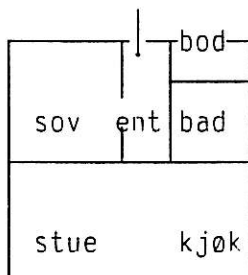


Fig. 6  
"Gullhaugtypen" fra Selvaagbygg

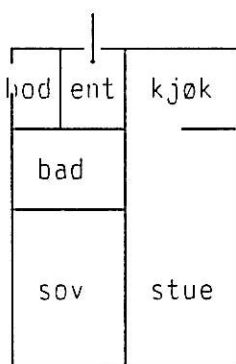
Selvaags og Block Watnes typer representerer motstykker fra industrien: Block Watnes småhus gir varierte boligstørrelser i en uvanlig formet bygningskropp. Selvaag tilbyr en konvensjonell boligblokk med standardiserte, like boliger; nytt er bare oppdelingen av leilighetsarealet.

Men disse løsningene hører til avvikerne blant utleieboligene. For i likhet med utformingen av bygningene, følger de fleste planene faste hovedmønstre, som blir stadig oftere repetert i

løpet av prøveperioden. Ivar Jørgensens rapport for Husbanken. "Funker femti'n", er basert på 35 utleieprosjekter med leiligheter på 50 m<sup>2</sup>, konkretiserer:



"Den kvadratiske plan (ca 7,2 x 7,2 m) med to frie fasader forekommer oftest i materialet. Plantypen må sies å være den mest vellykkede i småhusbebyggelse. Vi finner typen i korsdelte 4-m. boliger og i 2-m. boliger. En plantype er dominerende."



Om "den langstrakte plan", en variant over samme mønster: "Lengden av leilighetene er ca 8-9 m. men bredden ligger på om lag 5,5 - 6 m. Typen forekommer som 4-m. bolig og i rekkehus."

Som rapporten sier, er kvadratiske og langstrakte planer de dominerende i rekkehusene, to- og firemannsboligene. Dette er samtidig de dominerende bebyggelseformene. Tegningene av utleieboligene har således liten variasjon. Løsningene er standardiserte.

Standardiseringen av bolig- og plantyper har klare årsaker. De trange rammene for ordningen gjorde at søkerne satset maksimalt på løsninger som tilfredsstilte Husbankens prioriteringskriterier best mulig. Prioriteringen, som var nødvendig på grunn av ordningens begrensede omfang, virket sammen med strenge krav til økonomi og har, kombinert med tidsnød, hemmet utviklingen av mindre konvensjonelle bolig- og plantyper. Bare noen større utbyggere med godt utbygd planleggingsapparat har skapt nye løsninger.

Rammene for ordningen legger opp til en arealbegrensning på ca. 50 m<sup>2</sup>. "Funker femti'n" og annet arbeid i Husbanken og på NBI gir få holdepunkter for at boliger på 50 m<sup>2</sup> eller mindre får en forsvarlig standard. De vil mangle enkelte kvaliteter som oppbevaringsplass, nødvendig fri plass i rommene, visse møbleringsmuligheter o.l. ("Funker femti'n" sier, "for de fleste husene blir spiseplassen vanskelig å plassere.")

Om 50 m<sup>2</sup> er utilstrekkelig, viser prosjektene og analysearbeidet at de alminneligste kvalitetene får plass på noen få kvadratmeter ekstra. Disse kvadratmetrene koster som oftest vesentlig mindre enn den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på boligene, men de kan bety en betydelig kvalitetsøkning. Hovedspørsmålet er hvilke kvalitetsmessige rammer utleieboliger med begrenset botid skal ligge innenfor. En permanent ordning bør ta stilling til dette.

### Livsløp standard

En gjennomgang av tegningene til utleieprosjektene bekrefter det saksbehandlerne og "Funker femti'n" gir inntrykk av: Drøyt en tredel av boligløsningene indikerer livsløp standard; plantegningene bærer symbolet Husbanken har etablert, sirkler på fri golvplass i de viktigste rommene. (Færre prosjekter tilfredsstiller kriteriene for livsløp standard fullt ut.) Siden prøveordningen fullfinansierer boligene, og livsløp standard ikke medfører økt lån, er det rimelig å anta at disse prosjektene uttrykker et ønske om livsløp standard i utleieboliger.

Men, en god vanlig bolig krever noe over 50 m<sup>2</sup>. En god livsløpsbolig på 50 m<sup>2</sup> eller mindre er følgelig neppe mulig. Boligmeldingen legger opp til at flere boliger skal være tilgjengelige for funksjonshemmede. Om dette også skal gjelde utleieboligene, er igjen et spørsmål om de kvalitetsmessige rammene for slike boliger. Spørsmålet har blant annet sammenheng med botid. De fleste regner med at en del av utleieboligene etter hvert vil bli permanente boliger.

## ORGANISERING - FORVALTNING

Departementet skrev i sin innstilling om ordningen at prosjektene fortrinnsvis skulle realiseres av egne stiftelser, bl.a. i et samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag.

Omtrent to tredeler av prosjektene er organisert som stiftelser. Resten er kommunalt eide utleieboliger. Det er som regel i en mindre kommune utenom de største tettstedene at en har valgt formen med ren kommunal eie.

Prosjektet i Bodø. "Bodø kommunale boligstiftelse", er organisert på en måte som ligger nær det en ville forvente etter opplegget fra Regjeringen. Stiftelsen forestår tildeling på grunnlag av annonse i avisene. Ungdom mellom 18 og 30 år har anledning til å søke, forutsatt at de ikke har eller har vært eiere av egen bolig/leilighet. En må være i inntektsgivende arbeid og tvunget til å spare kr 1 000 pr måned. (Se vedlegg). Stavanger har tilsvarende regler, men aksepterer at beboerne har pensjon i stedet for inntektsgivende arbeid. I Stavanger er det i tillegg krevd minst to års botid i kommunen.

I andre kommuner er det åpenbart at denne nye ordningen benyttes mer som en kjærkommen anledning til å få bygd og tildelt boliger til dem i kommunen en oppfatter å ha ett særlig stort boligproblem. Det gjelder uansett alder. Enkelte kommuner, som Røros, benytter disse boligene til flyktninger. Ringerike skriver at det er "særlig vanskeligstilte grupper, derav unge i etableringsfasen, innvandrere o.a." som kan søke til prosjektet.

I valg av hvem som skal få bolig vil "vanskeligstilte, bl.a. de som på grunn av dårlig økonomi ikke kan kjøpe egen leilighet" komme først. Lignende formuleringer finner en i svarene fra Skaun.

Dette gjelder også i Drangedal kommune. I Lindesnes er det enda mer markert at boligene ikke bare, og kanskje ikke heller først og fremst skal tildeles til ungdom. Som brukergruppe er nevnt følgende:

"Leilighetene kan leies ut til ungdom, funksjonshemmede, eldre eller andre i en vanskelig livssituasjon." I svaret på hvilken måte en velger ut hvem som skal få bolig, hvilke hensyn som veier tyngst, er svaret: nåværende boligsituasjon, helse, sosiale forhold, og alder.

Fra Salangen sies det at leilighetene ikke blir utlyst, men blir tildelt av sosialadministrasjonen og klientutvalget blant de søkere en har - og som har størst behov. Leilighetene blir tilbudt personer som på forhånd er registrert som boligsøkere og Salangen sier at "ja, Salangen er en liten kommune, og sosialadministrasjonen vet hvem som bør få bolig først". Det er i den kommunen at en f.eks. har to innflyttere over 70 år.

Rakkestad boligstiftelse derimot ligner mye på Bodø. Bergen, Frogn og Vennesla har også bestemmelser som forbeholder boligene til ungdom. Noen har ennå ikke bestemt kriteriene. Omtrent to av tre av kommunene følger "Bodø-møsteret", og en av tre det som vi ser i Lindesnes.

En kommune, Molde, har vedtatt regler for å sikre en fordeling av beboere etter sivilstand og kjønn.

I byer og tettsteder med boligbyggelag er stiftelsen ofte basert på et samarbeid mellom kommunen og boligbyggelaget (eller lagene, i de tilfellene det er flere, slik som i Oslo). I Oslo blir halvparten av leilighetene tildelt etter ansiennitet i boligbyggelaget og halvparten gjennom kommunen. Kommunen krever tre års botid i kommunen.

Stavanger har samme regler som i Oslo. I Molde er tildelingen etter ansiennitet begrenset til 30 % av leilighetene. I Bodø er en halvpart fordelt etter medlemmsansiennitet mens den andre er tildelt ved loddtrekning blant søkere som fyller kriteriene om alder, og uten krav om botid i kommunen.

Spørsmålet om tildelingsregler er en viktig del av diskusjonen om hvem utleieboligene skal betjene. I Oslo har UBO foreslått at kommunen får en mindre andel. Begrunnelsen er at en ellers risikerer å få en for stor del personer med tilpassingsvansker. Fra Statens institutt for forbruksforskning, SIFF, er det kritisert at flyktingene i praksis utestenges fordi de verken har ansiennitet i boligbyggelag eller lang botid i kommunen. De er derimot ofte unge. 70 % av flyktingene er enslige under 30 år.

#### Drift og forvaltning

Boligene eies og forvaltes av kommunen eller stiftelsen med grunnlag i husleieloven og i de normalvedtektene som KAD har utarbeidet. Erfaringer fra et halvt års drift i Oslo har medført en diskusjon om hvilke behov det er for vaktmester/veiledningstjenester i utleieboligene. UBOS ledelse hevder at utleieboliger for ungdom må kunne drives med enkel administrasjon som tar seg av inn- og utbetalingene, tildeling av leilighetene, behandling av klagesaker og eventuelle utkastelser. De skal med andre ord opptre som en vanlig forretningsfører for en gårdeier.

UNGBØ framhever at det etter deres erfaring er nødvendig med en viss oppfølging den første tiden etter innflytting for å få en boliggruppe til å fungere. De mener det er grunn til å regne med at utleieboligene vil ha et tilsvarende behov.

## PRISER OG HUSLEIER

Tabellen nedenfor gir opplysninger om hva boligene har kostet og den husleie som er fastlagt ved innflytting. Innflyttingen har skjedd fra sommeren 1988 til sommeren 1989.

Tabell 01 A

## Priser og husleier

Kommune	Ant bol	Total pris pr. bol.	Husleie pr.mnd v/innfl	Type prosjekt	Gj.sn. beregnet areal pr. bol.
Eidsberg	18	592		Blokkleil.	55
Ringerike	4	561	3550	Kjedehus	63
Bodø	24	500	2500+1000	4-mannsbol.	56
Drangedal	6	470	2500-2800	1et tomannsbol.	52
Frogn	18	422	2500	Hor/vert rekkehus	75
Lindesnes	4	422	2250	Tomannsbol.	65
Skaun	6	415	2050-3350	1+u frittl. enebol.	70
Salangen	3	414		Gruppebol.	50
Molde	20	436	1770	Blokk	55
Bergen	6	410	1775-2383	Loft i utbr.gård	xxx
Rakkestad	8	388	2000	1 et. tomannsbol.	75
Vennesla	3	373	3015	1 et. rekkehus	54
Sør-Odal	6	309		Hybler	33
Bamble	8	452	2300	Tomannsb, s.kjed.	50
Borre	16	-	2000-2500 + 300	4-mannsb.	54
Ringerike	4	562	3550	Sammenkjedet 1+u	63
Ås	16	494	2035-2843	4-manns toet.	53/72
Våler	4	498	2500	type xxx	xxx

1 et. = Enetasje      Utbr = utbedret

bol. = bolig            s.kjed = sammenkjedet

1 + u = enetasje med underetasje

Tabell 01 B  
Priser og husleier

Kommune	Ant bol	Total pris pr. bol	Huslei pr.mnd v/innt	Type prosjekt	Gj.sn. beregnet areal pr. bol.
Fyresdal	5	430	2200	5-mannsbolig	46/50
Krist.sand	13	159	xxx	xxx	xxx
"	14	278	xxx	xxx	xxx
Stavanger*)	44	418	2500-3000	+ 1000 BW-ung. bol	41
"	12	333	2500	+ 1000	xxx
Oslo	84	564	1625-4775	(gj.3374) Blokk	46
Oslo	11	483	2038-2762	xxx	xxx
Trondhjem**)	5	430	1000-1500	Bofellesskap/hybler	xxx

\*) Stavanger har hatt vanskeligheter med å få utleid alle leilighetene og har satt ned husleia med kr 500 og redusert sparebeløpet til kr 300.

\*\*) Trondheim har subsidiert husleiene. De er beregnet å koste henholdsvis kr 2 105 og 2 809 pr. mnd.

\*\*) Ufullstendige opplysninger.

Med noen unntak er prisene nokså nær kalkylen. Unntaket er Eidsberg og Drangedal der prisen er om lag kr 100 000,- mer enn planlagt.

Det er et stort spenn mellom den billigste og den dyreste bolig. fra kr 309 000,- til kr 592 000,-. Forskjellene i pris er for en del uttrykk for ulik standard. Ett av de billigste prosjektene består av hybler med felleslokaler, med i alt 33 m<sup>2</sup> BA pr. bolig. Det dyreste prosjektet, Eidsberg, har to-romsleiligheter i blokk. med 55 kvm BA pr. bolig. Et annet dyrt prosjekt finner en på Ringerike med 3-romsleiligheter på 63 kvm BA.



Det er imidlertid også store prisforskjeller mellom prosjekter med nokså lik kvalitet. Selv prosjekter som benytter de samme ferdighus-typene, har forskjeller som er vanskelig å forklare.

Det er en tendens til at prisene på prosjektene tilnærmer seg den normen Husbanken har gitt. Vi har inntrykk av at dette på den ene siden er en følge av at Husbankens normering virker prisdempende. På den andre siden er det også følge av en nedskjæring av størrelser og standard. Som vi skrev i vurdering av prosjektene, har det skjedd en viss ensretting av prosjektene.

Tabell xx

Størrelser og kostnader på utleieboligene i følge Husbankstatistikken:

	1987	1988
	-----	-----
Antall utleieboliger	384	1180
Gjennomsnitt pr.bolig:		
- Bruksareal	56,0	49,8
- Anleggskostnader 1000 kr	430	459,3
- Tomtekostnader "	34	54,5
- Anleggsk.pr.kvm BRA	7678	9222
	-----	-----

Etter Husbankens statistikk over alle prosjekter som er innvilget utleielån, er den gjennomsnittlige størrelsen redusert og den totale anleggskostnaden økt noe mellom 1987 og 1988. Anleggskostnadene pr. m<sup>2</sup> er økt med 20 %, og det er klart mer enn konsumprisindeksen økte fra 1987 til 1988.

Prisene er stort sett innenfor den rammen som Regjering og departementet forutsatte.

Garasjer representerte et problem der dette er pålagt av reguleringsbestemmelsene, slik som i indre by i Oslo. Utgiftene til garasje blir ikke dekket av Husbanklånene. I Hedmarksgata i Oslo er garasjene utskilt som egen post og man skal prøve å leie dem ut til folk i nabolaget.

Utleieordningen forutsetter at kommunene bidrar med rimelige tomter. Det har også skjedd. I større byer med stort press på tomtemarkedet, er det en viss tendens til at de rimelige tomtene også er lite attraktive tomter. Det er tomter med store støy- og trafikkbelastninger og tomter med dårlige lysforhold, som rent nordvendte bratte skrånninger.

Fra en kommune er det innvendt at subsiderte tomter bare er mulig i "rike" kommuner. Ordningen vil derfor fungere urettferdig, med en forfordeling til økonomisk sterke kommuner.

### Husleiene

De fastlagte husleiene varierer i hovedsak med prisen på boligene. Det er imidlertid også påfallende store forskjeller. Boliger til kr 422 000,- og boliger til kr 500 000,- har i begge tilfeller fått en husleie på kr 2 500,- pr. mnd. I ett av de billigste prosjektene. Vennesla med kr 373 000,- pr. bolig, er husleia av de høyeste, dvs. kr 3 015,- pr mnd.

Husleiene fastsettes av hver enkelt stiftelse/kommune. Det er ikke nærmere angitt hvordan husleiene er beregnet. Utgangspunktet for alle er lånene i Husbanken. I tillegg kommer kommunale avgifter, drift og vedlikehold. Noen har også lagt til et beløp for antatt husleietap i forbindelse med inn- og utflyttinger.

I Oslo er husleiene fastsatt etter et såkalt "paritetsprinsipp". Det betyr at stiftelsen beregner en felles husleie for alle prosjektene, uavhengig av byggekostnadene i hvert enkelt prosjekt. Prosjekter innenfor Ringveien får et tillegg og prosjekter utenfor Ringveien et fratrekk som kompensasjon for økte reiseutgifter. Leia er fastsatt under forutsetning av at den ikke skal reguleres opp mer enn konsumprisindeksen.

I fem kommuner har en bestemt seg for at husleiene skal følge konsumprisindeksen og reguleres årlig etter denne. I ti kommuner

har en bestemt at husleia skal reguleres opp, etter vedtak i kommunestyret, i takt med utvikling av rente og avdrag til Husbanken. De øvrige har ennå ikke fastsatt hvordan husleiereguleringen skal gjennomføres.

Husleiene er i flertallet av prosjektene omtrent på nivået som departementet antydet i innstillingen, når en tar prisstigningen ellers i betraktning. Men enkelte prosjekter med mange boliger, slik som i Oslo, ligger en god del høyere.

I to kommuner har vi registrert at kommunen subsidierer husleiene. Det gjelder Trondheim og Stavanger. I Stavanger får vi opplyst at nedsetting av husleiene og det tvungne sparebeløpet er en følge av vansker med å få leilighetene utleid.

### Interessen for prosjektene

I alle prosjektene, unntatt ett i Stavanger, meldes det om stor interesse for disse boligene. Der boligene er annonsert, har det gjerne meldt seg mange ganger så mange søkere som antall leiligheter. I Bodø søkte 136 på de 24 leilighetene som ble utlyst. I Bergen var ca. 100 interessert i de 6 leilighetene de hadde å tilby. Tilsvarende interesse melder de andre kommunene om. I noen tilfeller er omfanget av søkere ikke registrerbart i og med at tildelingen skjer etter lister som er opparbeidet på forhånd.

Stavanger skriver at de i ett av prosjektene, med ettromsleiligheter, regner med å få problemer med å få dem leid ut.

I Oslo er det opprettet et interesseregister som fornyes hvert halvår. Det har ikke vært vanskelig å få interesserte til de leilighetene som er utlyst, verken de nye eller de brukte. UBO regner med at de kunne fått større pågang dersom de hadde annonsert mer.

Prisen er avgjørende for interessen. Erfaringene i Oslo var at søkerne aksepterte priser opp til 3 000 pr. mnd. Ble det dyrere

enn dette, falt mange fra. De som sto for utleie av UBO-boliger, mente at en kunne satse mer på de minste leilighetene, gjerne ettroms.

Oppfatningene til leieboerne i UBO-prosjektene er at leia er for høy. Den er for høy i forhold til de inntektene som de fleste har, og gjør det umulig å legge seg opp noe til senere kjøp. En måtte minst ha inntekter på 150 000 kr i året for å kunne klare seg rimelig bra med de husleiene de hadde, mente de. De syntes husleia også var høy i forhold til leilighetenes standard sammenliknet med hva en ellers kunne få på markedet. Folk med god råd, f.eks. par med to inntekter, fant det mer lønnsomt å kjøpe seg bolig, mente de. De savnet for øvrig innsyn i UBOs beregninger og regnskaper.

### Husleier og inntekt

Som grunnlag for å vurdere husleiene, har vi beregnet hva en person med henholdsvis kr 125 000, 150 000 og 175 000 har igjen til annet forbruk når husleia er betalt.

#### Tabell 05

#### Husleie og disponibel inntekt, gruppert etter inntekt

	Brutto årsinntekt		
	125`	150`	175`
Disponibel			
etter skatt pr. år	86.800	100.400	112.800
pr. mnd	7.230	8.360	9.400
Husleie pr. mnd	2.500	2.500	2.500
Lys og varme "	600	600	600
Til annet forbruk	4.130	5.260	6.300

*Standard forbruksutgift etter Forbrukerrådet :Kr 6 500 pr. mnd.*

*Minstenorm ved sosialhjelp, utenom bolig, lys og varme:*

*kr 3 472 pr. mnd.*

Det framgår av tabell 05 at en med vanlig husleie i utleiebøl-  
 igene får mindre igjen til annet forbruk enn det Forbrukerrådet  
 har beregnet som normalt (Borgeraas 1987) for et enslig voksent  
 menneske, selv med inntekt på kr 175 000. Det er en uvanlig høy  
 inntekt, bare 10-12 % har så mye. Mer vanlig er inntekter mellom  
 100-150 000. Da har en ikke stort mer igjen til annet forbruk enn  
 sosialhjelpsatsens minstenorm. Det er da ikke å vente at en  
 klarer å spare særlig mye til ny bolig. Par har oftere høyere  
 inntekter, men selv blant par, har halvparten mindre enn 150 000  
 i samlet husholdningsinntekt.

## BOUTGIFTER OG ÅRSKOST. I UMLEIEBOLIGER

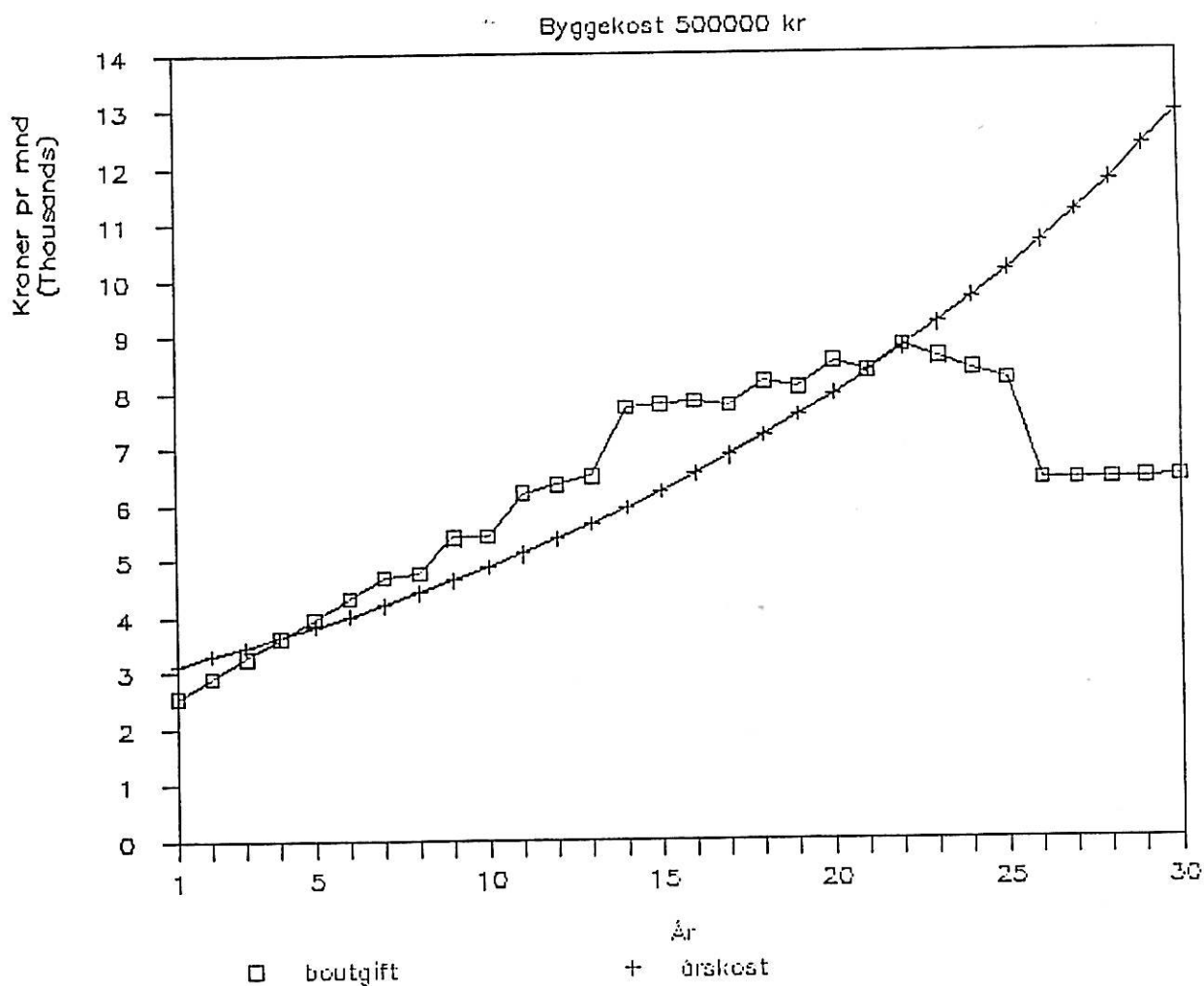


Fig.7. Nedbetalingsprofilen med utleielån, når en følger  
 Husbankvilkårene direkte og + dersom en skal ha samme reell leie  
 i hele nedbetalingsperioden.

I fig.7 viser vi utviklingen av boutgiftene i et utleieprosjekt. Den ene kurven er en direkte oppfølging av Husbankens lånevilkår. Totale anleggskostnader er kr 500 000. Det er plussset på driftskostnader på 2,5 % av boligens verdi til enhver tid.

Den andre kurven er laget ut fra den forutsetning at husleia reelt skal være den samme i hele 30-års perioden. Økningen tilsvarer altså en antatt inflasjonsrate, her satt lik 5 %.

I neste figur, figur 8, har vi vist utviklingen av det en person med kr 150 000 i årslønn har igjen til annet forbruk ved a) utleielån i Husbanken og b) ved markedslån uten nytt lån underveis. I det siste eksemplet er renten satt til 13 %. Realinntekten er forutsatt uendret i perioden.

Sammenlikningen viser at en med utleielån får betydelig mer å rutte med i perioden, men har til gjengjeld ikke noe å selge når nedbetalingsperioden er over. Da sitter stiftelsen igjen med verdien. En som har markedslån får mindre til annet forbruk i nedbetalingsperioden, men har til gjengjeld opparbeidet seg en kapital lik boligens salgsverdi. De "kapitaliserte innteksstrømmene" over 30-års perioden blir omtrent like. En med markedslån vil enten utsette sitt forbruk eller ta det ut ved hjelp av nye lån.

Dersom vi forutsetter at inntekten stiger reelt under perioden, vil det lønne seg med markedslån, på grunn av større skattefordeler.

I sammenlikningen må det legges til at det ikke er gitt for alle å få de lånene som trengs, og at heller ikke alle ønsker å sette seg i stor gjeld.

Fra departementet legges det vekt på at husleiene hele tiden skal ha opprinnelige kostnader som basis. Dermed vil pris- og verdistigning ikke ramme utleieboligene som derved etter hvert vil bli mye rimligere enn det en vil finne i markedet. Siden husleiefastsettelse er opp til stiftelsene/kommunene, gjenstår det å se om denne forutsetningen oppfylles.

## DISPONIBELT TIL ANNET ENN BOLIG

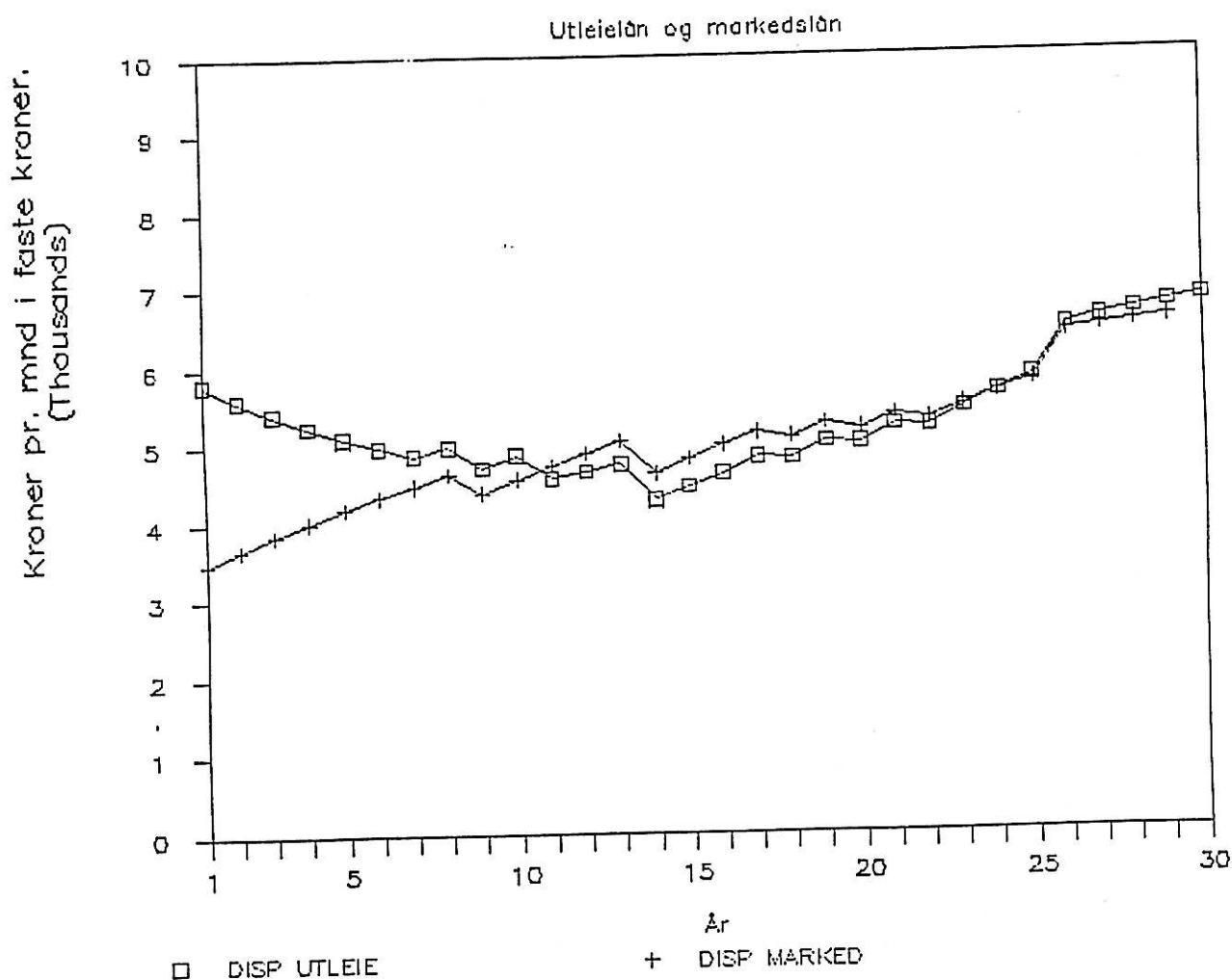


Fig. 8. Hva en har igjen til annet forbruk enn til bolig ved alternativ husleie ved utleielån og + kjøp med markedslån til 13 % årlig rente. Pris kr 500 000, inntekt kr 150 000.

## HVEM FLYTTER INN I UTLEIEBOLIGENE?

I de første prosjektene som har tildelt boliger, har vi opplysninger om 165 husholdninger som har søkt slik bolig og blitt prioritert.

Flertallet av søkerne er under 30 år, men en en tidel er eldre, og det er et par stykker over sytti år. Den gruppen som en i første rekke tenker på som søkere til overgangsbolig, er enslige under 25 år. De utgjør bare vel en firedel av alle som er tildelt bolig. Par under 25 år og uten barn er en annen gruppe som en tenker seg kan ha behov for overgangsbolig. De utgjør knapt en firedel. Resten av beboerne, halparten av alle, er eldre og/eller har barn. Enslig forsørgerer utgjør en stor gruppe, nær en femdel av alle. Par med barn utgjør ca. 10 % av beboerne.

Parene er oftest samboende. Selv av de som har barn, er under halvparten gifte. En tredel av de enslige forsørgerne har tidligere vært gifte.

Hver tiende husholdning har personer med funksjonshemning. De er oftere noe eldre enn gjennomsnittet, men også av gruppen under 25 år er 7 % funksjonshemmet.

Sammensetningen av beboerne er forskjellig i de ulike kommunetypene. I landkommunene finner en flest eldre (over 30 år) og flest enslige forsørgerer. Storbyene har flest unge. I byene er det en spesiell høy andel funksjonshemmede.

Tabell 06

### Alder og husholdningstype

	Uten barn		Med barn		SUM
	Enpers	Par	Enpers	Par	
Under 25 år	47	10	19	19	116
24-29 år	20	6	2	3	31
30-69 år	2	0	9	2	13
70 år og mer	2	0	0	1	3
Uoppgitt			1		2
Sum	71	46	31	16	165



Tabell 07  
Husholdningstype og sivilstand

	Ugift	Gift	Sambo	Separ	Skilt	Enke	Uoppg	Sum
Enslig	96	0	0	1	0	3	0	100
Par	0	13	87	0	0	0	0	100
Par+barn	0	44	56	0	0	0	0	100
En+barn	65	0	0	23	13	0	0	101
Alle	53	8	30	5	2	1	1	100

Tabell 08  
Kommunetype og husholdningstype

	Enslig	Par	Par+ba	En+ba	Uoppg	Sum
Land	38	25	11	26	0	100
By	43	36	14	7	0	100
Storby	49	28	7	15	2	101
Alle	43	28	10	19	1	101

Tabell 09  
Kommunetype og alder

	-24 år	-29	-39	-69	70+	UOPPG	SUM
Land	66	14	13	3	4	0	100
By	68	29	4	0	0	0	101
Storby	77	20	0	0	0	3	100
Alle	70	19	7	1	2	1	100

#### UTDANNELSE, ARBEID OG INNTEKT

Av de som flyttet inn, har 12 % høyere utdanning, 48 % har grunnskole hvorav en del med noen form for tilleggsutdanning, og 19 % er fagutdannet.

Det er en del studenter: 12 % av de enslige studerer, og i 39 % av parene er minst en student. Studentene har ofte jobb ved siden av studiet, og i parene er det oftest bare én som studerer. I alt er det bare 7 % som oppgir student som sin yrkesbetegnelse.

I alt er hver tredje husholdning uten arbeid eller med deltidsjobb. Det er forskjellige grunner til dette. Noen er arbeidsløse, noen er uførepensjonert, og noen er alene med småbarn.

Halvparten av de enslige har heltidsjobb. I de aller fleste parhusholdningene er det minst en heldagsjobb, og i om lag en tredel er begge i jobb.

Arbeidsforholdene avspeiler seg i inntektene. Samtlige husholdninger deler seg i tre omtrent like store inntektsgrupper: En gruppe med inntekter under kr 100 000, en gruppe med inntekter mellom kr 100 000 og 150 000, og en gruppe med inntekter over kr 150 000.

De høyeste inntektene finnes som en kan vente, i par med to jobber. De lave inntektene finner en særlig blant enslige forsørgere. Det er imidlertid også en del par med barn uten særlig høye inntekter. Hvert tredje par med barn har mindre enn kr 100 000.

Det kan være interessant å se på hva de tjener som har heldagsjobb. Det varierer fra 70 000 til 210 000 kroner. Halvparten oppgir inntekter mellom kr 120 000 og 150 000. Hver fjerde tjener mindre enn kr 120 000 og en firedel mer enn 150 000.

Av kommunetypene er det de mellomstore byene som skiller seg ut. De har flere med høyere utdanning, svært få uten jobb og få med særlig lave inntekter.

Tabell 10  
Husholdningstype og arbeidsforhold

	I arbeid		Studerer		Hjemm- værend	Trygd/ pensj	Annet	Sum	Ant
	helt	delt	+arbeid	uten					
-----									
Alene									
uten barn	62	6	8	4	1	13	6	100	71
med barn	23	13	0	10	10	42	3	101	31
-----									
Par:									
Person A	60	2	8	11	3	13	3	100	62
" B	45	5	6	18	6	2	18	100	62
=====									

helt=heltid

delt=deltid

Tabell 11  
Husholdningstype og arbeidsomfang

	Uten	Deltids-	En	En jobb	To	Sum
	arbeid	jobb	jobb	+delt	jobber	
-----						
Enslig	24	13	63	0	0	100
Par	7	2	54	9	28	100
Par+b	25	0	50	6	19	100
En+ba	64	13	23	0	0	100
-----						
Alle	27	8	52	3	10	100
=====						

Tabell 12  
Husholdningstype og inntekt

	Samlet inntekt for husholdningen i 1000 kr:					Sum	Ant
	Und 49	50-99	100-149	150-199	200+		
-----							
Enslig	21	14	45	14	6	100	71
Par	6	9	35	17	33	100	46
Par+b	19	12	19	19	31	100	16
En+ba	23	61	6	10	0	100	31
-----							
Alle	17	22	32	15	15	101	165
=====							

Tabell 13  
kommunetype og arbeidsomfang

	Uten jobb	Halv jobb	En jobb	En+1/2 jobb	To jobb	Sum
Land	30	7	53	1	9	100
By	4	7	75	7	7	100
Storby	33	11	41	3	11	99
Alle	27	8	52	3	10	100

Tabell 14  
Kommunetype og samlet husholdningsinntekt  
i 1000 kr

	-49	-99	-149	-199	200+	SUM
Land	16	28	28	17	12	101
By	7	4	46	25	18	100
Storby	23	23	31	7	16	100
Alle	17	22	32	15	15	101

#### BOFORHOLDENE FØR INNFLYTTING I UTLEIEBOLIGENE

Om lag en tredel kommer rett fra foreldrehjemmet. Det gjelder noe oftere aleneboere og noe sjeldnere aleneforeldrene. Men en forholdsvis stor andel også av par og barnefamilier har bodd hjemme hos foreldrene.

Nær en firedel av alle har tidligere bodd midlertidig inne hos andre, på pensjonat, i kollektiv eller på hybel (ikke egen bolig).

Noen har bodd i leilighet eller i hybelleilighet. Det gjelder vel en firedel.

Resten oppgir andre forskjellige boforhold som ofte er meget kummerlige. Noe av dette framgår av sitatene som gjengis i neste kapittel.

Det forekommer at noen har eid bolig eller hatt andelsbolig før de flyttet til utleieprosjektet, i alt 8 %. Det var for dyrt for dem, boligen lå for langt unna og skilsmisse, er grunner til at de likevel har søkt utleieboligen.

Mange har leid midlertidig hos slektninger. I byene var dette tilfellet for nær halvparten av alle.

I storbyene er det markert flere enn ellers som leier møblert og med tidsbegrenset kontrakt.

Forskjeller i tidligere boforhold er mest markert når en sammenlikner de som har vokst opp i kommunen med de som har flyttet dit senere, se tabell 17. De som er vokst opp i kommunen, har oftere kommet direkte fra foreldrene og oftere hatt leilighet. De som er vokst opp i utlandet, utgjør den motsatte ytterlighet med få fra foreldrene og ingen som har hatt leilighet. Innflyttere fra andre deler av landet inntar en mellomstilling.

Innflyttere og innvandrere har som regel bodd i kommunene noen år. Over halvparten er innflyttet før 1984.

Tabell 15

Husholdningstype og boforhold før

	Hos forel	Midlt pensj	Koll	Hybel	Hylei	Leili	Annet	Uoppg	Sum
Enslig	42	7	7	7	10	10	16	1	100
Par	37	9	7	7	13	22	7	0	102
Par+b	31	13	0	19	0	31	6	0	100
En+ba	26	13	0	10	3	23	19	6	100
Alle	36	9	5	8	9	18	13*)	2	

\*) Er ofte særlig vanskelige forhold som: 4 leier eldre og dårlige hus, to eier hus som de må flytte fra av helsemessige grunner, en (28 år) bor i privat aldershjem, en flytter omkring mellom familie og trekkfull hytte, en har hus som selges på tvangsauksjon etter separasjon (en med barn 30 år). To leier hybel/leilighet.

Tabell 16

## Husholdningstype og hvordan tidl. leilighet var disponert

	Eier-----		Leier -----				Uoppg	Sum
	selv	andel	umøbl	møbl	familie	annet 1)		
Enslig	6	0	13	14	32	8	27	100
Par	4	0	24	13	26	2	31	100
Par+b	13	6	13	19	19	0	31	101
En+ba	10	3	19	19	16	3	29	99
Alle	7	1	17	16	26	5	28	100

1) Et flertall av disse var bosatt hos foreldrene

Tabell 17

## Husholdningstype og boforhold før

	Hos forel	Midlt pensj	Koll	Hybel	Hylei	Leili	Annet	Uoppg	Sum	Ant
Kommunetype										
Land	39	6	1	9	4	17	20	4	100	76
By	39	11	0	11	21	18	0	0	100	28
Storby	31	13	11	7	8	20	10	0	100	61
Oppvekststed:										
Kommunen	46	7	2	6	10	19	9	1	100	108
Annen kom	21	9	2	14	7	21	23	2	99	43
Utland	9	27	45	9	0	0	9	0	99	11
SUM	36	9	5	8	9	18	13	2	100	165

Tabell 18

## Kommunetype og hvordan tidl. leilighet var disponert

	Eier-----		Leier -----				Uoppg	Sum
	selv	andel	umøbl	møbl	familie	annet		
Land	9	3	21	11	24	1	32	101
By	0	0	29	11	46	0	14	100
Storby	7	0	7	25	20	12	31	102
SUM	7	1	17	16	26	5*)	28	100

\*) Bl.a. Ungbo-leilighet

Tabell 19

## Kommunetype og oppvekststed

	Samme		Annen	Utland	Uoppg	Sum
	komm.	kommune				
Land	66	29	3	3	101	
By	71	29	0	0	100	
Storby	62	21	15	2	100	
Alle	65	26	7	2	100	

Tabell 20  
 Innflyttere og innvandrere  
 gruppert etter når de flyttet  
 til kommunen

Før 1980	24
1980-83	22
1984-86	19
1987 og senere	20
Uoppgitt	15
-----	
SUM	100
(N = 54)	
=====	

#### MOTIVENE FOR Å SØKE Utleieprosjektet

Vi spurte først om hvilke problem en hadde hatt med tidligere boforhold, og dernest hva som var viktigste grunner for å velge utleieprosjektet. I neste kapittel siterer vi direkte en del typiske svar. Her presenterer vi svarene etter at de er plassert i visse grupper og talt opp.

For de som bor hos foreldrene, er det viktigste å få egen bolig, få bo for seg selv. Av de øvrige fordeler svarene seg nokså jevnt på trangbodhet, dårlig standard, at det er dyrt og at det er usikkert. Noen oppgir også usentralt som viktig problem. En sier for eksempel at dette er avgjørende for om hun kan ta seg jobb. Hun har ikke bil og det går ingen buss.

Rimelig husleie og ikke innskudd er det som flest nevner som tiltrekende ved utleieprosjektene. Dernest er sentral beliggenhet nevnt av flest. Mange har imidlertid både nevnt pris, beliggenhet og størrelse/standard.



Tabell 21  
Hva slags boligproblemer en hadde  
Inntil tre svar

	Ensl	Par	Par+b	En+b	Alle
Bor hos foreldrene	32	9	6	16	20
trangt	17	22	13	29	20
for dyrt	6	26	25	19	16
i dårlig bolig	15	9	24	13	14
usikkert	17	15	6	3	13
usentralt	10	9	6	0	7
Andre grunner	13	26	44	48	26
Uoppgitte grunner	20	22	6	19	19
Sum	130	138	130	147	135
Antall	71	46	16	31	165

Tabell 22  
Hvorfor en har ønsket utleieboligen  
Inntil tre svar

	Ensl	Par	Par+b	En+b	Alle
Ønsker egen bolig	33	15	6	19	22
større	4	11	13	6	7
bedre	13	17	13	13	14
Den er tryggere	14	7	13	10	11
rimelig	33	37	25	10	28
ikke innskudd	27	24	13	19	23
En kan spare	13	9	19	3	10
Ligger sentralt	15	13	25	16	16
Andre grunner	18	28	38	52	29
Uoppgitte grunner	4	4	0	10	5
Sum	164	165	165	199	165
Antall	71	46	16	31	165

Tabell 23

## Kommunetype og problemene med tidligere boligforhold

	Bor hos foreld	Bolig lit/då	Dyrt/ usikk	Usen- tralt	Komb. grunn	Annet	Uoppg	Sum
Land	13	17	16	5	5	16	28	100
By	21	29	29	4	7	0	11	101
Storby	25	7	25	2	11	20	11	101
Alle	19	15	21	4	8	15	19	101

Tabell 24

## Kommunetype og hvorfor en ønsker å bo i utleieboligen

	Få egen	Større/ bedre	Riml/ innsk	Trygg	Sentr	Kombi	Annet	Uoppg	Sum
Land	24	7	20	0	9	14	18	8	100
By	14	4	39	4	7	29	4	0	101
Storby	25	2	30	3	2	26	10	3	101
Alle	22	4	27	2	6	21	13	5	100

## EKSEMPLER PÅ SØKERE OG SØKEGRUNNER

Nedenfor gjengir vi enkelte eksempler på søkere, de problem de nevner ved sin boligsituasjon og de grunner de oppgir for å søke utleieprosjektet. Rekkefølgen og utvalget er tilfeldig valgt. Direkte sitat i anførsel.

- 24 år gift kvinne. Bor i bokollektiv og betaler kr 4 000,- i husleie og har 1.000,- i renter og avdrag på studiegjeld. Hun er sykepleier. Problemer: "Tidsbegrenset leiekontrakt (ett år). Høy leie og plikter forbundet med utleie (snømåking, barne- og hundepass). Deling av kjøkken og bad med to andre leietakere." Søkergrunn: "Lengre leieperiode. Gunstig husleie med mulighet for å spare opp en egenkapital. Eget kjøkken og bad".
- 22 årig mann, samboende i heldags jobb. Bor gratis hjemme. Problemer: "Privatliv, at man bestandig har foreldrene rundt seg". Søkergrunn: "For å kunne stå på egne ben. Slipper å ta lån til innskudd".
- 25-årig ugift mann, postbetjent, heltidsjobb. Leier møblert hybel-leilighet for 2 000,- kr i måneden + brensel kr 400,- i måneden. Problemer: "At jeg har tre måneders oppsigelse på leiligheten". Søkergrunn: "At det er billigere å bo der enn å kjøpe seg en leilighet og kan spare penger til kjøp av leilighet."
- 24-årig ugift mann med barn, har heldagsjobb, bor hos foreldrene og betaler kr 1 500,- i måneden, med avtale om snømåking, barnepass o.l. Problemer: "Privatlivet til meg selv og mitt barn er det største problemet. Plassmangel er og et stort problem." Søkergrunn: "Det er en mulighet for meg å legge opp litt kapital til leilighet senere."
- 21-årig kvinne, samboende, uten barn, heltidsjobb, kr 100 000,- pr. år. mannen har heltidsjobb 130 000,- pr. år. De leier møblert leilighet og betaler kr 4 000,- pr. mnd. + lys/brensel kr 550,-. Problem:

"For høy husleie". Søkegrunn: "Forholdsvis lav husleie og en meget fin ordning med tvungen sparing".

- 21-årig samboende kvinne med barn. Er hjemmeværende og har kr 2 000,- i trygd eller pensjon, mens mannen har heltidsjobb og tjener kr 130 000,- i året. De bor hos foreldrene og betaler kr 1 000,- i leie og kr 350,- i lys og brensel. Problemer: "Vanskeligheter med å skaffe bolig til en rimelig pris." Søkegrunn: "For å få bedre leieforhold med f.eks. bad, noe vi ikke har nå, samtidig som man ønsker å bo sammen med litt unge folk."

- 22-årig mann, samboende, samboersken venter barn. Heltidsjobb kr 120 000,-. Samboersken arbeider i gatekjøkken og tjener kr 30 000,-. De leier møblert hybel og betaler kr 500,- i husleie og kr 350,- i strøm. Problemer: "Kalde hus, små hus. Utleier og er vanskelig." Søkegrunn: "På grunn av at vi ikke har noe annet. Og det er den eneste og beste løsningen for oss akkurat nå."

- 36-årig kvinne, med barn, nettopp separert. Har deltidsjobb og tjener ca. 70 000,-. Bidrag ikke fastsatt ennå. De hadde andelsbolig som er solgt, og hun bor nå midlertidig hos venner. Hun oppgir ikke problemer, men angir som viktigste grunn: "Er separert og har hovedansvaret for to barn (18 og 6 år gamle)".

- 23-årig ugift kvinne med barn. Har trygd og bor hos foreldrene, der hun betaler kr 1 500,- pr. måned. Problem: "Det er veldig trangt. Bor nå på ett rom sammen med min sønn. Vil bort fra mine foreldre. For det blir en del kranglig om oppdragelse av sønnen min o.l." Søkegrunn: "Vil gjerne bo i egen leilighet og greie meg selv. Vil skape et hjem for oss. Utleieboligen ligger i sentrum av Buvika, og det er fint da jeg ikke har førerkort".

- 35-årig kvinne, ugift med barn. Arbeider som dagmamma og som deltidarbeidende renholdsbetjent. Har nå en tidsbegrenset leilighet der hun betaler kr 2 500,- i leie + lys/brensel kr 350,-. Hun har i tillegg avtale om barnepass. Problemer: "Jeg bor med avtale om barnepass hele dagen. Drar på min faste arbeidsplass på ettermiddagen."

Kommer hjem sent på kveld. Har ikke mulighet til annet arbeid så lenge jeg er bundet til denne dagmammajobben." Søkegrunn: "Jeg har søkt meg heldagsarbeid, men da har jeg/vi ingen plass å bo. Synes utleieprosjektet høres bra ut som et midlertidig boalternativ."

- 20-årig mann, gift med barn, samlet husholdningsinntekt, vel kr 300 000,-. Eier en leilighet der de betaler kr 20 000,- pr. år i renter og avdrag + en husleie på kr 1 087,- + lys/brensel kr 650,- pr. mnd. Problemer: "Dyre boforhold. Dyrt innskudd, ikke kjent i kommunen, nyinnflyttet." Søkegrunner: "Gjøre seg kjent med forholdene i kommunen, økonomiske hensyn."

- 27-årig mann, ugift, heltidsarbeidende, inntekt kr 140 000,-. Bor hos foreldrene. Problemer: "Dyrt å skaffe egen bolig på en inntekt." Søkegrunn: "Vanskelig å få tak i en brukbar leilighet i Rakkestad til en akseptabel pris. Muligheter for å spare litt så en kan skaffe seg noe eget på sikt."

- 24-årig samboende mann, heltidsarbeidende, eier egen leilighet og betaler kr 4 900,- i månedlige renter og avdrag og 1 277,- i husleie + lys/brensel 400,- kr i måneden. Problemer: "Langt fra arbeidssted (Tune). I forbindelse med åpning av egen bedrift i Rakkestad og inntekten noe usikker, måtte vi finne et rimeligere sted å bo." Søkegrunn: "Leiligheten er innskuddsfri og gir oss sjanse til å spare til eget hus senere."

- 24-årig ugift mann, heltidsarbeidende, inntekt kr 150 000,-. Bor hos foreldrene. Søkegrunn: "Det er rimelig å leie, dermed er det mulighet for å legge seg opp penger til sitt eget hus."

- 21-årig samboende mann. Heltidsarbeidende, kr 122.000,-, Bor hos foreldrene. Problemer: "Man bor jo da hjemme som regel, og da får man ikke en oppfatning av hva det vil si å ha egen leilighet, bolig." Søkegrunn: "Så at man kan klare seg selv uten at foreldre betaler. Man lærer å holde orden på økonomien."

- 20-årig samboende kvinne. Heltids industriarbeiderjobb kr 115 000,-. Leier et eldre hus, kr 1 000,- pr. mnd. i husleie og kr 100,- i lys/brensel. I tillegg er det avtale om snømaking, barnepass o.l. Problemer: "Ikke WC, ikke baderom, ikke varmt vann." Søkegrunn: "Kortere arbeidsvei, bedre bostandard."

- 22-årig ugift mann, heltidsarbeid, betongarbeider, tjener kr 170 000,-. Bor hos foreldrene. Har ikke oppgitt noe om betaling. Problemer: "Bor midlertidig hjemme hos mine foreldre. Men da de har planer om å flytte ut av kommunen, må jeg ha en plass å bo." Søkegrunn: "Har planer om å bli boende i Drangedal, men foreløpig er arbeidsmarkedet så utrygt, at jeg ikke tør eller har råd til å bygge."

- 21-årig samboende kvinne, arbeidsledig. Bor sammen med en mann som har nattevaktsjobb og tjener ca. kr 190 000,-. De leier en umøblert hybel i en privat bolig og betaler kr 600,- i måneden og kr 500,- til lys/brensel. Problemer: "Hybelen er altfor liten for to personer. Vi har kun plass til det meste av mine eiendeler. (Jeg flyttet hit før samboeren min.) Vi har heller ikke eget bad, og ønsker noe for oss selv, uavhengig av andre. Søkegrunn: "Det finnes ingen andre steder i bygda. Vi har undersøkt dette i lengre tid. Vi har fremdeles lyst til å bo i hjembygda vår. Vi håper dette er mulig."

- 21-årig samboende kvinne, heltidsarbeidende hjelpepleier som bor sammen med en anleggsarbeider som tjener ca. kr 200 000,-. De bor vekslende hos foreldrene, midlertidig hos venner og slektninger og i helgene bor de på hytte uten innlagt vann. Problemer: Vanskeligheter med å komme seg til og fra jobb (kommunens alders- og sjukeheim) da jeg verken har bil eller sertifikat." Søkegrunn: "Er nødt til å ha en plass å bo nær kommunens sentrum på grunn av jobben. Ellers er jeg avhengig av at folk må kjøre meg på jobb i helgene da det ikke går busser. Og sjåfører er det veldig vanskelig å finne."

- 31-årig kvinne, separert april i år, med barn. Deltidsarbeidende sekretær. Bor nå i et eldre hus som hun leier midlertidig av familien og betaler kr 1 000,- + kr 500,- for strøm og lys. Problemer: Huset er i en elendig forfatning - dårlig isolasjon, enkle vinduer - noe som

fører til at huset er svært trekkfullt og kaldt. Huset har heller ikke bad, bare en enkel dusj i en vaskekjeller." Søkegrunn: "Husets dårlige stand er hovedårsaken til at jeg ønsker et annet sted å bo. Dessuten leier jeg bare midlertidig her. Jeg har også en sønn på 2 1/2 år og for hans og min egen del må vi ha andre boforhold. I vinter var han konstant forkjølet. Jeg flyttet tilbake i oktober 87, fra Tyskland, og siden den gang har jeg vært på husjakt. (Viser til tidligere søknader, spesielt på dette prosjektet.) Det er umulig å få seg en skikkelig leilighet her, og jeg håper sterkt på positivt svar denne gangen".

- 33-årig ugift mann, vaktmesterassistent, halv stilling etter atfering. Leier midlertidig et lite hus av familien og betaler kr 750,- pr. mnd. + 350 i lys/brensel. Problemer: "Er oppsagt fra nåværende bolig på grunn av salg." Søkegrunn: "Vil gjerne sentralt. På grunn av psykiske problemer er det ønskelig å bo nærmere folk. Dette kan føre til at jeg kan løse mine problemer m.h.t. sykdommen."

- 28-årig ugift kvinne, lever av trygd. Bor for tiden på et privat aldershjem der hun leier to rom midlertidig. Søkegrunn: "Jeg trenger et sted å bo, fordi jeg synes det er trist å bo på aldershjem bare 28 år gammel. "

- 21-årig ugift kvinne som venter barn i november. Jobber heltid som vaskeribetjent og tjener kr 111 000,-. Hun leier en møblert hybel og betaler kr 2 500,- pr. måned + ca. 300,- i lys (brensel). Problemer: "Bor på hybel med fellesrom som jeg deler med to andre. Har hatt ett års vikariat som går ut 1/2-89. Skal ha svangerskapspermisjon fra 1/10-88." Søkegrunn: "Skal ha barn i november, og må ha et sted å bo."

- 36-årig kvinne som skal separeres og har barn. Hun er heltids arbeidende og tjener kr 150 000,-. Hun eier nå en bolig sammen med ektefelle. Problemer: "På grunn av skilsmisse skal nåværende bolig selges."

- 30-årig nyseparert kvinne med barn. Heltidsjobb, kr 139 000,- i året. Sammen med ektefelle eier hun en enebolig. Renter og avdrag pr. måned kr 6 540,-, lys/brensel i gjennomsnitt 1 200,-. Problemer: "Boligen blir solgt på tvangsauksjon. For stor og dyr å ha for meg som (separert) eneforsørger." Søkegrunn: "Vanskelig for meg å få ordnet meg på noen annen måte, og for å slippe disse påkjeningene - på grunn av datteren - som en tvangsauksjon vil påføre oss."
  
- 24-årig gift kvinne med barn. Heltidsjobb, sammen med mannen tjener de kr 245 000,-. Hun bor hos foreldrene og betaler kr 500,- i måneden. Problemer: "Når mannen min flytter hit til Drangedal vil vi gjerne ha en egen plass å bo." Søkegrunn: "Det er vanskelig å få leid noe i Drangedal."
  
- 74-årig gift kvinne. Pensjonist med kr 60.000,- i året. Bor nå i et lite eldre hus som hun leier for kr 500,- i måneden + kr 500,- for lys/brensel. Problemer: "Kald bolig, usikkert leieforhold. Har omsorg for barnebarn. Søkegrunn: "Bedre boligstandard, tryggere boforhold."
  
- 37-årig nyseparert kvinne med barn, hjemmeværende. Eier bolig sammen med ektefelle. Problemer: "Seperasjon medførte at søkeren fikk behov for bolig. Søkeren har omsorg for mindreårig barn. Psykiske problemer." Søkegrunn: "Ønske om en funksjonell, trygg og sentral bolig."
  
- 48-årig, skilt kvinne med barn, uføretrygdet med ca. kr 100 000,- i året. Leier møblert hybel for kr 1 000,- + lys/brensel kr 500,-. Problemer: "Fungerte dårlig i forhold til søkerens helseproblemer." Søkegrunn: "Leieavtalen utløp, ønsket en tilrettelagt bolig mer sentralt."
  
- 32-årig, separert kvinne med barn, deltidsjobb ca. kr 70 000,-. Hun leier midlertidig av familien og betaler kr 2 500,- pr. mnd. og kr 800,- for lys/brensel. Problemer: "Kostbare boforhold, sosiale grunner." Søkegrunn: "Ønsker en bolig mer sentralt plassert."
  
- 75-årig enke, alderspensjonist. Eier egen bolig. Problemer: "Ensomt, ca. 8 km fra sentrum, ingen nære naboer. Søkegrunn: "Får naboer rundt seg, felles rom i boligen hvor hun kan søke støtte og kontakt."



## OM INTEGRASJON OG STORE HUS

Som tidligere vist, er de aller fleste prosjektene i egne hus. I to av prosjektene, ett i Molde og ett i Eidsberg, er utleieboligene en del av et ordinært borettslag.

I Molde er ungdomsboligene 20 leiligheter i en blokk med i alt 37 leiligheter. Leilighetene er plassert om hverandre. Boligbyggelaget i Molde skriver i forbindelse med svar på spørreundersøkelsen:

*"Etter at blokken nå har vært bebodd i ca. et halvt år, har vi fått erfaring med at dette ble vellykket. Rolig stabilt miljø såvel i borettslaget som i utleieboligene."*

I Molde har stiftelsen også utarbeidet regler for å sikre en variert sammensetning av beboerne i ungdomsboligene. En tredel tildeles av kommunen, en tredel av Molde boligbyggelag (medlemsansiennitet) og resten direkte av styret for stiftelsen på basis av søkerlisten.

I Eidsberg er utleieboligene 18 leiligheter i en blokk med i alt 50 leiligheter. Også der er erfaringene med denne formen gode.

Molde og Eidsberg er unntakene. Reglen er at prosjektene består av egne hus med utleieboliger for unge. Til å begynne med var det oftest små prosjekter. Som vi har vist tidligere, er 14 av de 26 prosjektene vi har med, på mindre enn 10 boliger hver. I bare 4 prosjekter er det mer enn 20 boliger. Med så små prosjekter er spørsmål om beboersammensetning og integrasjon av liten betydning. Det som kan bety noe, er hvordan prosjektene i form og beliggenhet innpasses i sine omgivelser.

De små prosjektene er typiske for landkommunene som raskest kom i gang. I byene og især i Oslo kommer det etter hvert større prosjekter. Ett stort prosjekt som er med i vårt utvalg, var omstridt i styringsgruppen for utleielånet. En fryktet at et hus med 84 ungdomsboliger kunne medføre uheldige sosial konsekvenser. Huset ble bygd og innflyttet rundt årskiftet 1988-89. Vi har gjennomført en forundersøkelse om miljøet i og rundt dette huset og gjengir resultatene i neste avsnitt.

## EKSEMPEL STORBYGÅRDEN

Sentralt i en større by er det bygd en ny bygård med 84 leiligheter fordelt på 5 oppganger og 4 etasjer. Innflytting skjedde ved årskiftet 1988/89. Etter innflyttingen har det oppstått til dels alvorlige problemer. Problemene er beskrevet av informanter i gården (kontaktutvalget og enkelte beboere) av personer med ansvar for driften og en nabo.

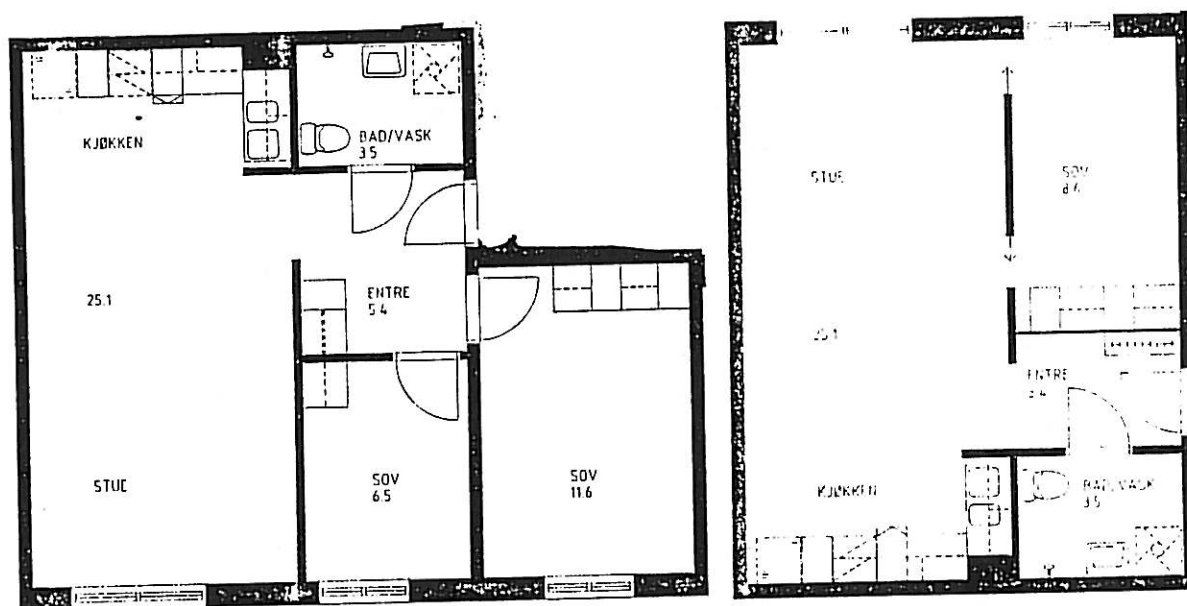


Fig.9. Utleieboligprosjektet i Storbygården. Typiske planer.

Problemene er i liten grad knyttet til husets utforming. Kontaktutvalget synes leilighetene fungerte bra, men savnet en veranda. Leilighetene er bare møblert med kjøleskap og komfyr og med hyller og speil på bad. Et større fellesrom, ca. 100 kvm, skal innredes på dugnad der materialene bekostes av Stiftelsen. Kontaktutvalget synes det er fint at beboerne selv får bestemme utformingen av fellesrommet.

Det er bygd garasjer under huset, i overensstemmelse med kommunale vedtekter. Disse ses på som en adskilt del og skal leies ut til andre personer i området. Beboerne kunne godt tenke seg å få bruke garasjene mot en rimelig leie.

Et betydelig problem i Storbygården er festing, bråk og husbråk. Festingen og bråket er for det meste knyttet til en viss gjeng på ca. 15 personer/leiligheter som både fester ofte selv og i tillegg har veldig mange kjente som kommer på besøk. Det er en gjeng som for en stor del er arbeidsledige, går på stoff og alkohol og har sosialhjelp. Det omsettes stoff i blokka, noe som bidrar til økt trafikk.

Den omtalte gjengen på ca. 15 personer kjenner hverandre godt og besøker hverandre mye. De sitter gjerne ute sammen og drikker om formiddagen og har mye gjensidig kontakt på forskjellige måter.

Storbygården er besøkt av personer som ikke bor der. En i kontaktutvalet arbeider som nattevakt og går gjerne en runde når han kommer hjem. Ofte finner han da personer liggende i oppgangene.

Miljøet virker utrygt. Ei jente gruet seg til å være alene en periode da samboeren skulle ut på en reise. Høye, gjennomtrengende skrik, folk som trenger seg inn i oppgangen og inngangsdører som blir slått inn, er eksempler på forhold som virker skremmende.

Ved siden av bråk og fyll er bikkjer et problem. Fra naboborettslaget er klagen ikke minst knyttet til hunder som slippes fri og griser til gårdsrommet. Det er hevdet at hundene slippes løs blant lekende små barn.

Det er også vanskelig å få løst praktiske oppgaver som trappevask og bruk av fellesvaskeriet.

Fellesvaskeriet har vært stengt to ganger. Stengingen skyldtes at maskinene ble ramponert, og at rommet og maskiner ikke ble rengjort. Etter flere forsøk på å organisere bruken, går det bedre nå.

Beboerne i Storbygården skal selv foreta trappevasken på omgang. Fire leiligheter deler en trappeavsats. Allerede etter et halvt år bærer oppgangene preg av forfall, med søppel og skitt. Kontaktutvalget mente at omtrent halvparten av beboerne prøvde å gjøre jobben når det var deres tur, resten saboterte det. Til-

snakk har ikke nyttet. Utvalget diskuterer nå å få Stiftelsen til å true med utkastelse dersom trappevasken neglisjeres etter gjentatte purringer.

Kontaktutvalget mente det hadde vært en negativ utvikling. Når noen i oppgangen neglisjerte sin del av vaskingen, var det også en "oppmuntring" til andre om å sluntre unna. Vaskingen ble gradvis dårligere og stadig flere lot være å ta sin tørn.

### Forholdet til naboene

Naboforholdene i strøket karakteriseres som godt. Folk hilser og prater på gata og i nærbutikken. En nærkafé fungerer som uformelt møtested. I de siste årene har miljøet blitt noe mindre stabilt på grunn av rehabilitering og nybygging.

Naboer bemerker at beboerne i utleieboligene ikke deltar i det uformelle sosiale livet. De lever isolert, hilser ikke på gata eller i nærbutikken og vanker ikke på nærkafeen.

Det er irritasjon i strøket - særlig blant eldre beboere som plages av støy om natta.

Plagsomt nattebråk lager særlig besøkende som beboerne i utleieboligene ikke slipper inn, noen nattlige motorsykler med liten lyddemping og beboere som bråker i gata når de kommer seint hjem.

I nabolaget frykter en at konflikter kan oppstå og vurderer sjansene for integrering som små. Strøket mangler møtesteder for organisert virksomhet og har ingen felles aktiviteter som kan få i gang en integreringsprosess.

Utleieblokka har felles gårdsrom med et naboborettslag. Etter en fest med mye bråk protesterte naboene krasst. Stiftelsen reagerte med skriftlig advarsel til enkelte og satte også opp et gjerde som skulle skille mellom utleieblokka og naboene. Kontaktutvalget var misfornøyd med gjerdet som stenger utsynet for leilighetene i første etasje, og som på en utfordrende måte understreket en "dette er vårt"-holdning fra naboborettslaget. De beklaget også at Stiftelsen satte opp gjerdet uten å be om synspunkter fra Storbygården. Det var ikke gjerdet som hadde redusert problemet med bikkjene, men den skriftlige advarselen, mente de.

## Forvaltningen

Stiftelsen eier gården, og en driftssekretær har ansvaret for bl.a. denne gården. Tildeling av leiligheter skjer til søkere etter ansiennitet i Boligbyggelaget for halvparten av leilighetene. Den andre halvparten tildeles av kommunen ved hjelp av Ungdomskontoret. Ved første gangs tildeling skrev Ungdomskontoret til alle som hadde bodd lenge i deres boliger. De interesserte ble så trukket ut ved loddtrekning.

På et beboermøte ble det valgt en kontaktperson for hver oppgang. Kontaktpersonene utgjør et beboerutvalg som tar på seg et visst ansvar for å finne løsninger på problemene som oppstår. En av dem fungerer nærmest som portner og hjelpevaktmester. Det dreier seg bl.a. om at han sjekker om utgangsdørene er låst og sørger for at uvedkommende som ligger og sover i oppgangene, blir kastet ut.

Gården har felles vaktmester med naboborettslagene. I alt er vaktmesteren ansvarlig for vel 300 leiligheter.

Kontaktutvalget forsøker å løse problemer ved å snakke til folk (om trappevask) og med organisering (av vaskeriet). Det er ofte utilstrekkelig. Det som hittil har nyttet, var skriftlig advarsel med trussel om utkastelse fra Stiftelsen. De som var kastet ut til nå, var kastet ut p.g.a. ubetalt husleie. Det dreide seg for øvrig ikke bare om "bråkmakere". Det dreide seg også om andre med lave inntekter som ikke klarte å betale for seg.

Etter en skriftlig advarsel blir det utkastelse neste gang det kommer klage. Den første utkastelsessaken på grunn av bråk er påbegynt. Det tar gjerne fem til seks måneder å få en utkastelse iverksatt. Saker med husleierestanse blir prioritert, og der tar en utkastelse fra tre til fire måneder. Med to måneders husleierestanse blir vedkommende kastet ut, selv om beboeren i siste øyeblikk skulle prøve å gjøre opp for seg. Et problem i denne forbindelsen er at behandlingstiden på sosialkontorene er såpass lang at en ofte ikke rekker å gi vedkommende støtte før en oppsigelse blir iverksatt. Den praksisen som her følges ved utkastelse, er vedtatt av Stiftelsen og skiller seg noe fra praksis i borettslagsleiligheter. I borettslagsleiligheter tar det gjerne lenger tid før utkastelse blir begjært, og der kan vedkommende gjøre opp for seg helt inntil den dagen den fysiske utkastelse skal finne sted.

## Husleiene

Husleiene i Stiftelsen er fastsatt etter et såkalt paritetsprinsipp. Det betyr at kostnadene for de forskjellige utbyggingene i byen utjevnes og fordeles med lik husleie pr. kvadratmeter i alle prosjektene. Usentrale prosjekter får et fratrekk som kompensasjon for økte reiseutgifter. I beregningene av husleia bygger en på renter og avdrag til Husbanken og et privat tilleggslån og et anslag over vedlikehold, husleietap og andre driftsutgifter. Husleia er fastsatt slik at en ikke skal behøve å legge på mer enn konsumprisindeksen hvert år.

Storbygården har et variert tilbud av leiligheter, fra 23 til 75 kvm, med husleie fra kr 1 675 til 5 540 pr. mnd. De vanligste typene er en 41 kvm toroms leilighet til kr 2 950 og en treroms leilighet til kr 3 950. Oppvarming er ikke inkludert.

Beregningene av husleia er ikke offentliggjort, og leieboerne irriterer seg over dette. Kontaktutvalget synes husleiene er for høye. De synes de var høye både i forhold til markedet og i forhold til den lønna som beboerne skulle leve av. Kontaktutvalget pekte også på at de ikke har anledning til å trekke noe fra på selvangivelsen. De hadde erfaring for at folk hadde flyttet vekk fra Storbygården p.g.a. de høye husleiene og bl.a. flyttet tilbake til foreldrene. De fleste som bodde i Storbygården, hadde ingen anledning til å spare opp noe til å skaffe en annen leilighet senere. Kontaktutvalget mente at en inntekt på ca. 150 000,- kroner var nødvendig dersom en skulle klare husleia, ha rimelig igjen til annet forbruk og i noen grad legge seg opp penger til senere kjøp av bolig.

Kontaktutvalget antok at en stor andel av beboerne, 30-40 %, var arbeidsledige med sosialhjelp. Kontaktutvalget var irritert over at personer fikk sosialetaten til å betale sine depositum, og at de senere fikk disse tilbakebetalt og kunne ta dem med seg, mens de selv måtte låne beløpet av sine foreldre o.l. De synes det var urettferdig at folk med lave inntekter som stort sett skulle klare seg selv ikke fikk noen støtte, mens de som ofte etter kontaktutvalgets mening var selvforskyldt ledige, fikk såpass stor hjelp. De understreket at det de tenkte på, var dem som de oppfattet som arbeidssky og f.eks. ikke enslige mødre som hadde klare vanskeligheter.

## Flytting

Etter innflyttingen i desember 1988 til januar -89, har i alt 10-15 personer flyttet ut igjen. Fire personer er kastet ut på grunn av husleierestanser og en er begjært utkastet nå p.g.a. bråk.

Driftssektretæren hadde inntrykk av at det særlig er personer med barn og ektepar som flytter. De med barn flyttet fordi miljøet ikke er egnet for barn, og ekteparene flyttet delvis fordi de fant det mer lønnsomt å kjøpe en leilighet framfor å betale husleia.

Det er lett å finne nye leieboere som ønsker å flytte inn i utleieboligene. Boligbyggelaget tildeler når det er noen fra deres leiligheter som flytter, mens kommunen tildeler når det er noen i deres leiligheter som flytter. Av praktiske grunner er leilighetene fysisk sett delt mellom kommunen og Boligbyggelaget.

I kontaktutvalget mente en at kontraktstiden på fire år var lenge nok. De trodde at folk da sikkert ville ønske seg noe annet i alle fall. Men de mente som nevnt, at de færreste ville ha spart seg opp noen penger når den tiden kom, dersom beboerne ikke hadde fått betydelig høyere inntekter mens de bodde i Storbygården. Kontaktutvalget mente at det var to grupper som ønsket og hadde anledning til å fortsette å bo i gården. Den ene var husstander med to personer med fra halvannen til to inntekter som pga. av inntekten greide husleia forholdsvis bra. Den andre gruppen var de som klarte husleia ved hjelp av sosiale tilskudd. De som ville eller måtte flytte, var dels folk med lave inntekter som ikke klarte husleia, og dels folk med barn som ikke kunne fungere i det sosiale miljøet som eksisterte i Storbygården. En del folk med barn hadde flyttet ut til en annet utleieprosjekt.

Storbygården var etter kontaktutvalgets mening likevel et mye bedre alternativ enn de typiske studentbyene. Det var større leiligheter, mer fullstendige leiligheter og de lå mer sentralt. Det hadde i det hele tatt mer karakter av et hjem framfor hybel-situasjonen i studentbyene. Noen hadde tidligere erfaring fra kollektiv, og foretrakk nå en alminnelig leilighet som i Storbygården. Kollektiv ble ansett som en god boform for en kort periode, og så lenge det var en stabil gjeng som bodde sammen.

## Antatte årsaker til problemene i Storbygården

Driftssekretæren er av den mening at prosjektet er for stort. Det ville vært en fordel om det var brutt ned til flere små prosjekter, og det ville også vært en fordel om det ikke var en så ensidig befolkningssammensetning. Hun mener at de unge ville lært mer om å tilpasse seg andre dersom de hadde bodd i et mer normalt miljø. Hun deler den oppfatningen at mange av problemene i Storbygården skrives fra en bestemt gjeng med stor vennekrets som kommer på besøk. En del av dem som er kastet ut, har flyttet inn hos naboen.

Også Kontaktutvalget mener at en deling av prosjektet, for eksempel på 15 mindre hus i forskjellige strøk, sikkert ville ha gjort situasjonen mye lettere. I et stort kompleks som Storbygården er det mye lettere å skjule seg og forbli anonym, og effekten av usosial opptreden forsterkes når det er flere til å backe hverandre opp.

Ledelsen for Stiftelsen tror ikke årsakene ligger i prosjektets størrelse. De mener problemet skrives fra tildelingen av leilighetene. Kommunen (via Ungdomskontoret) har latt personer flytte inn som åpenbart ikke egner seg til å bo et slik sted, dvs. folk som ikke kan innordne seg og ta hensyn. Innflyttingsperioden er erfaringsmessig dessuten vanskelig i alle større prosjekter. Etter en tid vil det "gå seg til".

I Ungdomskontoret mener en at problemene ikke kan forklares med tildelingen. De hadde erfaring med alle som fikk tildelt leilighet fra tidligere boforhold i ungkollektivboliger. Der hadde de fungert greit. Ungdomskontoret kunne på forhånd ikke forutsett hvem som ville fungere dårlig og mener at en må regne med at beboere som vil fungere dårlig fra tid til annen alltid vil dukke opp i slike prosjekter. Derfor er det nødvendig med et oppfølgingsapparat, med personer som kan tilkalles og finne løsninger på de problemene som sikkert vil oppstå. Erfaringer på Ungdomskontoret tilsa at prosjektene ikke burde vært større enn 10-15 leiligheter.

Arkitekten henviser til at en av leilighetene var beregnet på en vaktmester/tilsynsperson, og at det var tegnet fellesrom. Dette ble ikke tatt i bruk som forutsatt.

Stiftelsen mener at det ville være en fallitt å måtte ansette folk for å organisere beboerne og føre tilsyn. Normal frisk ungdom burde kunne fungere sammen og ta rimelige hensyn uten en slik "opppasser".



I NBBL peker en på erfaringene med de svenske utleieboligene. Der ble det nødvendig med et stort organisatorisk apparat med mange personer for å få boligområdene til å fungere.

### Oppsummering

Det er konstatert store problemer med miljøet i Storbygården, både for beboere og naboer. Det er forskjellige og til dels motstridende oppfatninger om årsaken til disse problemene. Viktige spørsmål for framtidig utbygging er:

- Kan slike problemer forebygges ved å spre leilighetene på flere, mindre hus?
- Kan integrasjon, ungdomsboliger som del av et prosjekt med vanlige leiligheter, forebygge problemene?

Dette er spørsmål som bør undersøkes videre. I noen grad bør en imidlertid kunne finne svar i den internasjonale litteraturen om emnet. Segrasjon og integrasjon er sentrale spørsmål i mye av boligmiljøforskningen.

## FORSKNING OM BETYDNINGEN AV INTEGRASJON

Diskusjonene i forbindelse med Storbygården gjør det aktuelt å redegjøre noe nærmere for integrasjon i boligplanleggingen. Hva er integrasjon i boligsammenheng? Hva kjennetegner et integrert prosjekt? Hvilke konsekvenser har det å bygge integrerte framfor segregerte prosjekter? Her skal vi redegjøre for de svarene som forskningen om dette emnet er kommet fram til.

Integrasjon og segregasjon er de to begrepene som uttrykker motsetningsforholdet, det positive mot det negative.

### Hva er integrasjon?

Den svenske boken "Bostadssegregation" oppsummerer internasjonal boligforskning om integrasjon og dens betydning. Boligsegregasjon blir definert som det at ulike befolkningsgrupper bor på ulike steder. Integrasjon er det motsatte av segregasjon: At ulike befolkningsgrupper holder til i ett og samme område. Segregeringen deles i en sosioøkonomisk, en demografisk og en etnisk type.

I boken er begrepet segregasjon brukt både i forbindelse med store, regionale områder, bydeler, kvartaler og enkeltbygninger. Som beslektede begreper benyttes også homogene og heterogene befolkningsstrukturer.

At områder, prosjekter, bygninger er integrerte, er vanskelig å gi en eksakt definisjon på. I virkeligheten benyttes det først og fremst som det motsatte av segregasjon: Integrasjon er til stede når det ikke kan påvises en klar dominans av en eller noen få demografiske, etniske eller sosioøkonomiske grupper.

Integrasjon har lenge vært et nokså udiskutabelt mål i boligplanlegging og boligpolitikk, i Norge såvel som i andre land. Integrasjon er gjerne nær forbundet med mål om utjamning og rettferdig fordeling, men også med et ønske om å forbebygge sosiale problemer og de belastningene dette påfører samfunnet, og dermed redusere offentlige kostnader.

I etterkrigstidens store utbyggingsprosjekter ble det lagt vekt på å bygge boliger av ulik type og størrelse for å få en klassemessig, sosioøkonomisk blandet befolkning. Det gjentas i den siste norske boligmeldingen (Boligpolitikk for 90-årene). "Erfar-

ing har vist at integrert boligtilbud gir bedre og mer robuste bomiljøer enn ensidig sammensatte bomiljøer. De ulike gruppenes ressurser og erfaringer kan tas vare på og brukes til beste både for enkeltpersoner og fellesskapet." (Side 60.)

Det er til dels også et politisk mål i seg selv, som ikke trenger og heller ikke skal vurderes etter en eller annen samfunnsvitenskapelig målestokk. En kan vanskelig tenke seg undersøkelser om raseskille er godt eller dårlig.

Geografisk, stedlig integrasjon er noe forskjellig etter på hvilket nivå vi analyserer, dvs. om vi tar for oss regioner, bydeler, kvartaler, boligområder, enkeltbygg eller oppganger.

### Konsekvenser av segregasjon

Konsekvenser av segregasjon varierer med det nivået vi tenker på og med graden av segregasjon. Følgende forhold trekkes fram:

1. Segregasjon kan innebære ujevn utnyttelse av samfunnets ressurser, som når ekstraordinære store barnekull for en tid vil kreve mange skoler og klasserom som det deretter blir mindre bruk for.
2. Segregasjon kan medføre mindre sosial kontakt mellom ulike grupper, større og skarpere skiller mellom befolkningsgrupper og mindre toleranse for andre grupper.
3. Segregasjon kan berøve enkelte områder for ressurspersoner, samtidig som disse boligområdene får ekstra stor belastning pga. personer som stiller store krav til skole, helse- og sosialomsorg, m.v.
4. Segregasjon innenfor visse institusjoner kan i tillegg medføre en viss umyndiggjøring av beboerne.

Å motvirke segregasjon betyr ikke at en skal tilstrebe en statistisk gjennomsnittsfordeling av befolkningen på et hvilket som helst geografisk nivå. Den amerikanske boligforskeren Herbert J. Gans hevder at et for stort skille mellom befolkningen i et område er et hinder for god nabokontakt. Vi trenger å omgås mennesker som er nokså like oss selv. Målet er i følge Gans å oppnå en "passelig blanding", med "passe store" forskjeller. Spesielt med hensyn til etniske forskjeller og innvandrere kan det være viktig at det bor flere fra én innvandrergroupe i samme boligområde. Enkeltmenneskene trenger støtte av hverandre. Undersøkelser av aldersboliger i Norge viser også større kontakt og mer trivsel

når en del eldre bor sammen, enn når de bor svært spredt hver for seg i boligområder med mange unge.

Den svenske boligforskeren Dick Urban Vestbro peker på at visse former for segregering er en nødvendig konsekvens av et klassedelt samfunn. Han mener at det verken er mulig eller ønskelig å blande alle samfunnssklassene. Tvert om mener han for eksempel at arbeiderklassen ikke vinner noe på å bo blandet med overklassefolk. På den andre siden understreker han sterkt betydningen av at ulike grupper i arbeiderklassen bor blandet, for å motvirke splittelse og gjensidig mistillit.

Derimot advarer forskerne mot en ekstrem ensidighet i befolkningens sammensetning. Det gjelder særlig ensidigheten i form av at områder eller enkelte bygg får en overopphopning av folk med sosiale problemer, f.eks. med ekstra store behov for omsorg og tjenester. Bengt Turner diskuterer det han kaller "sosiale merkostnader" i enkelte områder. Slike merkostnader er dels "interne", som hærverk og husleietap, og dels eksterne, slik som mer flytting fra området og økt vantrivsel for andre beboere i området. "Merkostnadene" er etter Turners analyse konkrete økonomiske størrelser som ihvertfall i prinsippet lar seg tallfeste.

Den norske psykiateren Odd Steffen Dalgard har studert hvordan ulike bomiljøer kan påvirke psykisk helse. Han lister visse "risikofaktorer" som antas å true utvikling av gode sosiale relasjoner og samhandling:

- manglende stabilitet
- skjev aldersfordeling
- økonomiske problemer
- få kollektive ressurser (barnehager, felleslokaler m.v.)

Dalgard sammenlikner fem områder med ulik bebyggelse og befolkningssammensetning (fra villaområde på vestkanten til ny drabantby i Groruddalen, Oslo øst), og finner klare sammenhenger. Undersøkelsen viser at psykisk sykdom øker med de antatt dårligste bomiljøene (drabantbyen), også når en kontrollerer for sosioøkonomisk status og alder. Fortsatt gjenstår imidlertid å påvise hvilken rolle utforming av bebyggelsen, helt konkret, har å si for resultatet.

## Integrasjon av ungdomsboliger

Det er tradisjon å ha hybelbygg for unge, særlig unge i en utdanningssituasjon, men også unge arbeidstakere som er nyinnflyttet til et tettsted. Hva er erfaringene med slike bygg? Thomas Haaland har beskrevet forholdene ved bedriftseide hybelbygg i Oslo midt på 1970-tallet. Han beskriver problemer som for en del kan knyttes til ensidig alderssammensetning. Det gjelder for eksempel hybelbygg med bare, eller mange unge enslige kvinner. Slike bygg var beryktet og sterkt plaget av menn som prøvde å trenge seg inn. En følge av dette var bl.a. rigide husordensregler, også med den begrunnelse at beboerne var for unge til å bestemme selv.

En svensk undersøkelse av studentboliger i Stockholm i 1982 viser at studentboligene som var blandet med ordinære boliger ("innsprengete studentboliger") var klart foretrukket, og beboerne trivdes bedre der enn i de store studentkompleksene. For en del må dette tilskrives at de store kompleksene hadde mange hybler for hvert kjøkken o.l. I hvor stor grad det var selve integrasjonen som fremmet trivselen, er mer uklart.

Undersøkelsen av studentboligene dreiet seg bl.a. om kontakt og isolasjon. I studentboliger der det er mange studenthybler som deler fellesrommene, kjøkken og bad, var kontakten mellom studentene ofte liten. Det innebar en anonymitet som mange mislikte, men som også noen var tiltrukket av. Blant annet kan personer med kontaktvanskeligheter søke anonymitet. Det kan derfor være viktig å forme bygninger og organisere driften slik at kontakt er vanskelig å unngå.

At hus er store, med mange beboere, har samtidig en følge for organiseringen av beboerne, for drift og forvaltning. Det blir mange personer å forholde seg til og store møter. Oppgavene som beboerne må løse i fellesskap gir også anledning til kontakt. I store hus blir denne virkningen begrenset.

## Oppsummering

Integrasjon er et ideelt mål som kontinuerlig og sterkt motvirkes av markedskreftene. I virkeligheten er det bare ekstreme utslag av segregering, med opphoping av folk med spesielle kjennetegn, en kan ha håp om å hindre. Det er i den sammenhengen en bør vurdere integrasjon i utleieprosjektene.

Både forskningen og erfaringer fra miljøforbedringsarbeid tilsier at store hus med utleieboliger, slik som i Storbygården, innebærer en stor risiko for den typen problemer som er oppstått.

Det er tvilsomt om en kan unngå slike problemer med en sterkere siling av hvem som får flytte inn. Det er ingen enkle kriterier som kan bestemme hvordan en person vil fungere i miljøet. Det vil dessuten kunne bety at myter og stereotype oppfatninger anvendes og på en urettferdig måte utestenger personer med sterkt behov for en slik bolig.

Det foreligger ikke en enkel sammenheng mellom prosjekttype og sosialt miljø. Sosiale problem følger ikke med nødvendighet av et prosjekt som Storbygården. Det er heller ikke slik at man er helt garantert mot slike problemer i mindre prosjekter. Poenget er at risikoen er større i store, ensidig sammensatte prosjekter og mindre i små, mer integrerte prosjekter.

Ved siden av de problemene som oppstår direkte i husene og deres nabolag, har segregasjon videre samfunnsmessige konsekvenser. Det vil kunne forsterke den mistenksomheten og frykten som for eksempel eldre kan føle overfor ungdom og øke de eldres tilbøyelighet til å ville bo for seg selv. Slike konsekvenser er det nødvendig også å vurdere når en skal planlegge mange boliger i årene framover, selv om de kan virke noe overdrevet så lenge vi omtaler et enkelt hus.

Erfaringer fra miljøforbedringsprosjekter viser at et problemfylt miljø kan endres gjennom en aktiv organisering av beboerne og skaping av et visst fellesskap. Det forutsetter felleslokaler og felles aktiviteter av ett eller annet slag, som for eksempel en kafé, og personer som forestår organisering og drift. En utvidet og annerledes vaktmestertjeneste er en mulighet.

## KONKLUSJONER

1. Ordningen med lån til utleieboliger har truffet et behov i kommunene og i befolkningen. Husbanken har fått flere søknader enn de har hatt midler til. De ferdige utleieboligene har fått mange flere søkere enn det var plass til. Bare ett sted, Stavanger, melder om sviktende interesse for utleieboligene. Det kan tyde på at også utleieboligene nå merker konkurransen på et markedet med synkende priser og økende tilbud av hybler og leiligheter til leie.
2. Kommunal- og miljøvernkomiteen antok at behovet for utleieboliger var særlig stort i de største byene, men at det også kunne være et betydelig behov på mindre steder. Søkningen om lån til Husbanken viser at de mindre stedene har et stort behov, større kanskje enn antatt.
3. Prosjektene med utleieboliger representerer en standardisert og lite variert bebyggelse med ensartede planløsninger og eksteriører. Standardløsningene dominerer mer og mer.

Erfaringer fra "prosjekter med ulik karakter", som departementet har lagt vekt på i innstillingen til Stortinget, er sparsomme. Likedan er forutsetningen om at utleielån skal tildeles både til nye og brukte boliger dårlig oppfylt; tilsagn til utbedringsprosjekter teller bare 29 av 2 763 boliger i prøveperioden.

Negativt er at de dårligere utleieboligene er i ferd med å gjenskape en mindreverdige hus- og boligtype. Problemet er størst i de minste kommunene, hvor kvalifiserte fagfolk ikke finnes, og i de største, hvor kostnadspresset er sterkest. Under prøveordningen har prioriteringskriteriene og den grunnleggende saksbehandlingen ekskludert eller forbedret de minst heldige prosjektene.

Prøveordningen har virket positivt på utviklingsarbeid med småboliger. Den har bidratt til rask oppbygging av en kompetanse som har ligget nede på de fleste leddene i planleggingsprosessen, hos arkitekter, typehusprodusenter og i kommuner.

Tidspress, mangel på erfaringsmateriale og de trange rammene for ordningen hadde konsekvenser: Noen prosjekter er blitt utsatt i påvente av politisk behandling lokalt. Mange måtte gjennom tidkrevende bearbeiding mens Husbanken behandlet søknadene. Streng prioritering i Husbanken ekskluderte prosjekter med høye kostnader, for stort areal eller lav kvalitet.

4. Standarden som departementet la opp til, med areal på maksimum 50 kvm og en kostnad på maksimum 500`, er i hovedsak fulgt. Til å begynne med var det mange prosjekter fra utkantkommuner der arealet gjerne ble noe større som følge av sedvaner og kostnader lokalt. Etter hvert har storbyene kommet sterkere med, og dermed også mindre boligtyper.

Forutsetningene om rimelige kommunale tomter er også oppfylt. Noen steder, særlig i pressområder, har imidlertid tomtene ofte dårlige lysforhold og sterk trafikkbelastning.

5. Husleiene er i de fleste tilfellene som forutsatt i Stortingetsmeldingen. Undersøkelsen tyder imidlertid på at husleiene er for høye for mange av dem ordningen tar sikte på å nå. Leieboerene i utleieboligene får lave utgifter umiddelbart, men vinner ikke noe økonomisk på sikt i forhold til kjøp med markedslån. Markedslån er imidlertid ikke oppnåelig for alle.
6. Utleieboligene er i hovedsak tildelt unge i etableringsfasen, men det dreier seg ofte også om husholdninger med behov for en alminnelig bra bolig: Halvparten av beboerne er familier med barn og voksne enslige. Bare en firedel består av unge enslige. Hver tiende husholdning har en funksjonshemmet person.

Med de endringene som er foreslått i Boligmeldingen, vil grupper med behov for en alminnelig bra bolig bli enda mer dominerende, noe som bør få konsekvenser for den standarden boligene skal få. Spesielt vil vi understreke nødvendigheten av å legge forholdene i og rundt boligene til rette for barn og funksjonshemmede.

Vi har også vist at integrering er et viktig mål som må tillegges større vekt.

7. Et hovedmål med utleielåneordningen er å gi et sosialt forsvarelig boligtilbud til grupper som i en viss livsfase ikke har inntekter til å kjøpe egen bolig, men som senere kan bli i stand til dette. Boligene er derfor organisert som gjennom-



gangsboliger. Det er for tidlig å slå endelig fast om denne målsettingen er oppfylt. Når beboerne skal flytte ut, vil en se om de etter hvert har blitt i stand til å kjøpe egen bolig. Vi tror at denne målsetting kan vise seg vanskelig å nå.

En del kommuner benyttet allerede i utgangspunktet ordningen anderledes. De prioriterte boligene til de vanskeligstilte i kommunen, uansett om det dreide seg om overgangsproblemer. Andre kommuner har fulgt en mellomvei der en del av boligene er tildelt vanlig ungdom i etableringsfasen, mens en del av boligene er tildelt etter sosiale kriterier.

En del av de sosialt vanskeligstilte vil nok senere kunne komme i en bedre situasjon. Arbeidsløs ungdom får forhåpentligvis jobb. I slike tilfeller vil utleieboligen kunne fungere etter hensikten.

Utleieboligene kan likevel vanskelig fungere som springbrett til en varig bolig fordi husleiene er for høye. Med vanlige inntekter vil en månedlig husleie på kr 2 500 pluss lys og varme gi lite igjen til sparing. Mange har ikke stort mer igjen enn det en får som minstenorm ved sosialhjelpsstøtte.

Nåværende praksis for tildeling i mange kommuner og den omleggingen av ordningen som er bebudet, tilsier at en ikke kan regne med at boligene alltid blir midlertidige.

8. Kommunal- og miljøvernkomiteen i Stortinget understreket at en for å oppnå variert beboersammensetning burde tilstrebe at utleieboliger også blir fordelt i den øvrige beboermassen. Det kan for eksempel skje ved at stiftelsen disponerer leiligheter i ordinære borettslag. Bare to prosjekter har en slik integrert modell. Det er også svært få prosjekter med utbedring i eldre bebyggelse, en måte som også kunne ha bidratt til en mer variert beboersammensetning. Det er imidlertid i denne omgang mange små prosjekter.

Beboersammensetningen varierer nokså mye med type kommune. Det er en viss tendens til at ungdom i etableringsalder prioriteres i de større byene, mens andre vanskeligstilte oftere prioriteres i utkantkommunene. Alle prosjektene er mer preget av vanskeligstilte enn ordningen tok sikte på. I de store byene er det i stor grad arbeidsløs ungdom eller ungdom med andre problemer.

Beboersammensetningen understreker betydningen av den integreringstanken som kommunal- og miljøvernkomiteen la vekt på. I ett stort byprosjekt er det raskt etter innflytting oppstått store problemer. Risikoen for slike problemer ville vært mindre i mer integrerte prosjekter, eller i mindre prosjekter, samtidig som de ville vært enklere å løse om de oppsto.

Integrerte prosjekter hindres av at det er to låneordninger som skal koordineres, og av køene og køordningen i Husbanken. Det er imidlertid også tendenser til å undervurdere betydningen av integrerte prosjekter hos utbyggere, eller også har utbyggerne en organisasjonsform og organisasjonspraksis som ikke ligger til rette for integrerte løsninger.

9. Forvaltning og drift av utleieboligene synes lite innrettet på å møte mer kompliserte sosial forhold. Dette er også i liten grad behandlet i forslaget. En enkelt driftsform slik vedtektene for stiftelsene legger opp til, er antakelig vanskelig i alle tilfeller med utleievirksomhet. Særlig utilfredsstillende blir det når beboerne ofte har sosiale problemer. Når ordningen nå legges om til å omfatte og prioritere alle typer vanskeligstilte i kommunen, må forvaltning og drift tenkes grundig igjennom, slik boligmeldingen også sier.
10. Rammebetingelsene for utleieprosjektene har vært nokså rigide med lite rom for lokale tilpasninger. Kommunenes ulike praksis med hensyn til tildeling og dermed prioritering av ulike beboergrupper, samsvarer lite med en ensartet boligutforming. Denne motsetningen kan bli enda mer markert etter omleggingen dersom en ikke åpner for mer fleksibilitet både med økonomiske og fysiske rammer.
11. Prøveordningen skal erstattes av en permanent ordning. Som vi har vist, har mange av hensiktene med ordningen ennå ikke kunnet evalueres. Vi anbefaler videre oppfølging for å vinne erfaring og korrigere kursen slik at en kan oppnå den ønskede effekt.

## VEDTEKTER FOR UTLEIEBOLIGSTIFTELSE

### UTLEIEBOLIG

Følgende utleieregler og tildelingskriterier gjelder for utleieboligene i Trollmyra:

### TILDELINGSKRITERIER

1. Søkeren må være mellom 18 og 30 år.
2. Søkeren må være i inntektsgivende arbeid. Når par tildeles leilighet, må minst en av partene være i inntektsgivende arbeid.
3. Søkeren må ikke være/eller ha vært eier av egen bolig eller leilighet.
4. 50 % av leilighetene tildeles ved loddtrekning blant søkerne.
5. 50 % av leilighetene tildeles ikkeboende BBL-medlemmer etter ansiennitet.
6. Styret kan fravike disse reglene.

### UTLEIEREGLER

1. Kontraktfestet botid 3 år. Styret kan etter søknad forlenge botiden med inntil 2 år.
2. Gjensidig 3 måneders oppsigelse innenfor botidsperioden.
3. Det kreves et depositum på kr. 10.000,-.
4. Husleien settes til kr. 2.500,- pr. mnd., hvorav kr. 250,- pr. mnd. avsettes til oppussing/vedlikehold.
5. Husleien indeksreguleres hvert år.
6. Leietakeren forplikter seg til å opprette:
 

Sparekonto på høyrentevilkår som sperres og som skal løpe hele botiden. Sparebeløp settes til minimum kr. 1.000,- pr. mnd. Har leietaker skattefri banksparing, skal differansen mellom skattefri banksparing og minimumsbeløpet settes på høyrentekonto. Leietaker som ikke har skattefri banksparing får samme fordeling.
7. Leietaker som ikke er medlem i BBL forplikter seg til å tegne slikt medlemskap.
8. Framleie tillates ikke.
9. Forøvrig gjelder husleieloven.

# VEDTEKTER FOR UMLEIEBOLIGER, FARMOEN, LINDESNES KOMMUNE

## 1. Formål

Lindesnes kommune har under oppføring fire utleieboliger som skal eies av kommunen. Formålet med oppføringen av boligene er å skaffe boliger for tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål.

## 2. Brukergrupper

Boligene kan leies ut til ungdom, funksjonshemmede, eldre eller andre i en vanskelig livssituasjon.

## 3. Drift og utleie

Boligene skal leies ut uten innskott eller lån fra leietakeren. Utgifter vedr. oppføring og drift av utleieboligene dekkes ved leieinntekter og eventuelle tilskott fra offentlige myndigheter.

Boligene skal leies ut for en tidsbegrenset periode på tre år.

## 4. Forvaltning av boligene

Boligene hører inn under sosialkontorets virkeområde. Lindesnes omsorgsråd skal stå for tildeling av ledige boliger.

## 5. Leierens disposisjonsrett over bolig

For leieforholdet skal særreglene som begrenser leierens disposisjonsrett over boligen etter husleielovens § 41 gjelde. Omsorgsrådet kan fastsette nærmere regler for utleie av boligene, herunder om adgang til å ta opp personer i leierens husstand og adgang til midlertidig utleie eller fremleie av boligene til andre enn dem som er nevnt i pkt. 2, når det foreligger særlige grunner for dette.

## 6. Avhendelse av boligene

Boligene kan ikke avhendes uten samtykke fra fylkesmannen.

## 7. Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførsel og revisjon skal utføres i samsvar med bestemmelsene i kommunestyreloven og tilhørende forskrifter.

## 8. Endringer

Eventuelle endringer i retningslinjene skal forelegges Husbanken til uttalelse på forhånd.

SPØRRESKJEMAENE

1

athene husbankleie

Skjema 1.  
SPØRRESKJEMA UTLEIEBOLIGUNDERSØKELSE

Stiftelsens/organisasjonenes navn: \_\_\_\_\_  
adresse: \_\_\_\_\_  
telefon: \_\_\_\_\_

Prosjektets navn: \_\_\_\_\_  
adresse: \_\_\_\_\_  
Lårent. i Husbanken: \_\_\_\_\_  
Antall boliger: \_\_\_\_\_

Prosjektets beliggenhet i kommunen:  
 I eller like ved kommunesentret  
 I eller like ved et annet tettsted  
 Annet

Ena slags bebyggelse er det i en omkrets av ca. 200 meter rundt prosjektet?

Enslige hus, ingen hus innen 200 meter  
 Ren boligbebyggelse  Ny  Gammel  
 Landbruksområde  
 Blandet bolig- og landbruksområde  Ny  Gammel  
 Blandet bolig-, foretnings- eller industristrekk  Ny  Gammel  
 Annet, skriv: \_\_\_\_\_

Antatt innflyttingstidspunkt: \_\_\_\_\_

Antatt total kostnad: \_\_\_\_\_  
Herav tomt: \_\_\_\_\_  
Bygg: \_\_\_\_\_

Stipulert husleie ved innflytting:  
leilighetstype a \_\_\_\_\_  
b \_\_\_\_\_  
c \_\_\_\_\_  
d \_\_\_\_\_

Forutsatt huslejustering, år: \_\_\_\_\_  
Grunnlag for justering, konsumprisindeks, rente- og avdragsvilkårene, mm, beskriv: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

TILDELING

Hvem står for tildeling av leilighetene: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hvordan blir leilighetene utlyst: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hvem har anledning til å søke:(alder, botid,mm): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Blir noen leiligheter tilbudt personer som på forhånd er registrert som boligøskere, beskriv: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hvor mange har søkt/søgt seg interessert i en slik leilighet: \_\_\_\_\_

På hvilken måte foretar en utvelgelsen, hvilke hensyn veier tyngst: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Send med eventuelle vedtatte tildelingsregler

Skjema 2.a

## OPPLYSNINGER OM PERSONER OG HUSSTANDER SOM SØKER BOLIG I UTLEIEPROSJEKTET

Opplysninger vedrørende eventuell ektefelle

eller samboer fylles ut på eget ark som stiftes ved

ALDER: \_\_\_\_\_ år KJØNN:  mann  kvinne

## SIVILSTAND:

- ugift  separert når: \_\_\_\_\_ Har barn/samboer har barn:  ja  nei  
 gift  skilt når: \_\_\_\_\_  
 samboer  enke/enkemann

## HØYESTE FULLFØRTE UTDANNELSE:

- Høyskole/universitert  Grunnskole  
 To/treårig utdanning som Fagutdannet, elektriker, snekker, ol  
 ingeniør, sykepleier, ol  Annen utdanning utover grunnskolen  
 Gymnas/folkehøyskole

## BESKJEFTELSE:

- Deltidsjobb, antall timer pr. uke gj.snitt: \_\_\_\_\_  
 Studerer/går på skole  Avtjener verneplikt/sivilarbeider  
 Har heltids jobb  Har trygd eller pensjon  
 Husmor  Annet, beskriv: \_\_\_\_\_

Yrkesbetegnelse: \_\_\_\_\_

Funksjonshemmet på grunn av varig sykdom, nedsatt forlighet eller funksjonshemmet på andre måter?  Ja  Nei

## INNTEKTER

Ordinær brutto årslønn i den jobben en har, kr: \_\_\_\_\_  
 Inntekt av trygd, pensjon pr. år, kr: \_\_\_\_\_  
 Annen inntekt, underholdningsbidrag, og annet, beskriv: \_\_\_\_\_  
 Type inntekt \_\_\_\_\_ Beløp pr. år kr: \_\_\_\_\_

GJELD:  Studiegjeld kr.: \_\_\_\_\_ Annen gjeld kr.: \_\_\_\_\_

OPPVEKSTSTED: \_\_\_\_\_ Ev. når flyttet til kommunen, år: \_\_\_\_\_

Densom innvandret til Norge, når kom en til Norge? år: \_\_\_\_\_

Asylsøker?  Ja  Nei

## NÅVERENDE BOPORHOLD (Før utleieboligen)

- Hos foreldre  Hybel i privat hus/leilighet  
 Midlertid hos venner ei.slekt  Hybelhus  
 Pensjonat/hospits  Hybelleilighet  
 I bokollektiv/delt leilighet  Leilighet (minst to rom og kjøkken)  
 Annet, beskriv: \_\_\_\_\_

## DISPOSISJONSFORHOLD (Før utleieboligen)

- Eier boligen, en selv eller ektef.samb  
 Har andelsbolig, " " " "  
 Leier, umøblert og på ubegrenset tid  
 Leier tidsbegrenset, møblert, via arbeidsgiver, eller med andre forbehold  
 Leier midlertidig av familie

## BOUTGIFTER (Før utleieboligen)

Renter og avdrag, pr.mnd:kr: \_\_\_\_\_ Husleie, kr: \_\_\_\_\_  
 Lys og brensel, pr.mnd. gj.snitt kr: \_\_\_\_\_

Er det knyttet avtale om tjenester, som snømaking, barnepass, ol. til leieforholdet?  ja  nei

Hva er de viktigste problemene med boligsituasjonen (før utleieboligen)?

Beskriv: \_\_\_\_\_

Hva er de viktigste grunnene til at en ønsker å bo i Utleieprosjektet?

Beskriv: \_\_\_\_\_

Skjema 2.b.  
OPPLYSNINGER OM EKTEFELLE/SAMBOER

## HØYESTE FULLFØRTE UTDANNELSE:

- Høyskole/universitert  Grunnskole  
 To/treårig utdanning som ingeniør, sykepleier, ol  Fagutdannet, elektriker, snekker, ol  
 Gymnas/folkehøyskole  Annen utdanning utover grunnskolen

## BESKJEFTIGELSE:

- Deltidsjobb, antall timer pr. uke gj.snitt: \_\_\_\_\_  
 Studerer/går på skole  Avtjener verneplikt/sivilarbeider  
 Har heltids jobb  Har trygd eller pensjon  
 Husmor  Annet, beskriv: \_\_\_\_\_

Yrkesbetegnelse: \_\_\_\_\_

Funksjonshemmet på grunn av varig sykdom, nedsatt førlighet eller funksjonshemmet på andre måter?  Ja  Nei

## INNETEKTER

Ordinær brutto årslønn i den jobben en har, kr: \_\_\_\_\_  
 Inntekt av trygd, pensjon pr. år, kr: \_\_\_\_\_  
 Annen inntekt, underholdningsbidrag, og annet, beskriv:  
 Type inntekt \_\_\_\_\_ beløp pr. år kr: \_\_\_\_\_

GJELD:  Studiegjeld Kr: \_\_\_\_\_  
 Annen gjeld Kr: \_\_\_\_\_

OPPVEKSTSTED: \_\_\_\_\_ Ev. når flyttet til kommunen, år: \_\_\_\_\_  
 Dersom innvandret til Norge, når kom en første gang til Norge? År: \_\_\_\_\_  
 Asylsøker?  Ja  Nei

## LITTERATUR

- Att bo till låns. Gunilla Hultgren m.fl. Stockholm, 1982.  
(Stockholm socialförvaltning. Metodbyrå 1.  
Rapport nr.37)
- Barlindhaug, Rolf. Byggekostnader, bokostnader og boligetter-  
spørse]. Foredrag på "Bygg reis deg 1989". (Kan fås ved  
henv. til forf. Norges byggforskningsinstitutt)
- Boliger for ungdom og små husstander. Finansieringsmodeller og  
eksempelsamling. Oslo, Husbanken, 1987.
- Borgeraas, Elling. Et standardbudsjett for forbruksutgifter.  
Oslo 1987. Statens institutt for forbruksforskning.  
Rapport nr. 101
- Bostadssegregation. Red.av Bengt Turner. Lund : Liber  
læromedel, 1980.
- Dalgard, Odd Steffen. Bømiljø og psykisk helse. Oslo.  
Universitetsforlaget, 1980.
- Danermark, Berth og Tord Jacobsen. Kommunal bostadspolitik och  
segregation. Stockholm, 1988. (Statens råd før bygnads  
forskning. Rapport R54)
- Haaland, Thomas. Rapport fra arbeidet med innflytterungsdoms-  
spørsmål 74-76. Oslo. Oslo kommune, Ungdomskontoret, 1977.
- Husbanken. Utleieboliger 1987.
- Husbanken. Årsstatistikk 1987. Oslo 1988.
- Husbanken. Årsstatistikk 1988. Oslo 1989.
- Innstilling S.nr.237 (1986-87). Innstilling fra kommunal- og  
miljøvernkomiteen om vilkår på husbanklån til utleieboliger.
- Jørgensen, Ivar. Funger femti'n. Oslo, Husbanken og Norges  
byggforskningsinstitutt, 1989



La oss bo midt i livet! Om gode boliger for eldre og andre små husstander. Oslo, Husbanken, 1987.

Linden, Michael. Att bo i studentkorridor. Uppsala, Studenthælsan, 1986.

Nordahl, Berit. Ungbo - en undersøkelse av livsvilkår i Ungbo's bokollektiver. Oslo, 1984.

Sohlberg, Christian. Stavangergt. 46 i Oslo. Hva nå? Oslo, 1987. (NIBR-notat 1987:121)

Sommerfelt, May og Anne Sæterdal. 10 års erfaring med nærmiljøarbeid i Oslo. Oslo, 1988. (NIBR-rapport nr.12)

Stortingsmelding nr.34 (1988-89). Boligpolitikk for 90-årene.

Stortingsproposisjon 102 (1986-87). Vilkår på husbanklån til utleieboliger.

Sæterdal, Anne. Det nytter! En diskusjon av samfunnsarbeid som metode i lokalt utviklingsarbeid. Oslo. Rapport fra statens nærmiljøutvalg "forsøk i nærmilø og lokalsamfunn, nr. 8. Norsk institutt for by og regionforskning. 1988

Ungdomsboliger. En innstilling fra Utvalget for utredning av boliger for ungdom innen boligsamvirket. Oslo. Norske boligbyggelags landsforbund, NBBL, 1986.

Urban, Dick. Vesterbro. I: Bostadssegregation. Red. av Bengt Turner.

Utkast til standard for opprettelsesdisposisjon og for normalvedtekter til boligstiftelser for utleieboliger. Oslo. Kommunal- og arbeidsdepartementet, 1987. (Notat 25.mai 1987)