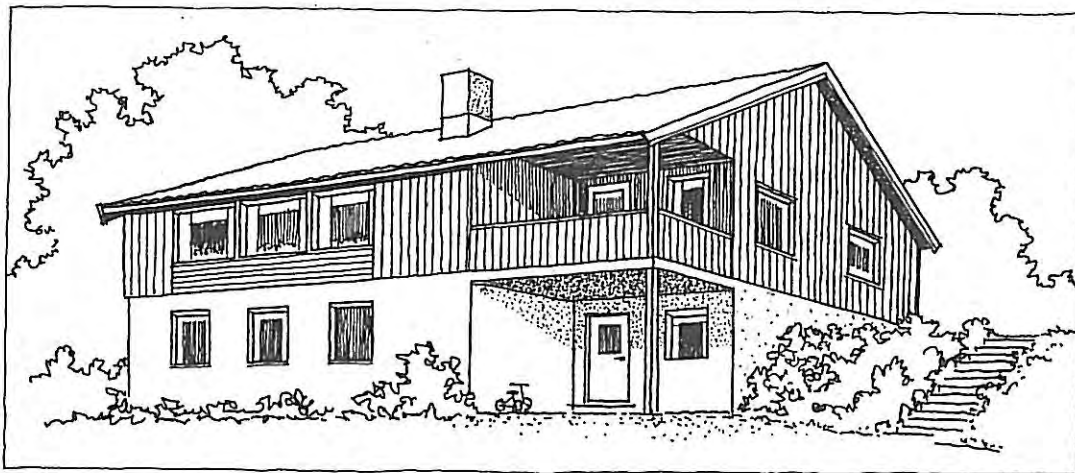


Trude Lappegård og Viggo Nordvik

# Sokkelboliger i det norske boligmarkedet



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Trude Lappegård og Viggo Nordvik

# **Sokkelboliger i det norske boligmarkedet**

Prosjektrapport 237 – 1998

Prosjektrapport 237  
Trude Lappegård og Viggo Nordvik  
**Sokkelboliger i det norske boligmarkedet**

ISSN 0801-6461  
ISBN 82-536-0613-3  
100 eks. trykt av  
S. E. Thoresen as  
Resirkulert papir:  
omslag Cyclus 200 g  
innmat Fortuna 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1998

Adr.: Forskningsveien 3B  
Postboks 123 Blindern  
0314 OSLO  
Tlf.: 22 96 55 00  
Faks: 22 69 94 38  
22 96 55 08 (salg)

**Emneord:**

Sokkelboliger  
Boligmarkedet  
Boligmasse  
Boligkarriere  
Leietaker  
Utleier

## Forord

Denne rapporten er finansiert av og skrevet på oppdrag for Husbanken. Husbanken har jo også hatt en sentral rolle i oppbyggingen av den massen sokkelboliger vi har i Norge.

Trude Lappegård og Viggo Nordvik har arbeidet med den hos Byggforsk. Gjennom arbeidet har vi hatt god hjelp av flere. Håkon Kristoffersen i Tromsø kommune og Peder Dalen i Kristiansand kommune har hjulpet oss til å finne de områdene vi har gjort undersøkelsene i. Lars Gulbrandsen ved NOVA har i flere faser hjulpet oss ved å lese både prosjektskisser og det ferdige produktet. Vi takker alle disse for å ha hjulpet oss til å få til et morsomt prosjekt, som vi håper har gitt nyttige resultater. Gjenværende feil og mangler må vi nok dessverre ta ansvaret for selv.

Oslo, mai 1998  
Trude Lappegård  
Viggo Nordvik

Thorbjørn Hansen  
Forskningsjef



# Innhold

<b>FORORD</b> .....	3
<b>SAMMENDRAG</b> .....	7
<b>1. INNLEDNING</b> .....	11
1.1 BAKGRUNN.....	11
1.1.1 Fenomenet sokkelboliger.....	11
1.1.2 Sokkelboliger i Canada.....	13
1.2 KLASSIFISERING OG TELLING AV BOLIGMASSEN .....	14
1.2.1 Er boligtilbudet virkelig gitt på kort sikt?.....	14
1.2.2 Definisjon av en sokkelbolig.....	15
1.3 PROBLEMSTILLINGER .....	16
1.3.1 Hvilken rolle spiller sokkelboligen i ulike segmenter av boligmarkedet?.....	16
1.3.2 Hvordan oppleves det å leie ut/leie i sokkel?.....	17
1.3.3 Hvilken rolle spiller sokkelboligen i en planlagt boligkarriere?.....	17
1.3.4 Hva får folk til å leie ut sokkelboliger? .....	17
<b>2. DATA OG METODE</b> .....	18
2.1 PERSPEKTIV .....	18
2.2 DATAKILDER .....	18
2.3 SVARPROSENT .....	18
<b>3. HVILKEN ROLLE SPILLER SOKKELBOLIGENE I ULIKE SEGMENTER AV BOLIGMARKEDET?</b> .....	20
3.1 SOKKELBOLIGENS PLESS I DET NORSKE BOLIGMARKEDET .....	20
3.2 FYSISK POTENSIELT TILBUD AV SOKKELBOLIGER .....	21
3.2.1 Potensielt tilbud - BU95.....	21
3.2.2 Potensielt tilbud - vårt datamaterialet.....	23
3.2.3 Hvorfor noen slutter å leie ut .....	23
3.3 HVA KOSTER DET Å LEIE EN SOKKELBOLIG .....	25
3.4 HVEM BOR I SOKKELBOLIGER .....	27
3.5 OPPSUMMERING.....	30
<b>4. SOKKELBOLIGEN OG BOLIGKARRIERE</b> .....	31
4.1 INNLEDNING .....	31
4.2 TRE FASER I BOLIGKARRIEREN .....	31
4.2.1 "Sokkelboligen som første steg".....	31
4.2.2 "Sokkelboligen som mellomstasjon" .....	31
4.2.3 "Sokkelboligen som varig løsning" .....	32
4.3 BOLIGKARRIERER .....	32
4.3.1 Hvor de bodde før .....	32
4.3.2 Hvorfor bor de i sokkelboligen? .....	33

4.3.3 <i>Hvor går veien videre?</i> .....	34
4.4 I HVILKEN FASE BEFINNER SOKKELBOERNE SEG?.....	36
4.5 OPPSUMMERING.....	39
<b>5. FORHOLDET MELLOM LEIETAKER/UTLEIER</b> .....	<b>40</b>
5.1 DATA OG METODE.....	40
5.2 LEIETAKERENS OPPLEVELSER AV Å LEIE SOKKEL.....	42
5.2.1 <i>Estimert modell og diskusjon av modellen</i> .....	44
5.2.2 <i>Tolkning av koeffisientene</i> .....	46
5.3 UTLEIERNES OPPLEVELSER AV Å LEIE UT .....	50
5.3.1 <i>Estimert modell og diskusjon av modellen</i> .....	52
5.3.2 <i>Tolkning av koeffisientene</i> .....	53
5.4 OPPSUMMERING.....	55
<b>6. HVEM LEIER UT SINE SOKLER?</b> .....	<b>56</b>
6.1 UTLEIDE BOLIGER OG DEM SOM IKKE LEIES UT.....	56
6.2 BESKRIVELSER AV UTLEIERE OG DEM SOM IKKE LEIER UT.....	57
6.2.1 <i>Utleiere og potensielle utleiere i Tromsø og Kristiansand</i> .....	57
6.2.2 <i>Utleie rundt forrige århundreskiftet</i> .....	61
6.3 OPPSUMMERING.....	62
<b>7. EN PARAMETRISK ATFERDSMODELL</b> .....	<b>63</b>
7.1 EN TEORETISK MODELL.....	63
7.2 ØKONOMETRISK UTFORMING AV DEN TEORETISKE MODELLEN .....	66
7.3 ESTIMERING AV DEN ØKONOMETRISKE MODELLEN .....	69
7.4 DISKUSJON AV DE EMPIRISKE RESULTATENE.....	70
7.5 EN SIMULERINGSMODELL.....	73
7.5.1 <i>En enkel simuleringsmodell</i> .....	73
7.5.2 <i>En mer omfattende simuleringsmodell</i> .....	75
7.6 OPPSUMMERING.....	77
<b>8. KONKLUSJON</b> .....	<b>78</b>
8.1 HVILKEN ROLLE SPILLER SOKKELBOLIGENE I ULIKE SEGMENTER AV BOLIGMARKEDET?.....	78
8.2 HVILKEN ROLLE SPILLER SOKKELBOLIGEN I EN PLANLAGT BOLIGKARRIERE.....	78
8.3 HVORDAN OPPLEVES DET Å LEIE UT/LEIE I SOKKEL? .....	79
8.4 HVEM LEIER UT SINE SOKLER? .....	80
<b>LITTERATUR</b> .....	<b>81</b>
<b>SPØRRESKJEMAER</b> Undersøkelse om utnyttelse av eneboliger.....	83

## Sammendrag

Tema i denne rapporten er utnyttelsen av "ekstra" boliger som finnes i massen av eneboliger i Norge. Selv om disponering av deler av eneboliger som kan leies ut, har fått ganske begrenset oppmerksomhet i boligpolitisk og -økonomisk debatt, vil vi understreke at det dreier seg om svært mange boliger. Hver fjerde leide bolig, eller noe mer enn 100 000 boliger, er faktisk en sokkel. Om vi splitter landet opp etter tettbygdhet, finner vi at om lag hver tredje leiebolig i de mest spredtbygde strøkene er en sokkel. I de mest tettbygde strøkene er 15 prosent av leieboligene sokler.

Summerer vi både dem som tidligere har leid ut en del av eneboligen, og dem som sier at det er lett å skille ut en ekstra selvstendig bolig i huset, finner vi en potensiell økning av tilbudet på en kvart million boliger. Det er likevel ikke slik at disse boligene plutselig kommer ut på markedet. Tallene indikerer at sokkelsektoren er viktig kvantitativt. Det at vi har en slik stor boligreserve, gjør at en kan stille spørsmålsteget ved den tradisjonelle oppfatningen om at boligtilbudet er gitt på kort sikt. En slik reserve finnes også i de områdene hvor etterspørselspresset er sterkest; den er imidlertid størst i de mer urbane delene av landet. Det at en stor del av boligmassen har en karakter som gjør at anvendelsen av den varierer, kan være en viktig forklaring på de problemene en har med å gi gode anslag på boligavgangen.

At vi har en slik "boligreserve" i form av sokkelboliger, er ingen "heldig tilfeldighet". Gjennom Husbanken har myndighetene stimulert til at det skal finnes en slik mulighet til utleie av sokkelboliger i nybygde eneboliger. For å få oppføringslån i Husbanken må tomteknadene ligge innenfor en bestemt norm. Når eneboliger bygges med mulighet til utleie av sokkel, heves tomteknadsgrensen med 50 prosent.

En god del opplysninger om sokkelboligene og dem som bor i dem, har vi hentet fra Boforholdsundersøkelsen fra 1995 (BU95). Det er imidlertid en del interessante opplysninger vi ikke kan finne her. Av denne grunn valgte vi å gjennomføre en egen spørreskjemaundersøkelse i to områder med mange sokkelboliger. I denne rapporten rapporterer og analyserer vi opplysninger fra begge disse kildene.

Noen forsiktige kalkulasjoner tyder på at de som leier ut sokkelboliger får en avkastning ut over det en kan kalle for normalavkastningen. Dette betyr at sokkelboerne i realiteten er med på å finansiere en del av formuesoppbyggingen for eierne av eneboliger. Konklusjonen vår gjelder for tiden midt på 90-tallet, og hvorvidt dette er en normalsituasjon eller ikke, kan vi dessverre ikke si noe om.

Selv om dagens husleier gir meget god inntekt til dem som leier ut sokkelboliger, er soklene også prismessig gunstig for leietakerne!<sup>1</sup> Prisnivået på sokkelboliger ser ut til å ligge rundt 6 prosent under prisnivået for tilsvarende boliger på det ordinære leiemarkedet.

---

<sup>1</sup> Dette betyr selvsagt at ordinær utleie nå mot slutten av 90-tallet er meget god butikk.



Rundt 10 prosent av enslige og eneforeldre i Norge bor i en sokkelbolig. For par med og uten barn er sokkelandelen atskillig lavere. Betrakter vi enslige foreldre, finner vi et interessant trekk: Halvparten av enslige leietakere som leier bolig, leier en sokkel. Sokkelboerne som andel av alle leieboere ligger atskillig lavere for alle andre husholdstyper.

Det er en klar tendens til at de unge i mye større grad enn andre bor i sokkelboliger. Fire av ti under 25 år som har egen bolig, leier en sokkelbolig. I aldersgruppen mellom 25 og 30 år er denne andelen redusert til 15 prosent. For alle aldersgrupper over 30 år ligger andelen i området under 5 prosent. Det er blant de aller yngste at den høyeste andelen av leietakerne leier en sokkel.

Syv av ti sokkelboere bor alene; det vil si at andelen enslige er om lag den samme som i resten av leiesektoren. Blant de aller yngste sokkelboerne dominerer de ugifte (de utgjør 75 prosent i gruppen 20 – 25 år). Blant de mellom 30 – 39 år finner vi atskillig større andel samboere/gifte, nemlig 47 prosent. Går vi til dem over 50 år, er hele 60 prosent av sokkelboerne enker eller enkemenn.

For så mange som 6 av 10 av de som i dag bor i en sokkelbolig, var forrige bolig "hjemme hos foreldrene" eller i en "annen midlertidig bolig". Dette trekket finner vi både i våre egne data og i BU95. En forskjell er at vi i våre data har en noen lavere andel som kommer fra foreldrene og en noe høyere andel som kommer fra "annen midlertidig bolig" enn i BU95. Dette vil mest sannsynlig kunne forklares med at vi samlet inn dataene i to typiske utdanningsbyer som Tromsø og Kristiansand er.

Tilnærmet alle som bor i sokkelbolig i dag, sier at de regner med å skaffe seg en eid bolig en eller annen gang i løpet av de nærmeste 15 årene. Det er også en stor andel (75 prosent) som sier at de regner med at deres neste bolig blir en eid bolig.

Våre funn viser at sokkelboligene ser ut til å fungere som en form for gjennomgangsboliger for unge, ofte enslige som er "på vei videre" mot en eid bolig i en ikke altfor fjern framtid. Et generelt høyt boligkonsum i landet, høye inntekter og en relativt flat inntektsfordeling gir rimelige forklaringer på at tilnærmet ingen norske hushold oppfatter en sokkelbolig som en varig bolig.

I analysene omkring sokkelboernes boligkarrierer stilte vi spørsmål om hvilke faktorer som påvirker planene om å flytte fra en sokkelbolig til en annen type (mer selvstendig) eid eller leid bolig innen kort tid. For å svare på dette spørsmålet har vi estimert en logitmodell. Modellen forklarer de uttrykte flytteplanene signifikant bedre enn en hypotese som sier at flytteplanene er uavhengige av våre forklaringsvariable. Den estimerte modellen viser at stigende inntekt fører til at en leietaker med stor sannsynlighet ønsker å flytte "videre". Det å ha barn gir også et klart bidrag til ønske om å flytte til en mer selvstendig boligtype. Sannsynligheten for at et referansehushold uten barn skal ønske å flytte raskt til en mer selvstendig bolig, er 54 prosent. "Gir" vi så dette husholdet et barn, stiger "flytte-ønske-sannsynligheten" til 97 prosent! Fortegn og styrke både på barne- og inntektseffekten styrker gjennomgangsbolighypotesen.

Videre brukte vi den estimerte modellen til å svare på spørsmål om hvorvidt tettheten i eventuelle sosiale bånd mellom utleier og leietaker påvirker leietakerens ønske om å flytte bort fra sokkelsituasjonen. Sterke bånd blir definert som at utleier og leietaker kjente hver-

andre før leieforholdet ble etablert. Om leietakeren ikke kjente utleier før leieforholdet ble etablert, men skaffet seg boligen gjennom venner og kjente, blir det definert som svake sosiale bånd. Våre funn viser at svake bånd reduserer flytteønskene betydelig og signifikant. Sterke bånd på den annen side økte sannsynligheten for flytteplaner. Dette mener vi kan ha sammenheng med at sterke sosiale bånd mellom leietaker og utleier kan skape rollekonflikter som oppleves som ubehagelige av leietakerne.

Vi undersøkte også hvilke faktorer som bidrar til at utleier skal oppleve det å leie ut som positivt i seg selv. Her fant vi at sosiale bånd mellom leietaker og utleier gjør at utleier i større grad opplever utleie som noe positivt i seg selv. Det er imidlertid de svake båndene som i størst grad bidrar til denne positive opplevelsen av utleie.

Til sist formulerte og estimerte vi en økonometrisk modell for valget mellom å leie ut en sokkel eller å bruke den selv. Denne modellen bygger eksplisitt på at husholdenes atferd best kan beskrives som resultat av en nyttemaksimering. Ved simuleringer på denne modellen kan vi få beregnet en del interessante nøkkeltall. For eksempel viser vi at tilbudets priselastisitet er godt over én, mens inntektselastisiteten er -0,7.



## 0. Innledning

Tema i denne rapporten er utnyttelsen av "ekstra" boliger som finnes i massen av eneboliger i Norge. Vi vil fokusere både på leieboere og utleiery. I svært mange, men slett ikke alle, tilfeller dreier dette seg om sokkelboliger. I rapporten vår kommer vi derfor ofte(st) til å bruke begrepet sokkelbolig. Dette på tross av at noen av "sokkelboligene" fysisk sett faktisk ligger på loftet.

Selv om disponering av deler av eneboliger som kan leies ut har fått ganske begrenset oppmerksomhet i boligpolitisk og -økonomisk debatt vil vi understreke at det dreier seg om svært mange boliger. Hver fjerde leide bolig, eller noe mer enn 100.000 boliger, er faktisk en sokkel. Summerer vi både dem som tidligere har leid ut en del av eneboligen og dem som sier at det er lett å skille ut en ekstra selvstendig bolig i huset finner vi en potensiell økning av tilbudet på en kvart million boliger. Vi tror ikke at disse boligene plutselig kommer ut på markedet. Tallene indikerer imidlertid at sokkelsektoren er viktig kvantitativt.

### 0.1 Bakgrunn

#### 0.1.1 Fenomenet sokkelboliger

Som vi kommer tilbake til senere i rapporten representerer sokkelboligene en stor del av det samlede leiemarkedet i Norge. Av all leie i og av eneboliger i Norge utgjør leie av en del av enebolig hvor eieren har sin bolig så mye som 70 prosent. "Soklene" utgjør videre mer enn 40 prosent av all leie av småhus i Norge. Disse to forholdene ser vi som indikasjoner på at fenomenet leie/utleie av sokkelboliger både bidrar til variert beboersammensetning i typiske eneboligområder og til at folk som ønsker å leie bolig får en mer variert meny å velge fra. Nettopp dette med variert beboersammensetning trekkes fram i en beskrivelse av sokkelutleie i Canada, som omtales nærmere nedenfor.

Småhushold (typisk enkeltpersoner) kan i en del tilfeller velge å gå sammen og danne det en kan kalle et "bolighushold". Båndene mellom medlemmene i dette bolighusholdet vil typisk ikke være annet enn at de trenger bolig og at de ikke har ressurser til å skaffe bolig hver for seg, eller at de prioriterer annet forbruk høyere enn egen bolig. Börsh-Supan (1986) viser at sannsynligheten for slik deling er større med økende boligpriser/husleier og lavere med høyere inntekter. På tross av den strukturelle likheten med "vårt" sokkelfenomen er det en grunnleggende forskjell på det å leie en bolig sammen og det at en part leier av den andre. Vi vet ikke noe om omfanget av slik boligdeling i Norge.

Deling av bolig er naturligvis ikke noe nytt fenomen. Ekne Ruud (1986) bruker data fra folke- og boligtellinger til å betrakte deling av bolig i en gate i et tradisjonelt arbeiderstrøk i Oslo. I Motzfeldtgt fantes det i 1891 losjerende i 33 prosent av de bebodde boligene. En tilsvarende telling fra 1920 viste at det var losjerende i nesten 1/3 av byens leiligheter (Gulbrandsen 1980). I denne tellingen så de at det ikke var særlige forskjeller mellom østkant og vestkant, men at den sosiale fordelingen var mer ujevn. Det var for eksempel størst innslag av losjerende blant pensjonister og blant en av middelklassegruppene - kjøpmenn. Bruken av frasen "deling av bolig" dekker kanskje over en viktig dimensjon. Det var ikke to likeverdige parter som gikk inn og leide en bolig sammen. Et hushold hadde en

leiekontrakt med eieren og husholdet med denne leiekontrakten valgte om de skulle ta inn losjerende eller ikke. Ofte dreide det seg ikke bare om deling av bolig, men også om deling av rom. Den fysiske nærheten mellom utleier og leietaker var derfor atskillig tettere enn når en sokkelbolig leies ut. På tross av mange ulikheter ser vi altså her en likhet med dagens sokkelutleie.

I eneboliger bygd på både tretti- og femtitallet var det ofte lagt til rette for utleie av en loftsleilighet<sup>2</sup>. Dels var dette nok et resultat av beslutninger tatt av de enkelte boligeiere og -byggere. Dels var det også et resultat av en politisk styring gjennom Husbanken og Boligdirektoratet. Reiersen og Thue (1996) skriver f.eks:

*I 1951 [.....] Man fikk ikke lenger byggeløyve til eneboliger i tettbygde strøk, men det var anledning til å bygge såkalte midlertidige tomannsboliger, det vil si eneboliger der en del av huset ble leid ut i minst fem år. (s.138)*

Hvorfor ble så disse midlertidige tomannsboligene ofte eneboliger med lofts-, og ikke kjeller- eller sokkelleilighet? De to viktigste årsakene til dette var nok at kjelleren/underetasjen i denne perioden ble brukt til lagring av matvarer og brensel og at boligbyggingen skjedde på flat terreng. Når boligbyggingen skjer på flat terreng er det ikke like hensiktsmessig å lage en ekstra småbolig i sokkelen som når boligbyggingen flyter over i mer skrått terreng.

Tidlig på syttitallet ble enda en ny form for deling av bolighus populær - eneboligene med sokkelleilighet. De passet godt inn i skrått terreng og de ga mulighet til en noe mer intensiv utnyttelse av tomtegrunn enn den rene eneboligbyggingen. Dette igjen ga bedre lånemuligheter i Husbanken. Gjennom hele den tiden som har gått etter 1970 har enebolig med sokkel vært en populær boligtype. Ved utgangen av årtusenskiftet er det fremdeles slik. Vår primære interesse i arbeidet med denne rapporten ligger ikke i påpekingen av at det fysisk sett har vokst fram en mulig sokkelsektor. Temaet vårt kan mer sies å være hvordan disse fysiske mulighetene utnyttes både av eneboligeierne og av dem som etterspør leid bolig.

Kanskje kan vi si det slik at misforhold mellom befolkning og den fysiske boligmasse i et samfunn framtvinger ulike former for deling av boligmassen. Losjerende, loftsbeboere og sokkelboliger kan betraktes som resultater av et slikt misforhold i ulike historiske perioder.

At deling av boligmassen i Norge har kommet i form av sokkelboliger er ingen 'heldig tilfeldighet'. Gjennom Husbanken har myndighetene stimulert til at det skal finnes en slik mulighet til utleie av sokkelboliger i nybygde eneboliger. For å få oppføringslån i Husbanken må tomteknadene ligge innenfor en bestemt norm. Når eneboliger bygges med mulighet til utleie av sokkel heves tomteknadsgrensen med 50 prosent. Denne politikken har skapt en reserve av utleiemuligheter. Et av temaene for vår rapport er nettopp hvordan denne reserven utnyttes.

Nordvik (1996) diskuterer en del av de problemstillingene som tas opp til nærmere analyse i denne rapporten. På et seminar ved Institut för Bostadsforskning ble disse dataene

---

<sup>2</sup> Her må det dog sies at vi ikke har noe statistisk eller systematisk historisk bakgrunn for påstanden vår om loftsleilighetene. Påstanden bygger heller på subjektiv og fragmentarisk kunnskap hos oss og folk vi har diskutert dette med.

presentert. Til vår overraskelse viste det seg at boligforskere fra alle våre nærmeste naboland oppfattet dette med leie av sokkelboliger som et "rart og ukjent" fenomen. På direkte spørsmål ble det svart at utleie av deler av eneboliger hvor også eieren bor er i meget liten grad utbredt i Sverige, Danmark og Finland!

På tross av at fenomenet utleie av del av egen bolig er ukjent for boligforskere fra våre naboland er ikke sokkelboligene noe en bare finner i Norge. I Poulton (1995) finner vi en omfattende diskusjon av sokkelboligenes rolle i det canadiske boligmarkedet. I dette arbeidet refereres det også til undersøkelser som viser at også i USA finner en sokkelboliger i en ikke ubetydelig andel av eneboligene. På grunn av at det fenomenet vi studerer er så lite omtalt innen boligforskningslitteraturen gir vi her et kort riss av omtalen av sokkelboligenes rolle i enkelte segmenter av det canadiske boligmarkedet.

### 0.1.2 Sokkelboliger i Canada

I Canada utgjør sokkelboliger en stor andel av rimelige boliger på tilbudssiden. Begrepet som brukes for disse boligene er "secondary suites". Beskrivelsen av boligene er så lik en norsk beskrivelse at det er naturlig å bruke begrepet sokkelboliger.

*"The standard Canadian single-family house has a full basement (...). In some parts of the country, the platform is at or near ground level (...). The typical illegal suite is (...) a converted basement with its own independent entrance" (Poulton 1995:96)*

Boligene er riktignok ulovlige og blir derfor referert til som "illegal suites". Bakgrunnen for at det er ulovlig med sokkelboliger finner en i reguleringsbestemmelser som definerer bestemte soneinndelinger (zoning). Denne innebærer at det ikke er lov med mer enn en bolig i en enebolig i et definert eneboligområde. Til tross for dette forbudet er det mange sokkelboliger i områder for eneboliger. Planleggingsdepartementet i Canada har gjort en studie av sokkelboliger i Vancouver. Beregninger de har gjort viser at 4,7 prosent av den totale boligmassen i enebolig områder er sokkelboliger. Dette sammenligner de med tall fra USA som viser at 10-15 prosent av eneboligene i de urbane delene av Nord Amerika rommer sokkelboliger. Studien fra Vancouver viser at tre fjerdedeler av sokkelboligene har hushold med to eller flere, mens det i andre utleieboliger er tre fjerdedeler som er enslige. 35 prosent av husholdene i sokkelboligene har barn, mens bare 10 prosent av husholdene i andre utleieboliger.

I Canada er det rimeligere å bo i sokkelboliger enn i andre utleieboliger. Sokkelboligene blir dermed trukket frem som et viktig tilbud til de fattige i Canada.

*"... homeowners who build and operate secondary suites are probably doing more to house the poor than are governments via social housing projects" (Poulton 1995:xiii)*

Fordelene med denne boligtypen er flersidige. For utleierne innebærer det en ekstraintekt som for mange kan ha betydning for om de kan være eiere av enebolig eller ikke - "those who are house-rich but income poor". Studien fra Vancouver viste at det er en større andel sokkelboliger i "fattige" enebolig områder enn i "rikere" områder.

For leietakerne vil en sokkelbolig ofte utgjøre mer sikre og stabile nærmiljøer enn andre utleieboliger. Sokkelboligene har som regel egen utgang med tilgang på hage og uteområder. Dette gjør dem spesielt attraktive for familier med barn.

Sokkelboligene har også en sosial betydning. Soneinndelinger innebærer at en får svært homogene boligområder hvor for eksempel de som eier bor i et område og de som leier bor i et annet. Sokkelboligene gjør at leiere og eiere blandes. En positiv konsekvens av dette er at de som leier utgjør en tilførsel til nærmiljøer hvor populasjonen har sunket ved at yngre familier har færre barn enn sine foreldre.

I Canada er det en pågående diskusjon om hvorvidt sokkelboligene skal fortsette å være ulovlige. I Vancouver og i noen andre delområder av Canada utgjør sokkelboligene en så stor del av boligmassen at det er anerkjent som en viktig del av boligtilbudet. Dette innebærer at loven ikke praktiseres. Ved å gjøre sokkelboliger lovlig er man blant annet redd for at spekulanter skal komme inn å bygge utleieboliger i områder som i dag er forbeholdt eneboliger og på den måten endre status for disse områdene. Et argument for å legalisere disse boligene er at det ikke er noe ideal å ha et illegalt boligsystem. Et annet poeng som blir trukket frem er at mest sannsynlig vil en legaliseres ikke føre til de store endringene i forhold til hvordan tingene allerede praktiseres.

Et av de temaene vi fokuserer på i rapporten vår er hva som får eneboligeiere til å leie ut en del av sin bolig. Vi oppsummerer derfor gjennomgangen av "den canadiske situasjonen" med en oppstilling av årsaker til utleie trukket fram i canadiske studier.

Grunner til å leie ut:

- eldre som ser det som en mulighet for å ha råd til å fortsette å bo i familiehuset
- eldre som søker trygghet ved å ha ekstra folk i huset
- for å finansiere nye boliger
- nylig immigranter, hvis kultur er å leve som en stor familie
- to-inntekts foreldre som ønsker en "live-in nanny"
- ønske om å ha familien i nærheten
- lav-inntekts familie, som leier, mulig aleneforsørger, ønsker å oppdra barna i "familie" nabolag og gjør det ved å leie eller dele hus
- holde på hus som investering

Noen av disse punktene vil være relevante i forståelsen av utleie av del av enebolig i Norge, mens andre vil være mindre relevante.

## **0.2 Klassifisering og telling av boligmassen**

### **0.2.1 Er boligtilbudet virkelig gitt på kort sikt?**

Eksistensen av fenomenet sokkelboliger gjør at en vi setter spørsmålstegn ved oppfatningen at boligtilbudet er uelastisk (eller gitt) på kort sikt.

Mange økonomiske arbeider om boligmarkedet tar (eksplisitt eller implisitt) utgangspunkt i en såkalt stock-flow modell. Et tidlig eksempel på denne tilnærmingen kan en finne i

Poterba (1984). Den norske boligmarkedsmodellen BUMOD er en kvantitativ modell i "stock-flow"-tradisjonen. Tankegangen er at den fysiske boligmassen på kort sikt er gitt fordi endringer i boligmassen kun skjer gjennom nybygging, og nybygging tar tid. En kan si at de viktigste egenskaper ved en likevekt på boligmarkedet i en slik modell kan karakteriseres langs tre dimensjoner. Pris bestemmes slik at etterspørsel blir lik det gitte tilbudet, massen av hushold deles inn i et antall som har egen bolig (lik antall boliger) og et antall uten egen selvstendig bolig, til sist vurderer utbyggere markedsprisen opp mot kostnaden ved å bygge flere boliger og tar beslutning om nybygging eller ikke.

Variasjoner i hvor stor del av massen av potensiell utleie av deler av egen enebolig er en kilde til et elastisk tilbud også på kort sikt. Med vår påpeking av dette mener vi ikke å ha funnet noe argument mot å bruke stock-flow-tilnærmingen i boligmarkedsanalyser, heller ikke at den er empirisk irrelevant for norske forhold. Vi mener at argumentene for at tilbudet fra den eksisterende boligmassen er elastisk bør tas hensyn til i utforming av modeller av stock-flow-typen. Det er videre en påpeking av at det finnes (i alle fall) ett interessant fenomen som ikke kan analyseres innen denne tradisjonelle rammen.

Det empiriske faktum at noen boliger i perioder står tomme er selvsagt ingen ny observasjon. Arnott (1989) og Igarashi (1991) er eksempler på analyser som tar opp hvordan søkekostnader og imperfekt informasjon kan skape likevekter på markedet hvor det finnes tomme boliger. Videre har Anas og Arnott (1991) vist hvordan en viss del av boligmassen kan forventes å stå tom i perioder hvor boliger konverteres fra et kvalitetsnivå til et annet. Selv om disse arbeidene viser at tomme boliger kan være en kilde til variasjoner i antall bebodde boliger også på kort sikt skiller de seg fra vårt tema. Vårt tema er hvordan variasjoner i eierens bruk av sin bolig skaper variasjoner i antall boliger på markedet.

### 0.2.2 Definisjon av en sokkelbolig

Mange grensetilfeller og tilgrensende fenomener gjør det nødvendig å diskutere hvordan sokkelleie skal avgrenses mot lignende fenomener. Dette gjelder forhold som: deling av ulike typer bolighus; utleie av hybel versus leilighet; leie versus det å dele bolig. En kan gjøre følgende hovedskille av ulike former for deling av bolig og bolighus:

1. Frittliggende småhus
2. Sammenbygde vertikal delte småhus
3. Sammenbygde horisontaldelte hus
4. Store hus med mange boliger

Med "store hus med mange boliger" mener vi både frittliggende boligblokker og bygårder. Denne form for deling bolighus finner en hovedsakelig i byer og større tettsteder. Det vil ikke være mulig å skille ut sokkelboliger i hverken blokker eller bygårder.

Til "sammenbygde horisontaldelte hus" finner en både horisontaldelte tomannsboliger og andre tomannsboliger hvor den ene av boligene ligger i underetasjen. En finner også tre- og firemannsboliger. Rekkehus, kjedehus og andre sammenbygde småhus er å finne innenfor gruppen "sammenbygde vertikal delte småhus". Når det gjelder denne typen småhus så skiller disse seg fra sokkelboliger ved at boligene hovedsakelig er "likeverdige" boliger. Sokkelboligen har vi tidligere beskrevet som en ekstrabolig som ligger i en enebolig. Vi avgrenser sokkelboligene derfor også fra disse boligtypene.



Med "frittliggende småhus" mener vi både våningshus på gård, småbruk og frittliggende eneboliger. Det er innenfor denne boligtypen vi vil finne sokkelboligene.

Det finnes mange ulike oppfatninger om hva som menes med hybel. Om en bolig kan regnes som hybel vil hovedsakelig avhenge av størrelsen på boligen. Det er likevel slik at mange definerer hybel etter hvem boligen er rettet mot<sup>3</sup>. For mange vil det være mer naturlig å betegne boligen som hybel når den er rettet mot for eksempel studenter eller unge personer enn om boligen var rettet mot barnefamilier.

Her vil vi definere hybel som rom i bolig som leies ut hvor hybelen ikke regnes som en egen separat bolig. For at det skal være snakk om sokkelbolig må det være to eller flere boliger i huset. Dette gjør at hybel ikke kan regnes som en sokkelbolig. En sokkelbolig vil dermed være en leilighet i ulike størrelser.

Et tredje grensetilfelle med hensyn til hva som regnes som sokkelbolig er knyttet til personene i boligen. Forskjellen mellom det å dele bolig og det å være leietaker kan i mange tilfeller være diffust. Er for eksempel bestemor som bor i kjelleren leietaker eller en hun en del av husholdet? Skille går også her på hvorvidt boligen regnes som en egen separat bolig eller ikke.

Ut fra det som er blitt sagt her vil en sokkelbolig være en bolig som er en del av en større boligenhet, som befinner seg i et frittliggende småhus og hvor boligen regnes som en egen separat bolig.

### **0.3 Problemstillinger**

I den følgende redegjør vi for noen av de sentrale problemstillingene som blir drøftet gjennom rapporten.

#### **0.3.1 Hvilken rolle spiller sokkelboligen i ulike segmenter av boligmarkedet?**

##### *Hvor stor er sokkelsektoren?*

Her vil vi si noe om utviklingen over tid. Når det gjelder den regionale fordelingen av sokkelboligene stiller vi tre spørsmål. Det ene er hvor stor andel av boligene i ulike (typer av) områder utgjør sokkelboligene. Det andre er hvor stor andel av leieboligene sokkelboligene utgjør og tredje er i hvor stor andel av eneboligene det finnes sokkelboliger.

---

<sup>3</sup> I Boforholdsundersøkelsen fra 1995 ble det spurt om utleieboligen var en hybel eller ikke. Så en dette i sammenheng med størrelsen på boligen varierte svarene fra ett til fire rom. Dette tyder på at hva som betegnes som hybel ikke nødvendigvis har en sammenheng med størrelse. Hybelbetegnelsen blir derfor ikke brukt videre.

### *Hvem bor i sokkelboligene?*

I analysene av hvem som bor i sokkelboligene vil vi se nærmere på hvem det er som er de dominerende gruppene i sokkelboligene. Vi vil deretter drøfte hvilken rolle sokkelboligene har innen denne (eller disse) gruppen(e).

### *Hva er det potensielle tilbudet av sokkelboliger?*

Her vil vi se nærmere på de fysiske mulighetene for utleie av sokkelboliger både i den totale boligmassen og i eneboligmassen.

### *Er det forskjeller mellom husleier i sokler og andre leieboliger?*

I tillegg til å se nærmere på husleienivået i sokkel- og andre leieboliger vil vi drøfte hvorvidt egenskaper ved leietaker påvirker husleiene.

## 0.3.2 Hvordan oppleves det å leie ut/leie i sokkel?

Bakgrunnen for å se nærmere på forholdet mellom utleier og leietaker av en sokkelbolig er den nære og personlige relasjonen som dette forholdet gir i kraft av leieforhold, og som ikke er tilstede i andre leieforhold. I tillegg til leieforholdet er de relatert til hverandre som naboer under samme tak. Det vil bli gjort to analyser.

### *Hvordan oppleves leier-/leietakerforholdet av de som leier en del av andres bolighus?*

Her vil vi estimere og tolke sannsynligheten for ønske om å flytte fra sokkelboligen ved hjelp av et sett av variable som blant annet inneholder beskrivelser av tettheten i forholdet mellom utleier og leietaker.

### *Hvordan oppleves leier-/leietakerforholdet av de som leier ut en del av eget bolighus?*

Her vil vi estimere og tolke sannsynligheten for at utleier opplever det å leie ut som noe mer enn kun en praktisk løsning.

## 0.3.3 Hvilken rolle spiller sokkelboligen i en planlagt boligkarriere?

Utgangspunktet for denne problemstillingen er en hypotese om at sokkelboligene mer enn noen annen boligtype oppfattes som en stasjon på boligkarrieren, og ikke som noen varig bolig. Analytisk vil vi angripe denne problemstillingen ved å se hvor sokkelboerne har bodd tidligere, hvorfor de bor i sokkelbolig og hva de planlegger at neste bolig skal være. Vi vil så forsøke å tegne et bilde av hvor i boligkarrieren sokkelboerne befinner seg.

## 0.3.4 Hva får folk til å leie ut sokkelboliger?

Analytisk vil vi angripe denne problemstillingen ved å se nærmere på den som faktisk sitter som eiere av et bolighus med fysisk mulighet til utleie av en del av huset. Utgangspunktet er at disse eierne har valgt mellom en stor bolig og ingen leieinntekter eller en noe mindre egen bolig og leieinntekter.

Gjennom denne analysen ønsker vi også se nærmere på i hvilket omfang sokkelboliger trekkes inn og ut av boligmassen. Vi drøfte i hvilken grad sokkelboligene faktisk er en betydelig kilde til fleksibilitet i den eksisterende boligmassen.

# 1. Data og metode

## 1.1 Perspektiv

Et fenomen vil i forskningssammenheng kunne oppfattes ulikt, avhengig av hvilke perspektiv som velges. En kombinasjon av ulike perspektiver vil gi økt forståelse for det forhold som er i fokus (Eliasson 1987:26). Når vi skal studere fenomenet sokkelboliger har vi valgt å se det fra to ulike perspektiver - huseierne og sokkelboerne.

Gjennom huseiernes perspektiv vil vi få kunnskap om hva som gjør at noen velger å leie ut og andre ikke. Vi vil også få kjennskap til hvordan det oppleves å ha leieboere i del av eget bolighus. Gjennom sokkelboernes perspektiv vil vi få kunnskap om hvilken rolle sokkelboligene har på boligmarkedet og i en persons planlagte boligkarriere. Vi vil også få kjennskap til hvordan det oppleves å være leietaker i en annen manns hus.

## 1.2 Datakilder

I denne rapporten gjør vi bruk av to ulike datakilder - Boforholdsundersøkelsen fra 1995 og egne data.

Boforholdundersøkelsen fra 1995 (forkortes til BU95) er en utvalgsundersøkelse som gir et representativt bilde av boforhold og hushold som bor i boligen for landet sett under ett. For å rette opp eventuelle skjevheter i forhold til utvalget blir det brukt vekt tall. Utvalget bestod av til sammen 4453 observasjoner.

Våre egne data består av en spørreundersøkelse til alle husstander i to områder i Tromsø og Kristiansand. Til sammen ble det sendt ut 2000 skjemaer. Siden vi ikke viste om adressen vi sendte spørreskjema til var en boligeier som leide ut del av huset sitt, var boligeier som ikke leide ut eller om det var til en sokkelboer sendte vi tre skjemaer til alle husstandene.

## 1.3 Svarprosent

Etter en purrerunde hadde vi en svarprosent på 40. Det kan være flere forklaringer på den lave svarprosenten. Spørreskjemaene var rettet mot alle husstander i et området. Det vil være rimelig å anta at flere føler seg mindre forpliktet til å svare på en slik generell henvendelse enn om undersøkelsen var rettet mot en spesiell gruppe. Gjennom personer i kommunen fikk vi adresser til områder hvor det skulle være mange sokkelboliger. Dette vil da være typiske enebolig områder. Henvendelser til oss tyder på at også folk som bor i blokk eller rekkehus har mottatt spørreskjema. Det vil være rimelig å anta at dette er en gruppe som har latt være å svare på henvendelsen. Svarene vi mottok fordelte seg mellom de ulike skjemaene på følgende måte:

Skjema A - De som leier ut del av eget bolighus	21 prosent
Skjema B - De som ikke leier ut del av eget bolighus	66 prosent
Skjema C - De som leier del av andres bolighus	13 prosent

To tredjedeler av svarene vi fikk inn var fra huseiere som ikke leier ut del av eget bolighus. 21 prosent var huseiere som leier ut sokkelbolig, mens 13 prosent var leietakere i sokkelboligen. Siden vi ikke vet hvordan de ulike gruppene fordeler seg blant de vi sendte ut spørreskjema til er det vanskelig å si noe om i hvilken grad svarene vi har fått inn er representative i forhold til den enkelte gruppe. Det er likevel mulig å gjøre noen antagelser.

Teoretisk vil det være sannsynlig at det er like mange huseiere som leier ut del av eget bolighus som det er sokkelboere. Med et slik utgangspunkt er det en lavere andel blant sokkelboerne som har svart på spørreskjema enn det er utleiere som har svart. Blant alle de vi har sendt ut spørreskjema til er det 5,2 prosent som oppgir at de er sokkelboere, mens 8,5 prosent at de er utleiere av sokkelboliger. Utfra dette vil det være grunn til å tro at utleierne er bedre representert enn leieboerne og at det er grupper blant sokkelboerne som er underrepresentert.

Det kan være flere ulike grupper. En gruppe kan være sokkelboere som ikke opplever undersøkelsen som relevant for dem. Det å ikke oppleve undersøkelsene som relevant innebærer her at de ikke oppfatter seg som leietakere. Dette kan være personer som bor i sokkelbolig, men som likevel opplever seg som en del av husholdet til huseierne. Dette kan for eksempel være foreldre eller barn til huseierne. En annen gruppe kan være personer som ikke er oppført med eget telefonnummer. Dette vil være personer som ikke vil ha fått tilsendt spørreskjema da utvalget er basert på adresser fra telefonkatalogen. Dette vil kunne være de samme personene som i gruppen over - personer i nær relasjon til utleier.

## 2. Hvilken rolle spiller sokkelboligene i ulike segmenter av boligmarkedet?

I dette kapittelet skal vi se nærmere på sokkelsektoren som en del av boligmarkedet. Kapittelet er delt inn i fire ulike deler. I første del redegjør vi for sokkelboligens plass i det norske boligmarkedet ved å fokusere på størrelsen på sektoren. Videre i andre del ser vi nærmere på det potensielle tilbudet av sokkelboliger på boligmarkedet. I tredje del ser vi nærmere på kostnadene ved det å bo i en sokkelbolig og drøfter i hvilken grad sokkelboligen utgjør et billig alternativ til annen bolig. Til sist presenterer vi sokkelboerne utfra noen kjennetegn.

### 2.1 Sokkelboligens plass i det norske boligmarkedet

Med utgangspunkt i vår definisjon (Jfr. 1.2.2) av sokkelboliger utgjør sokkelboligene 6,5 prosent av den totale boligmassen. Dette utgjør bort i mot 125.000 boliger eller 11 prosent av alle boliger i enebolig i landet. En annen måte å si dette på er at det finnes en bortleid del av hver åttende enebolig. Mellom hver fjerde og hver femte bolig er en leiebolig. Sokkelboligene utgjør 27 prosent av den det totale leiemarkedet.

Sokkelboligene fordeler seg ulikt mellom de geografiske områdene. Det største skillet finner en mellom områder med over og under 100.000 innbyggere. Det er en langt større andel sokkelboliger i områder med under 100.000 enn i områder over. Dette er rimelig sett i forhold til generell boligsammensetning. Sokkelboligene utgjør også en betydelig større andel av leiemarkedet i de minste områdene enn i de største.

Tabell 2.1 Antall sokkelboliger fordelt geografisk (BU95). Prosentandel av vektete tall

	Andel av eneboligene i området	Andel av total boligmasse i området	Andel av leiesektoren i området
Spredtbygd strøk	8	8	30
Tettbygd under 2.000 innb.	10	8	32
Tettbygd 2.000-19.999 innb.	11	7	30
Tettbygd 20.000-99.999 innb.	15	7	34
Over 100.000 innb.	16	4	15

Tabell 3.1 indikerer at for folk som ønsker å skaffe seg en leiebolig er "sokkelsektoren" atskillig mindre viktig i de største tettstedene (dvs tettsted med mer enn 100.000 innbyggere) enn på mindre steder og byer. På den annen side ser vi av første kolonne i tabellen at blant folk som eier en enebolig benyttes muligheten til leie ut i større grad jo større tettsted boligen ligger i. Ja, det er faktisk slik at andelen av eneboligeierne som leier ut en del av sitt eget bolighus er dobbelt så stor på de største tettstedene som i de mest spredtbygde strøkene.

Sokkelboligene varierer fra å være små hybler med kjøkkenkrok til større leiligheter med flere rom. For å få frem mangfoldet av sokkelboligene har vi skilt mellom ulike sokkelleiligheter. Dette har vi gjort med utgangspunkt i antall rom i boligen og hvorvidt boligen har kjøkken i et eget rom.

Tabell 2.2 Sammensetningen av ulike typer sokkelboliger i leiesektoren (BU95). Antall boliger (1000 boliger) og prosent av vektete tall (N=204)

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

Hovedvekten av sokkelboligene er leiligheter med to til tre rom. Det er også en stor andel av sokkelboligene som har tre eller flere rom. Dette viser at sokkelboligene må regnes som relativt "romslige" boalternativer. Sokkelboligene fordeler seg forholdsvis jevnt mellom boliger med en åpen kjøkkenløsning og boliger med kjøkken i eget rom. Den kanskje viktigste innsikten en kan trekke ut av tabellen 4.2 er at sokkelboligen (eller leie av del av enebolig) slik som vi definerer den i de fleste tilfellene er selvstendige boliger. Det dreier seg altså ikke om små hybler.

## 2.2 Fysisk potensielt tilbud av sokkelboliger

I denne delen ser vi først på det potensielle tilbudet i den totale boligmassen ved å bruke data fra Boforholdsundersøkelsen. Videre sammenligner vi våre data med det potensielle tilbudet i eneboligmassen fra BU95. Til sist ser vi nærmere på hvorfor noen velger å slutte å leie ut sokkelbolig.

### 2.2.1 Potensielt tilbud - BU95

Det fysiske potensielle tilbudet av sokkelboliger består av tre grupper - sokkelboliger som har vært leid ut før, eneboliger hvor en lett kan skille ut til en sokkelboliger og eneboliger hvor det er mulig å skille ut til en sokkelbolig, men hvor det vil være vanskelig<sup>4</sup>.

Vi har gjort et skille både mellom den totale boligmassen og eneboligmassen i Norge og den geografiske fordelingen i landet. Disse to forholdene henger sammen. I byer med mange innbyggere vil det være rimelig å tenke at eneboligmassen er mindre enn i mer spredt bygde strøk. Hvordan det potensielle tilbudet av total boligmasse og av eneboligmassen fordeler seg geografisk blir presentert i tabellene nedenfor.

Tabell 2.3 - Potensielt tilbud av total boligmasse fordelt geografisk (BU95). Prosent av vektete tall

	Leier ut nå	Leid ut før	Mulig		Prosent basis
			Lett	Vanskelig	
Spredt bygd strøk	3	6	14	18	771
Tettbygd under 2.000 innb.	4	5	10	12	517
Tettbygd 2.000-19.999 innb.	6	7	9	12	823
Tettbygd 20.000-99.999 innb.	4	5	7	10	448
Over 100.000 innb.	2	2	4	4	1606
Alle	4	5	8	11	4165

<sup>4</sup> Spørsmålet som danner grunnlag for en "potensiell sokkel", utover de som er har vært leid ut før er: "Er det mulig å skille ut rom til en ekstra bolig med egen inngang, eller med inngang fra felles entre eller vindfang, for eksempel som hybelleilighet?"

Tabell 2.4 - Potensielt tilbud av enebolig masse fordelt geografisk (BU95). Prosent av vektete tall

	Leier ut nå	Leid ut før	Mulig		Prosent basis
			Lett	Vanskelig	
Spredt bygd strøk	4	6	15	19	734
Tettbygd under 2.000 innb.	7	6	13	15	401
Tettbygd 2.000-19.999 innb.	10	12	14	19	556
Tettbygd 20.000-99.999 innb.	7	10	14	20	238
Over 100.000 innb.	11	9	18	17	372
Alle	7	8	14	18	2410

Resultatene i tabellen viser at 4 prosent av norske hushold leier ut del av eget bolighus. Hvis en sammenligner dette med andelen av norske hushold som oppgir at de bor i sokkelbolig (6,5 prosent) er det flere sokkelboliger i følge leietakerne enn det huseierne sier. Disse tallene er likevel ikke helt sammenliknbare. Det flere grunner til det. Utleierne har svart på om de har sokkelbolig i egen bolig. Noen kan for eksempel ha flere boliger som det er sokkelbolig i, eller de bor ikke selv i den boligen sokkelleiligheten er i. For å gjøre sammenlikningen mer korrekt har vi gjort noen beregninger av det totale antall sokkelboliger i Norge på bakgrunn av opplysninger fra huseierne.

Ved å ta antall ekstra boliger inne i egen bolig (vektet for antall husholdninger) pluss ekstra boliger i eneboliger som er i bruk av andre finner en at 5 prosent av den totale boligmassen er sokkelboliger. Dette er allikevel 1,5 prosent færre enn hva en hva opplysninger fra de som bor i boligene skulle tilsi. Det er flere mulige forklaringer på dette. En forklaring kan være at forskjellene skyldes skjevheter i utvalget selv om tallene er blitt vektet. En annen forklaring kan være at forskjellene skyldes en underrapportering av huseierne.

I 5 prosent av den totale boligmassen har det vært leid ut sokkelboliger tidligere og i 19 prosent er det muligheter for å skille ut en sokkelbolig. Der det er mulighet for sokkelbolig sier over halvparten (11 prosent) at dette vil bli vanskelig, men likevel mulig. Til sammen utgjør dette 24 prosent av den totale boligmasse.

I eneboligmassen er det 7 prosent som oppgir at de leier ut nå. 8 prosent oppgir at de har leid ut før og 33 prosent at det vil være mulig å leie ut. Til sammen blir dette et potensielt tilbud av sokkelboliger på 41 prosent av eneboligmassen. Tar vi bare med dem som sier at det er lett å skille ut en leiebolig sammen med de som leier og de som har leid ut finner vi et samlet potensielt tilbud på 29 prosent av eneboligmassen. Dette utgjør mer enn en halv million boliger. Av dette blir i dag bare knapt enn fjerdedel benyttet som selvstendige boliger. Kanskje skal vi si at dette tallet indikerer at et spørsmål om boligdekning/-underskudd kan ha mer å gjøre med utnyttelsen av boligmassen enn med nybyggingen.

Det ligger altså en betydelig mulighet for økt tilbud av utleieboliger i den allerede eksisterende boligmassen.

Når det gjelder den regionale fordelingen av tilbud og utnyttelse av sokkelboliger vil vi peke på to viktige dimensjoner. Sokkelboligene er jo noe som finnes i eneboligmassen. I de mest spredtbygde strøkene er nesten alle bolighus eneboliger. Eneboligandelen synker med urbaniseringsgrad - i tettbygde områder med mer enn 100.000 innbyggere er bare hver femte bolig en enebolig. Forskjellene mellom sokkelboligenes andel av boligmassen i ulike strøktypen er imidlertid mindre enn ulikheten i eneboligandelene skulle tilsi. Årsaken til dette er at en atskillig større andel av det potensielle tilbudet blir utnyttet i de mest urbane

områdene. I de mest spredtbygde strøkene utnyttet 15 prosent av potensialet, i de mest tettbygde områdene er denne andelen nesten dobbelt så høy.

### 2.2.2 Potensielt tilbud – vårt datamaterialet

Når vi skal sammenligne det potensielle tilbudet av sokkelboliger i våre data med BU95 bruker vi det potensielle tilbudet som andel av eneboligmassen. Utvalget i vårt datamaterialet er valgt ut fra to kriterier. Det ene er at det skal være eneboligområde og det andre er at det skal være et område med mange sokkelboliger. Ut fra disse kriteriene vil det være rimelig å anta at det potensielle tilbudet i vårt materialet er større enn det er i BU95. Det potensielle tilbudet i vårt materialet sammenlignet med BU95 blir presentert i tabellen nedenfor.

Tabell 2.5 – Potensielt tilbud i vårt datamaterialet sammenlignet med BU95. Prosentandel

	Våre data	BU95 <sup>5</sup>
Leier ut nå	24	7
Leid ut før	5	8
Klart mulig å dele av boligen	12	14
Mulig å dele av boligen, men vanskelig	20	18
Prosentbasis	699	2410

Blant huseierne i vårt utvalg er det 24 prosent som leier ut sokkelbolig nå. Dette er tre ganger så mye som dataene fra BU95 viser. Det kan være flere forklaringer på denne forskjellen. Når vi sendte ut spørreskjema valgte vi områder hvor det skulle være mange sokkelboliger. Et slikt selektivt utvalg vil dermed kunne gi skjevheter i forhold å kunne si noe utover vårt materialet. En annen forklaring er at de som har svart på spørreskjema i større grad leier ut boligen sin enn de som ikke har svart. Hvis en regner ut andelen som har svart at de leier ut sokkelbolig ut fra alle som har fått tilsendt spørreskjema er andelen som leier ut høyere enn for den generelle eneboligmassen. Dette tyder på at vi har "truffet" når vi valgte områder hvor det skulle være mye sokkelboliger.

Når vi ser på det utnyttelsen av det potensielle tilbudet i vårt utvalg og i BU95 ser vi at utnyttelsesgraden er større i vårt materiale, enn i BU95. Resultatene viser også at selv i et området hvor det er en stor andel av sokkelboliger er det et stort potensiale av nye sokkelboliger.

### 2.2.3 Hvorfor noen slutter å leie ut

I avsnittet over så vi at en liten andel av huseierne hadde leid ut tidligere. Dette tyder på at det er en viss bevegelse i sokkelboligene. For å undersøke hvorfor noen slutter å leie ut sokkelboligen skal vi se nærmere på hvilke motiver de har/hadde for å leie ut, hva huseierne oppga som årsak til at de sluttet å leie ut og hva de oppga som skal til for at de skal leie ut på nytt.

I neste tabell presenterer vi motivene for å leie ut blant de som leier ut, og de som leide ut tidligere.

<sup>5</sup> Vektete tall



Tabell 2.6 – Motiver for å leie ut blant de som leier ut og de som leide ut før. Prosent

	Leier ut nå	Leide ut før
Mulig å kjøpe større bolig	47	20
Hadde ekstra plass	28	30
Fint med andre mennesker i huset	4	3
En vi kjente trengte et sted å bo	1	13
Annet	20	33
Sum	100	100
N	160	31

Resultatene i tabellen viser at det er en større andel av de som leier ut nå som oppga at det var mulig å kjøpe en større bolig som motiv for å leie ut enn de som leide ut tidligere. Andelen som oppga at de hadde ekstra plass var lik, mens blant de som hadde leid ut før var det en større andel som oppga at de hadde leid ut fordi en de kjente trengte et sted å bo. Dette kan tyde på at de som har leid ut tidligere i større grad har hatt andre motiver for å leie ut enn penger, enn de som leier ut nå. Siden antall observasjoner blant de som leide ut tidligere er svært få kan vi ikke utelukke at forskjellene skyldes skjevheter i utvalget. I tabellen nedenfor presenterer vi hva de som leide ut før oppga som årsak til at de sluttet å leie ut.

Tabell 2.7 – Hvorfor sluttet de å leie ut? Prosent (N=31)

Trengte plassen selv	61
Økonomisk ikke lengre nødvendig	3
Belastende å ha andre i huset	10
Har ikke fått tak i noen andre	---
Det bare ble sånn	3
Annet	23
Sum	100

Nær to tredjedeler oppga at de hadde sluttet å leie sokkelleiligheten fordi de trengte plassen selv, mens svært få oppga at det ikke lengre var nødvendig økonomisk. Dette støtter opp om antakelsen om at de som har sluttet å leie ut i mindre grad enn de som leier ut nå, leide ut p.g.a. økonomi.

I denne sammenhengen er det interessant å se hva som eventuelt ville få de til å leie ut på nytt. I spørreskjemaet er det mange som ikke har leid ut tidligere, som har svart på spørsmål om hva som skal til for at de skal leie ut på nytt. Vi tolker det dit hen at mange av disse har forstått spørsmålet slik at de skulle svare på hva som skulle til for at skulle leie ut. I tillegg til å se spesielt på de som har leid ut før, har vi i tabellen nedenfor tatt med svarene fra de som ikke har leid ut tidligere. Dette har vi gjort da det kan si oss noe om hvilke mekanismer som får folk til å leie ut del av boligen sin.

Tabell 2.8 – Hva skal til for å leie ut på nytt blant de som har leid ut før og blant alle som har svart på spørsmålet. Prosent

	Leid ut før	Ikke leid ut tidligere
Behov for ekstra penger	16	41
Vi har ikke lengre behov for plassen	19	13
Noen vi kjenner trenger et sted å bo	10	16
Uaktuelt å leie ut igjen	42	21
Annet	13	9
Sum	100	100
N	31	76

Av dem som har leid ut tidligere er det nesten halvparten som oppgir at de det er uaktuelt å leie ut på nytt. Av dem som ikke har leid ut tidligere er det en tilsvarende andel som oppgir at behov for ekstra penger vil kunne få dem til å leie ut. Langt færre oppgir det samme av de som har leid ut tidligere.

Selv om antall observasjoner blant de som har leid ut tidligere er svært liten er det mulig å kan de brukes som utgangspunkt for spekulasjoner om hvilke mekanismer som får folk til å leie ut. Det er to mulige forklaringer på hvorfor de økonomiske motivene er mer dominerende både blant de som leier ut nå og de som ser det som aktuelt å leie ut senere enn blant de som har leid ut tidligere. Den ene er at de som har leid ut tidligere faktisk har hatt andre motiver for å leie ut enn andre. Dette være seg vennetjeneste eller sosial samvittighet. En annen forklaring er at de som har leid ut tidligere leide ut av økonomiske årsaker da de leide ut, men at dette har blitt mindre dominerende nå.

### **2.3 Hva koster det å leie en sokkelbolig**

I dette avsnittet er vi interessert i både å si noe absolutt om hva det koster å leie en sokkelbolig og gå nærmere inn på hvorvidt det er billigere å leie sokkel enn annen bolig. For å gjøre sammenligningen mellom ulike typer leiebolig mulig har vi valgt å basere det meste av analysene i denne delen på opplysninger fra BU95. Det innebærer naturligvis at husleieopplysningene våre ikke er fullstendig ferske.

Husleier i sokkelboliger avhenger, på samme måte som andre husleier og boligpriser, av et meget bredt sett av faktorer. Vi velger derfor å bygge presentasjonen av husleiene på tolkning av et sett av "husleieregresjoner" hvor den avhengige variabelen i disse regresjonene er månedlig husleie p.r kvadratmeter. Denne husleie-"ligninga" estimeres på et sett bestående av 152 observasjoner av leietakere i sokkelboliger. En referansebolig (sokkel) på 65 m<sup>2</sup> hadde i 1995 en husleie på litt mer enn 4.000 kroner pr. måned. Denne referanseboligen hadde følgende egenskaper:

- Bygd på nittitallet
- Boligen er ikke i spesielt dårlig stand verken innvendig eller utvendig
- Det er eget kjøkkenrom i boligen
- Boligen ligger i storby
- Ikke utsatt for støy eller plagsom trafikk, skoleveien i området er ganske trygg
- Leietakeren har bodd i boligen i to år
- Vi antar at eieren og utleieren ikke er venner eller kjente (uavhengig av leieforholdet). Videre antar vi at leietaker ikke har skaffet seg leiligheten gjennom venner, kjente eller slektninger.

Ved å ta utgangspunkt i denne referanseboligen og variere en og en faktor vil vi kunne nærme oss svar på spørsmålet om hva som bestemmer husleien i en sokkelbolig. I den regresjonsligninga vi bruker i diskusjonene her har vi estimert det som i boligøkonomisk litteratur går under navnet "length of stay discount". Med det mener vi at vi viser hvordan husleiene som betales varierer med innflyttingstidspunkt. I det datamaterialet vi her undersøker finner vi bemerkelsesverdig svake "length of stay discount"-effekter.

Tabell 2.9 – Hva bestemmer husleiene i en sokkelbolig

	Husleie
Referansebolig	4.003
I Spredtbygd strøk	3.140
I tettsted 200 - 19.999	3.490
I tettsted 20.000 - 99.999	3.430
Dårlig vedlikeholdt	3.540
Ikke kjøkken	3.950
Utrygg vei til nærskole	3.740
Plagsom trafikk i nærheten	3.830
Bygd før 1960	3.660
Bygd 1960-1970	3.140
Bygd 1970-1980	3.550

For å få et grunnlag for diskusjonen vår av spørsmålet om hvorvidt sokkelboligene er billigere enn andre leieboliger har vi kjørt en regresjon hvor egenskaper ved leieboligene og relasjonen mellom leietaker og utleier brukes som forklaringsvariable. En av de forklaringsvariablene vi bruker er en dummy for hvorvidt boligen er en sokkelbolig eller ikke. Av denne regresjonen finner vi at den forventede husleien per måned i en sokkelbolig på f.eks. 55 m<sup>2</sup> ligger noe mer enn 200 kroner lavere enn husleien i en vanlig leid bolig (ikke inkludert offentlig utleie), med de samme egenskapene. Et 95 prosent konfidensintervall differansen mellom husleien per kvadratmeter p.r måned i ordinær utleie og sokkelbolig går fra (-0,07;7,67).

I realiteten er nok forskjellen mellom det leietakere i sokkel- og i andre leieboliger betaler noe større enn våre tall indikerer. Det å være venn av eller i slekt med utleier reduserer husleien i ordinær åpen leie med vel 6 kroner p.r kvadratmeter p.r måned, den tilsvarende størrelsen i sokkelboligene er nesten 18 kroner. Dette betyr at den månedlige husleien for en som leier av en venn/slektning i sokkel er nesten 16 kroner lavere p.r kvadratmeter enn for en som leier en annen type bolig av en venn/slektning. For en leilighet på 65 m<sup>2</sup> utgjør dette så mye som vel en tusenlapp i måneden. Samtidig er det, som vi også viser andre steder i rapporten, atskillig større innslag av venn-/slektsskapsrelasjoner mellom leietaker og utleier i sokkelsektoren enn i andre deler av leiemarkedet.

For å diskutere spørsmålet om husleiene er rimelige eller ikke bruker vi både data fra BU95 og fra vår egen spørreundersøkelse. Vi tar husleien i en bolig på 65 m<sup>2</sup> i tettbygd strøk med mellom 20 000 og 99 999 innbyggere. Denne var på 3.400 i BU95. I vår undersøkelse fra Kristiansand og Tromsø i 1997 var denne husleien på 5.100 kroner. Årlige drifts- og vedlikeholdskostnader setter vi skjønnsmessig til 275 kroner pr. m<sup>2</sup>. Standardboligen vi ser på har altså en årlig husleie etter drift og vedlikehold på 23 300 (BU95) og 43.300 (vår undersøkelse).

Vi stiller oss så spørsmålet om en slik nettohusleie innebærer en rimelig avkastning på kapitalen som er bundet opp i form av en ekstrabolig. Det gjør vi på den måten at vi beregner en betalingsvillighet for 65 m<sup>2</sup> ekstra som kan leies ut. Vi antar at eneboligeieren har en marginal innlånsrente før skatt på 6 prosent, og at prosentskatten på den ekstra delen av boligen utgjør 0,25 prosent av ekstraboligens verdi<sup>6</sup>. Rente på bundet kapital etter skattefordel blir

<sup>6</sup> Tallet 0,2 prosent framkommer ved at vi antar at ligningsverdien utgjør 35 prosent av verdien, dette multipliseres med satsen for inntekt av egen bolig på 2,5 prosent. Dette igjen multipliserer vi med skattesatsen

da 4,57 prosent. Betalingsvilligheten for å kjøpe en enebolig i Tromsø eller i Kristiansand med en utleiemulighet på 65 m<sup>2</sup> i stedet for en enebolig uten slik utleiemulighet blir da nesten 950 000 kroner. Bruker vi 1995-opplysningene fra Boforholdsundersøkelsen blir den beregnede betalingsvilligheten for ekstra "arealet" 510.000 kroner. Nå må det dog sies at når vi beregner betalingsvilligheten for utleiemuligheter så gjør vi dette under forutsetning av at dagens høye husleier holder seg også i årene framover.

Vi tror at både folk som kjøper brukte eneboliger og boligbyggere faktisk sett betaler atskillig mindre for sine utleiemuligheter enn den betalingsvilligheten vi har beregnet her. Dette betyr at de får en unormalt høy fortjeneste, og at sokkelbeboerne betaler en "for høy pris" for sine boliger. Enkelte påstår at i dag er det slik at fattige sokkelbeboere betaler en stor del av boligkonsumet for rikere eneboligeiere. Vår beregning av hvor stor kapital som kan forrentes av dagens husleier ser vi absolutt som en indikasjon på at slike påstander kan ha noe for seg.

## 2.4 Hvem bor i sokkelboliger

I dette avsnittet skal vi se nærmere på hvem det er som bor i sokkelboligene og se hvorvidt de skiller seg fra andre grupper på boligmarkedet. For å belyse disse spørsmålene bruker vi opplysninger fra BU95.

Tabell 3.10 Husholdstype fordelt etter eie/leie forhold (BU95). Prosent av vektete tall

	Enkeltperson	Par uten barn	Eneforeldre	Barnefamilier
Sokkelbolig	11	5	9	2
Selveier	43	72	45	80
Borettsshaver	18	11	23	10
Leietaker ellers	28	12	10	8
Sum	100	100	100	100
N	1090	1217	253	1892

Tabell 4.4 viser at den gruppen hvor størst andel av husholdene bor i en sokkelbolig er hushold som består av en person. Enslige er jo også den gruppen som i størst grad leier bolig. Noe mer enn hver fjerde enkeltperson som leier bolig, leier en sokkel. Sokkelboligenes andel av andel leietakere er forbausende likt i alle unntatt en av husholdsgruppene. Blant eneforeldre bor nesten hver andre leietaker i en sokkelbolig. Er dette fordi bruk av personlige nettverk er spesielt viktig når eneforeldre skal skaffe seg bolig? Eller er det fordi eneboligområder har egenskaper som hushold med barn ønsker seg selv om de ikke har økonomi til å kjøpe bolig? Den siste hypotesen så vi ble brukt for å forklare at hushold med barn og svak økonomi søker seg til sokkelboliger i Canada.

Når vi i tabell 4.5 går over til å se på hvordan hushold i ulike aldersegment disponerer sin bolig, finner vi en del klare mønster.

0,28. Presser ekstraboligen ligningstaksten over 451.000 kroner vil prosentskatten på ekstraboligen bli 0,5 prosent.

Tabell 2.10 – Alder fordelt etter eie/leie forhold (BU95). Prosent av vektete tall

	Under 25 år	25 - 29 år	30 - 39 år	40 - 49 år	Over 50 år
Sokkelbolig	40	15	5	4	3
Selveier	13	33	57	74	69
Borettslshaver	5	14	16	14	15
Leietaker ellers	43	37	21	9	13
Sokkel som andel av leie	48	28	20	29	20
Sum	100	100	100	100	100
N	184	465	489	534	1727

Leieandelene er klart høyest blant de yngste. Det er også i den yngste gruppen den største andelen av leietakerne bor i en del av et annet husholds enebolig. Fram mot femtiårsalderen synker leieandelen. I gruppen mellom 40 og 50 år ser vi imidlertid at sokkelboerne utgjør en ganske stor andel av leietakerne. Er dette et resultat av tilpasningen etter skilsmisse?

Vi har også gjort kjøringene som viser at det er langt flere i sokkelboligene enn i leiesektoren generelt hvor forrige bolig var foreldrenes bolig. Dette styrker antagelsen om at sokkelboligene ofte brukes som førstegangsbolig for ungdom.

Tabell 2.11 – Ekteskapelig status blant sokkelboerne fordelt etter alder (BU95). Prosent av vektete tall

	Ugift	Gift/samboende	Enke/enkemann	Separert/skilt	N
Under 25 år	75	24	--	--	56
25 - 29 år	55	38	--	7	51
30 - 39 år	39	47	--	15	32
40 - 49 år	9	21	--	69	23
Over 50 år	7	23	61	10	37
Sokkelbolig	44	28	14	13	199
Leiesektoren	40	31	16	14	933

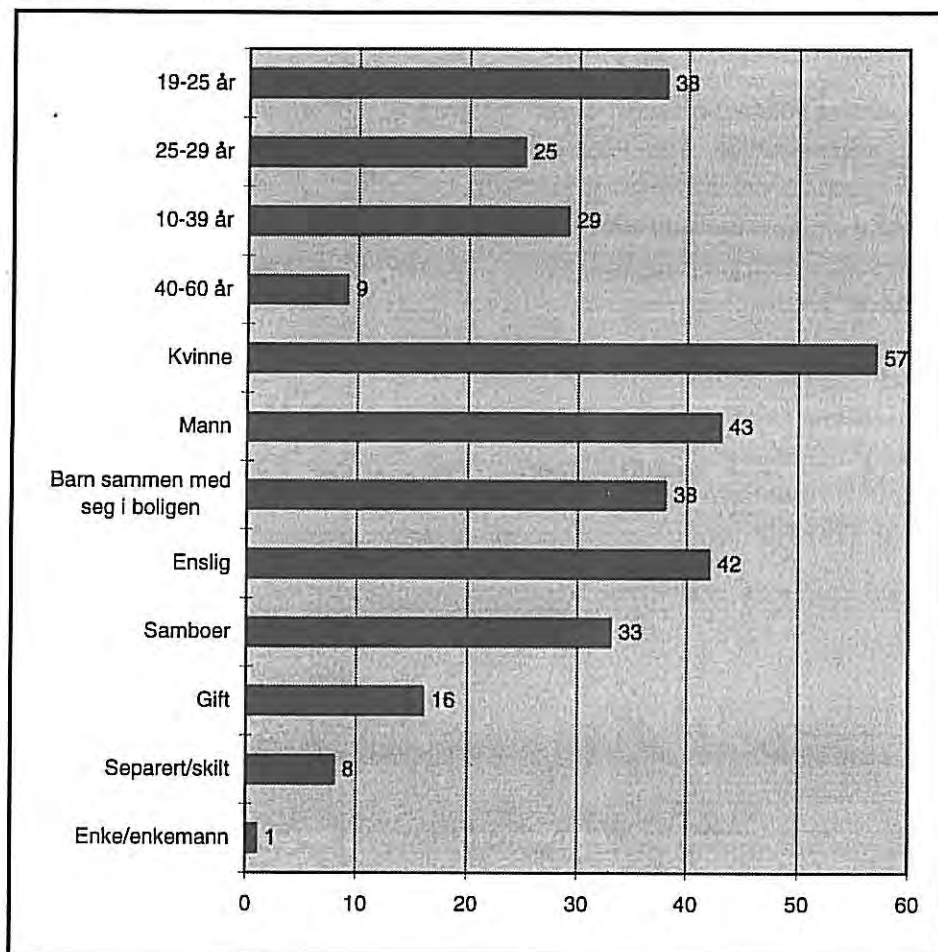
Tabellen viser at cirka 70 prosent av de mellom 40 og 50 år som bor i sokkelboliger er skilt eller separert, mens blant de over 50 år er cirka 60 prosent enker eller enkemann. Dette kan tyde på at sokkelboligene ofte blir brukt som overgangsboliger når en blir alene. Enten ved at en blir alene ved at en flytter ut av foreldrenes hus, eller ved at en skiller lag med partner eller ved partners bortgang.

Av de enker/enkemenn som bor i sokkelboliger bor 73 prosent i en enebolig som er eid av slekt eller venner. Av dem over 50 år bor 67 prosent i boliger som er eid av slekt eller venner. Det vil være rimelig å tro at "slekt og venner" i denne sammenheng ofte er egne barn. Dette er imidlertid noe vi ikke har mulighet for å kontrollere i vårt materialet.

Dette vil være interessant å se nærmere på. Er det slik at sokkelboligene regnes som midlertidige? Hvis så, er det da slik at det er lettere å skaffe seg en sokkelbolig enn andre boligtyper?

Beskrivelsene av leietakerne i sokkelboliger som vi har gått igjennom fram til her bygger på opplysninger fra BU95. I figuren nedenfor gir vi en oppsummering av fordelingen av ulike kjennetegn blant sokkelbeboerne i vår datainnsamling fra noen typiske eneboligområder i Tromsø og Kristiansand høsten 1997.

Figur 2.1 – Kjennetegn ved leietakere i sokkelboliger - Tromsø og Kristiansand høsten 1997



En annen ting er hvordan leieforholdet opprettes. Tabellen nedenfor viser hvordan beboerne i sokkelboligen har fremskaffet boligen sammenlignet med leiesektoren generelt.

Tabell 2.12 – Hvordan beboerne i sokkelboligen fremskaffet boligen sammenlignet med den øvrige leiesektoren (BU95). Prosent av vektete tall

	Sokkelbolig	Øvrig leiesektor
Annonser	28	21
Arbeidsgiver	4	10
Offentlig bolig formidling	1	7
Ved hjelp av slektninger	29	23
Ved hjelp av venner/bekjente	25	23
Annen måte	14	17
Sum	100	100
N	191	888

Tabellen viser at i den øvrige leiesektoren er det en viss andel som har skaffet leieboligen sin gjennom arbeidsgiver eller offentlig boligformidling. Dette er i liten grad tilfellet når det gjelder sokkelboligene. Utover dette er det små forskjeller mellom sokkelsektoren og den øvrige leiesektoren med hensyn til hvordan boligen ble skaffet. De fleste har skaffet boligen sin gjennom familie eller venner eller det vi kan kalle uformelle kanaler.

en gjennom sine nettverk lettere finner billige boliger, eller er det fordi kontakten mellom leietaker og utleier presser ned husleiekravene?

## **2.5 Oppsummering**

Vi har i dette kapitlet vist at sokkelboligene utgjør en ganske stor andel av leietilbudet og at det finnes et betydelig potensiale for nye utleie i den norske boligmassen. Leie av sokkelboliger viser seg også å være en del billigere enn andre leieboliger. Potensialet for økt utleievirksomhet er betydelig på alle nivå av den geografiske inndelingen vi bruker. Andelen av potensialet for leie av sokkelboliger som faktisk blir benyttet av leietakere er klart høyest i de mest urbane strøkene av landet.

Spør vi folk som leide ut tidligere og nå har sluttet å leie ut om hva grunnen til dette er, så ser vi konturene av noen interessante mekanismer. Det ser ut som om at mange leide ut fordi de hadde større behov for ekstra penger enn for ekstra plass. Når dette forholdet snudde seg sluttet en også å leie ut. I rapportens siste kapittel skal vi utnytte dette til å lage en empirisk modell for tilbudet av sokkelboliger.

### **3. Sokkelboligen og boligkarriere**

#### **3.1 Innledning**

I dette kapittelet skal vi se nærmere på hvilken betydning sokkelboligen kan ha i ulike deler av boligkarrieren. I første del redegjør vi for tre faser i boligkarrieren hvor sokkelboligen kan ha ulik betydning. Ved å bruke informasjon om hvor sokkelboerne bodde tidligere, årsakene til at de bor i sokkelbolig nå og hvor de har tenkt seg videre vil vi drøfte hvor i boligkarrieren sokkelboerne befinner seg. I siste del av kapittelet vil vi med en samlet analyse forsøke å si noe mer om hvem sokkelboerne er.

#### **3.2 Tre faser i boligkarrieren**

En persons boligkarriere vil bestå av ulike faser. Hvor en befinner seg i sin karriere vil avhenge av flere faktorer. Det vil også være variasjoner i hvor en befinner seg innenfor en fase. Som et utgangspunkt for dette kapittelet skal vi skille mellom tre ulike faser hvor sokkelboligen kan ha ulik betydning. De tre fasene er:

- "Sokkelboligen som første steg"
- "Sokkelboligen som mellomstasjon"
- "Sokkelboligen som varig løsning"

Hver av disse vil bli redegjort for nærmere i det følgende.

##### **3.2.1 "Sokkelboligen som første steg"**

Første fase i en persons boligkarriere kan beskrives som det steget en tar når en flytter hjemmefra og ut i en selvstendig tilværelse. De fleste flytter hjemmefra i alderen 19 til 24 år (Gulbrandsen og Hansen 1985). Det typiske er at denne første fasen er en periode med flyttinger til og fra boliger som fungerer som midlertidig boliger. Et utsagn som ofte blir brukt om denne fasen er: "unge bor først i en midlertidig bolig, ofte liten leiebolig, før de etterhvert skaffer seg noe varig" (Gulbrandsen og Nordvik 1995). Fra BU95 (Jfr. 3.4) så vi at blant de unge under 25 år var det nær 40 prosent som bodde i en sokkelbolig. I store deler av landet vil sokkelboligen være (nesten) den eneste alternative utleieboligen om en ønsker å bo i samme området som en har vokst opp. Når en flytter hjemmefra vil preferansene for hvordan en ønsker å bo for mange være nært knyttet til hvordan foreldrehjemmet var. For mange vil sokkelboligen dermed være en god løsning om en ønsker å bo i samme type området som en vokste opp i eller om en ønsker tilsvarende boligtype, uten å måtte bo sammen med sine foreldre. Mange steder vil sokkelbolig også representere et billig boalternativ (Jf.3.3).

##### **3.2.2 "Sokkelboligen som mellomstasjon"**

Boligetablering blir ofte beskrevet som en skrittvis prosess, ikke nødvendigvis fordi det bør skje skrittvis, men fordi det ofte skjer slik (Gulbrandsen og Hansen 1985:76). Man flytter hjemmefra, bor litt her og der for så å skaffe seg en mer varig bolig. Om et varig boforhold i en periode opphører vil en med utgangspunkt i metaforen om boligkarrierer som en skrittvis prosess kunne snakke om et tilbakeskritt i boligkarrieren. Det kan være ulike årsaker til at et



varig boforhold opphører. Det kan for eksempel være skilsmisse eller pengenød. Fra BU95 så vi blant annet at 13 prosent av dem som bor i sokkelboligene er separert eller skilt og at 70 prosent av dem igjen befant seg i aldersgruppen 40 til 49 år.

Hvorfor brukes så nettopp en sokkelbolig som en slik midlertidig løsning? Det kan selvsagt være at folk som plutselig får behov for en midlertidig løsning bare tar det som byr seg uten at det er et resultat av en veldig bevist planlegging. Valget av en sokkelbolig i en midlertidig fase kan også være et resultat av en rasjonell planlegging. I en midlertidig fase kan en være usikker på både hvor stor bolig en ønsker å etablere seg varig på nytt i, og hvor en ønsker å etablere seg varig på nytt. Om en etablerer seg midlertidig i en leid (sokkel)-bolig vil en unngå en god del av de flyttekostnadene en hadde pådratt seg om en hadde kjøpt en bolig for så å selge den etter en kort stund. Disse flyttekostnadene inkluderer skatter og avgifter knyttet til salg og ofte meglerhonorarer.

### 3.2.3 "Sokkelboligen som varig løsning"

"Sokkelboligen som varig løsning" betyr at sokkelbolig oppfattes som en permanent løsning. Det innebærer ikke nødvendigvis en bolig for all fremtid, men den skal heller ikke være av klart forbigående karakter. Dette kan for eksempel være personer som ønsker å bo i et enebolig område, men som ikke har råd til å kjøpe noe eget eller det kan være eldre mennesker som selger egen bolig for å flytte inn hos sine barn.

Personer som ønsker å bo i et eneboligområde, men som ikke har råd til å kjøpe noe eget utgjør en sentral gruppe blant sokkelboerne i Canada. I en studie i Vancouver (Jfr. 1.1.2) kom det frem at mange av dem som bodde i sokkelboligene var lavinntektsfamilier som ønsket et mer sikkert og stabilt nærmiljø enn det andre leieboliger ville kunne gi.

Når det gjelder eldre mennesker som flytter inn hos sine barn viste resultatene fra BU95 at nær 20 prosent av sokkelboerne var over 50 år. Av de igjen var over 70 prosent enten enke/enkemenn eller separert/skilt.

## 3.3 Boligkarrierer

I dette avsnittet skal vi se nærmere på hvor sokkelboerne bodde før, hvorfor de bor i sokkelbolig og hva de planlegger videre. Dette vil gi oss et grunnlag for å kunne si noe om hvor i boligkarrieren sokkelboerne befinner seg. Avsnittet baserer seg på data om sokkelboerne og andre leieboere fra BU95 og data om sokkelboerne fra vår undersøkelse.

### 3.3.1 Hvor de bodde før

I tabellen nedenfor presenterer vi en oversikt over hvor sokkelboerne bodde før de flyttet til sokkelboligen i vårt utvalg og i BU95. Vi viser også fordelingen blant leiesektoren generelt fra BU95.

Tabell 3.1 - Hva var sokkelboernes forrige bolig sammenlignet med leiesektoren generelt. Prosent

	Våre data	BU95 <sup>7</sup>	
		Sokkelbolig	Leiesektoren
Beboerens foreldre	12	31	24
Hybel/leid rom	36	18	29
Midlertidig bolig	9	10	11
Sélvstendig leid bolig	27	21	25
Sélvstendig eid bolig	17	21	22
Sum	100	100	100
N	102	190	897

Av sokkelboerne i vårt utvalg er andelen som bodde på hybel eller på leid rom i forrige bolig størst, mens de fleste av sokkelboerne i BU95 kom fra foreldrehjemmet. Andelen som bodde i en selvstendig leid eller eid bolig er noenlunde den samme i vårt utvalg som i BU dataene. Det kan være flere forklaringer på hvorfor andelen som kom rett fra foreldrehjemmet er lavere i våre data enn i BU dataene. En forklaring knytter seg til tidspunktene dataene var samlet inn. BU dataene var samlet inn i 1995, mens våre i 1997. Forklaringen går da ut på at det var lettere å skaffe seg et sted å bo i 1995 enn det var i 1997. Når det er et stramt boligmarked vil flere velge (ufrivillig) å bli boende hjemme lengre.

Det finnes en del indikasjoner på at leiemarkedet for unge var vanskeligere i 1997 enn i 1995 og tiden rett før det. En stor del av dem som bodde i en leid bolig i 1995 hadde flyttet inn to til tre år tidligere. I denne perioden hadde vi et ekstraordinært stort tilbud av leide boliger, noe som igjen gjorde det lettere å flytte tidligere hjemmefra. Dette resonnementet tyder på at ulikhetene mellom våre data og data fra BU95 kan ha sammenheng med at de er samlet inn på ulike tidspunkt.

En annen sentral forklaring knytter seg til hvor dataene var samlet inn. Våre data er samlet inn i Tromsø og Kristiansand, mens BU dataene er hentet fra et landsdekkende utvalg. Tromsø og Kristiansand er begge store byer som har mange tilreisende innbyggere blant annet p.g.a. studier. Som vi var inne på innledningsvis i kapittelet så vil sokkelboligen for mange være den alternative boligen utover foreldrehjemmet. Når folk flytter til et nytt sted vil ikke sokkelboligen være det eneste alternativet. En kan tenke at flere velger sokkelboligen som et alternativ når en har etablert seg på det nye stedet og kjenner området. Det vil derfor være flere som tidligere har bodd andre steder enn foreldrehjemmet før de flyttet til sokkelboligen.

### 3.3.2 Hvorfor bor de i sokkelboligen?

Som vi så i forrige avsnitt var det flere i BU95 hvor forrige bolig var foreldrenes bolig sammenlignet med våre data. Dette kan tyde på at sokkelboerne i vårt utvalg er i en annen fase i sin boligkarriere enn det sokkelboerne i BU dataene er. Hvis dette er tilfelle vil det være forskjeller i hvorfor de flyttet til sokkelboligen. En antagelse vil være at sannsynligheten for de som har bodd på hybel tidligere i større grad har flyttet til sokkelboligen for å få et bedre bomiljø rundt seg, enn de som ikke har det. En begrunnelse for det vil kunne være at et en ønsker seg en mer varig løsning i et stabilt boområdet, men

<sup>7</sup> Resultatene fra BU95 viser prosent av vektete tall

ikke har råd til å kjøpe og ser derfor sokkel som et alternativ. Dette var som nevnt tidligere en forklaring på hvorfor Canadiere ønsker å bo i sokkelbolig.

For å se nærmere på dette vil vi sammenligne årsakene til at folk flytter til sokkelbolig med årsakene til at folk flytter til leieboliger. I tabellen nedenfor presenterer vi hvilke årsaker sokkelboeren, i vårt utvalg og i BU95, har oppgitt som årsak til at de flyttet til sokkelboligen og hvilke årsaker man har til at man flytter til en leiebolig fra BU95.

Tabell 3.2 - Årsaker til at man flyttet til sokkelboligen sammenlignet med leiesektoren. Prosent

	Våre data	BU95	
		Sokkelbolig	Leiesektoren
Arbeid/utdanning på nytt sted	33	28	24
Utleier sa opp leieforholdet	9	3	6
Flyttet sammen med partner	19	16	11
Separasjon/skilsnis	13	10	8
Ble enke/enkemann <sup>8</sup>	--		
Boligen ble for stor	2	1	--
Ønsket å bo i et mer attraktivt boligområde	12	5	6
Ville flytte nærmere familie	12	10	7
Ville ha mer lettstelt og moderne bolig	9	7	8
Ville ha lettere tilgang på service	5	2	5
Ville ha bedre naboforhold	7	3	3
Ville ha lavere boutgifter	12	11	9
Annet	26	21	27
N	102	191	898

Resultatene i tabellen over viser at det er små forskjeller mellom sokkelboerne og leieboerne når det gjelder årsaker til hvorfor de flyttet til hhv. sokkelboligen og leieboligen. Det er gjennomgående at flest har oppgitt arbeid eller utdanning som årsak for at de flyttet der de bor nå. Videre er det en (relativt) høy andel som har oppgitt at det å flytte sammen med partner har vært årsak for flytting. Her er imidlertid andelen noe høyere blant sokkelboeren enn blant leieboerne. Resultatene kan tyde på at de som flytter til en sokkelbolig ikke har noen spesielle preferanser i forhold til å skulle bo i en sokkelbolig. Det er allikevel en forskjell som er verd å merke seg. Andelen som oppga at de hadde flyttet fordi de ønsket å bo i et mer attraktivt boligområdet er en del høyere i våre data enn både blant sokkelboere og blant leieboerne i BU95. Dette kan støtte opp om vår antagelse om at det er en større sannsynlighet for at de som har bodd på hybel tidligere i større grad ønsker seg en mer varig løsning enn de som ikke har det. Imidlertid gir ikke resultatene i tabellen hverken noen indikasjon på at sokkelboerne i vårt utvalg er i en annen fase i boligkarrieren enn sokkelboerne fra BU95 eller at sokkelboerne befinner seg i en bestemt fase.

### 3.3.3 Hvor går veien videre?

Hvor lenge de har bodd i sokkelbolig og hvor lenge de har tenkt å bo i den fremover kan blant annet si noe om i hvilken grad sokkelboligen blir oppfattet som en midlertidig løsning eller ikke.

<sup>8</sup> Ikke et svaralternativ i BU95

Tabell 3.3 - Antall år en har bodd i sokkelboligen sammenlignet med leiesektoren generelt. Prosent

	Våre data	BU95	
		Sokkelbolig	Leiesektoren
Under 1 år	40	10	9
1 - 2 år	39	52	49
3 - 4 år	14	12	13
Mer enn 5 år	7	26	29
Sum	100	100	100
N	106	187	897

Tabellen over viser at 40 prosent av sokkelboerne i vårt utvalg har bodd der under et år, mens kun 10 prosent av sokkelboerne i BU95 har bodd der under et år. Under 10 prosent i vårt utvalg har bodd der over 5 år, mens rundt en fjerdedel i BU95 har bodd der mer enn 5 år. De største forskjellene i tabellen over finner en mellom våre data og BU95. Det er små forskjeller mellom sokkelboerne og leieboerne med hensyn til hvor lenge de har bodd der i BU95.

Tabellen nedenfor viser hvor lenge sokkelboerne har tenkt til å bli boende i sokkelboligen sammenlignet med leiesektoren.

Tabell 3.4 - Hvor lenge beboerne i sokkelboligen planlegger å fortsette og bo i boligen sammenlignet med leiesektoren generelt. Prosent

	Våre data	BU95	
		Sokkelbolig	Leiesektoren
Under 1 år	40	28	20
1 - 2 år fremover	10	11	13
2 - 4 år fremover	6	8	9
Mer enn 4 år, men ikke bestandig	2	3	4
Så lenge som mulig, alltid	5	16	24
Vanskelig å si	37	35	31
Sum	100	100	100
N	105	204	937

Tabellen viser at blant sokkelboerne i vårt utvalg er det hele 40 prosent som planlegger å bo i sokkelboligen i under et år fremover. Dette er en god del høyere andel enn blant sokkelboerne i BU95. Dette kan ha sammenheng med hvor lenge en har bodd i boligen. Blant sokkelboerne i vårt utvalg har nær to tredjedeler av de som planlegger å flytte i løpet av et år bodd i boligen i mindre enn et år. Samtidig er det en høyere andel av sokkelboerne i BU95 som oppgir at de planlegger å bo i sokkelbolig så lenge som mulig enn sokkelboerne i vårt utvalg. Ser vi på forskjeller mellom leiesektoren og sokkelboligene er det en høyere andel i leiesektoren som planlegger å bo der så lenge som mulig enn i sokkelsektoren.

Resultatene i de to tabellen viser to tendenser. Det ene er at beboerne i leiesektoren i større grad ser på boligen sin som en varig løsning enn beboere i sokkelboligene. Det andre er at sokkelboerne i vårt utvalg ser ut til i større grad å oppfatte boligen sin som en midlertidig løsning enn sokkelboerne i BU95.

Det kan være flere forklaringer på hvorfor leieboligene i større grad oppfattes som en varig løsning enn sokkelboligen. Generelt blir sokkelboligen i liten grad oppfattet som en selvstendig bolig. Dette har i hovedsak sammenheng med at den befinner seg i en annen manns hus. De fleste forbinder det å ha et varig boforhold med det å bo i en selvstendig

bolig enten den er leid eller eid. En kan heller ikke se bort i fra at forskjellene skyldes skjevheter i utvalget.

Det kan være flere forklaringer på hvorfor sokkelboerne i vårt utvalg i større grad oppfatter sokkelboligen som en midlertidig løsning enn sokkelboerne i BU95. BU95 er en landsdekkende undersøkelse, mens våre data er samlet inn i Tromsø og Kristiansand. Begge er store byer som kan gi andre behov knyttet til bolig enn resten av landet for øvrig. Som vi så tidligere i avsnittet var det en større andel av sokkelboerne i vårt utvalg som oppga arbeid eller utdanning på nytt sted som årsak for at de flyttet til sokkelboligen enn i BU95. Dette må ses i sammenheng med at både Tromsø og Kristiansand er studiesteder som mange kommer flyttende for en periode.

Konklusjonen på dette avsnittet vil være at sokkelboerne befinner seg i ulike deler av boligkarrieren. Mye kan likevel tyde på at det er en hovedvekt av de som befinner seg i et tidlig stadium av sin boligkarriere, selv om dette ikke nødvendigvis er det "første steget".

### 3.4 I hvilken fase befinner sokkelboerne seg?

I dette avsnittet skal vi samle noe av informasjonen fra forrige avsnitt. Vi skal videre forsøke å si noe om hvor i boligkarrieren sokkelboerne befinner seg. Tabellen nedenfor viser hvor sokkelboerne bodde tidligere og hva de planlegger at neste bolig skal være.

Tabell 3.5 - Hvor en bodde tidligere og hva en planlegger at neste bolig skal være. Prosent

	Foreldrehjemmet	Midlertidig bolig	Selvstendig leid bolig	Selvstendig eid bolig
Selveid bolig	80	61	78	100
Leid bolig	10	21	15	--
Sokkelbolig	10	18	7	--
Sum	100	100	100	100
N	10	44	27	16

Hovedtendensen i tabellen er at uavhengig av hvordan sokkelboerne bodde tidligere så er det størst andel som planlegger at neste bolig skal være en selveid bolig. Det er likevel noe spredning i denne andelen. Blant de (16 husholdene) som tidligere bodde i en selvstendig eid bolig sier alle at de planlegger at neste bolig skal være en selveid bolig, mens det blant de som tidligere bodde i en selvstendig leid bolig er det 78 prosent som planlegger at neste bolig skal være en selveid bolig. Det vil være rimelig å anta at det er innenfor disse to gruppene at en finner de som bruker sokkelboligen som en mellomstasjon i sin boligkarriere. Mens det kun er en liten andel av de som tidligere bodde i en selvstendig leid bolig som oppgir at neste bolig kan være en annen sokkelbolig er det 18 prosent blant de som tidligere bodde i en midlertidig bolig - hybel, internat o.l. Mye kan tyde på de som oppga de fortsatt ønsker å leie, enten vanlig leid bolig eller annen sokkelbolig, er i en tidligere fase i sin boligkarriere enn de som planlegger at neste bolig skal være en selveid bolig.

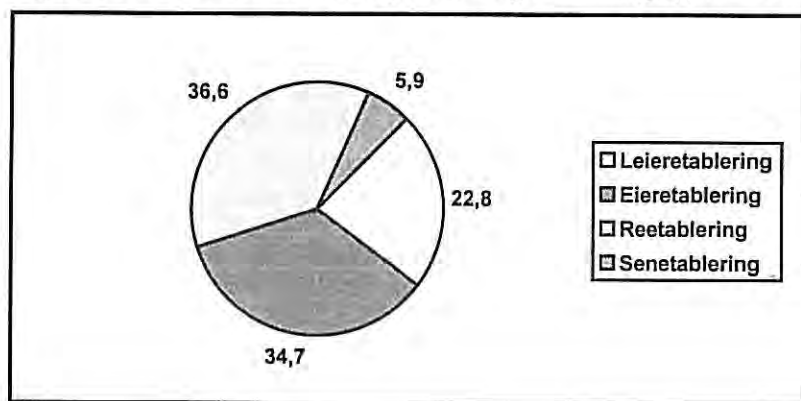
For å se nærmere på dette har vi delt har vi på bakgrunn av resultatene i tabellen over delt inn i fire grupper. Disse er:

	Forrige bolig	Neste bolig
Leieretablering	Foreldrehjemmet Midlertidig bolig	Leid bolig Sokkelbolig
Eieretablering	Foreldrehjemmet Midlertidig bolig	Selveid bolig
Reetablering	Selvstendig leid bolig Selvstendig eid bolig	Selveid bolig
Senetablering	Selvstendig leid bolig Selvstendig eid bolig	Leid bolig Sokkelbolig

Personer som er i leieretableringsfasen vil mest sannsynlig være personer som er i en tidlig fase av sin boligkarriere, det vil si personer som for eksempel nettopp har flyttet hjemmefra og ikke som ikke planlegger å finne en mer permanent bolig med det første. Personer som er i eieretableringsfasen vil mest sannsynlig være personer som ønsker seg en mer permanent løsning, noe som både kan ha sammenheng med etablering på arbeidsmarkedet og i familiesituasjonen. Når det gjelder personer i en reetableringsfase vil dette for eksempel være personer som har flyttet ut av familiehuset p.g.a. skilsmisse eller separasjon. Den siste fasen – senetablering – er en betegnelse på for eksempel eldre mennesker som selger egen bolig og flytter inn i kjelleren hos barna.

Denne inndelingen må ikke betraktes som en inndeling i ulike typer av hushold eller personer. Det er en inndeling av faser eller situasjoner. Mange personer vil nok i løpet av livet være innom flere av disse fasene. Sokkelboerne i vårt utvalg fordeler seg i gruppene på følgende måte:

Figur 3.1 - Hvordan sokkelboerne fordeler seg i de ulike gruppene. Prosent (N=101)



Figuren over viser at sokkelboerne i vårt utvalg fordeler seg jevnt mellom de tre første gruppene. Det er kun en liten andel i gruppen senetablering. Dette viser at for eksempel eldre mennesker som har solgt eget hus og flyttet permanent inn i sokkelboligen i barnas hus i liten grad er til stede i vårt utvalg. Når vi videre skal se nærmere på noen kjennetegn ved sokkelboerne i de ulike gruppene har vi utelatt senetablering da det for få observasjoner til å kunne tolke resultatene.

Med utgangspunkt i noen kjennetegn skal vi se nærmere på hvor i boligkarrieren sokkelboerne befinner seg. Tabellen nedenfor viser hvor i boligkarrieren sokkelboerne befinner seg fordelt etter ulike kjennetegn.

Tabell 3.6 - Hvor i boligkarrieren sokkelboerne befinner seg etter ulike kjennetegn. Prosent

	Leieretablering	Eieretablering	Reetablering	Sum	N
<b>Alder</b>					
19-25 år	35	41	24	100	37
25-29 år	13	50	27	100	24
30-39 år	21	27	52	100	29
40-60 år	20	--	80	100	5
<b>Sivil status</b>					
Enslig	30	33	37	100	40
Samboer/gift	23	43	34	100	47
Separert/skilt	--	29	71	100	7
<b>Barn sammen med seg i boligen</b>					
Ja	11	31	58	100	36
Nei	33	40	27	100	57
<b>Hovedbeskjeftigelse</b>					
I full jobb	20	33	47	100	51
Student	43	29	28	100	14
Annet <sup>9</sup>	25	46	29	100	28

Når det gjelder alder viser tabellen over tre ting. For det første er andelen i gruppen leieretablering størst i aldersgruppen 19–25 år. For det andre er andelen i gruppen eieretablering størst i aldersgruppen 25–29 år. For det tredje er andelen i gruppen reetablering størst i aldersgruppen 30-39 år. Antall observasjoner er så få for de mellom 40 og 60 år at det vil være vanskelig å tolke disse resultatene. Disse resultatene tyder på at hovedtrekkene i en persons boligkarriere i stor grad er betinget av alder.

De enslige (eksklusive separerte/skilte) sokkelboerne fordeler seg noenlunde likt på de tre fasene i boligkarrieren som vi har delt inn etter. Av de som er par er det en viss overrepresentasjon av hushold i gruppen eieretablering, altså dem som er i ferd med å ta skrittet over til en eid bolig. De som er skilt/separert oppfatter seg selv i ganske stor grad som å være i en mellomfase, de fleste i denne situasjonen tilhører altså gruppen reetablering.

Når det gjelder om en har barn boende sammen med seg i boligen er andelen som har det størst blant de som tilhører gruppen reetablering. Dette tyder på at sokkelboligen i mindre grad blir brukt som en etablert/varig bolig for barn enn den blir brukt som en mellomstasjon ved et avbrudd i et varig boforhold.

Når det gjelder hva sokkelboerne beskjeftiger seg med er andelen i gruppen leieretablering størst blant studentene og andelen i gruppen eieretablering størst blant de i full jobb. Dette er helt i tråd med det en forventer ut fra den tradisjonelle måten å tenke på stigende boligkarrierer.

På bakgrunn av resultatene i tabellen over kan vi gi følgende beskrivelse av den idealtypiske sokkelboer i hver av de tre gruppene:

<sup>9</sup> Annet består først og fremst av personer i deltids jobb, men fordi det var så få personer blant arbeidsledige, trygdede og hjemmeværende har vi laget en samlet gruppe. Dette har vi gjort fordi det ville vanskelig å få noe empirisk tolkbart ut av enkelt gruppene.

**Leieretablering:**

En ung person mest sannsynlig mellom 19 og 25 år. Er enslig og har ikke barn boende sammen med seg i bolig. Er student.

**Eieretablering:**

En relativt ung person mest sannsynlig mellom 25 og 30 år. Gift eller samboende og har ikke barn boende sammen med seg i bolig. Er i jobb/annet.

**Reetablering:**

En person mest sannsynlig over 30 år. Separert eller skilt og har barn boende sammen med seg i boligen. Er i full jobb.

### **3.5 Oppsummering**

Oppsummeringsvis kan vi si følgende om sokkelboligen og boligkarrierer: Våre resultater tyder på at sokkelboligen i stor grad brukes som en midlertidig løsning i en relativt tidlig fase av boligkarrieren. Dette betyr ikke at de ikke kan tenke seg å bo i sokkelboligen en tid, men at de fleste planlegger en annen type bolig når de skal etablere seg i et mer varig boforhold. Sokkelboligen blir også brukt som en mellomstasjon av folk hvor det varige boforholdet opphører en periode. Dette vil i de fleste tilfeller være p.g.a. en separasjon eller skilsmisse hvor det er barn involvert. De fleste innenfor denne gruppen ser heller ikke på sokkelboligen som en permanent løsning. I våre data er det få som oppfatter sokkelboligen som en varig løsning. Dette må ses i sammenheng med at det er svært få eldre mennesker i vårt utvalg - en gruppe som mest sannsynlig vil oppleve sokkelboligen som en mer permanent løsning. Innledningsvis i kapittelet brukte vi Canada som et eksempel hvor sokkelboligene ble brukt av unge lavinntektsfamilier som ønsket å bo i et sikkert og stabilt nærmiljø, men som ikke har råd til noe eget. Utfra våre funn ser det ut til at dette er en gruppe som er lite til stede blant sokkelboerne i Norge.

Vi tror det er to viktige årsaker til at vi så og si ikke finner noen som ønsker å bruke en sokkelbolig som en varig bolig. Selv om det nok er helt galt å si at det ikke finnes lavinntektsproblemer i Norge er inntektene såpass høye at de aller fleste regner med å ha økonomisk mulighet til å skaffe seg en eid bolig i løpet av livet. Den andre årsaken ligger i den store boligmassen vi har i Norge. Boligmassen (og boligkonsumet) er såpass stort at et ønske om en mer selvstendig bolig for de fleste synes å være realistisk.



## 4. Forholdet mellom leietaker/utleier

I dette kapitlet skal vi se nærmere på hvordan leie av sokkelbolig oppleves av leietakerne og hvordan denne typen utleie oppleves av eneboligeierne. Disse "opplevelsene" er ikke direkte observerbare, vi vil derfor bruke indikatorer for opplevelsen i analysene våre. Blant de tema som tas opp i denne forbindelsen står forholdet mellom utleier og leietaker av en sokkelbolig sentralt. Diskusjonene av disse spørsmålene legges opp i tilknytning til statistiske analyser av hva som påvirker planene om å flytte over til en mer selvstendig og bolig og hvilke faktorer som bidrar til at en utleier sier at hun opplever det å ha en leieboer i huset som positivt i seg selv.

### 4.1 Data og metode

Til analysene i dette kapitlet gjør vi bruk av logistisk regresjon. Dette er en velegnet statistisk metode når den avhengige variabelen tar en av to mulige verdier (dikotom). Analysene består av to avhengige variabler. Den ene er om leietaker ønsker å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid hvor de dikotome verdiene er ja/nei. Den andre er om utleier opplever det å leie ut del av eget bolighus som å ha en positiv verdi utover at det gir utleieren husleieinntekter. Innenfor rammen av den logistiske regresjonen estimerer vi sannsynligheten for ja (denne kan vi f.eks skrive som  $P(Y=1)$ ), betinget av et sett av uavhengige forklaringsvariabler.

Når vi har valgt å bruke en logistisk modell for  $P(Y=1)$ , blir den konkrete sammenhengen mellom sannsynligheten  $P(Y=1)$  og settet av forklaringsvariable  $X$  som i (5-1). Hvor  $\beta$  er et sett av koeffisienter som skal estimeres.<sup>10</sup>

$$(5-1) \quad P(Y=1) = \frac{e^{\beta x}}{1 + e^{\beta x}}$$

Vi kunne selvsagt ha brukt andre statistiske modeller. Den logistiske modellen ble valgt bl.a fordi det er greit å estimere dens koeffisienter ved hjelp av ML-teknikker. Logitmodellen er også hensiktsmessig fordi det er lett å transformere koeffisienter over på en intuitivt tolkbar form. En annen gunstig egenskap ved logitmodellen er at den "tvinger" alle predikerte sannsynligheter inn i intervallet  $<0,1>$ .

I tillegg til å tolke logitkoeffisientene fortegn, vil vi beregne den predikerte betingede sannsynligheten ved å gjøre bruk av formelen over.

Som vi har vært inne på tidligere kan vi skille mellom tre komponenter som har betydning for folks opplevelse av det å bo i sokkelbolig og det å ha folk boende i eget bolighus. Forklaringsvariablene som blir brukt i analysene blir beskrevet under hver av disse komponentene. Noen av forklaringsvariablene er observerbare for oss og andre ikke. Uansett om vi hadde observert alle de relevante forklaringsvariable hadde vi nok fremdeles

---

<sup>10</sup> En alternativ måte å introdusere logitmodellen på hadde vært å latt "tilbøyeligheten" til å ønske/planlegge å flytte fra sokkelsituasjonen vært en lineær funksjon av  $X$  pluss et stokastisk restledd. En antakelse om at restleddet er logistisk fordelt vil resultere i at sannsynligheten for å ønske/planlegge å flytte fra sokkel-situasjonen blir som i (5-1).

stått igjen med en ikke-deterministisk modell hvor sammenhengene går fra forklaringsvariable til sannsynlighet for Y, heller enn direkte på variabelen Y.

*Individuelle egenskaper:* Forklaringsvariablene her er alder, barn, inntekt og sivilstatus. Aldersvariabelen er gruppert forskjellig for leietakerne og utleierne. Leietakerne er en forholdsvis ung gruppe. Vi har derfor skilt mellom de under 25 år, 25-30 år og de over 30 år<sup>11</sup>. For utleierne har vi skilt mellom de under 40 år, 40-50 år og de over 50 år. Variabelen barn skiller mellom de som har barn boende sammen med seg i boligen og de som ikke har det, en dummy for hvorvidt husholdet har barn som er flyttet hjemmefra inngår også i en av modellene våre. Inntektsvariabelen er laget ved å regne ut den naturlige logaritmen til husholdsinntekten p.r forbruksenhet. Den logaritmiske formen på inntektsvariabelen ble valgt fordi det var dette som ga den beste føyningen til data.

Vi prøver oss også med å la husholdsstørrelse, målt som antall forbruksenheter, inngå i noen spesifikasjoner av statistiske modeller. Sivilstatus skiller mellom de som lever sammen med noen og de som ikke gjør det. Dette betyr at gifte og samboende er slått sammen til en verdi, mens de som er skilt/separert, enke/enkemenn eller enslig er slått sammen til en verdi. I tillegg har vi laget en variabel som skiller ut de som har flyttet inn i sokkelboligen p.g.a av skilsmisse eller separasjon.

*Boligrelaterte egenskaper:* Forklaringsvariablene her er størrelsen på sokkelboligen, forrige bolig blant leietakerne, motiv for å leie ut. Når det gjelder størrelse på bolig bruker vi rett og slett det som respondentene våre har svart på et spørsmål om boligstørrelse. For variabelen forrige bolig har vi skilt mellom de som bodde i en selvstendig bolig enten den var leid eller eid og de som bodde i en bolig av mer midlertidig art. De som har bodde sammen med foreldrene i forrige bolig kommer inn i den gruppen. Dette har vi gjort fordi hensikten med variablene er å skille ut de som bodde i selvstendig bolig. For utleier vil de være flere motiv for hvorfor de velger å leie ut. Når det gjelder utleierne er vi i utgangspunktet åpne for å bruke både størrelse på hovedbolig og på sokkelboligen blant forklaringsfaktorene.

*Kontakt mellom leietaker og utleier:* Forklaringsvariablene her er hvordan boligen/leietakeren ble skaffet og kjennskap til hverandre. For hvordan boligen/leietakeren ble skaffet har vi skilt mellom såkalte formelle og uformelle kanaler. De formelle kanalene er det annonsemarkedet i aviser, mens de uformelle kanalene er gjennom venner, bekjente eller familie. Variablene kjennskap til hverandre skiller mellom hvorvidt de kjente hverandre fra før eller ikke. Alle disse dimensjonene i "*Kontakt mellom leietaker og utleier*" oppsummerer vi i form av tre dummy-variable:

Kjent1 er en dummy som er lik 1 hvis utleier og leietaker kjente hverandre før leieforholdet ble etablert, null ellers. Kjent2 er lik 1 hvis boligen er skaffet gjennom slekt og/eller venner, men uten at utleier og leietaker kjente hverandre personlig. Kjent3 er lik 1, bare hvis det ikke er noen andre bånd mellom utleier og leietaker. Hensikten med disse variablene er å kunne skille grad av nærhet i relasjonen mellom leietaker og utleier. Dummyene kjent1 og kjent2 vil senere bli drøftet i forhold til begrepene sterke og svake bånd som blir brukt av Granovetter (1978) i hans nettverksteori.

---

<sup>11</sup> Vi eksperimenterte litt med å også skille mellom de over 40 år. Vi valgte å se alle over 30 under ett fordi de skilte seg lite ut fra de mellom 30 og 40 år og fordi de utgjorde svært få i utvalget.

## 4.2 Leietakerens opplevelser av å leie sokkel

Å leie en sokkelbolig skiller seg spesielt fra andre typer leieboliger på to områder. Det ene er at sokkelboligen ligger i andre typer boligområder enn andre utleieboliger. Sokkelboligene finner en først og fremst i villastrøk hvor det bor mange familier. Andre leieboliger finner en i større grad i boligområder med mange leiligheter og en mer fragmentert boligsammensetning. Det andre er at en leieboer i en enebolig bor i samme hus som utleieren. En slik fysisk nærhet vil gi andre former for kontakt enn leieforhold, som for eksempel gjennom naboskap.

Når vi nå skal gjøre en analyse av hvordan leietakerne opplever det å bo i en sokkelbolig har vi sett på hvor tilfredse de er med å bo i sokkel. Den avhengige variabelen blir operasjonalisert på følgende måte: "*sannsynligheten for å ønske å flytte fra sokkelboligen i nær fremtid til en egen mer selvstendig bolig*". En mer selvstendig bolig kan i denne sammenhengen være en annen leiebolig, det kan imidlertid ikke være en sokkelbolig. Til dette har vi brukt svar på spørsmål om hvor lenge de ønsker å fortsette og bo i boligen og spørsmål om hva slags bolig neste bolig vil være<sup>12</sup>.

Av vår operasjonalisering ser en at den variabelen vi bruker i tillegg til å måle noe om ønske om å komme over i en annen boligform, også sier noe om i hvilken grad husholdene selv oppfatter at de har tilstrekkelig med økonomiske ressurser til å ta skrittet. Her må det dog sies at det ikke er sikkert skrittet over i en annen leiebolig er så stort økonomisk sett. Etter vår mening fanger denne indikatoren opp hvorvidt fortsatt sokkelleie oppfattes/oppleves som utilfredsstillende.

Det vil være flere forhold som påvirker hvordan det oppleves å bo i en sokkelbolig. Vi kan skille mellom fire ulike aspekter:

- Individuelle egenskaper
- Boligrelaterte egenskaper
- Relasjon til utleier
- Tradisjon/historie

Før vi presenterer de estimerte modellene skal vi gå gjennom en del forhold knyttet til valg av forklaringsvariable i den statistiske modellen. En del hypoteser vil også bli luftet nå før vi går inn i de konkrete estimeringene.

### *Individuelle egenskaper*

For leietakerne vil de individuelle egenskapene være sentrale indikatorer på hvor de befinner seg i sin "boligkarriere". Fra BU95 så vi at blant de som bor i sokkelboligene var det en opphoping av personer under 25 år som bor alene. Blant de voksne var det en opphoping av skilte og separerte, og blant de eldre av enker og enkemenn. Dette tyder på at sokkelboligen blir brukt i ulike deler av en boligkarriere. Hvor man befinner seg i boligkarrieren kan ha ulik betydning for hvordan man opplever det å bo i sokkelbolig.

---

<sup>12</sup> Se spørsmål 12 og 13 i Skjema C.

Alder vil være en sentral indikator på hvor den enkelte er i sin "boligkarriere". Fra BU95 så vi også at de fleste av dem som bor i sokkelbolig opplever boligen som mindre permanent enn dem som bor i leiesektoren generelt. For de yngste av dem som bor i sokkelbolig vil dette være den første boligen etter at de flyttet hjemmefra. Svært få stiller strenge krav til sin første bolig. Det viktigste for mange er at de ikke bor i foreldrehjemmet. Når årene går vil det være rimelig at behovet for en "egen bolig" blir større. Det vil derfor være rimelig å anta at jo eldre en blir jo mindre positivt opplever en det å bo i en sokkelbolig.

Vi har også en egen forklaringsfaktor som forteller hvorvidt de som bor i sokkelboligen flyttet p.g.a skilsmisse eller ikke. Det kan være mange årsaker til at folk flytter inn i en sokkelbolig som en følge av skilsmisse eller separasjon. En årsak kan være ønske om å være i nærheten av familien hvis det er barn involvert eller det kan være økonomiske årsaker. På bakgrunn av dette vil det være rimelig å anta at personer som flyttet til sokkelboligen p.g.a en skilsmisse er mer positiv til å bo i sokkelboligen enn personer som flyttet dit av andre årsaker.

Det å ha barn kan ses som en indikator på at en lever en mer etablert tilværelse enn personer som ikke har barn. Sett utfra de antagelser som er gjort i forhold til sokkelboligen som en midlertidig bolig vil det være rimelig å tenke at personer med barn opplever det som mindre positivt å bo i sokkelbolig enn personer uten barn. Videre tror vi at jo mer penger en har jo større er muligheten for å skaffe seg noe eget. Det vil derfor være rimelig å anta at personer med høy inntekt vil være mindre positive til å bo i sokkelbolig enn personer med mindre inntekt. I vår konkrete utforming av en statistisk modell har vi valgt å bruke den naturlige logaritmen til inntekten p.r forbruksenhet som forklaringsvariabel.

#### *Boligrelaterte egenskaper*

Flere sider ved boligen vil kunne ha betydning for hvordan man opplever å bo i sokkelboligen. Størrelsen på boligen er generelt en viktig faktor for hvor godt en trives i boligen sin. Det å bo trangt vil oppleves som slitsomt i lengden. Det vil derfor være rimelig å anta at personer som bor i små leiligheter vil være mindre positive enn personer som bor i større leiligheter. Det er likevel ikke grunn til å tro at det er slik at det er en lineær sammenheng mellom trivsel i bolig og størrelsen på en bolig. Når man kommer over en viss størrelse vil størrelsen på boligen sannsynligvis ha mindre betydning.

Som vi har vært inne på tidligere blir sokkelboligen oppfattet som en midlertidig bolig av mange. Hvis en har bodd i en selvstendig bolig tidligere vil det kunne oppleves som et tilbakeskritt i "boligkarrieren" å bo i en bolig en opplever som mer midlertidig. Utfra dette vil det være rimelig å anta at personer som tidligere har bodd i en selvstendig bolig opplever det som mindre positivt å bo sokkelbolig enn de som ikke har det.

#### *Relasjon til utleier*

Hvilken relasjon leietakeren har til utleier vil kunne ha ulik betydning for hvordan en opplever å bo i sokkelbolig. En som har nære familierelasjoner til utleier vil trolig oppleve det å bo i sokkelboligen som mer positivt enn en som ikke kjenner utleier i det hele tatt. For noen vil en kunne tenke at det er en styrke at en har nære relasjoner til utleier, mens andre vil kunne oppleve det som slitsomt. Det er likevel grunn til å tro at en som kjenner utleier fra før opplever det som mer positivt å bo i sokkelboligen enn en som ikke kjente utleier fra før. På samme måte vil det være rimelig å anta at en som skaffet seg boligen gjennom

uformelle kanaler - familie eller venner - opplever det som mer positivt å bo i sokkelbolig enn de som har skaffet boligen gjennom formelle kanaler - annonser i avis.

Dette forholdet oppsummerer vi i våre estimeringer gjennom dummy-variablene "kjent1" og "kjent2" som vi har definert tidligere.

#### *Tradisjon/historie*

Både politisk og kulturelt er det en sterk tradisjon for at nordmenn skal selv eie sine egne boliger. Det å være leietaker blir i stor grad oppfattet som et ledd i en boligkarriere. Det vil likevel være mange som opplever en viss tilhørighet til boligen de leier. Når en er leietaker i en annen manns hus kan en tenke at denne tilhørigheten blir mindre. Hvilken betydning tradisjon og historie har vil det ikke være mulig teste empirisk, men det er viktig å være klar over at dette vil være med å påvirke hvordan en opplever det å bo i sokkelbolig.

#### 4.2.1 Estimert modell og diskusjon av modellen

I tabellen nedenfor presenterer vi analysen av sannsynligheten for at leietaker ønsker å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid.

Vi estimerer så sannsynligheten for at et hushold skal ha umiddelbare flytteplaner og at de har planer om å flytte til en annen bolig enn en sokkel. I datasettet hadde vi opprinnelig 96 fullstendige observasjoner (dvs observasjoner uten missing på noen variable). Ved å gjennomføre en test for observasjoner som "passer dårlig inn i den statistiske modellen" kastet vi ut 5 observasjoner.

Den endelige estimerte modellen presenterer vi i tabellen nedenfor. Sammen med koeffisientene velger vi å presentere signifikansnivået for en test av en nullhypotese om at "den sanne" koeffisienten er lik null.

*Tabell 4.1 - Sannsynligheten for at leietaker ønsker å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid (N=148). Logistisk regresjon*

	Koeffisient	Sig
Konstantledd	-8,809	0,030
Alder 25-29 år	1,393	0,060
Alder 30 år eller mer	- 0,408	0,584
Log (inntekt p.r forbruksenhet)	2,355	0,003
Flyttet p.g.a skilsmisse	-0,952	0,304
Har barn	3,254	0,0002
Boligens størrelse	- 0,148	0,023
Boligens størrelse - kvadrert	0,0011	0,016
Kjent1	-0,529	0,443
Kjent2	-3,080	0,022
P	0,0001	

Før vi tolker de estimerte koeffisientene i tabellen skal vi se nærmere på kvaliteten på dataføyningen i modellen. Et problem med å bruke logit-modeller er at en ikke har noe etablert og intuitivt velegnet mål som kan gjøre dette. Vi velger derfor å kommentere tre samle-størrelser: Testscoren for  $-2\log L$  (som er rapportert i tabellen) og to mål som ser på modellens evne til å predikere det datamaterialet den er estimert på.

P-verdien i siste linje i tabellen er sannsynligheten for å få en verdi på  $-2\log L$ -funksjonen som er det vi fikk i estimeringene eller mindre om det er slik at alle "sanne koeffisienter"

utenom konstantleddet er lik null. Ut fra vår P-verdi kan vi helt klart forkaste en slik nullhypotese. P-verdien er etter vår mening klart tilfredsstillende.

Med prediksjonstester mener vi egentlig at vi undersøker i hvilken grad det er samsvar mellom den mekanismen (eller modellen) vi har estimert og de dataene vi har. Vi stiller, på ulike måter, spørsmål ved om hushold som faktisk har de egenskapene som modellen sier skal generere ønske om å flytte til en mer selvstendig bolig faktisk er dem som uttrykker et slikt ønske. Et sentralt begrep i disse testene er "prediksjonsregel". Det betyr at vi bruker estimatene fra tabell 5.1 til å beregne sannsynligheten for at hver enkelt av leietakerne skal ønske å flytte til en mer selvstendig bolig. De to testene våre er da to måter å sammenligne disse estimerte sannsynlighetene med de faktiske uttalte flytteplanene.

Den første prediksjonstesten vi bruker er at vi utvider prediksjonsregelen til å si at hvis den estimerte sannsynligheten for at et hushold skal flytte videre til en annen type bolig innen kort tid er større enn 0,5 så predikerer vi at de kommer til å gjøre det. Sammenhengen mellom predikerte og faktiske uttrykte planer om å flytte til en annen type bolig viser vi i tabellen nedenfor.

Tabell 4.2 - Faktiske og predikerte flytteplaner (antall observasjoner)

	Faktisk plan om å flytte	Faktisk plan om å ikke flytte
Predikert plan om å flytte	19	13
Predikert plan om å ikke flytte	13	46

Av de leietakerne som inngår i datasettet vårt er det 32 som uttrykker planer om å flytte 'videre' til en mer selvstendig bolig. Av tabell 5.2 ser vi at 'den utvidede prediksjonsregelen' for 19 av disse 32 leietakerne predikerer at de faktisk ønsker å flytte videre. De resterende 13 observasjonene av leietakere som ønsker å flytte til en mer selvstendig bolig relativt raskt predikeres feil.

Tabellen viser at modellen predikerer vel 70 prosent av observasjonene korrekt. Vi ser at modellen, når vi bruker denne noe grove prediksjonsregelen, predikerer flytteplanene for dem som ikke har flytteplaner noe bedre enn dem som planlegger å flytte til en annen form for bolig enn en sokkelbolig.

En alternativ måte å bruke den estimerte modellen til prediksjoner er at vi for hver enkelt observasjon, beregner sannsynligheten for at husholdet skal ha konkrete planer om å flytte til en annen form for bolig enn en sokkelbolig ( $P(\text{Flytteplan})$ ). Vi undersøker så fordelingene til disse predikerte sannsynlighetene blant dem som har uttrykt en "Faktisk plan om å flytte" og dem som har uttrykt "Faktisk plan om å ikke flytte".

Tabell 4.3 - Predikert sannsynlighet for plan om å flytte til en annen boligtype

	Gjennomsnitt	Nedre kvartil	Øvre kvartil
Faktisk plan om å flytte	52,8%	37%	62%
Faktisk plan om å ikke flytte	27,3%	9,7%	42%

Tabellen viser helt klart at vår empiriske modell treffer bra i den forstand at det er en kraftig forskjell mellom de predikerte sannsynlighetene i de to gruppene. Begge de to målene vi bruker på modellens evne til å predikere det datasettet den er estimert på er klart tilfredsstillende.<sup>13</sup>

Den siste indikasjonen på at vår empiriske modell fungerer tilfredsstillende, vi vil trekke fram er at ganske mange av de estimerte parametrene er signifikant forskjellig fra null og at de har rimelige fortegn. I det følgende diskuterer vi en del av koeffisientene.

#### 4.2.2 Tolkning av koeffisientene

Det er større sannsynlighet for at de mellom 25 og 30 år ønsker å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid enn de under 25 år. Det å være over 30 år gir partielt sett lavere sannsynlighet for planlagt flytting til en mer selvstendig bolig. Kanskje er det slik at når en kommer et stykke opp i tredveårene har de som opplever sokkelboligen som utilfredsstillende allerede flyttet? De som er igjen er da de som ikke synes det er ugunstig å bo i sokkel. Denne effekten er imidlertid ikke signifikant.

Å ha barn boende sammen med seg i boligen øker sannsynligheten for ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid ganske kraftig. Dette støtter vår antagelse om at personer med barn er mindre positive til å bo i sokkelbolig enn personer uten barn. Kanskje fordi sokkelboligen oppleves som mindre stabil.

Sannsynligheten øker for ønske å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid med økende *inntekt*. Sannsynligheten for ønske å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid synker konkavt med økende *boareal*.

Sterke bånd til utleier, i den forstand at en kjente utleier før en flyttet inn i sokkelboligen, påvirker ikke ønsket om å flytte til en mer selvstendig bolig signifikant. Den estimerte effekten er negativ, dvs at sannsynligheten for å ønske å flytte er noe mindre for dem som har slike sterke bånd enn for dem som ikke har noen bånd. Det vi betrakter som svake bånd (dvs at en ikke kjente utleier fra før, men skaffet seg boligen gjennom slekt eller venner) reduserer ønsket om å flytte fra boligen til en mer selvstendig bolig kraftig og signifikant. Sannsynligheten for å ønske å flytte "videre i karrieren" er også signifikant lavere for dem svake bånd enn for dem med sterke bånd.

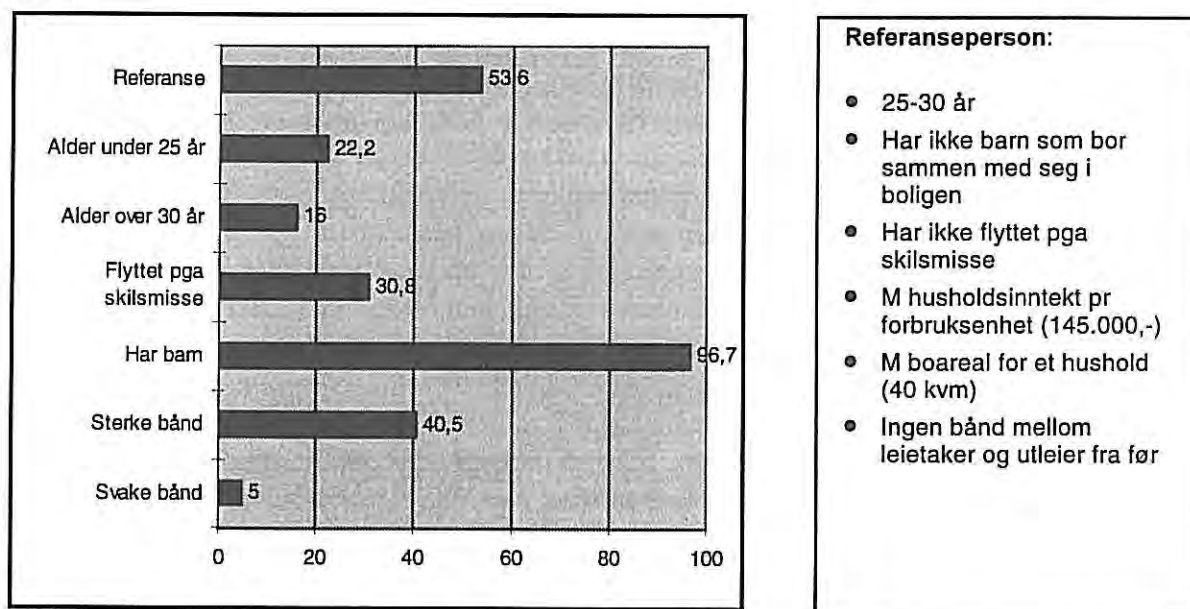
Vi har til nå sett hvordan sannsynligheten for at leietaker ønsker å flytte til en mer selvstendig bolig i nær fremtid er betinget av ulike forklaringsvariabler. Videre har vi beregnet den predikerte betingede sannsynligheten. Hensikten med å gjøre det er å kunne si noen om

<sup>13</sup> En mer tilfredsstillende undersøkelse av modellens prediksjonsevne hadde vi fått om vi hadde delt datasettet i to deler. Vi kunne så ha estimert modellen på det ene subsettet av datasettet. Deretter kunne vi ha undersøkt den estimerte modellens evne til å predikere den andre delen av datasettet. Vi har for få observasjoner til at denne tilnærmingen hadde vært gunstig.

hvor stor denne sannsynligheten er for de ulike forklaringsvariablene. Vi vil dermed kunne si noe hvilke faktorer som har størst effekt på en persons ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid.

Figuren nedenfor viser beregnet sannsynlighet for ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid med utgangspunkt i en gitt referanseperson.

Figur 4.1 - Beregnet sannsynlighet for ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid



Figuren viser at for en person som er mellom 25 og 30 år, som ikke har barn, ikke har flyttet p.g.a skilsmisse, med en gjennomsnittlig husholdsinntekt p.r forbruksenhet på 145.000 kroner, med et boareal på 40 kvm, som har verken sterke eller svake bånd til utleier fra før så er sannsynligheten for ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid 53 prosent. Videre vil vi si at figuren viser sterke sammenhenger mellom sannsynligheten for ønske om å flytte til en mer selvstendig bolig og de forklaringsvariablene vi bruker.

Hvis en endrer alder i forhold til referansepersonen til en person under 25 år synker sannsynligheten til 22 prosent. Sannsynligheten for de over 30 år ligger enda lavere på 16 prosent. Når en rendyrker effekten av alder viser sannsynligheten at det ikke er en lineær sammenheng mellom alder og opplevelsen av å bo i sokkelbolig.

Figuren viser at det å ha barn boende sammen med seg i boligen har en betydelig effekt på om en ønsker å flytte fra sokkelboligen eller ikke. I forhold til referansepersonen vil den estimerte sannsynligheten for å ønske å flytte være hele 43 prosentpoeng større for en som har barn boende sammen med seg i boligen enn en som ikke har det. Her ser vi en meget klar kontrast til måten sokkelboligene fungerer i det Canadiske boligmarkedet. I Canada ser en tendens til at hushold med barn velger sokkelboliger fordi dette gir muligheten til å bo i bedre strøk enn det en ellers hadde hatt råd til. I Norge er det tvert i mot, når en har barn ønsker en mer stabile disposisjonsform til boligen sin enn det en sokkelbolig gir. To tanker, eller spørsmål, slår oss når vi ser dette i sammenheng. Kan det være at det i Canada finnes



større grupper som ikke har mulighet til å skaffe seg eid bolig enn i Norge? Kan det være at det er større forskjell på kvaliteten på ulike boligområder i Canada enn i Norge.

Når det gjelder relasjon til utleier er det slik at for en som kjenner utleier fra før (sterke bånd) så er sannsynligheten for ønske å flytte fra sokkelboligen 13,5 prosentpoeng lavere i forhold til referansepersonen som ikke kjente utleier fra før. For en som skaffet leiligheten gjennom uformelle kanaler og ikke kjente utleier fra før (svake bånd) er sannsynligheten for ønske å flytte så mye som 48 prosentpoeng mindre enn for en som skaffet sokkelboligen gjennom formelle kanaler. Disse resultatene tyder på at styrken på relasjonen til utleier er av stor betydning for hvordan en person opplever å bo i sokkelboligen.

Vi kan skille mellom tre ulike former for relasjoner mellom utleier og leietaker. Den ene er der hvor det er *ingen bånd* mellom utleier og leietaker i utgangspunktet, det vil si der hvor sokkelboligen ble skaffet gjennom formelle kanaler og hvor de ikke kjente hverandre fra før. Den andre er der hvor det er *svake bånd* mellom utleier og leietaker, det vil si der hvor de ikke kjente hverandre fra før, men sokkelboligen ble skaffet gjennom venner eller bekjente. Det tredje er der hvor det er *sterke bånd* mellom utleier og leietaker, det vil si der hvor de kjente hverandre fra før. Begrepene sterke og svake bånd er hentet fra Granovetters nettverksteori (Granovetter 1978).

Tar vi utgangspunkt i referansehusholdet i figur 1 ser vi at sannsynligheten for ønske om å flytte er 53 prosent der hvor det er ingen bånd, 5 prosent der hvor det er svake bånd og 40 prosent der hvor det er sterke bånd. Det ser altså ut som om at eksistensen av sosiale bånd i en eller annen forstand mellom leietaker og utleier reduserer ønske om å flytte fra sokkelboligen. Det er imidlertid ikke slik at jo sterkere båndene er jo mindre er sannsynligheten for at leietakeren ønsker å flytte til en mer selvstendig bolig. Reduksjonen i sannsynligheten for flytteønske som følge av sterke bånd er ikke signifikant større enn null. Svake bånd på den annen side reduserer sannsynligheten for flytteønske meget kraftig og signifikant.

Våre resultater kan altså ikke tas som en indikasjon på at nære relasjoner og sterke bånd har noen betydelig positiv effekt for hvordan folk opplever det å bo i sokkelbolig. Det er viktig å gjøre oppmerksom på at gruppen eldre som har flyttet inn hos sine barn er så godt som fraværende i vårt utvalg. Dette er en gruppe som mest sannsynlig i større grad enn andre grupper ville gitt de nære relasjonene til "utleier" en positiv effekt i forhold til hvordan de opplever å bo i sokkelbolig.

Når utleier bor i samme hus som leietaker er det ikke bare snakk om et vanlig leieforhold. Den fysiske nærheten gjør at de også er naboer. Når man i tillegg også kjenner hverandre fra før vil de også være relatert til hverandre som venner eller bekjente. For leietakeren vil dette bety at leieforholdet innebærer flere roller<sup>14</sup>. Til hver rolle knytter det seg et sett av forventninger. Til rollen som leietaker knytter det seg ulike forventninger, som for eksempel at husleie skal betales som avtalt. Til rollen som nabo knytter det seg forventninger om for eksempel at en skal ha respekt for hverandres privatliv eller ikke sjenerer hverandre med bråk. Til rollen som venn knytter det seg forventninger om for eksempel at en skal gjøre hverandre tjenester. For leietakeren vil det kunne være vanskelig å forene disse rollene og

---

<sup>14</sup> Rollebegrepet ble innført av Linton i *The study of man*, hvor hensikten med begrepet er å kunne uttrykke at samfunnet menneskene lever i er et sosialt system som er gjennomstrukturet av forventninger, oppgaver og krav.

det foreligger en rollekonflikt. Rollekonflikten vil først og fremst være knyttet til det asymmetriske maktforholdet som det er mellom en utleier og leietaker. Både rollen som venn og nabo forventer gjensidighet mellom innehaverne av rollene. Forventninger om gjensidighet vil dermed kunne skape problemer når det allerede foreligger et asymmetrisk maktforhold mellom partene. For mange vil dette være en forklaring på hvorfor sterke bånd gir en negativ effekt i forhold til hvordan en opplever å bo i sokkelbolig.

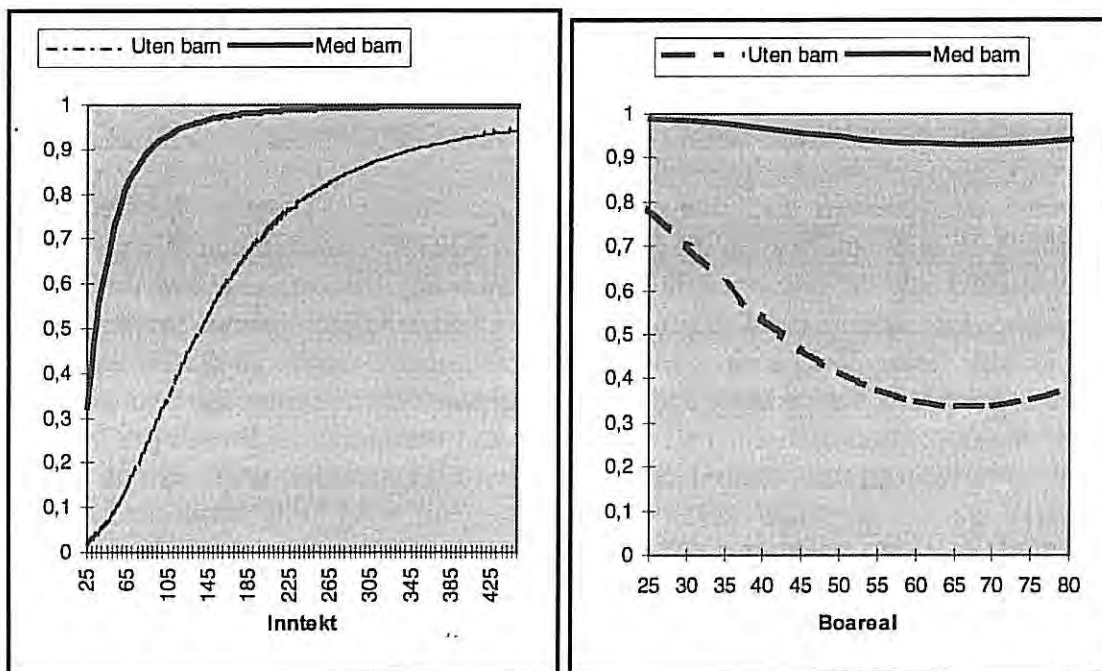
De mønstrene vi fant kan være resultater av to samtidige effekter. Sosiale bånd, både sterke og svake, brukes av folk som forsøker å skaffe seg en leiebolig på to måter. For det første brukes båndene til å i det hele tatt greie å skaffe seg en bolig. For det andre kan den bolig-søkende gjennom sine sosiale bånd skaffe seg flere og bedre valgmuligheter (noen sokkelboliger blir jo leid ut bare "*hvis noen vi kjenner trenger bolig*"). Når de da skaffer seg bolig vil de da kunne ha skaffet seg en bolig som er bedre tilpasset deres behov enn hvis de søkte kun gjennom det åpne markedet. Alt i alt vil dette peke i retning av at de som har bånd til utleier er mer fornøyd og i mindre grad ønsker å flytte ut fra sokkelboligen, nettopp slik vi fant. Om sterke bånd er mer effektive når det gjelder søking etter bolig skulle en vente at ønske om å flytte forekom sjeldnere blant dem med sterke enn dem med svake bånd - i vår modell er forholdet motsatt.

Den andre effekten vi har i tankene er de potensielle rollekonfliktene som oppstår når utleier-leietaker- og naborelasjonen trekkes inn i et forhold som allerede er etablert i form av vennskap eller slektskap. Som vi har vært inne på tidligere kan dette være vanskelig. Det vil videre kunne være større potensielle for rollekonflikter jo sterkere båndene er. Dette taler i retning av at de sterke båndene i mindre grad enn de svake båndene genererer ønske om å flytte ut av sokkeltilværelsen. Nettopp dette var jo også det vi fant i vår estimerte modell.

Det er viktig å merke seg at det ovennevnte ikke representerer noen hypotese som vi har testet i datamaterialet vårt. Det vi gjør er å skissere en fortelling som kan ha generert de strukturene vi finner i datamaterialet.

Vi har også beregnet sannsynligheten for ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid betinget av endringer i inntekt og endringer i boareal. Resultatene blir presentert i figurene nedenfor.

Figur 4.2a og b – Beregnet sannsynlighet for ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid og endringer i inntekt/boareal for hushold med og uten barn



Figur A viser at ønske om å flytte fra sokkelboligen øker jo mer en har i inntekt pr. forbruksenhet. Det er imidlertid ingen lineær sammenheng. På relativt lave inntektsnivåer øker sannsynlighet for å ønske å flytte ganske kraftig, på høyere inntektsnivåer reduseres styrken i sammenhengen mellom inntekt og ønske om å flytte fra sokkelboligen. For hushold med barn er sannsynligheten for at en ønsker å flytte fra sokkelboligtilværelsen meget stor. Det er bare på meget lave inntektsnivåer at den predikerte sannsynligheten for flytteønske ligger under 50 prosent.

Figur B viser at ønske om å flytte fra sokkelboligen synker jo mer boareal en har. For hushold med barn påvirkes ikke sannsynligheten for ønske om flytte til en mer selvstendig bolig i særlig grad av størrelsen på sokkelboligen. Ønsket er meget sterkt uansett hvor stor sokkelboligen er. For hushold uten barn er samvariasjonen mellom størrelsen på boligen og ønske om å "flytte videre i boligkarrieren" sterkere.

### 4.3 Utleiernes opplevelser av å leie ut

Hvordan utleierne opplever det å leie ut del av eget bolighus kan uttrykkes på flere ulike måter. I spørreskjemaet til utleierne listet vi opp fem utsagn som kunne beskrive hvordan det ble opplevd å leie ut del av eget bolighus. Disse var:

- "Leieboerne har fri tilgang til resten av huset så det føles som om hun/han er en del av husholdet vårt"
- "Det kan fort bli stille, så det er hyggelig å høre andre i huset"
- "Det er lite jeg hører til leieboeren, men det er bra å vite at det fins noen andre i huset"
- "Kun en praktisk løsning. Merker lite til at det er noen der!"
- "Synes det er slitsomt å ha andre boende så tett på"

Det var ingen av utleierne som krysset av for det siste utsagnet og denne kategorien er derfor tatt ut av analysen vår. I analysene som er gjort har vi beregnet sannsynligheten for at utleier opplever det som noe mer enn kun en praktisk løsning. En annen måte å si dette på er at utleier ikke uttrykker at det å leie ut har noen positiv egenverdi (utover det at det gir inntekter). Vi har altså slått sammen de tre første utsagnene. Den avhengige variabelene er dermed operasjonalisert ved at en har krysset av for ja på en av de tre første utsagnene som står oppført over. Det vil være flere forhold som påvirker hvordan det oppleves å leie ut en del av eget bolighus.

#### *Individuelle eller husholdsspesifikke egenskaper*

Under dette aspektet har vi sett på et sett faktorer som vil være relevante for hvordan utleierne opplever å leie ut en del av eget bolighus - alder, barn (både om en bor sammen med barn i dag og om en har barn som er flyttet ut) og sivil status, husholdsstørrelse (målt som antall forbruksenheter) og inntekt.

I en studie av "sokkelboliger"<sup>15</sup> i Canada kom det frem at en gruppe av de som leide ut var eldre mennesker som søkte trygghet ved å ha ekstra folk i huset. Det var også en gruppe som leide ut for å kunne finansiere ny bolig:

"Other cities have found that suites are attractive to:

- older folks seeking the security of extra people in the house;
- new home buyers needing a "mortgage helper"

Blant dem som leier ut for å finansiere nytt hus vil det sannsynligvis være en stor andel yngre utleiere. Det kan dermed se ut til at det er en generasjonsforskjell i hvordan det oppleves å leie ut del av eget bolighus. På bakgrunn av dette vil en rimelig antagelse være at det er større sannsynlighet for at yngre leier ut del av huset mer som en praktisk løsning enn det eldre gjør, og tilsvarende at eldre som leier ut ikke gjør dette så mye av økonomiske årsaker. Om de eldre ikke gjør det av økonomiske årsaker må det være fordi de ser en verdi i seg selv av å leie ut en del av eget bolighus.

For inntekt (målt som bruttoinntekt p.r forbruksenhet) forventer vi noe av de samme mekanismene. Ved høye inntekter venter vi i mindre grad at det leies ut av økonomiske årsaker. Dermed venter vi at de blant utleierne som har de høyeste inntektene har andre grunner til å leie ut.

Det vil være rimelig å anta at utleiere med barn boende sammen med seg i huset i større grad opplever det å leie ut del av eget bolighus som en praktisk løsning enn utleiere som ikke har barn boende sammen med seg i huset. Denne antagelsen kan forklares på mange måter. Når en har barn boende sammen med seg i boligen vil behovet for plass alltid være tilstede. Hadde de hatt mulighet for å bruke plassen selv vil det være rimelig å tenke at de hadde brukt den. Det vil derfor være mindre sannsynlighet for at de leier ut av andre grunner, enn det er en praktisk løsning, enn de som ikke har det samme behovet for plass. En annen forklaring er at uten barn i huset vil mange oppleve at det fortere blir stille enn om det var barn i huset. Ønske om mer liv i huset, for eksempel i form av leieboere, vil

---

<sup>15</sup> Vi bruker begrepet sokkelboliger om det de i Canada betegner som *Secodary suites*. En beskrivelse av Secondary suites viser at dette er to fenomener som kan sidestilles (se: City of Vancouver (Planning department) (1988), Secondary suites in RS-1 Areas enforcement and family suites', Reports to council)

derfor kunne føles sterkere blant de som ikke har barn boende sammen med seg i huset enn de som har barn boende sammen med seg.

En annen antagelse vi kan gjøre er at de som ikke bor sammen med partner i huset i større grad opplever det å leie ut del av eget bolighus som bare en praktisk løsning enn de som bor sammen med partner. For mange vil det å leie ut del av huset være en god måte å kunne fortsette å bo i huset. I studien i Canada så en at dette var spesielt gjeldende for mange eldre. Det vil være rimelig å tenke at dette også kan gjelde for grupper som for eksempel skilte.

#### *Boligrelaterte egenskaper*

Flere sider ved boligen vil kunne ha betydning for hvordan en opplever å leie ut del av eget bolighus. Dette kan for eksempel være hvordan sokkelboligen er knyttet til resten av huset. Hvorvidt det er felles inngang, lytt til resten av huset eller hvor stor andel av resten av huset det utgjør vil kunne påvirke utleierne. Disse faktorene har vi imidlertid ikke opplysninger om i datasettet vårt. Vi har opplysninger om størrelsen på både den utleide enheten og hele huset. Disse bruker vi i regresjonsligningen vår. Det er imidlertid ikke opplagt hvordan disse skal forventes å slå ut i opplevelsen av utleie.

#### *Relasjon til leietaker*

På samme som for leietakerne vil relasjonen mellom utleier og leietaker kunne påvirke hvordan utleierne opplever å leie ut del av eget bolighus. Det vil være rimelig å anta at jo sterkere bånd det er mellom utleier og leietaker jo i større grad opplever utleier å leie ut del av eget bolighus som noe mer enn kun en praktisk løsning.

### 4.3.1 Estimert modell og diskusjon av modellen

I tabellen nedenfor presenterer vi analysen av sannsynligheten for at utleier opplever det å leie ut del av eget bolighus som noe mer enn kun en praktisk løsning. I likhet med analysen av hvordan leietakerne opplever det å leie en sokkelbolig bruker vi også her en logitmodell i den statistiske analysen.

*Tabell 4.4 - Sannsynligheten for at utleier opplever det å leie ut del av eget bolighus som noe positivt i seg selv (N=130). Logistisk regresjon*

	Parameter Estimert	Sig
Konstantledd	2,010	0,683
Alder: 40-50 år <sup>1</sup>	-1,113	0,046
Alder: Over 50 år	0,618	0,350
Antall forbruksenheter	-0,980	0,197
Log areal i huset	-0,982	0,216
Log areal utleieboligen	-0,441	0,417
Log inntekt p.r forbruksenhet	0,612	0,391
Bor sammen med partner	2,053	0,030
Utflyttede barn	0,719	0,447
Barn i boligen	0,500	0,552
Kjent1	1,792	0,001
Kjent2	2,236	0,0001
P-verdi	0,0001	

<sup>1</sup> Referansegruppe = Under 40 år

På tross av at færre koeffisienter enn vi kunne ha ønsket er signifikante ser modellen samlet sett ut til å fungere godt statistisk sett. En P-verdi på 0,001 må absolutt sies å være klart tilfredsstillende.

På samme måte som i leietakermodellen i kapittel 5.2.1 undersøker vi modellens prediksjonsevne.

Tabell 4.5 - Faktiske og predikerte utsagn om utleie har positiv egenverdi og kun en praktisk løsning

	Faktisk uttalt: positiv egenverdi	Faktisk uttalt: Kun en praktisk løsning
Predikert Positiv egenverdi	18	17
Predikert Kun en praktisk løsning	27	82

Tabellen viser at modellen predikerer nesten 70 prosent av observasjonene korrekt. Vi ser videre at modellen, når vi bruker denne noe grove prediksjonsregelen, har en tendens til å underpredikere "Positiv egenverdi av utleie utover husleien"<sup>16</sup>.

En alternativ måte å bruke den estimerte modellen til prediksjoner er at vi for hver enkelt observasjon, beregner sannsynligheten for at husholdet skal se en egenverdi i det å leie ut. Vi undersøker så fordelingene til disse predikerte sannsynlighetene blant dem som har "Kun en praktisk løsning" og dem som har ikke uttrykker dette.

Tabell 4.6 - Predikert sannsynlighet for opplevelse av utleie som å ha positiv egenverdi

	Gjennomsnitt	Nedre kvartil	Øvre kvartil
Uttalt: Positiv egenverdi	49,5%	27,2%	68,9%
Uttalt: Kun en praktisk løsning	23,0%	8,1%	35,6%

#### 4.3.2 Tolkning av koeffisientene

Det er større sannsynlighet for at både de *under 40 år* og de *over 50 år* opplever det å leie ut en del av eget bolighus som noe mer enn kun en praktisk løsning enn de mellom 40 og 50 år. Dette støtter kun delvis opp om vår antagelse om at jo eldre en blir jo større sannsynlighet er det for at en opplever det å leie ut som noe mer enn kun en praktisk løsning.

Opplysninger om boligeiernes barn påvirker opplevelsen av å leie ut en del av eget bolighus i mindre grad enn det vi hadde forventet. Blant de som faktisk har valgt å leie ut øker sannsynligheten for at de tillegger utleien positiv egenverdi både hvis husholdet har barn hjemme og hvis familien har barn som har flyttet hjemmefra. Effekten av barn som har flyttet hjemmefra er noe sterkere enn effekten av barn som fortsatt bor hjemme. Ingen av disse partielle effektene er imidlertid signifikant.

Det er større sannsynlighet for at de som er *gift eller samboer* opplever det å leie ut en del av eget bolighus som noe mer enn kun en praktisk løsning enn de som lever alene. Dette støtter vår antagelse om at de som ikke bor sammen med partner i huset i større grad leier ut del av eget bolighus som fordi de har behov for inntektene.

<sup>16</sup> Det at modellen underpredikerer den hendelsen som forekommer mest sjelden er ikke spesielt uvanlig i logitmodeller av den typen vi bruker her.

De som har sosiale bånd til leietakeren ser i større grad utleieaktiviteten som noe som har verdi ut over det å være en inntektskilde enn dem som ikke har noen slike bånd. Effekten av både svake og sterke bånd er signifikant større enn null på alle meningsfulle signifikansnivå. Som for leietakerne merker vi oss at effekten av de svake båndene er sterkere enn effekten av de sterke båndene. Kan dette bety at mulige rollekonflikter som følge av sterke sosiale bånd sammen med et utleier-leietaker forhold kan oppleves som noe vanskelig for utleier også. Slike mulige rollekonflikter kan altså kanskje være med på å redusere, men ikke fjerne, effekten av de sosiale båndene.

Mange av de forklaringsvariablene vi har brukt i vår modell henger sammen (f.eks antall forbruksenheter i husholdet, bor sammen med partner og barn i husholdet) vi velger derfor definere tre referansehushold som vi beregner sannsynligheten å oppleve utleie forholdet som å ha en positiv egenverdi for. Deretter varierer vi de sosiale båndene for disse tre referansehusholdene.

**Ung enslig utleier:**

Enebolig på 150 m<sup>2</sup>, med en utleiebolig på 50 m<sup>2</sup>. Inntekt p.r forbruksenhet på 180.000 kroner

**Barnefamilie 40-50 år:**

Enebolig på 150 m<sup>2</sup>, med en utleiebolig på 50 m<sup>2</sup>. Inntekt p.r forbruksenhet på 130.000 kroner. Par med 2 barn

**Par over 50 år med barn som er flyttet hjemmefra:**

Enebolig på 150 m<sup>2</sup>, med en utleiebolig på 50 m<sup>2</sup>. Inntekt p.r forbruksenhet på 150.000 kroner

*Tabell 4.7 - Beregnet sannsynlighet for å oppleve utleie som noe positivt i seg selv*

	Ingen sosial bånd	Svake bånd	Sterke bånd
Ung enslig utleier	8,0	45,0	34,9
Barnefamilie 40-50 år	5,4	34,8	25,5
Par over 50 år med barn som er flyttet hjemmefra	53,9	91,6	87,5

Tabellen viser med all tydelighet hvordan de sosiale båndene virker, og at effekten av båndene på opplevelsen av å leie ut er betydelig. Kanskje kan en også si at tabellen viser at i jo mindre grad eierhusholdet forventes å ha økonomiske behov for å leie ut i jo større grad er motivasjonen for utleie det at en tillegger utleien en positiv egenverdi.

#### 4.4 Oppsummering

Utgangspunktet for dette kapittelet er at en sokkelbolig, eller en annen boligenhet som er skilt ut fra en eiers enebolig, skiller seg fra andre boliger på en viktig måte. Det vi har i tankene er den fysiske nærheten mellom utleier og leietaker samtidig med at utleieren helt klart er den som bestemmer over bolighuset. Vi prøver derfor å undersøke hvordan denne nærheten påvirker opplevelsen av både det å leie og det å leie ut en sokkelbolig. En slik opplevelse er naturligvis ikke observerbar. En indikator for utleier og leietakers opplevelse blir derfor konstruert.

Vi tar det at en leietaker ikke har planer om å flytte til en annen boligtype (eid eller leid) innen kort tid som en indikasjon på at hun ikke opplever "sokkeltilværelsen" som en spesielt dårlig boform. For utleierne bruker vi svaret på et direkte spørsmål om "*Hvilket [av disse] utsagn synes du passer best for din opplevelse [av å leie ut]*". Her tolker vi alle andre svar enn "*Kun en praktisk løsning, merker lite til at det er noen der*" som at man opplever det å leie ut som noe positivt i seg selv. Her må det dog anmerkes at dette positive nok ofte er knyttet til en bestemt leietaker, mer enn til det å leie ut i seg selv.

I kapittelet har vi estimert to statistiske modeller som hjelper oss til å vise hvordan opplevelsen av det å hhv. leie og leie ut samvarierer med et sett av individuelle kjennetegn, beskrivelser av boligen og forholdet mellom utleier og leietaker. Ved hjelp av disse modellene får vi klart forkastet en hypotese om at opplevelsene er uavhengige av forklaringsvariablene.

Når det gjelder alder ser vi klart at det er de i alderen 25-30 år som i størst grad ønsker å flytte fra sokkeltilværelsen. Om de i tillegg er et par med barn er sannsynligheten for at de ønsker å flytte videre til en mer selvstendig bolig meget høy. Det er også en klar tendens til at hushold med lave inntekter er mer tilfreds med å bo i sokkelboligen enn om husholdets inntekt er høy. Sosiale bånd til utleier reduserer flyttetilbøyeligheten. Det er imidlertid slik at det er de svake båndene som reduserer flyttetilbøyeligheten mest.

For utleierne finner vi, noe overraskende, at verken inntekt (pr forbruksenhet) eller størrelse på hus eller utleiebolig påvirker vårt mål på opplevelsen av å leie ut på noen signifikant måte. De faktorene som ser ut til å bidra til en positiv opplevelse av å leie ut er hvorvidt utleier er et par eller enslig og hvorvidt utleier har sosiale bånd til leietakeren. Vi finner igjen at det er de svake sosiale båndene som gir den sterkeste positive opplevelsen av utleie. Den viktigste indikatoren for at en skal oppleve det å leie ut som noe positivt i seg selv er nok det at en faktisk leier ut. Dette betyr at når vi finner at par er mer positive til å leie ut enn enslige viser dette at par i større grad kan velge å ikke leie ut. De av parene som faktisk velger å leie ut blir da de som tillegger utleien en positiv verdi utover det å være en inntektskilde.



## 5. Hvem leier ut sine sokler?

Tidligere i rapporten har vi vist at sokkelboliger utgjør en stor del av leiemarkedet i Norge. Samtidig vet vi at det finnes et enda større "fysisk" potensiale for ny utleie av del av boliger i eneboligmassen. Nordvik (1996a) viste at omfanget av sokkelutleie har variert ganske kraftig gjennom de siste 25 årene. I analysene våre av BU95, i kapittel 3, fant vi at nær hver fjerde "sokkelbolig" som fysisk sett kan leies ut var utleid. I utvalget fra undersøkelsen vår (gjort i Kristiansand og Tromsø høsten 1997) fant vi 165 som faktisk leier ut en del av sin "egen enebolig", og 262 som sier at deres enebolig er av en slik fysisk beskaffenhet at de kan leie ut en selvstendig bo-enhet i tillegg til sin egen bolig. Antar vi at utleiery og "eiere av ubenyttede utleiemuligheter" i samme grad har besvart våre spørreskjema får vi en utnyttelsesgrad for "ekstraboliger i eneboligmassen" på nesten 15 prosentpoeng mer i vårt utvalg enn i BU95. Dette har sannsynligvis sammenheng med at både Tromsø og Kristiansand er byer med ganske mange studenter på boligmarkedet.

Både variasjonen i omfanget av denne typen utleie og det meget store fysiske potensialet for økt utleie gjør det interessant å undersøke hva som gjør at noen boliger leies ut og noen ikke. Dette gjør vi ved først å gi en kortfattet sammenligning mellom selve de boligene som leies ut og de som ikke leies ut (i 6.1). Deretter gir vi en sammenligning mellom de husholdene som velger å leie ut og dem som ikke gjør det (i 6.2). Til slutt skal vi i 6.3 estimere det vi kaller for en parametrisk atferdsmodell.

### 5.1 Utleide boliger og dem som ikke leies ut

Poenget med dette avsnittet er at vi skal se om det er systematiske forskjeller mellom de boligene som leies ut og de som ikke leies ut. Slike opplysninger kan vi bruke til å diskutere om det kanskje er slik at noen "sokkelboliger til leie" etterspørres, mens andre står tomme fordi ingen vil ha dem. I tabellen nedenfor viser vi fordelingen av faktisk utleide og det potensielle tilbudet etter antall rom.

Tabell 5.1 - Antall rom i potensiell og faktisk utleie av sokler (fordeling i prosent)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
Ett rom	4,4	21,3
To rom	37,1	35,3
Tre rom	32,7	22,9
Fire rom	8,8	10,1
Fem rom +	17,0	10,5
N	159	258

Både i faktisk og i potensiell utleie dominerer to og tre roms boligene. Det er imidlertid et betydelig større antall eiere som sier de har mulighet til å leie ut en ett roms bolig i sin enebolig enn det er eiere som faktisk leier ut en så liten bolig.

Antall rom forteller selvsagt ikke hele historien om hvor stor en bolig er. Median størrelse på de potensielle leieboligene med 2 rom er f.eks 32,5 m<sup>2</sup> i tre roms boligene av samme kategori er medianstørrelsen på 45 m<sup>2</sup>. De samme boligtypene blant boliger som faktisk er utleide er atskillig større. Den utleide medianboligen på to rom er 52 m<sup>2</sup> stor, tilsvarende er medianen i størrelsesfordelinga av tre roms boliger på 70 m<sup>2</sup>. Uten andre opplysninger er det vanskelig å si noe om hva denne forskjellen kommer av. Det kan være at etterspørselen

etter de trangeste boligene er liten. Det kan også være at det er i de "trangeste" boligene at utleier og leietaker kommer nærmest inn på hverandre, og at eierne derfor er mindre tilbøyelig til å leie ut. Etersom tilnærmet alle oppgir en husleie de tror de kan få hvis de leier ut tror vi imidlertid ikke at manglende etterspørsel er forklaringen.

Vi sjekker også om det kan spores noen forskjeller i byggeår på de boligene som leies ut og de som ikke leies ut.

Tabell 5.2 - Byggeår (fordeling i prosent)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
70-tallet	23,0	21,8
80-tallet	36,0	38,1
90-tallet	41,0	40,1
N	161	257

Som tabellen viser er fordeling etter byggeår av de husene hvor det finnes en utleid ekstralbolig og de hvor det finnes et uutnyttet potensiale for utleie tilnærmet like.

Det siste målet vi ser på i vårt forsøk på å spore forskjeller mellom faktisk og potensielt utleide boliger som kan ha noe med kvalitet å gjøre er husleiene. Det er jo klart at det kan være forskjeller mellom det en faktisk kan oppnå og det folk tror de kan oppnå. Vi mener likevel det er av interesse å se på eventuelle forskjeller i husleiene. Antatt husleie for de ikke utleide sokkelboligene med 2 rom ligger på mellom to og tre tusen med et gjennomsnitt på litt over 2.500 kroner p.r mnd. Faktiske husleier i utleide to roms boliger ligger omlag 700 kroner over husleiene i potensiell utleie. Det er rimelig å se dette i sammenheng med at ikke-utleide to roms boliger gjennomgående er noe mindre enn de utleide.

## 5.2 Beskrivelser av utleiere og dem som ikke leier ut

Det vi skal gjøre i dette underkapittelet er å ta utgangspunkt i dem som eier et bolighus hvor de kan leie ut en del av huset til andre hushold. Vi undersøker så om det er forskjeller mellom dem som leier ut og dem som ikke leier ut. En underliggende ramme for gjennomgangen er Nordvik (1996) som analyserte valget mellom å leie ut eller ikke som en avveining mellom økt forbruk av boligjenester og av andre varer og tjenester.

I kapittel 7.3 vil vi gi en årsaksanalyse. Dette gjør vi ved å formulere en teoretisk valg-handlingsmodell, og estimere koeffisientene i en parametrisk versjon av den teoretiske modellen.

### 5.2.1 Utleiere og potensielle utleiere i Tromsø og Kristiansand

Som kapitteloverskriften sier vil vi her beskrive ulikheter i de to aktuelle gruppene. Dette gjør vi langs en-og-en dimensjon ved hjelp av et ganske omfattende sett av tabeller. Selv om vi diskuterer mulige årsaker til de trekkene vi finner i tabellene kan en ikke tolke tabellsettet som noen form for årsaksanalyse. Av denne grunn gir vi bare oversiktstabeller og utfører ingen statistiske tester av hvorvidt eventuelle forskjeller i fordelingene er signifikante eller ikke.

Tabell 5.3 – Husholdstype (fordeling i prosent)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
Enslig	7,4	5,5
Par uten barn	17,9	11,3
Par med barn	67,9	77,7
Enslige forsørgere	6,8	5,5
N	162	238

I fordelingen, etter husholdstype, av eierne av boliger som faktisk leies ut og de med ubenyttede utleiemuligheter ser vi to interessante trekk. Par uten barn utgjør en større del av dem som leier ut av blant dem som ikke leier ut. For gruppen par med barn er forholdet motsatt. Tabellen støtter opp under den rimelige (noen vil kanskje si selvfølgelige) utgangshypotesen om at utleietilbøyelighet er fallende i plassbehovet for eierfamilien.

Blant dem som leier ut en del av eget bolighus er det 28 prosent som har barn som har flyttet hjemmefra, av disse igjen er det 40 prosent som ikke har barn som framdeles bor hjemme. De tilsvarende tallene for eiere av ubenyttede utleiemuligheter er hhv. 19,2 prosent og 46,8 prosent. Snur vi litt på disse tallene ser en at 48 prosent av dem som har fått redusert plassbehov ved at barn har flyttet hjemmefra leier ut del av egen bolig. I det samlede utvalg av eiere med utleiemuligheter er utleieandelen 10 prosentpoeng lavere.

Når vi ser på hvordan valget mellom å leie ut en del av bolighuset sitt eller ikke henger sammen med husholdsstørrelse velger vi å måle husholdsstørrelse som antall forbruksenheter. På samme måte som i norsk inntektsstatistikk gir vi første voksne vekten én og eventuelle andre voksne gis vekten 0,7 hver, hvert barn gis en vekt på 0,5 når antall forbruksenheter i et hushold beregnes. Bojer (1989) gir en diskusjon av grunnlaget for både det å bruke forbruksenheter og de konkrete vektene som vi bruker her.

Tabell 5.4 – Fordeling av husholdsstørrelse målt i antall forbruksenheter

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
Gjennomsnitt	2,26	2,37
Øvre kvartil	2,7	2,7
Median	2,2	2,7
Nedre kvartil	1,7	1,7
N	163	249

Tabell viser at de husholdene som leier ut i gjennomsnitt er noe mindre enn dem som ikke leier ut. Dette inntrykket bekreftes også av at medianfamilien blant utleierne har et barn (0,5 forbruksenheter) mindre enn den tilsvarende familien blant dem som ikke leier ut. Forskjellen mellom fordelingen av familie-/husholdsstørrelse i de to gruppene er imidlertid ikke spesielt stor.

Et husholds alder er selvsagt et problematisk begrep. Samtidig mener vi at det er rimelig å tro at utleieaktivitet kan være korrelert med alderen på husholdets voksne. For å undersøke dette ser vi på fordelingen av alderen på den personen som har fylt ut spørreskjemaet i gruppene av utleiere og dem som ikke leier ut.

Tabell 5.5 – Intervjupersonens alder (fordeling i prosent)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
21-30 år	13,6	9,7
31-40 år	43,2	41,7
41-50 år	24,1	33,2
51-60 år	16,7	12,2
61-70 år	2,5	2,4
71 år eller mer		0,8
N	162	247

Innslaget av middelaldrende (41-50 år) er atskillig lavere blant utleierne enn blant potensielle utleiere. Det ser videre ut til at de yngste eierne i størst grad leier ut. Dette kan være rene alderseffekter. Det kan være resultat av familiefase og/eller det kan komme av økonomisk situasjon så som gjeldsposisjon og inntekt. Både familiefase og et husholds økonomiske situasjon vet vi samvarierer med de voksne husholdsmedlemmenes alder. De bivariate tabellanalyser i dette kapittelet kan ikke alene fortelle oss hvilke(n) av disse hypotesene som er riktig(e).

Tabell 5.6 – Fordelingen av husets størrelse (i kvadratmeter)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
Gjennomsnitt	193	159,8
Øvre kvartil	240	192,5
Median	188	147,5
Nedre kvartil	150	120,0
N	161	252

De husene hvor det finnes en leietaker er i gjennomsnitt betydelig større enn de husene hvor det finnes en uutnyttet utleiemulighet. Også posisjonsmålene for fordelingen av husstørrelse bekrefter inntrykket av at innslaget av store hus er markert større blant de husene hvor det leies ut enn i de andre husene i utvalget vårt.

Tabell 5.7 – Innflyttingsår (fordeling i prosent)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
70-tallet	13,5	8,6
1980-84	8,6	11,7
1985-89	16,6	19,1
1990-94	36,2	34,8
1995-	25,2	25,8
N	163	256

I tabell finner vi at fordelingen av innflyttingsår for de som leier ut ligner meget på den tilsvarende fordelingen for dem som ikke leier ut. Vi tar dette som en sterk indikasjon på at den populære oppfatningen av at en leier ut til å begynne med når en skaffer seg bolig for så å avslutte utleievirksomheten etterhvert, må nyanseres.

Lett ironisk kommenterer Rødseth (1987) begrepet boliglån med at det en låner er penger og at det ikke finnes spesielle "boligpenger". Videre skriver han at når husholdets økonomiske posisjon og tilpasning på boligmarkedet skal beskrives er det samlet gjeld som er den viktige størrelsen, ikke hva de lånte pengene er brukt til ("*Alle inndelingar av lån i boliglån og andre lån er vilkårlege*" s.9). Vi tror at Rødseths standpunkt her ikke helt beskriver folks måte å tenke på. Sagt på en annen måte: vi tror at folk oppfatter lån til bolig som noe anner-

ledes enn annen gjeld og at boliggjeld da faktisk er et relevant begrep når en skal studere folks atferd på boligmarkedet. I Tabell 5.7 viser vi derfor fordelingen av eiernes boliggjeld, og sammenligner fordelingene for de to gruppene vi er interessert i. Vi har i tabelloppsettet bare tatt med opplysninger om dem som har gjeld på boligen. Blant dem som ikke leier ut var det 7 prosent som ikke hadde gjeld på boligen. Vel 4 prosent av dem som leier ut har ikke boliggjeld.

Tabell 5.8 – Fordelingen av husholdets boliggjeld (kroner)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
Gjennomsnitt	743 900	583 890
Øvre kvartil	1 000 000	740 000
Median	800 000	600 000
Nedre kvartil	500 000	400 000
N	152	235

De som leier ut en del av eget bolighus er betydelig mer forgjeldet enn dem som velger å ikke leie ut. Dette kan tyde på at utleie kan være en måte å komme seg gjennom de periodene hvor boutgiftene er på sitt høyeste. Det at en noe mindre andel av utleierne er gjeldfrie taler i samme retning. Alternativt kan de høyere lånene blant dem med leietakere være et resultat av at deres eneboliger jevnt over er noe større enn eneboligene til dem som ikke leier ut. Vi vil forsøke å drøfte disse to hypotesene opp mot hverandre i lys av de resultatene vi får ut av analysene i neste underkapittel "En parametrisk atferdsmodell".

Om lag hver fjerde eier (25,8 prosent) av en potensiell utleiemulighet hadde på intervju-tidspunktet lån i Husbanken. Adskillig flere av de husene med ubenyttede utleiemuligheter (45,8 prosent) var HB-finansiert når de ble oppført (10,8 prosent vet ikke om boligen var HB-finansiert). Blant dem som faktisk leier ut bolig i eget bolighus er det flere med HB-lån på intervju-tidspunktet (36 prosent). Mer enn halvparten av husene hvor det leies ut var opprinnelig HB-finansiert (11 prosent av dagens eiere vet ikke om huset opprinnelig var finansiert gjennom Husbanken).

Ettersom utleie av en del av egen bolig er en mulig inntektskilde er det naturlig å se på om utleiere og de som ikke leier ut del av egen bolig selv om det er fysisk mulig, skiller seg fra hverandre langs denne dimensjonen. Det inntektsmålet vi har tilgang på er selvrapportert bruttoinntekt - ikke inkludert eventuelle husleieinntekter.

Tabell 5.9 – Fordelingen av husholdets bruttoinntekter (kroner)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
Gjennomsnitt	427 400	428 800
Øvre kvartil	500 000	501 500
Median	417 500	420 000
Nedre kvartil	350 000	320 000
N	158	240

Den ovenstående tabellen avslører en forbløffende liten forskjell mellom inntektsfordelingen til utleier og eiere av utleiemuligheter som ikke benyttes. I den grad vi aner noen forskjell er det at inntekten blant de med lavest inntekt i gruppen (målt ved nedre kvartil) er noe høyere blant utleiere enn blant de andre. Dette er noe overraskende.

Tabell 5.10 – Fordelingen av husholdets bruttoinntekter pr. forbruksenhet (kroner)

	Faktisk utleie	Potensiell utleie
Gjennomsnitt	198 938	188 200
Øvre kvartil	240 000	223 580
Median	188 700	177 800
Nedre kvartil	147 100	139 200
N	158	240

Tidligere har vi funnet at utleierfamiliene er noe mindre (målt i antall forbruksenheter) enn, og har om lag samme bruttoinntekter som dem som ikke leier ut. Ut fra dette kommer det ikke som noen overraskelse at både gjennomsnitt og posisjonsmål i fordelingen av inntekt pr. forbruksenhet er høyere blant utleiere enn blant dem som ikke leier ut. I utgangspunktet hadde vi trodd at det var slik at de som leier ut var hushold som hadde (relativt) dårlig råd - enten fordi de har lave inntekter eller fordi de er mange som skal finansiere sitt forbruk gjennom denne inntekten. Denne utgangshypotesen får absolutt ingen støtte når fordelingen av inntekt pr. forbruksenhet betraktes isolert.

### 5.2.2 Utleie rundt forrige århundreskiftet

En morsom parallell til vårt arbeid om utleie av en del av eget bolighus (enebolig) finner vi i Ekne Ruud (1986). Ved hjelp av folketellingsdata fra 1891 og 1930 undersøker hun hva som skiller hushold som har losjerende fra dem som ikke har det. Utvalget hentes fra en gate i Oslo (Motzfelds gt). Tilnæringsmåten ligner den vi har brukt i denne delen, et relativt bredt sett av tabeller diskuteres.

Fenomenene losjerende og utleie av en del av eget bolighus (i form av sokkel eller annen mer selvstendig boenhet) ligner en del på hverandre, men er selvsagt også ganske ulike. For oss er Ekne Ruuds arbeid fordi det på samme måte som vårt arbeid dreier seg om hvordan hushold kan selge en del av de boligjenesten som er tilgjengelig for dem selv og på den måten kan øke sitt forbruk av andre varer og tjenester. I analysen av losjerende nevnes også muligheten av at noen tar inn en bestemt losjerende av andre grunner enn rent økonomiske (kjente av kjente eller folk fra hjemmeplassen som nettopp er flyttet til storbyen). Også i våre analyser av sokkelutleie tar vi hensyn til slike muligheter.

Kanskje kan vi si at de losjerende i Ekne Ruud (1986) og sokkelbeboerne i vår undersøkelse i grunnen representerer samme fenomen på to ulike velstandsnivåer. Begge delene dreier seg om hvordan en gitt fysisk boligmasse kan utnyttes mer eller mindre intensivt.

I Motzfeldtgt i 1891 fantes det losjerende i 33 prosent av de bebodde boligene. Dette tallet ligger merkelig nok om lag på samme nivå som andelen av de bolighusene med utleiemulighet hvor vi finner leietakere i, i våre eneboligområder i Kristiansand og Tromsø (38 prosent). Denne likheten er nok ikke mer enn en morsom kuriositet.

Vi finner to klare trekk i Ekne Ruud (1986). Det første er at utleiehyppigheten er noe høyere blant hushold med en hovedperson som har et yrke som indikerer at han<sup>17</sup> har lav inntekt og/eller en inntekt som er sesongbetont (dvs lav/meget lav inntekt i perioder). Det andre er at utleieaktiviteten er større jo større boligene er. Kanskje skal en også kalle det faktum at verken boligstørrelse eller yrke/inntekt ser ut til å determinere om et hushold har losjerende

<sup>17</sup> Om lag 90 prosent av hovedpersonene i utvalget er menn.

eller ikke for et viktig resultat. Dette siste indikerer at individuelle forhold (som en ikke får kjennskap til i folketellingsdata) ved både en eventuell losjerende og det enkelte hushold spiller en ganske stor rolle for hvorvidt folk tar inn en losjerende eller ikke.

### **5.3 Oppsummering**

I vårt datamateriale ser det ut som om de som leier ut er folk med relativt romslige eneboliger som leier ut sokler/annen del av egen bolig. Romsligheten kommer både av at de som leier ut har mindre familie og av at husene deres er noe større enn det husene til dem som ikke leier ut er. Inntektsfordelingene til dem velger å leie ut og dem som ikke leier ut er forbausende like. Det kan likevel se ut som om boutgiftsbelastningen er noe større på dem som leier ut da de gjennomgående har betydelig høyere boliggjeld.

Ellers kan det nevnes at det er større innslag av unge eiere blant utleierne enn blant dem med en utleiemulighet som ikke leies ut.

En noe røff slutning kan være at det ser ut som om de mekanismene får folk til å leie ut en del av sin enebolig i dag ligner en god del på de mekanismene som fikk folk til å ta inn losjerende for 100 år siden. En forskjell er at presset husholdsøkonomi i blant dagens eneboligeiere synes mer i form av høye bokostnader enn av lave inntekter. På tross av disse klare likhetstrekkene synes vi det er å trekke det noe for langt å påstå at likhetene kan tolkes som at sentraltendensen i fordelingen av preferansene (eller nyttefunksjonene) har ligget stabil gjennom de siste 100 årene.

## 6. En parametrisk atferdsmodell

I dette kapitlet skal vi vise hvordan en kan formulere en modell for valget mellom å leie ut en del av egen enebolig og det å bruke hele huset selv. Diskusjonene kan bli noe teknisk og kapitlene 7.2 og 7.3 kan overspringes hvis man ikke ønsker å gå langt inn i de økonomiske aspektene ved de modellene som brukes i dette kapitlet. Vi ønsker å ha dem med i rapporten vår for at leseren skal ha anledning til å gå kritisk inn på også denne delen av arbeidet vårt.

Kapittel 7.4 bruker det teoretiske og statistiske apparatet som er utviklet til å diskutere kvantitativt hva som påvirker tilbudet av sokkelboliger. Dette gjør vi ved å anvende en simuleringsmodell.

Fundamentet bak analysene i dette kapitlet er at valget mellom å leie ut en sokkelbolig eller ikke gjøres ved at konsekvensene av hvert av disse to alternativene vurderes opp mot hverandre. Denne avveilingen modelleres som en maksimering av en nyttefunksjon. I utgangspunktet kjenner vi ikke til hvordan egenskapene (eller parametrene) ved nyttefunksjonene er. Parametrene eller nyttefunksjonenes egenskaper estimerer vi ved maximum likelihood teknikker. En annen måte å uttrykke dette på er å si at vi stiller oss spørsmålet om hvilke nyttefunksjoner er det som har den faktiske utleieaktiviteten som sitt mest sannsynlige utfall?

En kan allerede her merke seg at vi ikke ser noen konflikter mellom perspektivet i dette kapitlet hvor vi betrakter utleiebeslutningen som et resultat av en nyttemaksimering og analysene i kapittel 5.3 hvor vi undersøkte hvilke egenskaper ved utleiere som gjorde at de opplever utleie som noe positivt i seg selv. Dette kommer vi kort tilbake til når komponentene i nyttefunksjonen diskuteres i kapittel 7.1.

### 6.1 En teoretisk modell

Utgangspunktet for den teoretiske modellen som presenteres her er en beskrivelse av det valget som gjøres av et enkelt hushold som eier et bolighus som enten kan brukes av husholdet alene eller som kan brukes som en inntektskilde gjennom å leie ut en del av bolighuset til andre hushold. Vi abstraherer bort de betraktningene eierne gjorde forutfor den tiden de bygde eller kjøpte huset. Muligheten til å endre sammensetningen av konsumet gjennom å selge sitt bolighus og å flytte ser vi også bort fra.

Diskusjonen så langt peker i retning av at valget mellom å leie ut eller ikke er et valg mellom to konsumvektorer:

$$(7-1) \quad (C^u, B^u) \quad (C^u + hl(B^s), B^u - B^s)$$

$C^u$  er konsum av andre varer og tjenester for husholdet uten leieinntekter

$B^u$  er de boligjenestene huset produserer for husholdet når de bruker hele huset selv

$B^s$  er de boligjenestene husholdet kan selge ved å leie ut

$hl(B^s)$  er inntekten husholdet kan få ved å leie ut de  $B^s$  boligjenestene



De to dimensjonene som framgår av (7-1) er kanskje det viktigste ved valget mellom å leie ut eller ikke. Det er da også disse vi vil legge størst vekt på i utformingen av en økonometrisk modell. Vi vil imidlertid også peke på en tredje dimensjon som sannsynligvis også er viktig. Det vi da har i tankene er det vi kan kalle nabo-effekten eller at utleiere har preferanser over leietakere.

Et hushold som leier ut sin sokkel eller en annen del av eget bolighus selger ikke bare en del av de boligjenestene de kunne ha brukt selv, de skaffer seg også en meget nær nabo. Det vil nok være slik at noen leietaker vil være trivelig å ha i huset mens atter andre igjen kan være litt eller kanskje til og med meget uttrivelig å ha i huset. Vurderinger av egenskapene ved potensielle leietakere vil nok være en del av beslutningen om å leie ut eller ikke. En indikasjon på at denne typen av effekter kan være viktig får vi når vi betrakter dataene fra vår spørreundersøkelse. Av dem som i dag leier ut del av egen bolig sier 60 prosent at det er grupper en helst ikke vil leie ut til. Av disse igjen sier halvparten at om de ikke "finner en de først og fremst vil leie ut til" er det å ikke leie ut et alternativ.

For å inkorporere preferanser over leietakere definerer vi  $D$  som settet av mulige leietakere som et hushold står overfor. En potensiell leietaker benevner vi med  $d^j$ , ingen leietaker benevner vi  $d^0$ . Konsekvensene av å leie ut eller ikke kan da skrives om til:

$$(7-2) \quad (C^u, B^u, d^0) \quad (C^u + hI(B^s, d^j), B^u - B^s, d^j) \quad d^j \in D$$

Ut fra de relativt enkle beskrivelsen av konsekvenser av valg av utleie eller ikke og av en eventuell leietaker kan en bygge opp et teoretisk apparat for å forstå valgene som gjøres av eiere av bolighus med utleiemuligheter. Utgangspunktet vårt er at eierne<sup>18</sup> maksimerer en nyttefunksjon som er konkav i både aggregatet "annet konsum" og i boligjenester. En leietaker ( $d^j$ ) gir et nyttebidrag som kan være både positivt og negativt.

Vi bygger altså vår analyse på at husholdenes valg kan beskrives som en nyttemaksimering. Strukturen i denne maksimeringen vil imidlertid være annerledes enn i den tradisjonelle etterspørselsteorien. Dette kommer av diskontinuiteten i konsekvensene av valgene. Enten leier husholdet ut den potensielle utleieboligen eller så gjør de det ikke. Det er også rimelig å tro at settet av potensielle leietakere  $D$ , ikke kan beskrives som kontinuerlig. Med det siste mener vi bare at egenskapene ved en leietaker ikke kan varieres kontinuerlig. Den optimale tilpasningen til et hushold kan dermed ikke beskrives i form av et sett av marginalbetingelser. Vi vil derfor beskrive nyttemaksimeringen som en form for global nyttemaksimering hvor husholdet velger den strategien som gir det høyeste nyttenivået.

Den vurderingen som den potensielle utleieren gjør når hun skal bestemme seg for om hun skal leie ut til en konkret etterspørter vil avhenge av mengden informasjon som er tilgjengelig på beslutningstidspunktet. Dette gjelder både informasjon om den ene leietakeren og informasjon om hvilke egenskaper mulige leietakere hun vil møte i framtiden har. Vi skal her kort skissere to ulike antakelser en kan gjøre om utleiers informasjonsmengde.

<sup>18</sup> 'Eierne' vil stort sett være hushold med flere medlemmer. Selv om vi er klar over problemene med å aggregere individuelle preferanser vil vi i dette arbeidet rett og slett postulere at husholdet har en nyttefunksjon med de samme egenskapene en vanligvis tillegger individuelle nyttefunksjoner.

a) Full informasjon:

Med full informasjon mener vi her en situasjon hvor utleier, når hun skal ta en utleiebeslutning, kjenner til alle potensielle leietakere og den maksimale betalingsvilligheten hver av dem har for den aktuelle utleie-enheten. Utleier kan da velge den, for henne gunstigste kombinasjonen av husleie og leietaker. Deretter sammenligner hun nytten av å leie ut med det beste utleiealternativet. Tilpasningen til denne utleieren vil bestå i en fullspesifisert vektor av "annet konsum", boligkonsum og leietaker (leietaker kan være "ingen leietaker").

b) Begrenset informasjon:

Her tenker vi oss at den potensielle utleieren får et tilbud fra et hushold som etterspør leiebøligen. Hun vurderer så nytten av å ta imot dette tilbudet opp mot to andre alternativ. Det første alternativet hun vurderer er "ingen leietaker". En kan si at nytten av alternativet ikke-utleie representerer en absolutt nedre grense for hvilke leietakere som vil aksepteres. Tar en hensyn til at den potensielle utleieren vet/tror at hun kan få nye tilbud vil ethvert tilbud veies opp mot nytten hun forventer å få ved å akseptere etterspørere som dukker opp på døren senere. Før en vet hvilke leieetterspørere som "dukker opp" vil tilpasningen til en potensiell utleier i denne situasjon kunne beskrives som en regel for hvilke kombinasjoner av leietakere og husleier som vil aksepteres.

Videre i arbeidet vårt vil vi ikke gå nærmere inn på hvordan terskelnivået som får en eier til å leie ut, bestemmes. Vi vil ganske enkelt bare anta at en slik terskel finnes.

Nyttmaksimeringen til det husholdet som sitter som eier av utleiemuligheten beskriver vi på følgende måte:

$$U = u(C^u + h_l * H) + v(B^u - (1-H)B^s) + g(d)$$

hvor:  $H$  er en dummy som er lik én om ekstraboligen leies ut

Ved å betrakte nyttefunksjonen her kan vi illustrere linken mellom kapittel 5.3 og dette kapittelet. Et hushold som tillegger det å leie ut sin en del av sitt bolighus en positiv egenverdi er at hushold som har en leietaker  $d^\#$ . For dette husholdet er den partielle nytten av denne leietakeren større en nytte av å ha ingen leietaker. Dvs:

$$g(d^\#) - g(d^0) > 0$$

Husholdets eneste valgparameter er  $H$  - altså om en skal leie ut eller ikke. Vi merker oss at dette innebærer (minst) to ganske sterke forutsetninger. For det første at husholdets inntekter eksklusive en eventuell leieinntekt er uavhengig av om en leier ut eller ikke. To situasjoner hvor denne forutsetningen ikke er oppfylt kan skisseres:

- i) Noen hushold kan vurdere det å jobbe overtid eller å ta en ekstrajobb som alternativ til å leie ut sokkelen.
- ii) Noen barnefamilier kan vurdere å leie ut sokkelen samtidig som en av foreldrene er hjemme sammen med barn som et alternativ til at begge er i (full) jobb. Kanskje gjør den bebudede kontantstøtteordningen dette til et enda mer attraktivt alternativ.

Muligheten for slike vurderinger antas bort i vår analyse.

Den andre sterke forutsetningen vi gjør når vi modellerer beslutningen om å leie eller ikke som et dikotomt valg, er at vi ser bort fra at noen kan vurdere å leie ut større eller mindre deler av bolighuset sitt. En kan imidlertid merke seg at ingen av respondentene i vår spørreundersøkelse hadde vansker med å gi et entydig mål på størrelse på den delen av eneboligen som kan leies ut. Dette kan tyde på at den delen av huset som kan leies ut ikke kan varieres i særlig grad.

## 6.2 Økonometrisk utforming av den teoretiske modellen

Når vi så skal utnytte det teoretiske apparatet vi har skissert foran til å trekke kvantitative konklusjoner om hva som påvirker beslutningene om å leie ut eller ikke, og hvor sterke disse påvirkningene er må vi presisere modellen nærmere.

Nyttefunksjonen for et hushold som ikke leier ut lar vi være:

$$U(H=0) = a(b+C^u)^{\beta} + a(b+B^u)^{\beta} + g(0) + e^u$$

For et hushold som leier ut blir nyttefunksjonen:

$$U(H=1) = a(b+C^u + hl)^{\beta} + a(b+B^u - B^s)^{\beta} + g(d) + e^l$$

$e^l$  og  $e^u$  er individspesifikke komponenter i nyttefunksjonen. Disse individspesifikke komponentene er ikke observerbare, fra et analytisk perspektiv betrakter vi dem som stokastiske. Vi antar videre at de ikke-stokastiske komponentene i nyttefunksjonen er lik for alle hushold. Når nyttefunksjonen inneholder slike individspesifikke komponenter vil vi ikke kunne predikere sikkert om et hushold vil leie ut eller ikke selv om nyttefunksjonens parametre er kjent. Det vi kan predikere er sannsynligheten for at husholdet skal leie ut, denne sannsynligheten benevner vi  $P(H=1)$ .

$$P(H=1) = P(a(b+C^u + hl)^{\beta} + a(b+B^u - B^s)^{\beta} + g(d) + e^l > a(b+C^u)^{\beta} + a(b+B^u)^{\beta} + g(0) + e^u) \\ = P(e^l - e^u > a(b+C^u)^{\beta} + a(b+B^u)^{\beta} - a(b+C^u + hl)^{\beta} - a(b+B^u - B^s)^{\beta} + g(0) - g(d))$$

Ved å anta at differansen ( $e^l - e^u$ ) er logistisk fordelt kan vi formulere en økonometrisk modell som kan brukes til å estimere nyttefunksjonens parametre. Parametrene estimeres ved hjelp av maksimum likelihood-metoder. Sammenhengen mellom utleiesannsynligheten, de estimerte parametrene og mål på bolig- og annet konsum blir:

$$P(H=1) = \frac{1}{1 + e^{a(b+C^u)^{\beta} - a(b+C^u + hl)^{\beta} + \alpha(\beta+B^u)^{\gamma} - \alpha(\beta+B^u - B^s)^{\gamma} + [g(0) - g(d)]}}$$

Her kan en forøvrig merke seg at bare differansen  $g(0) - g(d)$  er identifiserbar. Av denne grunnen normaliserer vi  $g(0)$  til null.

Vi har altså nå vist hvordan vi kan lage en prinsipiell sett estimerbar økonometrisk modell for valget mellom å leie ut eller ikke leie ut en utleiemulighet i eget bolighus, som bygger direkte på et tilfredsstillende teoretisk grunnlag. Neste skritt i forberedelsene til å estimere modellens parametre er å klargjøre hvordan vi kan finne hensiktsmessige mål for de størrelsene som inngår i den teoretiske modellen. Som det så ofte er i utformingen av økonometriske modeller så er det ikke mulige å finne perfekte mål for de teoretiske

størrelsene. Vi vil derfor også diskutere kvaliteten på de hensiktsmessige målene (eller operasjonaliseringene) vi ender opp med å bruke.

Valget mellom å leie ut eller ikke har vi formulert som en avveining mellom økninger av konsum av andre varer og tjenester og boligkonsum. Vi går derfor igjennom hver av disse to og kommenterer praktiske problemer knyttet til det å finne hensiktsmessige mål på dem.

#### Konsum av andre varer og tjenester:

For et hushold som ikke leier ut en del av egen bolig definerer vi størrelsen "Disponibelt til annet konsum" som brutto husholdsinntekt minus skatt og de ressurser som går med til dekning av boligkonsumet. For hushold som leier ut kommer husleieinntektene i tillegg. En del av de faktorene som inngår i beregningen av "Disponibelt til annet konsum" mangler vi nøyaktige observasjoner av. Dette gjelder skatt og husleie for 15 prosent av observasjonene. I tillegg er det slik at det ikke er selvvinnlysende hvordan en skal definere størrelsen "de ressurser som går med til dekning av boligkonsumet". Den viktigste vanskeligheten her går på om vi bør anvende et boutgifts- eller bokostnadsbegrep. Nordvik og Paus (1995) diskuterer både hvordan disse størrelsene er sammensatt og hvordan hvert av begrepene er hensiktsmessige i forskjellige analyser.

Før vi tar noe endelig standpunkt til om vi skal bruke et boutgifts- eller bokostnadsbegrep i analysen vår skal vi gå igjennom en del av komponentene i disse begrepene. Samtidig diskuterer vi hvordan de enkelte komponentene kan tallfestes.

#### **Drifts- og vedlikeholdskostnader (inkludert strøm):**

I arbeidet med boligmarkedsmodellen BUMOD beregnes driftskostnader inkludert strøm for 6 ulike boligtyper. Drifts- og vedlikeholdskostnadene for småhus med fem eller flere rom var i 1994 anslått til 161 kroner pr m<sup>2</sup>. Framskriver vi dette til 1997 ved hjelp av KPI får vi en kvadratmeterkostnad på 171 kroner. Dette tallet bruker vi som anslag på driftskostnadene i de eneboligene vi betrakter, når ingen del av dem er utleid. De fleste leietakere betaler selv for strømmen. Ved utleie må vi derfor trekke eierens besparelser på strømavgiftene fra de samlede drifts- og vedlikeholdskostnadene. Denne besparelsen anslår vi til å være 35 kroner pr utleide m<sup>2</sup>. Videre antar vi at drifts- og vedlikeholdskostnadene, bortsett fra strøm, er uavhengige av om en del av boligen leies ut eller ikke.

#### **Renter på lånekapital:**

Dette setter vi lik 5,5 prosent av den "boliggjelden" husholdet har oppgitt å ha. Vi får da et mål for renteutgifter før skatt.

#### **Egenkapitalens alternativavkastning:**

Hadde ikke husholdet holdt en del av sin egenkapital i form av et hus kunne de ha plassert den i et annet kapitalobjekt med en viss avkastning. Denne alternative avkastningen er en kostnad ved å eie et bolighus. Egenkapitalens alternativ avkastning før skatt setter vi til 5 prosent av differansen mellom bolighusets markedsverdi og husholdets boliggjeld.

### **Avdrag på boliggjeld:**

I datasettet vårt mangler det opplysninger om avdragsplaner for boliggjelden. Årlige avdrag beregner vi derfor som om all boliggjeld ble tatt opp når huset ble kjøpt. Videre antar vi at den opprinnelige gjelden besto i ett annuitetslån med 25 års løpetid.

### **Depresiering/avskrivning av verdien av bolighuset:**

Faller verdien av et hus i løpet av et år er dette naturligvis en kostnad knyttet til det å eie huset. På samme måte reduserer verdistigning de sanne kostnadene. Gjennom 1997 var den (realiserte) generelle prisstigningen på enebolig i Tromsø og Kristiansand i området 7-8 prosent nominelt (kilde Econ/NEF). Når folk bestemmer seg for hvorvidt de skal leie ut eller ikke kan de jo ikke tilpasse seg til faktisk eller realisert prisstigning den er den prisstigningen de forventer<sup>19</sup> som bør inngå i et kostnadsbegrep som skal brukes til å analysere atferden til husholdene. Skjønnsmessig setter vi derfor forventet nominell prisstigning på bolig gjennom 1997 til 7 prosent.

Skatten som betales av hvert enkelt hushold har vi beregnet gjennom en simulering av det norske skattesystemet.

Forutfor estimeringen av en empirisk modell er vi altså nødt til å ta standpunkt om vi skal bruke et kostnads- eller et utgiftsbegrep. Det er ikke mulig å si hva som er det mest korrekte av disse to mulige tilnærmingene. Spørsmålet blir hvilke hypoteser som beskriver boligeiernes atferd på den beste måten. Utleie av sokkelbolig omtales ofte som en måte å dekke utgiftene ved å skaffe seg en enebolig. I de empiriske analysene våre velger vi derfor til å måle boligkonsumets innvirkning på husholdets muligheter til annet konsum ved hjelp av et boutgiftsbegrep. Om vi hadde gjort mer omfattende arbeider hadde det vært naturlig å teste de to hypotesene opp mot hverandre. I denne omgangen gjør vi ikke det.

I 36 av 263 observasjonene av hushold som eier en enebolig med mulighet til å leie ut og som faktisk ikke leier ut mangler det opplysninger om hvilken husleie de tror de kan få. I disse tilfellene setter vi inn en beregnet husleie. Denne beregnede husleien konstrueres ved hjelp av en regresjon med husleie som avhengig variabel og areal og kvadrert areal som forklaringsvariable. Som ventet viste denne regresjonen en konkavt stigende sammenheng mellom husleie og areal. Føyningen, målt ved  $R^2$  justert for antall frihetsgrader, var på 55 prosent - noe vi anser som tilfredsstillende.

Av dem som faktisk leier ut er det 26 utleiere (eller nesten 16 prosent) som lar husleien inkludere elektrisitetsutgiftene til den utleide leiligheten. Når husleier skal sammenliknes er det naturligvis et poeng at de er på en sammenlignbar skala. Ettersom det er et mindretall som oppgir at "strøm er inkludert" trekker vi beregnede strømutgifter fra husleien for disse. Ved hjelp av boforholdsundersøkelsen fra 1995 finner vi det gjennomsnittlige strømforbruket pr kvadratmeter i 1994 (70 kroner pr  $m^2$  pr år). Dette framskriver vi til et 1997-nivå ved hjelp av konsumprisindeksen for "brensel og lys". Beregnede strømutgifter pr  $m^2$  pr mnd i 1997 blir etter denne øvelsen lik 6,40 kroner.

---

<sup>19</sup> Det kan også argumenteres for at det er den sikkerhetsekvivalente (eller risikojusterte) forventede verdiendringen som bør inngå i forventede bokostnader. Se f.eks Nordvik (1995).

### Konsum av bolig tjenester:

"Konsum av bolig tjenester" er en abstrakt størrelse som ikke er observerbar. Tanken begrepet bolig tjenester er at et bolighus (eller en annen avgrenset mengde bolig kapital) er et kapitalobjekt som produserer en strøm av bolig tjenester. Det er denne tjenestestrømmen som beboerne konsumerer (se f.eks Poterba, 1984). I vår problemstilling skal vi se på hva som får et hushold til å konsumere alle bolig tjenestene det huset de eier produserer og hva som får eierne til å selge en del av disse tjenestene. Prisen på de tjenestene de kan selge er den husleien de kan oppnå i markedet.

Vi kommer i dette arbeidet til å anta mengden bolig tjenester som et bolighus produserer er proporsjonal med størrelsen på huset. Størrelsen på (den potensielle) leieboligen vil da være et mål på de bolig tjenestene en må oppgi når en leier ut en del av eget bolighus. Dette innebærer en forenkling da vi ved denne tilnærmingen neglisjerer alle andre dimensjoner ved kvaliteten på bolig kapitalen. Alternativt kunne vi ha antatt at mengden bolig tjenester hadde vært proporsjonal med husets markedsverdi.

### **6.3 Estimering av den økonometriske modellen**

Antakelsen om at de ikke-stokastiske komponentene er like for alle hushold er naturligvis ganske sterk. Spesielt er det nok slik at de strukturelle (og ikke-stokastiske) komponentene i nyttefunksjonen i ulike husholdstyper skiller seg fra hverandre. For å ta hensyn til dette har vi valgt å estimere nyttefunksjonen på observasjoner av kun en husholdstype. Den husholdstypen vi har valgt er familier med to voksne og mellom ett og tre barn.

Avgrensingen til å estimere bare nyttefunksjonen på et utvalg observasjoner av barnefamilier innebærer at vi står igjen med 191 observasjoner av hushold som eier en enebolig hvor en del kan leies ut til andre. Av disse er det 91 (47,6 prosent) som faktisk leier ut.

I tabell 7.1 presenteres de estimerte parametrene. Disse parametrene har ingen umiddelbart intuitiv tolkning. En kan si at de blir interessante først når vi i neste underkapittel anvender dem til å predikere atferd.

Tabell 6.1 - estimerte parametre i nyttefunksjonen

(g(0)-g(d))	3,088
a	0,973
b	-53,9
g	0,609
a	-158
b	26
g	-1,241
-Log L	118,41
-Log L (bare konstantledd)	132,18

Med de ikke-lineære nyttefunksjonene vi har valgt vil estimatene på parametrene være korrelerte og opplysninger om partielle signifikansnivåer være av begrenset interesse. En kji-kvadrattest (se Ben-Akiva og Lerman (1985) s.164) basert på teststørrelsen -Log L viser

at den estimerte modellen føyer data signifikant (på et 1prosent-nivå) bedre enn en modell med kun et konstantledd. Videre skal vi også vise hvilken evne modellen har til å predikere det datasettet den er estimert på.

På samme måten som i kapittel 5 skal vi se på modellens prediksjonsevne. Vi begynner med den grove prediksjonsregelen. Om beregnet sannsynlighet for utleie er større enn 50 prosent predikerer vi at husholdet leier ut sokkel, hvis ikke predikerer vi at sokkel ikke leies ut. Resultatene av denne prediksjonstesten viser vi i tabell 7.2.

Tabell 6.2 - Predikert og faktisk utleieaktivitet (antall observasjoner)

	Predikert utleie	Predikert ikke utleie
Utleide sokler	45	46
Ikke utleide sokler	26	73

Av tabellen ser vi at modellen vår ikke fullt ut bestemmer utleieaktiviteten. F.eks ser vi at blant de 99 eierne som ikke leier ut sokken i eneboligen sin er det 23 observasjoner som predikeres feil og 73 observasjoner for "Ikke utleie" predikeres. Modellen predikerer 61,8 prosent av observasjonene korrekt. Andelen som predikeres korrekt er med andre ord ikke spesielt imponerende! Spesielt merker vi oss at modellen underpredikerer utleieaktiviteten. Dette tror vi har sammenheng med at i noen tilfeller ligger årsaken til at en velger å leie ut ikke i den avveiningen mellom boligkonsum og konsum av andre varer og tjenester som vi har modellert. Årsaken kan heller finnes i sosiale bånd mellom utleier og leietaker.

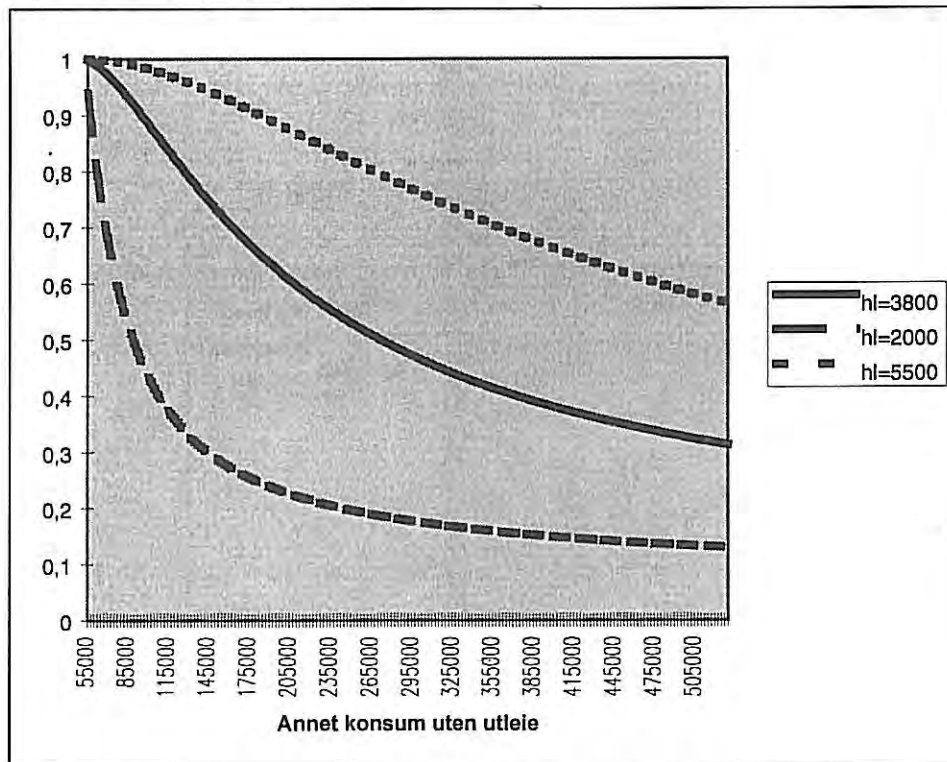
Den gjennomsnittlig predikerte utleiesannsynligheten blant de som faktisk leier ut er 54,5 prosent. Blant de som ikke leier ut er den 41,5 prosent. Dette oppfatter vi som en tilfredsstillende diskriminering mellom de som leier ut og de som ikke gjør det.

#### 6.4 Diskusjon av de empiriske resultatene

Etter at vi nå har estimert en empirisk modell for valget mellom å leie ut eller ikke, og vist hvordan denne er knyttet opp mot økonomisk teori skal vi i dette underkapittelet bruke den empiriske modellen til å trekke noen kvantitative konklusjoner. Vi begynner med noen figurer som viser hvordan utleiesannsynligheten samvarierer med størrelse på hovedleilighet, utleieenhet, husleie og husholdets inntekter om de ikke leier ut.

Først viser vi i figur 7.1 hvordan sannsynligheten for at eieren skal leie ut en del av sin enebolig samvarierer med hvor mye de har disponibelt til annet konsum enn bolig. I beregningen har vi tatt utgangspunkt i at husholdet eier en enebolig på 189 m<sup>2</sup>, hvorav 56 kvadratmeter kan leies ut. Denne sammenhengen viser vi for tre ulike nivåer på husleien.

Figur 6.1 - Sannsynlighet for utleie og annet konsum

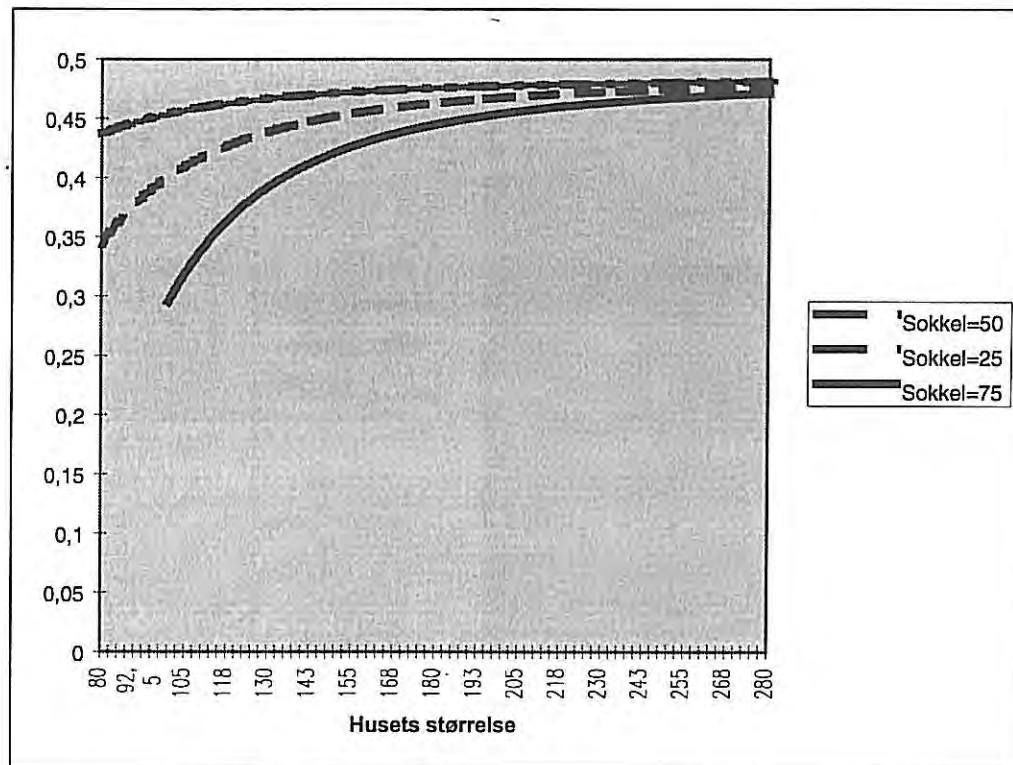


Figuren viser oss at tilbudet av sokkelboliger helt klart er følsomt både for variasjoner i eiernes inntekter og for variasjoner i husleienivået. En må merke seg at når vi i figuren varierer størrelsen på husleien så holder vi størrelsen på sokkelboligen konstant lik 56 kvadratmeter.

I figur 7.2 skal vi vise hvordan tilbøyeligheten til å leie ut (eller utleiesannsynligheten) varierer med bolighusets totale størrelse og med hvor stor utleieenheten er. Sammenhengen illustreres for et hushold med en inntekt som gir et "annet konsum" når en ikke leier ut sokkel på 236.000 kroner. Husleien holdes videre konstant lik 3.800 i måneden.



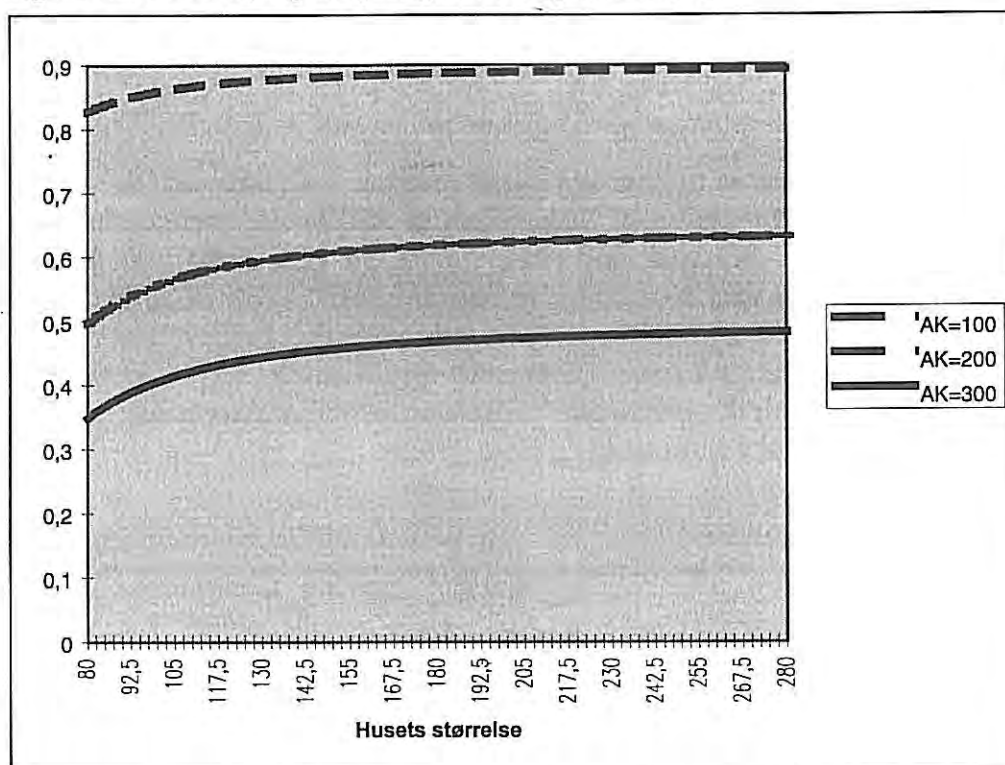
Figur 6.2 - Utleietilbøyelighet og boligstørrelser



Figuren viser at i små eneboliger påvirker den tilgjengelige plassen, tilbøyeligheten til å leie ut. Virkningene er imidlertid heller ikke her spesielt sterke. For relativt store eneboliger (bolighus på mer enn 180 kvadratmeter) ser ikke marginale endringer i størrelse på verken huset eller utleieenheten ut til å bety mye for beslutningen om å leie ut eller ikke. Sammenholder en figurene 7.1 og 7.2 ser det ut som om det ikke er de fysiske plassen som avgjør størrelsen på utleietilbudet, men økonomien til de hushold som eier utleiemulighetene.

For å illustrere sammenhengen mellom avveininger av plassbehov og familieøkonomi viser vi i figur 7.3 hvordan utleiesannsynligheten påvirkes av endringer i husstørrelse på tre ulike inntektsnivå (inntekt må her forstås som konsummuligheter eksklusive bolig). Størrelse på utleieenheter og husleie holdes konstant likt hhv. 50 kvadratmeter og 3.800 kroner i måneden.

Figur 6.3 - Utleietilbøyelighet og boligstørrelse og annet konsum



Denne figuren bekrefter påstanden vår om at den modellen vi har estimert viser at familieøkonomi i atskillig større grad enn størrelsen på bolighuset påvirker beslutningen om å leie ut eller ikke.

## 6.5 En simuleringsmodell

Etter at vi nå har illustrert egenskapene til de valgligningene vi har estimert går vi over til å la disse inngå i en mer omfattende simuleringsmodell. Denne simuleringsmodellen bruker vi så til å se på noen politikkenninger og konsekvenser av ulike scenarier.

### 6.5.1 En enkel simuleringsmodell

For å vise hvordan modellen bygges opp begynner vi med en enkel versjon. Vi antar at det finnes to typer av hushold som eier eneboliger med utleiemuligheter, type A og type B. Type A er et relativt rikt hushold som eier en stor enebolig, mens type B er et relativt fattigere hushold som eier en mindre enebolig. I tabell 7.3 beskriver vi de relevante egenskapene til disse to husholdene og deres hus.

Tabell 6.3 - Egenskaper til to referansehushold

	Type A	Type B
Disponibelt til annet konsum hvis ikke utleie	240.000	100.000
Størrelse på eneboligen	190	105
Størrelse på mulig utleieenhet	60	35
Husleie	4.000	2.600

Ved å bruke den estimerte valglikninga (som er rapportert i tabell 7.1) kan vi predikere sannsynligheten for at hvert av disse to husholdene skal leie ut sin sokkel. Videre kan vi vise hvordan utleiesannsynlighetene påvirkes av diverse endringer i bakgrunnsvariablene. Det er nettopp dette vi mener med en simuleringsmodell. Resultatene fra noen slike simuleringer vises i tabell 7.4.

For å klargjøre hva vi mener med de tre ombyggingsaktivitetene i tabellen skal vi se litt på huset til type A husholdet- I utgangspunktet består huset av 190 kvadratmeter som brukes av husholdet hvis de ikke leier ut. Leier de ut blir husholdets egen bolig 130 m<sup>2</sup>. Ved endring (i) økes husholdets bolig med 10 m<sup>2</sup> både ved utleie og ikke-utleie. Ved endring (ii) økes boligen til 200 m<sup>2</sup> hvis en ikke leier ut, hvis en leier ut forblir boligen 130 m<sup>2</sup>. Den siste endringen (iii) kan en tenke på som å flytte en vegg. Størrelsen på sokkelboligen reduseres da til 50 m<sup>2</sup>. For å rendyrke de simulerte effektene av de fysiske endringene lar vi husleiene være upåvirket av fysiske endringer.

Tabell 6.4 - Noen simuleringer av utleiesannsynligheter - eksempel på anvendelse av en simuleringsmodell

	Type A	Type B	Samlet effekt på tilbud
Utleiesannsynlighet - referanse	58,6%	61,3%	59,9%
Effekt av 10% økning i annet konsum	-6,1	-8,6	-7,4
Effekt av 10% reduksjon i annet konsum	7,0	10,3	8,6
10% økning i husleie	13,5	12,4	12,9
10% reduksjon i husleie	-14,3	-13,5	-13,9
Bygg ut hus med 10 m <sup>2</sup> , sokkel uendret (i)	0,5	1,1	0,8
Bygg med 10 m <sup>2</sup> , hele økningen i sokkel (ii)	-0,5	-1,3	-0,9
Reduser sokkel med 10 m <sup>2</sup> , uten utbygging (iii)	0,9	2,4	1,7

NB: Virkningstallene i tabellen er prosentvis endring i forventet antall "sokkelboliger til leie" - ikke prosentpoeng endring i utleiesannsynlighet.

Tankemåten bak simuleringsmodellen er at de to husholdstypene representerer en mengde hushold. Når den beregnede utleiesannsynligheten for hushold av type A er 58,6 prosent tolker vi dette som at 58,6 prosent av alle hushold av denne typen leier ut sin sokkel (samtidig innebærer dette jo at 41,4 prosent ikke leier ut). Den siste kolumnen i tabellen er en sammenslåing av de to husholdstypene. Konkret er dette gjort ved å anta at det er like mange av hver av de to husholdstypene.

Nivået på utleiesannsynlighetene for de to typehusholdene ligger ganske høyt sammenlignet med omfanget av sokkelleie. Fra BU95 fant vi at vel 15 prosent av dem som har mulighet til å leie ut faktisk gjør det. I vår egen datainnsamling var det tilsvarende tallet så høyt som 38,5 prosent. Utleiesannsynlighetene i simuleringen i tabell 7.4, ligger en del høyere enn begge disse to tallene. En bør derfor ikke se på utleiesannsynlighetene her som prediksjoner av nivå, men mer som illustrasjoner. Endringstallene i tabellen vil likevel være interessante som indikasjoner på retning og styrke i endring i tilbudet når bakgrunnsforhold endrer seg.

En ser at de predikerte endringene i leietilbudet når den fysiske utformingen av eneboligene endres går i de retningene vi i utgangspunktet forventet. Effektene er imidlertid ganske svake. Skal en trekke noen konklusjoner ut av dette må det være at forsøk på å påvirke tilbudet av leieboliger gjennom å oppmuntre til fysiske endringer i (ene)boligmassen ikke

ser ut til å være noe særlig potent politikk. En viktig presisering er at dette utsagnet gjelder for endringer i den norske boligmassen hvor slike utleiemuligheter allerede foreligger i svært mange boliger.

Tilbudet av sokkelboliger ser imidlertid ut til å være meget følsomt for variasjoner i husleienivået. Også endringer i det de husholdene som eier eneboliger med utleiemulighet har disponibelt til annet konsum påvirker tilbudet av sokkelboliger kraftig. Endringer i disponibelt til annet konsum kan selvsagt komme av endringer i inntekt. Det kan også komme som følge av boutgiftene. Undersøkelser av hvordan endring i ulike boutgiftskomponenter påvirker tilbudet av sokkelboliger kommer vi tilbake til i neste underkapittel der vi utvikler en mer omfattende simuleringsmodell.

### 6.5.2 En mer omfattende simuleringsmodell

Tankegangen bak denne mer omfattende simuleringsmodellen er nøyaktig den samme som i den enkle modellen vi presenterte ovenfor. Den eneste måten denne såkalte omfattende simuleringsmodellen skiller seg fra den enkle er at vi har 190 typehushold i stedet for de to vi brukte i den enkle varianten. De 190 er nettopp de samme observasjonene som vi estimerte valgligningene på.

Ved å tolke dette som at vi har 190 husholdstyper og hver enkelt husholds beregnede utleiesannsynlighet som den andel av hushold av denne typen som leier ut sin sokkel får vi en modell for tilbudet av sokkelboliger til leie. Basis- eller referanseberegningen vår bygger på de opplysningene eierhusholdene ga i vår spørreundersøkelse, denne gir et forventet tilbud på sokkelboliger på 47,2 prosent av det totale potensialet. De mest interessante anvendelsene av modellen er imidlertid når vi endrer input-variablene og får fram hvordan dette påvirker det samlede tilbudet. Vi har kjørt en hel rekke slike simuleringer. Tabell 7.5 oppsummerer dem ganske kortfattet. Mer fullstendige beskrivelser av hva hver enkelt av endringene innebærer, og tolkninger følger etter tabellen.

Tabell 6.5 - Noen simuleringer av utleiesannsynligheter (Tilbudet måles i prosent)

	Samlet tilbud	Prosentvis endring i forhold til referanse
Referansesimulering	47,2	
10% økning i husleie	53,1	12,5
10% reduksjon i husleie	41,2	-12,7
Inntekt før skatt økes med 10%	44,0	-6,8
Inntekt før skatt reduseres med 10%	50,8	7,6
Full skatt på inntekt av egen bolig (ingen kompensasjon)	49,8	5,5
Full skatt på inntekt av egen bolig (full kompensasjon)	47,6	0,8
Renten øker med 2 prosentpoeng	48,1	1,9
Driftskostnadene øker med 10%	48,0	1,7

Når en tolker resultatene fra våre simuleringer må en huske på at det vi har estimert er rene tilbudsside effekter. I en likevekt på markedet kan noen av effektene bli delvis nøytralisert av reaksjoner fra etterspørselssiden. Om f.eks tilbudet synker som følge av at utleierne får

økte inntekter kan konkurransen mellom leietakerne om det reduserte antallet leieboliger presse husleiene noe oppover. Dette igjen vil redusere noe av bortfallet av et leietilbud.

Våre modellsimuleringer gir, i likhet med tidligere diskusjoner, god grunn til å påstå at tilbudet av sokkelboliger er meget følsomt med hensyn på endringer i husleiene. For hver prosent endring i husleiene endres tilbudet med mer enn 1 prosent. Tilbudet av sokkelboliger ser altså ut til å kunne tilpasse seg ganske raskt til endringer i etterspørselen.

Når inntekter fra andre kilder stiger reduseres behovet for husleieinntektene. I en forstand kan en si at dette betyr at det blir billigere å bruke hele bolighuset selv. Billigere i denne sammenhengen betyr at ofret ved å oppgi en del annet konsum for å få hele huset selv er mindre på et høyt inntektsnivå enn på et lavt. faller inntektene fra andre kilder blir forholdet selvsagt motsatt. Våre simuleringer viser at denne effekten er ganske sterk, og at variasjoner i inntektene for eiere av eneboligmassen er en potensiell kilde til betydelige variasjoner i tilbudet av sokkelboliger.

Eiere av enebolig i Norge støttes gjennom et skattesystem som gir en meget lav skatt på avkastningen av boligkapital sammenlignet med avkastningen på andre kapitalobjekter. Den politiske debatten de siste årene tyder ikke på at denne gunstige skattemessige behandlingen vil endres. Vi presenterer likevel to simuleringer som viser hvordan en mer symmetrisk skattemessig behandling av bolig og andre kapitalobjekt forventes å påvirke tilbudet av sokler.

Først ser vi på en situasjon hvor 5 prosent av boligverdien regnes som skattbar inntekt. En slik skatteendring vil samtidig være en skatteskjerpelse for eiere av eneboliger. I vårt datamateriale beregner vi den gjennomsnittlige skatteskjerpelsen til å være på nær 15.000 kroner<sup>20</sup>. Den estimerte effekten av en slik skatteendring er at tilbudet av sokler øker med 5,5 prosent.

Hva så hvis en innfører full skatt på avkastningen av boligkapital av symmetrihensyn, men utformer endringen slik at det ikke påvirker den totale skatteinngangen. Dette kan naturligvis gjøres ved å endre flere ulike skattesatser. Vi analyserer virkningen av en slik politikk på en ganske enkel måte. Vi antar rett og slett at hvert hushold får redusert sin skatt med 15.000 kroner. Det viser seg at også en slik politikkendring vil øke tilbudet av sokkelboliger svakt.

Endringer i rentesatser og driftskostnader vil påvirke det eierne har disponibelt til annet konsum. Vi forventer derfor at det også påvirker utleieaktiviteten, også om husleiene ikke påvirkes av disse endringene. Vi finner da også at om renten på boliglån skulle stige med 2 prosentpoeng vil vi forvente at tilbudet av sokkelboliger stiger med bortimot 2 prosent. Noe av det samme finner vi om vi lar driftskostnadene øke med 10 prosent. En slik økning kan typisk komme ved økte energipriser eller kommunale avgifter. Virkningen av en økning i driftskostnadene er en økning av tilbudet med noe mindre enn 2 prosent. Ingen av disse to virkningene kan sies å være spesielt sterke.

---

<sup>20</sup> Skatteskjerpelsen for hushold med en bolig som er verdt 1.000.000 kroner med en ligningsverdi på 33% av verdien er 12.500 kroner.

Til sist stilte vi oss et hypotetisk spørsmål. Om inntektene før skatt stiger med tre prosent i året, hvor stor må den årlige økningen i husleiene være for at tilbudet av sokkelboliger skal være konstant? Ved simuleringer på modellen vår fant vi at svaret på dette spørsmålet er at husleiene må stige med 1,75 prosent.

## **7.6 Oppsummering**

I dette kapitlet har vi gjort en kort teoretisk analyse av beslutningen om å leie ut sokkelboliger eller ikke. Vi har videre vist hvordan dette teoretiske begrepsapparatet kan utnyttes til å estimere valgsannsynligheter. En empirisk modell for dette ble estimert. Modellen viser at beslutningene avhenger av både hvordan boligkonsum og konsum av andre varer og tjenester påvirkes av hvorvidt man leier ut eller ikke.

Vi fant at utleietilbøyeligheten ikke påvirkes i særlig stor grad av størrelse på utleieenhet og hovedboligen. De to faktorene som påvirker de individuelle valgene sterkest er inntekter minus skatt og boutgifter og husleie.

De estimerte valgligningene ble brukt i en simuleringsmodell. Sentrale resultater fra disse estimeringene er at tilbudet av sokkelboliger er elastisk mht. husleier. En økning i det gjennomsnittlige husleienivået på 10 prosent øker sokkeltilbudet med om lag 12 prosent. Sokkeltilbudets inntektselastisitet ligger rundt 0,7. Våre resultater peker helt klart i retning av at den (bolig)økonomiske situasjonen til dem som eier enebolig med utleiemuligheter er helt avgjørende for tilbudets størrelse. Endringer i de fysiske utleiemulighetene ser i mindre grad ut til å påvirke det samlede tilbudet.

## 7. Konklusjon

### **7.1 Hvilken rolle spiller sokkelboligene i ulike segmenter av boligmarkedet?**

Sokkelboligene utgjør en stor andel av leietilbudet i den norske boligmassen. Mellom hver fjerde og hver femte bolig er en leiebolig og sokkelboligene utgjør 27 prosent av det totale leiemarkedet. Det er to dimensjoner som er sentrale når det gjelder fordelingen av tilbud og utnyttelse av sokkelboliger. Eneboligandelen synker med urbaniseringsgrad, det vil si at i tettbygde områder med mer enn 100.000 innbyggere er bare hver femte bolig enebolig, mens nesten alle boliger i spredtbygde strøk er eneboliger. Likevel er forskjellen mellom sokkelboligens andel av boligmassen i ulike strøktypet mindre enn ulikheten i eneboligandelene skulle tilsi. Forklaringen på dette er at en atskillelig større andel av det potensielle tilbudet blir utnyttet i de mest urbane områdene - i de mest spredtbygde strøkene utnyttes 15 prosent av potensialet, mens andelen i de mest tettbygde områdene er nesten dobbel så høy. Det er altså slik at andelen av potensialet for leie av sokkelboliger som faktisk blir benyttet av leietakere er klart høyest i de mest urbane strøkene av landet.

Leie av sokkelboliger er et billigere alternativ enn andre leieboliger. I Canada er det slik at en andel av sokkelboerne er hushold med barn og svak økonomi som ønsker seg til eneboligområder og som selv ikke har økonomi til å kjøpe. Utfra hvem som bor i sokkelboligene er det mye som tyder på at sokkelboligene på det norske boligmarkedet i hovedsak blir brukt som førstegangsbolig blant ungdom.

### **7.2 Hvilken rolle spiller sokkelboligen i en planlagt boligkarriere**

En persons boligkarriere vil bestå av ulike faser. Vi skilte mellom tre generelle faser hvor sokkelboligen kunne ha betydning. Disse var:

1. Sokkelboligen som første steg
2. Sokkelboligen som mellomstasjon
3. Sokkelboligen som varig løsning

Den første fasen er perioden fra en flytter hjemmefra og til en etablerer seg i en mer varig bolig løsning. Denne perioden kjennetegnes ofte med flyttinger til og fra boliger som fungerer som midlertidig boliger. Den andre fasen er en periode hvor folk flytter ut av sine varig boforhold som følge av for eksempel skilsmisse. Den siste fasen innebærer at en oppfatter sokkelboligen som en permanent løsning, ikke nødvendigvis for all fremtid, men den skal heller ikke være av forbigående karakter.

På bakgrunn av opplysninger om hvor sokkelboerne bodde i forrige bolig og hva de tenker seg neste bolig laget vi fire ulike grupper som kan brukes for å tegne et bilde av hvor sokkelboerne befinner seg i sin boligkarriere.

1. Leieretablering
2. Eieretablering
3. Reetablering
4. Senetablering

Den første gruppen - leieretablering - består av de som tidligere bodde i en midlertidig bolig og som tenker seg at også neste bolig skal være av midlertidig karakter. Nesten en fjerdedel av sokkelboerne i vårt utvalg tilhører denne gruppen. Den idealtypiske sokkelboeren innenfor denne gruppen vil mest sannsynlig være en ung person mellom 19 og 25 år. Han/hun vil være enslig, uten barn boende sammen med seg i bolig og student.

Den andre gruppen - eieretablering - består av de som tidligere bodde i en midlertidig bolig og som tenker seg at neste bolig vil være en selveid bolig. Rundt en tredjedel av sokkelboeren tilhører denne gruppen. Den idealtypiske sokkelboeren innenfor denne gruppen vil mest sannsynlig være en relativt ung person mellom 25 og 30 år. Han/hun vil være gift eller samboende, men vil ikke ha barn boende sammen med seg i boligen. Han/hun vil også være i jobb.

Den tredje gruppen - reetablering - består av de som tidligere bodde i en selvstendig bolig og som tenker at også neste bolig skal være en selveid bolig. Litt over en tredjedel av sokkelboerne i vårt utvalg befinner seg i denne gruppen. Den idealtypiske sokkelboeren her vil mest sannsynlig være over 30 år. han/hun vil være separert eller skilt og ha barn boende sammen med seg i bolig og være i jobb.

Den fjerde gruppen - senetablering - består av de som tidligere bodde i en selvstendig bolig og som tenker seg at neste bolig vil fortsette å være en leid (sokkel)bolig. Kun en liten andel av vårt utvalg tilhører denne gruppen. Dette må ses i sammenheng med at det er få eldre mennesker i vårt utvalg.

Etter en systematisk gjennomgang av sokkelboernes boligkarrierer er det fortsatt lite som indikerer at sokkelboligene blir brukt som et billig boalternativ av lavinntektsfamilier som ønsker å bo i et sikkert og stabilt nærmiljø - slik det er i Canada.

### **7.3 Hvordan oppleves det å leie ut/leie i sokkel?**

Leieforholdet i en sokkelbolig er ekstremt personligifisert. I tillegg til det tradisjonelle leieforholdet er de relatert til hverandre som naboer under samme tak. Opplevelsen av å leie ut/leie i sokkel ble i våre analyser operasjonalisert på følgende måter:

For leieboer: "Ønske om å flytte fra sokkelboligen til en mer selvstendig bolig i nær fremtid"

For utelier: "Opplever å leie ut del av eget bolighus som noe positivt i seg selv"

I økonomisk teori bruker en ofte begrepet mindreverdige gode om goder hvis etterspørsel faller når inntektene stiger. Vi merker oss at i den statistiske modellen vi estimerte øker sannsynligheten for ønske om å flytte bort fra en sokkeltilværelse ved stigende inntekt. På denne måte er altså leie av en sokkelbolig et mindreverdige gode.

Relasjonen mellom utleier og leietaker kan beskrives i tre grader. *Ingen bånd* innebærer at leieforholdet ble opprettet gjennom formelle kanaler - avisannonser - og hvor de ikke kjente hverandre fra før. *Svake bånd* innebærer at de ikke kjente hverandre fra før, men at leieforholdet ble opprettet gjennom uformelle kanaler - venner eller bekjente. *Sterke bånd* innebærer at de kjente hverandre fra før.



Både for utleier og for leietaker viser våre analyser at svake bånd har størst betydning for å oppleve å bo sokkel/leie ut del av eget bolighus som noe positivt. At sterke bånd har mindre betydning enn svake bånd kan forklares med de ulike forventningene som knytter seg til leieforholdet, naboskapet og vennskapet. I leieforholdet ligger det et asymmetrisk maktforholdet, mens til naboskapet og vennskapet vil ligge forventninger om gjensidighet. Dette vil skape rollekonflikter både for utleier og leietaker. Jo sterkere bånd jo sterke rollekonflikt. At de med svake bånd opplever leieforholdet som mer positivt enn de med ingen bånd kan tyde på at nettverk er av betydning for personligifiserte leieforhold.

#### **7.4 Hvem leier ut sine sokler?**

Kapittel 6 i rapporten inneholder en systematisk sammenligning av de hushold som leier ut en del av sin egen enebolig og dem som har fysisk mulighet til utleie, men ikke gjør det. Vi fant bl.a at hushold som leier ut er noe større enn hushold som ikke leier ut, og at det er de yngste eierne som i størst grad leier ut.

Vi fant ikke særlige inntektsforskjeller mellom utleierne og dem som ikke leier ut. Fordelingen av innflyttingsår var heller ikke markert forskjellig i de to gruppene. Disse to forholdene var for oss noe overraskende.

Analysene av hvem som leier ut og hvem som ikke leier ut fortsetter i kapittel 7 hvor vi har gjort en kort teoretisk analyse av beslutningen om å leie ut sokkelboliger eller ikke. Vi har videre vist hvordan dette teoretiske begrepsapparatet kan utnyttes til å estimere valgsannsynligheter. En empirisk modell for dette ble estimert. Modellen viser at beslutningene avhenger av både hvordan boligkonsum og konsum av andre varer og tjenester påvirkes av hvorvidt man leier ut eller ikke.

Vi fant at utleietilbøyeligheten ikke påvirkes i særlig stor grad av størrelse på utleieenhet og hovedboligen. De to faktorene som påvirker de individuelle valgene sterkeste er inntekter minus skatt og boutgifter og husleie.

De estimerte valglikningene ble brukt i en simuleringsmodell. Sentrale resultater fra disse estimeringene er at tilbudet av sokkelboliger er elastisk mhp husleier. En økning i det gjennomsnittlige husleienivået på 10 prosent øker sokkeltilbudet med om lag 12 prosent. Sokkeltilbudets inntektselastisitet ligger rundt 7 prosent. Våre resultater peker helt klart i retning av at den (bolig)økonomiske situasjonen til dem som eier enebolig med utleiemuligheter er helt avgjørende for tilbudets størrelse. Endringer i de fysiske utleiemuligheten ser i mindre grad ut til å påvirke det samlede tilbudet.

## Litteratur

- Anas, Alex og Arnott, Richard J. (1991), 'Dynamic Housing Market Equilibrium with Taste Heterogeneity, Idiosyncratic Perfect Foresight, and Stock Conversions' Journal of Housing Economics Nr. 1 1991 ss 2 – 32
- Arnott, Richard (1989), 'Housing Vacancies, Thin Markets, and Idiosyncratic Tastes' Journal of Real Estate Finance and Economics, 1989, ss 5 – 30
- Barlindhaug, Rolf og Asbjørn Rødseth (1991), Brukardokumentasjon for BUMOD, upublisert foreløpig utgave, 1991
- Ben-Akiva, Moshe and Lerman, Steven R. (1985). Discrete Choice Analysis - Theory and Application to Travel Demand, The MIT Press, Cambridge US and London UK, 1985
- Bojer, Hilde (1989), 'Forbruksenheter i inntektsstatistikk' Sosialøkonomen, Nr. 7 1989
- Børsh-Supan, Axel (1986), 'Household formation, housing prices, and public policy impacts' Journal of Public Economics, Nr. 30, 1986 ss 145 – 164
- City of Vancouver (Planning department) (1988), 'Secondary suites in RS-1 Areas enforcement and family suites', Reports to council
- Ekne Ruud, Marit (1986), 'Utleie som inntektskilde', Dugnad 2-86 vol 11
- Elliasson, R (1987), 'Forskningsetik och perspektivval', Studentlitteratur, Lund
- Granovetter, Mark (1973), 'The strenght of weak ties', American Journal of Sociology, 76:1360 – 1380
- Gulbrandsen, Lars (1980), 'Fra marked til administrasjon? Boligmarked og boligpolitikk i det tyvende århundre', INAS
- Gulbrandsen, Ole og Hansen, Thorbjørn (1985), Nye husholdninger og boligbehovet. Universitetsforlaget Oslo 1985
- Gulbrandsen, Ole og Viggo Nordvik (1995), Boligetablering, Prosjektrapport 183, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1995
- Igarashi, Masahiro (1991), 'The Rent-Vacancy relation in the Housing Market' Journal of Housing Economics, Vol. 1 Nr. 3, September 1991, ss 251 – 271
- Nordvik, Viggo (1995), 'Prices and Price Expectations in the Market for Owner Occupied Housing', Housing Studies, Vol. 10, No. 3, 1995 ss. 365 – 380
- Nordvik, Viggo (1996), Two households in one single family house Paper presented at the Nordic housing research seminar Gävle, Sweden, April 1996
- Nordvik, Viggo og Espen Paus (1996) 'Hva koster det å bo?', Tidsskrift for samfunnsforskning nr. 3, 1996

- Nordvik, Viggo (1996a), 'Mot et mer ustabilt leiemarked?' Samfunnsspeilet nr. 4/1996 10. årgang
- Poterba, J.M. (1984), 'Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing' Quarterly Journal of Economics, Nov 1984, p 729 – 752
- Poulton, Michael (1995), 'Affordable Homes at an Affordable (Social) Price', in Home Remedies – Rethinking Canadian Housing Policy, C.D. Howe Institute, Toronto, 1995
- Reiersen, Elsa og Elisabeth Thue (1996), De tusen hjem – Den Norske Stats Husbank 1946 – 1996, Ad Notam Gyldendal, 1996
- Rødseth, Asbjørn (1987), Bustadsmarknaden - utviklingstrekk og verkemåte. Sosialøkonomen nr. 11 1987

**UNDERSØKELSE OM UTNYTTELSE AV ENEBOLIGER****SKJEMA A****TIL DE SOM LEIER UT DEL AV EGET BOLIGHUS**

1. Hvor lenge har boligen vært utleid? Siden 19 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	2. Har det vært perioder der boligen <u>ikke</u> har vært leid ut? 1 <input type="checkbox"/> Ja 2 <input type="checkbox"/> Nei
3. Hvis ja, hvorfor har ikke boligen vært leid ut? 1 <input type="checkbox"/> Det har i perioder vært vanskelig å få leid ut 2 <input type="checkbox"/> Vi har i perioder hatt behov for plassen selv 3 <input type="checkbox"/> Vi leier ut bare når noen vi kjenner har hatt behov for bolig 4 <input type="checkbox"/> Annet (skriv): _____	
4. Hvor stor er boligen dere leier ut? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kvadratmeter Antall rom <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	5. Hvor mye betaler leieboeren i husleie p.r måned? Kr. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> inkl. strøm <input type="checkbox"/> plus strøm <input type="checkbox"/>
6. Gjør leieboeren andre ytelser som betaling for boligen? 1 <input type="checkbox"/> Ja 2 <input type="checkbox"/> Nei	
7. Hvis ja, hvilke ytelser er dette? [Kryss av for det som passer] a <input type="checkbox"/> Snømåking b <input type="checkbox"/> Hagearbeid c <input type="checkbox"/> Generelt forefallende arbeid d <input type="checkbox"/> Barnevakt e <input type="checkbox"/> Annet (skriv): _____ _____	
8. Hvordan ble leieboeren skaffet? 1 <input type="checkbox"/> Ved å sette inn annonse i avis 2 <input type="checkbox"/> Ved å svare på annonse i avis 3 <input type="checkbox"/> Gjennom slektninger	4 <input type="checkbox"/> Gjennom venner og bekjente 5 <input type="checkbox"/> På andre måter (skriv): _____ _____

---

9. Kjente du leieboeren før han/hun flyttet inn?

- 1  Ja  
2  Nei
- 

10. Hvis ja, på hvilken måte kjente du leieboeren din fra før? De er.....

- 1  mine/våre foreldre  
2  mine/våre barn  
3  venner/bekjente  
4  barn av venner/bekjente  
4  Annet (skriv): \_\_\_\_\_
- 

11. Ville dere leid ut til noen dere ikke kjente på forhånd?

- 1  Ja  
2  Nei

12. Er det grupper leietakere dere helst vil leie ut til?

- 1  Ja  
2  Nei
- 

13. Hvis ja, ville det å ikke leie ut vært en mulighet om dere ikke finner en dere først og fremst vil leie ut til?

- 1  Ja  
2  Nei
- 

14. Hvorfor leier dere ut? [Kryss av for det svaret som du synes passer best]

- 1  Gjorde det mulig å kjøpe/bygge et større hus enn vi ellers hadde hatt råd til  
2  Vi hadde ekstra plass og synes det er en fin måte å tjene litt ekstra penger på  
3  Synes det er fint å ha andre mennesker i huset  
4  Fordi en vi kjente trengte et sted å bo  
5  Annet (skriv): \_\_\_\_\_
- 

15. Hvor lenge vil dere fortsette å leie ut?

- 1  Kort tid, under ett år  
2  Noen år fremover  
3  Så lenge som mulig, permanent løsning  
4  Vet ikke
- 

16. Hvilke planer har dere for boligen når/om den ikke lengre skal leies ut?

- 1  Gjøre den til del av egen bolig  
2  Bo der selv uten å gjøre den til del av egen bolig  
3  Ingen spesielle planer
- 

17. Det å leie ut en del av eget bolighus kan oppleves på mange ulike måter. Under følger noen utsagn som kan beskrive dette. Hvilket utsagn synes du passer best for din opplevelse?

- 1  "Leieboeren har fri tilgang til resten av huset så det føles som om han/hun er en del av husholdet vårt"  
2  "Det kan fort bli stille, så det er hyggelig å høre andre i huset"  
3  "Det er lite jeg hører til leieboeren, men det er bra å vite at det fins noen andre i huset"  
4  "Kun en praktisk løsning. Merker lite til at det er noen der"  
5  "Synes det er slitsomt å ha andre boende så tett på"
-

---

---

**SPØRSMÅL OM HUSET DU BOR I**

---

---

18. Når ble dette huset bygd? [Dersom årstallet er ukjent, noter et intervall (eks. 1910-15) Hold intervallet mindre enn 10 år]

19  År evt. Intervall 19  - 19

---

19. I hvilket år flyttet du inn i boligen?

19

---

20. Hvor mye beløp de totale byggekostnadene/kjøpesummen seg til? [Dersom du ikke husker det nøyaktige beløp gi et anslag]

- 1  Kostnader → Kr.  Evt. anslag → Kr.   
2  Leier del av huset  
3  Vet ikke beløp
- 

21. Har dere Husbanklån?

- 1  Ja  
2  Nei
- 

22. Hadde dere Husbanklån når dere bygde? [Evt. vet du om huset opprinnelig var Husbankfinansiert?]

- 1  Ja → Hvor mye? Kr.   
2  Nei  
3  Vet ikke
- 

23. Hvor stor er gjenstående gjeld for alle lån til boligen? [Ta med alt for anskaffelse og annet i forbindelse med anskaffelse av denne boligen]

- 1  Har bolig gjeld → Hvor mye? Kr.   
2  Har ingen gjeld på boligen
- 

24. Hvor stort er dette huset? [Vi tenker her det totale areal innenfor husets ytre vegger. I kjeller og på loft skal bare beboelsesrom regnes med]

Kvadratmeter & Antall rom i huset → antall  rom

---

25. Hvor mange boliger er det i dette huset? Med bolig mener vi ett eller flere rom med egen inngang som er bygd med sikte på at det skal bo en husholdning det

Antall boliger

---

26. Hvor mye tror du dere vil kunne få for huset hvis dere selger det i dag?

Kr.

---



**UNDERSØKELSE OM UTNYTTELSE AV ENEBOLIGER**

---

---

**SKJEMA B****TIL DE SOM IKKE LEIER UT DEL AV EGET BOLIGHUS**

---

---

1. Har dere leid ut tidligere?

1  Ja2  Nei → Gå til spørsmål 5

---

2. Når opphørte det siste leieforholdet?

19  år

---

3. Hvor stor var den utleide enheten?

 Kvadratmeter & Antall rom i enheten → antall  rom

---

4. Hvor mye betalte den siste leieboeren i husleie p.r måned? [Husker du ikke gi et anslag]

Kr.    Evt. anslag → Kr.   

---

*Gå til spørsmål 8*

---

5. Er det mulig å skille ut rom til en ekstra bolig med egen inngang, eller med inngang fra felles entre eller vindfang, for eksempel som hybelleilighet? Vil det...

1  være klart mulig,2  være mulig, men ikke uten vanskeligheter eller3  vil det være helt umulig?4  Vet ikke

---

6. Hvor stor vil den enheten som kan leies ut være?

 Kvadratmeter & Antall rom i enheten → antall  rom

---

7. Hvor stor husleie p.r måned tror du at dere kan få? [Gi et anslag]

Kr.   

---



---

8. Har dere planer om leie ut i fremtiden?

- 1  Ja  
2  Nei
- 

9. Hvorfor leide dere ut? [Kryss av for det svaret som du synes passer best]

- 1  Gjorde det mulig å kjøpe/bygge et større hus enn vi ellers hadde hatt råd til  
2  Vi hadde ekstra plass og syntes det er en fin måte å tjene litt ekstra penger på  
3  Syntes det var fint å ha andre mennesker i huset  
4  Fordi en vi kjente trengte et sted å bo  
5  Annet (skriv): \_\_\_\_\_
- 

10. Hvorfor sluttet dere å leie ut? [Kryss av for det svaret som du synes passer best]

- 1  Vi trengte plassen selv  
2  Økonomisk var det ikke lenger nødvendig  
3  Syntes det var en belastning å ha andre mennesker i huset  
4  Har ikke fått tak i noen ny leietaker  
5  Det bare ble sånn  
6  Annet (skriv): \_\_\_\_\_
- 

11. Det å leie ut en del av eget bolighus kan oppleves på mange ulike måter. Under følger noen utsagn som kan beskrive dette. Hvilket utsagn synes du passer best for din opplevelse?

- 1  "Leieboeren hadde fri tilgang til resten av huset så det føltes som om han/hun var en del av husholdet vårt"  
2  "Det kunne fort bli stille, så det var hyggelig å høre andre i huset"  
3  "Det var lite jeg hørte til leieboeren, men det var bra å vite at det fantes noen andre i huset"  
4  "Kun en praktisk løsning. Merket lite til at det var noen der"  
5  "Synes det var slitsomt å ha andre boende så tett på"
- 

12. Hvilke situasjoner kan få dere til å leie ut på nytt?

- 1  Behov for ekstra penger  
2  Vi har ikke lengre behov for plassen  
3  Noen vi kjenner trenger et sted å bo  
4  Uaktuelt å leie ut igjen  
5  Annet (skriv): \_\_\_\_\_
-



---

---

**SPØRSMÅL OM DEG SOM FYLLER UT SPØRRESKJEMA**

---

---

22. Kjønn

- 1  Mann  
2  Kvinne
- 

23. Hvilket år er du født?

19 

24. Sivilstatus

- 1  Enslig  
2  Samboer  
3  Gift  
4  Separert/skilt  
5  Enke/enkemann
- 

25. Har du barn som bor sammen med deg i denne boligen?

- 1  Nei  
2  Ja → Hvor gamle er de? Barn 1  år      Barn 4  år  
Barn 2  år      Barn 5  år  
Barn 3  år
- 

26. Har du barn som har flyttet ut?

- 1  Ja  
2  Nei
- 

27. Hva er din hovedbeskjeftigelse?

- 1  I full jobb      5  Trygdet  
2  I jobb/deltid      6  Hjemmeværende  
3  Student/skoleelev      7  Pensjonist  
4  Arbeidsledig
- 

28. Hva er din inntekt (brutto) p.r år? [Dersom du ikke husker det nøyaktige beløp gi et anslag]Kr.  Evt. anslag → Kr. 29. Hva er din samboer/ektefelles inntekt (brutto) p.r år? [Dersom du ikke husker det nøyaktige beløp gi et anslag]Kr.  Evt. anslag → Kr. 

30. Mottar du noen form for bostøtte?

- 1  Ja  
2  Nei

31. Mottar du noen form for sosialhjelp?

- 1  Ja  
2  Nei
-

**UNDERSØKELSE OM UTNYTTELSE AV ENEBOLIGER**

---

---

**SKJEMA C****TIL DE SOM LEIER DEL AV ANDRES BOLIGHUS**

---

---

1. Hvor mange kvadratmeter er boligen du leier?

 Kvadratmeter & Antall rom i enheten → antall  rom

2. Hvor mye betaler du i husleie p.r måned?

Kr.    inkl. strøm   
plus strøm 

3. Har du betalt depositum for boligen?

1  Ja → Hvor mye? Kr.    
2  Nei

4. Gjør du også andre ytelser som betaling for boligen?

- 1
- 
- Ja
- 
- 2
- 
- Nei

5. Hvis ja, hvilke ytelser er dette? [Kryss av for det som passer]

- a
- 
- Snømåking
- 
- b
- 
- Hagearbeid
- 
- c
- 
- Generelt forefallende arbeid
- 
- d
- 
- Barnevakt
- 
- e
- 
- Annet (skriv): \_\_\_\_\_

6. Hvordan ble boligen skaffet?

- 1
- 
- Ved å sette inn annonse i avis
- 
- 2
- 
- Ved å svare på annonse i avis
- 
- 3
- 
- Gjennom slektninger
- 
- 4
- 
- Gjennom venner og bekjente
- 
- 5
- 
- På andre måter (skriv): \_\_\_\_\_

7. Kjente du utleieren før du flyttet inn?

- 1
- 
- Ja
- 
- 2
- 
- Nei

8. Hvis ja, på hvilken måte kjente du utleieren din fra før? De er.....

- 1  mine/våre foreldre
- 2  mine/våre barn
- 3  venner/bekjente
- 4  foreldre av venner/bekjente
- 4  Annet (skriv): \_\_\_\_\_

9. Var din forrige bolig...

- 1  dine foreldres bolig?
- 2  hybel eller leid rom i en annen bolig?
- 3  midlertidig bolig, hybel/bolig i felleleshusholdning, internat o.l.?
- 4  egen selvstendig *leid* bolig?
- 5  egen selvstendig *eid* bolig?

10. Det er flere grunner til at folk flytter. Hvilke av disse grunner til flytting gjaldt for deg ved din siste flytting? [Kryss av alt som passer]

- a  Arbeid/utdanning på nytt sted .
- b  Utleier sa opp leieforholdet
- c  Flyttet sammen med partner
- d  Separasjon/skilsmiss
- e  Ble enke/enkemann
- f  Boligen ble for stor
- g  Ønsket å bo i et mer attraktivt boligområde
- h  Ville flytte nærmere familie
- i  Ville ha mer lettstelt og moderne bolig
- j  Ville ha lettere tilgang på service
- k  Ville ha bedre naboforhold
- l  Ville ha lavere boutgifter
- m  Annet

11. Hvilken av disse grunnene vil du si var den viktigste? [Sett kun ett kryss]

- 01  Arbeid/utdanning på nytt sted
- 02  Utleier sa opp leieforholdet
- 03  Flyttet sammen med partner
- 04  Separasjon/skilsmiss
- 05  Ble enke/enkemann
- 06  Boligen ble for stor
- 07  Ønsket å bo i et mer attraktivt boligområde
- 08  Ville flytte nærmere familie
- 09  Ville ha mer lettstelt og moderne bolig
- 10  Ville ha lettere tilgang på service
- 11  Ville ha bedre naboforhold
- 12  Ville ha lavere boutgifter
- 13  Annet

12. Hvor lenge vil dere fortsette å bo i denne boligen?

- 1  Kort tid, under ett år
- 2  Noen år fremover → Antall   år
- 3  Så lenge som mulig, permanent løsning
- 4  Vet ikke

13. Hva slags bolig vil din  neste  bolig vil være?

- 1  Egen selveid bolig
- 2  Andelsbolig i Borettslag
- 3  Vanlig leid bolig
- 4  Annen sokkelleilighet
- 5  Alders/Trygdebolig, Omsorgsbolig
- 6  Annet

14. Hva slags bolig tror du du vil bo i om 15 år?

- 1  Egen selveid bolig
- 2  Andelsbolig i Borettslag
- 3  Vanlig leid bolig
- 4  Annen sokkelleilighet
- 5  Alders/Trygdebolig, Omsorgsbolig
- 6  Annet

## SPØRSMÅL OM HUSET DU BOR I

15. Når ble dette huset bygd? [Dersom årstallet er ukjent, noter et intervall (eks. 1910-15) Hold intervallet mindre enn 10 år]

19   År evt. Intervall 19   - 19

16. I hvilket år flyttet du inn i boligen?

19

17. Hvor stor er gjenstående gjeld for alle lån til boligen? [Ta med alt for anskaffelse og annet i forbindelse med anskaffelse av denne boligen]

1  Har boliggjeld → Hvor mye? Kr.

2  Har ingen gjeld på boligen

18. Hvor stort er dette huset? [Vi tenker her det totale areal innenfor husets ytre vegger. I kjeller og på loft skal bare beboelsesrom regnes med]

Kvadratmeter & Anfall rom i huset → antall   rom

19. Hvor mange boliger er det i dette huset? Med bolig mener vi ett eller flere rom med egen inngang som er bygd med sikte på at det skal bo en husholdning det

Antall boliger

## SPØRSMÅL OM DEG SOM FYLLER UT SPØRRESKJEMA

20. Kjønn

1  Mann

2  Kvinne

21. Hvilket år er du født?

19

22. Siviltatus

1  Enslig

2  Samboer

3  Gift

4  Separert/skilt

5  Enke/enkemann

---

23. Har du barn som bor sammen med deg i denne boligen?

1  Nei

2  Ja → Hvor gamle er de? Barn 1  år

Barn 2  år

Barn 3  år

Barn 4  år

Barn 5  år

---

24. Har du barn som har flyttet ut?

1  Ja

2  Nei

---

25. Hva er din hovedbeskjeftigelse?

1  I full jobb

2  I jobb/deltid

3  Student/skoleelev

4  Arbeidsledig

5  Trygdet

6  Hjemmeværende

7  Pensjonist

---

26. Hva er din inntekt (brutto) p.r år? [Dersom du ikke husker det nøyaktige beløp gi et anslag]

Kr.  Evt. anslag → Kr.

---

27. Hva er din samboer/ektefelles inntekt (brutto) p.r år? [Dersom du ikke husker det nøyaktige beløp gi et anslag]

Kr.  Evt. anslag → Kr.

---

28. Mottar du noen form for bostøtte?

1  Ja

2  Nei

29. Mottar du noen form for sosialhjelp?

1  Ja

2  Nei

---

