

Ole Guldbrandsen og Jon Christophersen

Tilgjengelighet i nye boliger

Prosjektrapport 322
Ole Guldbrandsen og Jon Christophersen
Tilgjengelighet i nye boliger

Emneord: Livsløpsboliger, tilgjengelighet, småhus

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0755-5

100 eks. trykt av
S.E. Thoresen as
Innmat: 100 g Kymultra
Omslag: 200 g Cyclus

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2002

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndverkslovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Norges byggforskningsinstitutt er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

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

Forord

Denne rapporten er i første rekke kommet som en følge av en langvarig interesse for å få god oversikt over tilgjengeligheten for funksjonshemmede i den norske boligmassen. Rapporten bygger på et empirisk materiale som sist høst er samlet inn ved en enquête blant et tilfeldig trukket utvalg av eiere av forholdsvis nye småhus. I tillegg har vi gjort god bruk av Levekårsundersøkelsen 1997. Den er den undersøkelsen om hele den norske boligmassen som har de mest omfattende opplysningene om boligenes utforming relevant for å fastslå deres egnethet for beboere med bevegelsesvansker, nærmere bestemt hvor nært boligene kommer opp mot livsløpsstandarden. Når det gjelder de nyeste boligene, har gjerne landsomfattende representative undersøkelser som Levekårsundersøkelsen 1997 for små undergrupper med boliger av nyere dato.

Undersøkelsen og rapporten er finansiert av Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken i fellesskap. En foreløpig rapport ble lagt fram for departementet i november 2001, og en del av reaksjonen fra dette møtet er fulgt det opp i rapporten. Dette gjelder først og fremst å ta med analyse av tilgjengeligheten i hele boligmassen, slik vi har gjort med grunnlag i Levekårsundersøkelsen 1997.

Arkitektene Karine Denizou og Jon Christophersen ved Byggforsk har deltatt i forundersøkelsene og forarbeidet til enquêten. Christophersen og Gulbrandsen har hatt hovedansvaret for utarbeidelsen av spørsmålene, og dessuten vært med på å forme spørsmålene i Levekårsundersøkelsen 1997 som er grunnlaget for konklusjonene om tilgjengeligheten for funksjonshemmede i hele den bestående boligmassen. Viggo Nordvik har bidratt med kvalitetssikring av rapporten og dessuten gitt gode råd underveis.

Thorbjørn Hansen
Avdelingssjef

Ole Gulbrandsen
Prosjektleder

INNHold

Forord	3
0. Sammendrag og konklusjon	5
1. Innledning.....	8
2. Tilgjengelige boliger i den alminnelige boligmassen	10
Boligmassen og den eldre befolkningen	12
Er det forskjell på om en har ”egnet bolig” etter alder?.....	13
Er det forskjell etter hustype?.....	14
Livsløpsstandarden.....	15
Egenskaper ved boligen og vurderingen av egnetheten for eldre	16
Hva er fremtredende hindringer for de som mener boligen i liten grad er egnet?	18
Faktisk økning av livsløpsboligene	20
Lite kunnskap om tilgjengelighet i leieboliger.....	21
3. Undersøkelsen av nybygde boliger	23
Brutto- og nettoutvalg, svarprosent.....	23
Spørsmålene i undersøkelsen	24
4. Det typiske norske småhuset	25
En tradisjonell byggemåte	26
Livsløpsstandard i ulike hustyper i nye boliger	27
Nærmere om boligstørrelsen i nye boliger fra 1995-97	30
Boligtyper med og uten husbanklån.....	32
Enkeltegenskaper ved boligen og finansieringsform	35
Ombyggingsmulighetene	36
Boligmassen av nye småhus 1995-1997 etter ombyggingsmuligheter	38
Kan rom på inngangsplanet deles?.....	39
5. Menneskene.....	41
Sammensetningen av husholdningene	42
Husholdningenes størrelse.....	44
6. Holdninger til livsløpsstandard	45
Integrering av funksjonshemmede	45
Kunnskap om livsløpsstandarden.....	47
Kunnskapsnivået og boligens faktiske grad av tilgjengelighet	49
Hvem vet mest, og hvem minst?	51
Holdninger til livsløpsstandard (utsagn om livsløpsstandard, - enig?)	53
Holdning og kunnskapsnivå	55
Hvilken betydning har kontakt med Husbanken hatt for holdningene?.....	56
Husbanken har også indirekte innflytelse	57
7. Litteratur.....	59
8. Vedlegg	60
Vedlegg 1. To forundersøkelser	60
Vedlegg 2. Om blokkboliger.....	61
Vedlegg 3. Spørreskjemaer	64

0. Sammendrag og konklusjon

Målet med prosjektet er å skaffe kunnskap om utbredelsen av boliger med livsløpsstandard i forholdsvis nybygde boliger. En forenklet definisjon av begrepet livsløpsstandard er at boligen har de viktigste rommene stue, soverom, bad og kjøkken på samme plan som hovedinngangen. Det skal ikke være hindringer som trapper og trinn, brede dører. Dører og passasjer skal være brede og terskelfrie, eventuelt med svært lav terskel, og rommene, særlig bad/wc, må være store nok til at de kan brukes av rullestolbruker. Ideen er at det skal være en bolig hvor en kan bo hele livet og ikke behøve å foreta omfattende endringer i hvis en ifølge sykdom, skade eller alder får problemer med å bevege seg.

Siden en stor del av nybygde boliger er finansiert uten husbankmidler som en har relativt god oversikt over, knyttes interessen også til om privatfinansierte boliger er tilrettelagt og dermed bidrar til å nå målet med større utbredelse av tilgjengelige boliger i nyproduksjonen.

En tilleggsmulighet er at boliger ombygges til å ha livsløpsstandard. Dersom boliger i nyproduksjonen uten livsløpsstandard legges til rette for eventuell ombygging til livsløpsstandard, vil dette kunne bidra positivt til formålet å øke utbredelsen av slike boliger. Det er derfor interessant å vite om nye boliger er lagt til rette på denne måten.

Utover dette ønsker vi å kaste lys over hvordan holdningene til livsløpsboligen er. Det er rimelig å anta at holdningene til boligbrukerne også vil kunne ha betydning for hvor langt en kan komme i å kunne få igjennom høyere grad av tilgjengelighet i boligmassen.

I den alminnelige boligmassen har færre enn hver tiende bolig livsløpsstandard. Det typiske norske småhuset er enebolig med to eller flere etasjer. Disse har trapper og mangler ofte viktige rom på inngangsplanet. Når halvparten av boliger i blokk hvor det bor personer over 50 år, mangler heis. Bare 21 prosent av denne gruppen bekrefter at de har heis. Noen bor sannsynligvis med heis, men som en bare kommer til ved å gå i trapp. Av alle blokkboliger viste Boforholdsundersøkelsen 1995 at åtte av ti manglet heis. Levekårsundersøkelse viste et lignende tall ved at bare 17 prosent oppga å ha heis, og 40-50 prosent oppga å mangle heis. Men en stor andel med ubesvart i Levekårsundersøkelsen 1997 gjør resultatet usikkert.

Begrepet livsløpsstandard har en kort historie i Norge. Begrepet ble lansert av Norges Handikapforbund i 1981, og Husbanken stimulerte til bygging med premiering av bygging av boliger med livsløpsstandard fra 1985. Under årene med nedgang i boligbyggingen fra 1989 økte andelen med husbankfinansierte boliger, og antallet boliger med livsløpsstandard fikk et kraftig oppsving. Husbankfinansierte småhus har oftere livsløpsstandard enn de privatfinansierte. Fra tidlig på 1990-tallet har det vært bygd ca. 10 000 omsorgsboliger med tilskudd fra Husbanken. De fleste av disse har livsløpsstandard.

Men også blant de privatfinansierte boligene er det blitt en høyere andel med livsløpsstandard. Andelen nye boliger med livsløpsstandard synes å ha holdt seg høy i forhold til tidligere i løpet av 1990-årene blant både husbankfinansierte og ikke husbankfinansierte boliger i småhus. Konklusjonene i denne rapporten dreier seg om småhusboliger med byggeår fra 1995 til 1997.

Vi har funnet en signifikant sammenheng mellom finansieringsform og livsløpsstandard når det gjelder frittliggende eneboliger med byggeår 1995-97. Andelen med livsløpsstandard er signifikant høyere blant de med husbankfinansiering, henholdsvis 20,5 prosent mot 14 prosent av de privatfinansierte.

Hver 5. husbankfinansierte enebolig i flere etasjer, eller 21 prosent, og over halvparten av eneboligene på ett plan har livsløpsstandard (55 prosent). Blant de privatfinansierte er andelene bare henholdsvis 14 prosent og 34 prosent.

Det typiske norske småhuset er enebolig med to eller flere etasjer. Tre fjerdedeler av de nye småhusboligene er av denne typen. Særlig blant de privatfinansierte boligene står denne typen sterkt, men hustypen er også størst blant de husbankfinansierte småhusene. Andelen med tilgjengelige boliger er forholdsvis liten i denne boligtypen. Men sagt på en annen måte fins det likevel flere livsløpsboliger i absolutt antall av denne boligtypen blant de nybygde småhusene, enn av de andre nye småhusboligene. Årsaken er selvfølgelig at det er så mange av dem og at det i dag er mer vanlig enn før å bygge med livsløpsstandard.

Privatfinansierte nye eneboliger med to eller flere etasjer og med livsløpsstandard utgjør 8 prosent av alle nye boliger i småhus. Husbankfinansierte nye eneboliger med to eller flere etasjer med livsløpsstandard utgjør 3-4 prosent av alle nye småhus. Tar vi hensyn til at husbankfinansierte eneboliger med flere etasjer sannsynligvis er noe underrepresentert i undersøkelsen og vektet disse opp, er det likevel litt flere livsløpsboliger av denne boligtypen som er privatfinansiert. Selv om andelen livsløpsboliger er lavere blant de privatfinansierte, er det bygd så mange flere med slik finansiering at det absolutte antallet livsløpsboliger med privatfinansiering blir høyt.

Ombyggingsmulighetene til livsløpsstandard er gode for en stor del av den nyere boligmassen av småhus. Vi har delt inn disse i fire kategorier hvor kategori 1 har livsløpsstandard, kategori 2 bare små hindringer, osv. Kategori 2 ligger nærmest livsløpsstandard, men har enten mer enn 3 trinn ved inngangen, eller terskler på mer enn 2,5 cm mellom rom eller i inngangspartiet, eventuelt både mange trinn og terskler. Boliger i kategori 2 burde ikke gi svært store problemer med en eventuelt ombygging til livsløpsstandard. Vi ser at over halvparten av eneboligene på ett plan har livsløpsstandard eller er i kategori 2.

Av den mest utbredte boligtypen, eneboligene på to eller flere plan, har en tredjedel livsløpsstandard eller er i kategori 2. I tillegg kan vi regne med at omkring en tredjedel av småhus i kategori 4, - de som mangler ett eller flere viktige rom på inngangsplanet -, er så pass store at det lar seg gjøre å dele av en stor stue til en mindre pluss et soverom.

Holdningene til livsløpsstandard blant beboerne er overraskende positive. Halvparten sier seg enige i at livsløpsstandard er viktig for dem. Det er liten forskjell i disse holdningene etter alder, bare en svak overvekt i positive holdninger blant de eldste og de aller yngste under 30 år.

Enda flere synes at livsløpsstandard kanskje ikke er så viktig for dem i dag, men i framtiden. Flest av de yngre hevder dette, over 70 prosent av de under 65 år. De som har husbanklån, er noe mer positive i sine holdninger enn de som ikke har slike lån.

De nye boligene i småhus med livsløpsstandard er mindre enn boligene uten. Forskjellen er ganske stor, fra et gjennomsnitt på henholdsvis 158 kvm og 172 kvm. Dette står i motsetning

til en vanlig oppfatning om at livsløpsstandard er særlig arealkrevende, og gir grunn til å tro at boliger som bygges med livsløpsstandard er mer arealøkonomisk planlagt. Andre undersøkelser har pekt på at beboerne i boliger med husbanklån som var mindre enn andre, hadde høyere andeler som var fornøyd med tilgjengeligheten i sin enebolig eller sitt småhus.

Vi kan anta at Husbankens satsing på livsløpsboliger over mange år, og kanskje særlig først på 1990-tallet har hatt stor betydning for å utbre den positive holdningen til denne boligtypen slik vi ser det i denne undersøkelsen.

De politiske målsettingene om en økt andel boliger med livsløpsstandard synes de senere årene å ha slått igjennom i nybyggingen av småhus med en andel på omkring 20 prosent med livsløpsstandard, og har dessuten godt fotfeste i holdningene blant de som eier forholdsvis nye småhus. Den mindre positive siden av saken er at den alminnelige boligmassen med så liten andel med livsløpsstandard, vil kreve stor innsats over svært mange år for å øke andelen av totalen.

1. Innledning

I 1967 hadde Husbanken kommet med en ny låneordning for boliger for bevegelseshemmede og på denne tiden (1967) var også de første retningslinjene for slike boliger samlet i et såkalt HB-blad som ble kalt "Krav til boliger for bevegelseshemmede". Dette gjaldt boliger i den alminnelige boligmassen. I en undersøkelse fra et kategoribygge (Gulbrandsen, Boysen 1976) fant vi at mange av de funksjonshemmede som bodde der, var fornøyd med denne boformen. Samtidig ble det vist til ulike vanskeligheter for funksjonshemmede med å kunne fungere i samfunnslivet. Likestilling for funksjonshemmede med hensyn til bolig var i løpet av 1970-tallet blitt et uttalt politisk mål, og integrering i den alminnelige boligmassen var blitt et hovedprinsipp.

I løpet av 1980-årene oppsto ideen om livsløpsstandard, nærmere bestemt lansert av Norges Handikapforbund i 1981, (se nettsidene til Norges Handikapforbund om Bolig/livsløpsbolig) (NHF, boks I).

NHF, boks I

"Hovedkravene for livsløpsboligen er at de viktigste rommene; stue, ett soverom, bad og kjøkken skal være i samme etasje som hovedinngangen - ingen trinn eller trapp mellom rommene, adkomstvei og inngang skal være trinnfri, dører skal være brede og uten terskler, alle rom på hovedinngangsplanet skal ha stor nok gulvplass til å bevege seg med rullestol og toalett/bad skal kunne brukes av rullestolbruker. Husbanken introduserte livsløpsboligen i 1985 og med det premiering av bygging av boliger med livsløpsstandard."

Denne boligstandarden fikk etter hvert høy prioritet, og utover 1990-tallet ble det en klar målsetting om å øke andelen boliger med livsløpsstandard i boligmassen (St meld nr 8, 1998-1999, Handlingsplanen for funksjonshemmede). Husbankens målrettede innsats for å få bygd flere boliger med denne standarden sammen med rammebetingelsene i boligmarkedet, førte til en markert økning i andelen boliger med livsløpsstandard i forhold til totalt antall nye boliger.

Endringene i rammebetingelsene var først og fremst at statsbankene fra 1991 til 1993 da boligprisene var på sitt laveste, finansierte omtrent all boligbygging. Omkring halvparten av de nye boligene i denne perioden hadde livsløpsstandard, og årsaken ligger sannsynligvis for en stor del i de økonomiske forholdene. Se fra NHFs informasjon om livsløpsstandard, NHF boks II.

NHF, boks II

”Husbanken premierer bygging av bolig med livsløpsstandard. Dette gjøres ved at man får 80.000¹ kroner ekstra i lån for å bygge livsløpsstandard. Ved siden av kan det gis et lånetillegg på 25.000 kroner for å bygge heis i lavhus. Husbanken har også innført tilskuddsordninger som premierer boligkvalitet som tilgjengelighet (heis/ livsløpsstandard) i prosjekter. Dette kan gi et tilskudd på 10.000 kroner pr. bolig. Husbanken har egne tilskuddsordninger for funksjonshemmede. Det kan bla. gis Boligtilskudd til etablering i ny bolig eller til tilpasning av eksisterende bolig. Tilskuddene er behovsprøvet.”

I andre halvdel av 1990-tallet har andelen boliger finansiert av statsbankene sunket til mellom 40 og 50 prosent og den gikk ned mot 40 prosent i år 2000. Det er derfor viktig for å oppnå målet med en høy andel tilgjengelige boliger at også en vesentlig del av de privat-finansierte boligene bygges med livsløpsstandard.

¹ Tidligere kr. 40 000, hevet til kr. 80 000 fra 2001.

2. Tilgjengelige boliger i den alminnelige boligmassen

”Den alminnelige boligmassen” er ikke et helt uproblematisk begrep. En bolig er definert som ”ett eller flere rom som er bygd eller ombygd til helårs privatbolig for en eller flere personer” (Statistisk Sentralbyrå). Boligen må ha egen inngang. I tillegg skal det være adgang til vann og toalett uten å gå gjennom en annen leilighet². Dette innebærer at også mindre utleide rom, sokkelboliger og til og med hybler med egen inngang kan høre med til boligmassen. Slike små boliger kan utgjøre en ikke ubetydelig del av det samlede antallet boliger. Andelen av disse økte i 1990 eksisterte det ifølge Folke- og bolig tellingen 1990 over 300 000 boliger på under 60 kvadratmeter. Halvparten av disse var leide boliger. Til sammen var det i 1990 vel 380 000 leide boliger, noe som utgjorde godt og vel hver femte bolig.

Når vi i denne undersøkelsen snakker om nye boliger i 1995 – 1997, er dette bare eide boliger. Dette betyr at boligene gjennomgående er større enn største delen av leide boliger. Videre er dette boliger som eierne har herredømme over og kan forbedre tilgjengeligheten i, dersom dette ønskes. Det betyr selvsagt ikke at tilgjengeligheten i den leide boligmassen ikke også er interessant, men den faller ikke inn under den boligmassen vi har tatt for oss i denne undersøkelsen. Ett spesielt forhold bør likevel nevnes, nemlig at nysatsingen av omsorgsboliger på 1990-tallet er en type ikke eide boliger som på lengre sikt både øker andelen boliger med livsløpsstandard i boligmassen, og som kan tjene som modell for boligutforming på lengre sikt. Tabellen nedenfor gir en oversikt over en vesentlig side som berører forutsetninger for tilgjengeligheten i den eide boligmassen i 1997, nemlig om boligene er på ett eller flere plan.

² Definisjonen av bolig slik Statistisk Sentralbyrå formulerer den:

Leilighet: En leilighet er i statistikken en enhet med minst ett rom og kjøkken. Hybelleilighet er nå definert som leilighet. Bare boliger som skal brukes som helårsbolig, blir regnet som leilighet.

Hybel er et rom med egen inngang regnet som bolig for en eller flere personer, og som har tilgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen leilighet. I statistikken er hybler ikke regnet som leilighet.

Boliger er lik summen av leiligheter og hybler.

Tabell 1

Sammensetning av den eide boligmassen eksklusive borettslagsboliger i Norge i 1997.

Hustyper og om boligen har ett eller flere plan

Vektet til husholdninger og med frafallsvekt. Prosent av totalen

	Ett plan	To eller flere plan	Total	Antall i utvalget
Våningshus på gård/småbruk (hovedbygning/kårbolig)	1,5	8,9	10,4	262
Frittliggende enebolig	12,4	53,3	65,7	1618
Hus bygd som enebolig, men med ekstra bolig	0,5	0,9	1,4	32
Rekkehus	0,6	4,2	4,8	109
Kjedehus, atriumhus el. andre sammenbygde	0,5	1,1	1,6	37
Vertikaldelt tomannsbolig	0,6	3,4	4,1	99
Horisontaldelt tomannsbolig	1,1	1,7	2,8	58
Tre- og firemannsbolig	1,2	0,7	1,9	35
Terrassehus	0,5	0,1	0,6	16
Frittliggende boligblokk (lavblokk/høyblokk)	3,5	0,3	3,8	67
Sammenbygde store hus, bygårder o.l	1,8	0,3	2,1	39
Forretnings-, kontor-, industribygg, o.l	0,1	0,3	0,4	9
Annet	0,3	0,2	0,4	6
Total	24,6	75,4	100	2387

En fjerdedel av eierboligene i 1997 var på bare ett plan. Dersom disse boligene er store nok, ville boligene i småhus kunne ha alle viktige rom på inngangsplanet. Det er tydelig at den største gruppen av småhus er frittliggende eneboliger på mer enn ett plan. I tillegg kommer våningshus med to (eller flere) plan, de fleste rekkehusene og de fleste tomannsboligene m.m. Med andre ord må vi forvente å finne trapper i storparten av de norske boligene.

Det går frem av tabellen at boligene i blokk utgjør bare 6 prosent av alle eierboliger, hvor altså borettslagsboligene er holdt utenom. Den største delen av disse boligene er på bare ett plan. Et mindretall har heis. Siden de oftest befinner seg et stykke opp i etasjene, betyr dette at tilgjengeligheten likevel er dårlig.

De siste offentlige rapportene om tilgjengelige boliger i hele den norske boligmassen, inklusive de leide boligene, kom i 1996 og 1999 (Gulbrandsen 1996, Gulbrandsen 1999). Undersøkelsene som en baserte seg på, var Boforholdsundersøkelsen 1995 og Levekårsundersøkelsen 1997. Konklusjonene var svært ulike i 1996 og i 1999. I 1996 het det at hver femte bolig var tilgjengelig for funksjonshemmede, mens dette ble korrigert til hver 20. bolig i 1999. Årsaken til dette var at undersøkelsen i 1995 ikke hadde med opplysninger blant annet om dørbredde, terskler og antall trinn i trapper. Dette kom med i undersøkelsen i 1997, slik at vi fikk mer fullstendige kriterier på tilgjengelighet. Når alle kriteriene brukes, viste andelen tilgjengelige boliger å ligge på bare 5-6 prosent. Dette ble rapportert i 1999.

Dessverre har ikke korrigeringen fra 1999 blitt alment kjent. I en undersøkelse om fysisk tilgjengelighet i boligsamvirkets blokkbebyggelse fra år 2000 (NBBL Rapport 2000:2) er det vist til 1996-tallene og hevdet at "20 prosent av boligene våre lett kan brukes av personer i

rullestol” (side 14). Dette er altså feil, og innebærer at det trengs mer informasjon for å nå fram med de riktige konklusjonene.

Boligmassen og den eldre befolkningen

For 10 år siden kom Omsorgsmeldingen³ som ga klare føringer om å utvikle en mer hjembasert eldreomsorg. Utvalget la vekt på tiltak som kan forbedre tilgjengeligheten i boligmassen, og viste til den positive betydningen som Husbankens stimulering av boligbygging med livsløpsstandard hadde hatt. Videre gikk en inn for større aktivitet i utbedringen av boliger, både når det gjelder småhus og blokker (først og fremst heis når det gjaldt blokker). Velferdsmeldingen fra 1995⁴ diskuterte betydningen av den hjembaserte omsorgen, som en la stor vekt på. Samtidig gikk en inn for at flest mulig boliger ble bygd med livsløpsstandard, og at boliger over flere etasjer har heis eller muligheter for installasjon av heis, mv. At tilgjengelighet er utbredt i den alminnelige boligmassen er en forutsetning for økt hjembasert omsorg. De viste til Husbankens erfaringer om at private boligeiere i større grad enn før tilpasser egen bolig med tanke på at de skal bo der også som pensjonister (side 154). I forhold til tilpassning av boligmassen til den demografiske utviklingen i årene framover, har tankene fra disse to meldingene stor betydning.

Antall eldre over 67 år har stått på ”stedet hvil” i den perioden vi er inne i nå, og vil ikke øke meget fram til 2010 (se Boks III: Statistisk Sentralbyrå 1999). Men deretter vil tallet vokse sterkt. Antallet over 80 år har imidlertid økt lenge, vil fortsatt øke noe de aller nærmeste årene, og øke kraftig etter 2010. Kunnskapen om denne utviklingen og forventede konsekvenser for Eldres velferd har sannsynligvis skapt økt bevissthet ikke bare i departements- og fagkretser, men også blant folk flest. En bedre tilpasset boligmasse for større grupper av eldre vil ta tid å utvikle. Derfor er spørsmålet både om hvorledes nye boliger blir utformet, og hva slags muligheter for boligtilpassninger som kan gjøres, viktige. I denne sammenhengen har beboernes egne vurderinger av boligen betydning. Er de bevisst hvilke muligheter boligen gir for å kunne bli boende i den i årene framover?

Boks III

Statistisk Sentralbyrå 1999. Befolkningsframskrivinger. Nasjonale og regionale tall, 1999-2050

Aldring på lang, men ikke kort sikt

De neste 10-15 år vil antall personer over 67 år være stabilt eller svakt fallende⁵. Men etter 10-15 år vil tallet på eldre over 66 år vokse betydelig og kanskje dobles mot 2050. For de aller eldste, det vil si 90 år og over, vil det være vekst i hele perioden. Til å begynne med vil antallet øke ganske svakt, fra 24 000 i 1999 til noe over tretti tusen i 2010. Men etter 2030 vil veksten bli svært sterk, og i 2050 vil det være mellom 48 000 og 100 000 personer over 90 år.

³ Gjærevollutvalgets innstilling, NOU 1992:1

⁴ St.meld.nr. 35, 1994-95.

⁵ fra 619 000 i 1999 til mellom 598 000 og 622 000 i 2010

Dette spørsmålet ble forsøkt belyst i Levekårsundersøkelsen 1997. I denne undersøkelsen var det detaljerte opplysninger om hvorledes boligene konkret er utformet, samtidig som en hadde med spørsmål om beboernes vurdering av egen bolig med sikte på alderdommen. Dermed er det mulig å sammenstille beboernes vurderinger med en mer konkret gjennomgang av boligenes grad av tilgjengelighet.

For å få tak i beboervurderingene ble alle over 50 år spurt om følgende:

”Hvordan vurderer du at din nåværende bolig vil være egnet for deg når du blir eldre?
Vil du si at den er godt egnet, delvis egnet eller i liten grad egnet?”

Nær halvparten av boligene ble oppfattet som å være godt egnet for beboerne når de blir eldre. Men samtidig ble nesten en femtedel av boligene oppfattet som i liten grad å være egnet.

Tabell 2

Om boligen anses som egnet når en blir eldre, blant husholdninger minst 50 år
Levekårsundersøkelsen 1997. Vektet til husholdninger og med frafallsvekt

	Prosent
Godt egnet	45
Delvis egnet	33
I liten grad egnet	18
Vet ikke	4
Sum prosent	100
Antall spurte	1200

Er det forskjell på om en har ”egnet bolig” etter alder?

I aldersgruppen 50-59 år har bare en forholdsvis liten andel på 37 prosent vurdert boligen som godt egnet når de blir eldre. De som har passert 60 år, mente oftere at boligen er godt egnet (47 prosent), og det samme gjorde de som var over 70 år (51 prosent). Flere forklaringer på den noe høyere andelen blant de eldste kan tenkes. Det kan være at eldre etter hvert har flyttet til en bedre egnet bolig, det kan avspeile at de har foretatt forbedringer av boligen som gjør den bedre egnet, eller at de aksepterer å leve med de funksjonelle mangler boligen har. Det kan også tenkes at kunnskapen om hva som er godt egnet bolig for eldre øker med alderen og at de vurderer boligen konkret ut fra egen situasjon som de oppfatter som akseptabel. En mer generell vurdering vil kunne ta med flere mulige problemer som ikke er tilstede for alle.

På den andre siden er det både blant 50-åringene og 70-åringene en femtedel som mener boligen i liten grad er egnet. Nær samme andel (15 – 16 prosent) av de som er i 60-årene eller minst 80 år mener også at boligene i liten grad er egnet. Det kan selvfølgelig være mange forhold som gjør at beboerne mener boligen er lite egnet, og det behøver ikke nødvendigvis innebære at boligen ikke har livsløpsstandard.

Tabell 3

Om boligen anses som egnet når en blir eldre etter alder, blant husholdninger minst 50 år
Levekårsundersøkelsen 1997. Vektet til husholdninger og med frafallsvekt

Alder	Godt egnet	Delvis egnet	I liten grad egnet	Uoppgitt	Sum
50-59 år	37	32	20	11	100
60-69 år	47	36	17	0	100
70-79 år	51	29	20	0	100
80-94år	52	34	14	0	100
Alle 50+ år	45	33	18	4	100

Er det forskjell etter hustype?

I hvilke hustyper er det beboerne først og fremst finner boligen egnet, eller lite egnet? Blokkboligene kommer bedre ut enn småhusene. Men her er det viktig å skille mellom de som har heis eller ikke. Blokkene med heis kommer best ut. Alle som bor i boliger i blokk med heis vurderes som enten ”godt egnet” eller i det minste ”delvis egnet”. Ingen av disse sier boligen er ”lite egnet”.

Derimot får boligene i blokk uten heis ikke så god vurdering. Bare noe under halvparten har vurdert boligen som ”godt egnet” og hver femte som ”i liten grad egnet”. Dette er omtrent samme nivå av bedømmelse som beboerne i småhusene vurderer sine boliger til. Blokkboligene må altså ha heis for å bli vurdert som bedre enn annen bebyggelse med hensyn til tilgjengelighet.

Det er for så vidt et kjent forhold at muligheten til å kunne bruke heis når en bor i blokk, er avgjørende for tilgjengeligheten. Nær annen hver bolig i blokk hvor det bor personer fra 50 år og eldre, bor i blokk uten heis⁶. I tillegg kan noen bo med heis, men med trinn eller trapper i halve etasjer foran heisen.

Blokkboligene utgjør nær hver femte bolig på landsbasis. Ser vi på andelen blant alle beboere i blokk i alle aldre, finner vi at bare 16-17 prosent bekrefter å ha heis, og 47 prosent har ikke. Den store andelen på 37 prosent med uoppgitt med hensyn til heis, kan delvis skyldes at noen bor i første etasje eller på inngangsplanet og derfor ikke har svart på spørsmålet. Det er rimelig å konkludere med at flertallet av boligene i blokk mangler heis, og at tilgjengeligheten dermed er sterkt begrenset for blokkboligene.

⁶ Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997. 46 prosent av beboere minst 50 svarer de ikke har heis, 21 prosent at de har heis, og 30 prosent har ikke besvart spørsmålet.

Tabell 4

Om boligen anses som egnet når en blir eldre etter hustype, blant husholdninger minst 50 år
Levekårsundersøkelsen 1997. Vektet til husholdninger og med frafallsvekt

PROSENT	Småhus	Blokkboliger	Blokk med heis	Blokk uten heis
Godt egnet	43	55	69	44
Delvis egnet	34	28	24	32
I liten grad egnet	19	13	0	19
Vet ikke	4	4	7	5
Sum prosent	100	100	100	100
Antall spurte	1011	164	32	76

Livsløpsstandard

Det er bare en svak tendens til samsvar mellom beboernes vurdering av om boligen er egnet for dem som eldre og om boligen faktisk har livsløpsstandard. I gjennomsnitt har 7 prosent av boligene til de som er minst 50 år, livsløpsstandard. Blant de som vurderer boligen som ”godt egnet”, har 13 prosent av boligene livsløpsstandard. Men bare en prosent av de som vurderer boligen som ”delvis” eller ”i liten grad” egnet, bor i bolig med livsløpsstandard.

Hvorfor er ikke samsvaret større?

Definisjonen av livsløpsstandard er detaljert og krever blant annet terskler på 25 mm eller mindre og snuplasser på minst 140 cm.. Enkelte slike forhold kan tenkes å bli oversett når beboerne gir sin generelle vurdering av om boligen deres er egnet for dem som eldre. Videre er det sannsynligvis også andre forhold enn livsløpsstandard som har betydning for om en oppfatter boligen som godt egnet i alderdommen. For eksempel kan boligen være kald eller trekkfull, vanskelig å vedlikeholde, ha en uegnet beliggenhet, eller andre ting.

Tabell 5

Om boligen anses som egnet når en blir eldre og andel av boligene som har livsløpsstandard i hver gruppe. Blant husholdninger med beboer(e) minst 50 år
Levekårsundersøkelsen 1997. Vektet til husholdninger og med frafallsvekt

Grupper etter vurdering av egen bolig	Har livsløpsstandard	Har ikke livsløpsstandard	Sum prosent	Antall i gruppen
Godt egnet	13	87	100	525
Delvis egnet	1	99	100	395
I liten grad egnet	1	99	100	225
Vet ikke/uoppgitt	9	91	100	53

Egenskaper ved boligen og vurderingen av egnetheten for eldre

Når en bolig har livsløpsstandard, er det et sett av kriterier som er oppfylt. Vi skal etter hvert se på hvordan dette ligger an i de relativt nye boligene, men først holde oss til utgangspunktet med eldre beboere i den totale boligmassen og deres vurdering av om boligen er egnet for dem som eldre. Dette skal vi se i sammenheng med faktiske forhold, nærmere bestemt de enkelte elementene i kriteriene for livsløpsstandard. Elementene er vist i den etterfølgende tabell og kalt "hindringer for rullestolsbruk" i boligen. Rullestolen er som kjent det "dimensjonerende elementet" for å bestemme om boligen har livsløpsstandard eller ikke.

Tabell 6A viser hvilke hindringer som forekommer i alle boligene som bebos av de som er minst 50 år gamle. (Til sammenligning er vist hvilke hindringer som forekommer for de i samme alder, og som mener boligen er egnet for dem når de blir eldre.)

Det "vanlige" er altså at

78 prosent har høye terskler, og at bad og wc er uegnet for rullestol med henholdsvis 62 prosent og 63 prosent.

I en annen gruppe kommer hindringer som "normalt" forekommer hos omkring en tredjedel av alle i denne aldersgruppen. Det er:

utetrapp med minst fire trinn,
smale dører eller korridorer,
uegnet soverom,
uegnet vindfang, gang eller entre,
uegnet kjøkken (28 prosent).

I tillegg til disse hindringene som forekommer hos ganske mange, er det også et par mindre grupper som må nevnes: Nesten hver tiende beboer minst 50 år bor i blokk og må gå etasjetrapp, og den samme andelen bor i en for liten bolig til at rullestol kan brukes der.

Disse hindringene har selvsagt ulik alvorlighetsgrad. At bad og eller WC er uegnet for rullestolsbrukere, er en hindring som kan kreve stor innsats å rette på. Den vanligste hindringen, høye terskler, vil imidlertid oftest være forholdsvis enkelt å utbedre.

Tabell 6A

Forekomst av hindringer (egenskaper ved boliger som er til hinder for bruk av rullestol). Husholdninger med personer minst 50 år, vektet opp til husholdninger eller boliger og med frafallsvekt. Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997

Type hindring for rullestolsbruk	Hindringer i boliger til alle som er minst 50 år	Hindringer: alle minst 50 år og sier de "har egnet bolig"
Har minst to plan og mangler viktige rom på første	36 %	17 %
Bor i blokk og må gå etasjetrapp	8 %	7 %
Minst 4 trinn utenfor boligen	34 %	31 %
Har terskel over 25 mm	78 %	68 %
Har smal(e) dør(er)	34 %	25 %
Har smal gang/korridor/vindfang	39 %	32 %
Badet er uegnet for rullestol	62 %	50 %
WC er uegnet for rullestol	63 %	50%
Kjøkken er uegnet for rullestol	28 %	16 %
Gang/entre/vindfang uegnet	37 %	21 %
Soverom uegnet for rullestol	39 %	23 %
Boligen for liten	6 %	7 %
Har ikke noen av manglene	7 %	13 %
Antall	1200	525

Tabellen viser at også de som ut fra egen vurdering synes de har en egnet bolig når de selv blir eldre, likevel har mange hindringer i boligen. For eksempel har halvparten av dem bad eller wc som ikke er egnet for rullestol. Et stor flertall har også innvendige høye terskler. Dette er imidlertid hindringer som langt fra behøver å stride imot oppfatningen at boligen er egnet i og med at et flertall av de som får bevegelseshemminger som følge av alder, greier seg uten rullestol.

Men det er en god del færre som mangler viktige rom på inngangsplanet enn i gjennomsnittet av befolkningen over 50 år, og heller ikke så mange som har uegnet soverom eller uegnet kjøkken, eller har for trang entrè/vindfang/gang.

Hovedinntrykket er at de som oppfatter boligen sin som egnet med sikte på alderdommen, likevel overraskende ofte har hindringer som gjør bruk av rullestol vanskelig, og som gjør at boligen ikke kvalifiserer for å ha livsløpsstandard. De fleste som mener boligen er egnet for dem som eldre, tenker neppe på muligheten av å bli nødt til å bruke rullestol. Antakelig vil problemet for mange være at de forskjellige hindringene gjør boligen mindre lettvindt å bo i enn den ville vært uten hindringene. Manglende livsløpsstandard behøver ikke utelukke eldre fra å bli boende, men vil sannsynligvis gjøre dagliglivet vanskeligere, og i noen tilfeller gjøre boligen uegnet.

Hva er fremtredende hindringer for de som mener boligen i liten grad er egnet?

Dersom vi vender på tallene og ser på forskjellen mellom de som sier boligen er egnet, og de som sier den i liten grad er egnet for dem som eldre, er

manglende rom på inngangsplanet,
uegnet soverom og
uegnet gang/entre/vindfang

de forhold som oftest skiller egnet fra uegnet. Se tabell 6B.

Deretter kommer bad og wc med mange prosentpoeng i forskjell mellom egnet og uegnet. Til sist kommer smale dører eller gang/korridor/vindfang samt høye terskler.

Tabell 6B

Forekomst av hindringer (egenskaper ved boliger i Norge som er til hinder for bruk av rullestol). Husholdninger med personer minst 50 år, vektet opp til husholdninger eller boliger og med frafallsvekt.

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997

Type hindring for rullestolbruk	Hindringer: 50+år og sier de "har egnet bolig"	Hindringer: 50+år og "har i liten grad egnet bolig"	Forskjell i prosent-poeng
Har minst to plan og mangler viktige rom på første	17 %	62 %	45
Bor i blokk og må gå etasjetrapp	7 %	8 %	
Minst 4 trinn utenfor boligen	31 %	33 %	
Har terskel over 25 mm	68 %	90 %	22
Har smal(e) dør(er)	25 %	45 %	20
Har smal gang/korridor/vindfang	32 %	53 %	21
Badet er uegnet for rullestol	50 %	82 %	32
WC er uegnet for rullestol	50%	82 %	32
Kjøkken er uegnet for rullestol	16 %	50 %	34
Gang/entre/vindfang uegnet	21 %	67 %	46
Soverom uegnet for rullestol	23 %	70 %	47
Boligen for liten	7 %	5 %	
Har ikke noen av manglene	13 %	1 %	
Antall	525	225	

Tabellen viser at de som mener boligen i liten grad er egnet for dem som eldre, svært ofte har viktige hindringer for rullestolbruk. Mange av hindringene går på forhold som har med plass eller planløsning å gjøre, selv om dette ikke alltid er klart uttalt. Smale dører, smal gang, uegnet bad eller wc, kan skyldes plassmangel, men kanskje vel så ofte en uheldig planløsning av boligen.

Grunnen til at vi tenker i retning av boligens utforming like meget som størrelse, er at den gjennomsnittlige størrelsen på boligene til de husholdningene som sier boligen er godt egnet, er mindre enn gjennomsnittet på boligene til de som sier den i liten grad er egnet. Forskjellen i gjennomsnittet er henholdsvis fra 117 kvm til 123 kvm, altså på 6 kvm.

Tabell 7

Gjennomsnittlig boareal*) av boligen, etter om en anser boligen for å være egnet når en blir eldre. Blant husholdninger med beboer(e) minst 50 år.

Levekårsundersøkelsen 1997. Vektet til husholdninger og med frafallsvekt

Grupper etter vurdering av egen bolig	Gjennomsnitt	Antall i gruppen
Godt egnet	117,2 kvm	525
Delvis egnet	125,1 kvm	395
I liten grad egnet	123,4 kvm	225
Vet ikke/uoppgitt	106,3 kvm	2

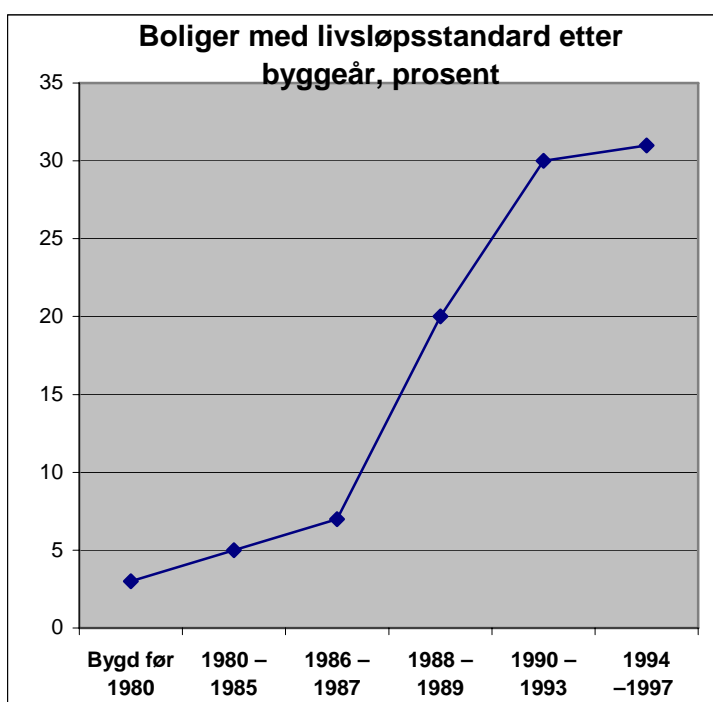
*) Med boareal menes totalt areal innenfor ytterveggene, inkludert beboelsesrom i kjeller og på loft. Boder og uinnredet kjeller/loft regnes ikke som beboelsesrom.

Det kan være ulike tolkninger av dette funnet. En umiddelbar tolkning er at større boliger kan oppfattes av eldre som vanskeligere eller mer tungvindt både med hensyn til rengjøring og vedlikehold. Denne årsaken kan godt opptre sammen med andre. Nordvik m.fl. (2000) fant at boliger med husbanklån som var mindre enn andre, hadde høyere andeler som var fornøyd med tilgjengeligheten i sin enebolig eller sitt småhus. Dette stemmer med vår funn. Forfatterne antyder at dette kan ha å gjøre med de kravene Husbanken stiller til utformingen.

Vi har kontrollert fornøydheten mot alder for å se om det kan være en tendens til større botilpasning, eventuelt større beskjedenhet og mindre kravstorhet blant de eldste. Da finner vi at de over 60 år er noe mer tilfreds enn de mellom 50 og 59 år, henholdsvis omkring 50 prosent sier boligen er "godt egnet" mot 37 prosent av de yngre. Når vi ser på bare gruppen som er i 50-årene, finner vi imidlertid samme tendens med at de boligene som sies å være godt egnet, er klart mindre. Det samme finner vi for alle som er over 60 år. Så selv om det skulle være slik at de eldste er mer beskjedne, er det sammenfall mellom den personlige vurderingen av boligen som godt egnet og at den er forholdsvis liten. Dette gjør det lite sannsynlighet at vår alternative tolkning om en årsak som henger sammen med alder, neppe er riktig. Vi holder derfor fast ved tolkningen som peker i retning av større presisjon i kravene til utforming, og eventuelt en større arealøkonomisering i Husbankens planløsninger.

Faktisk økning av livsløpsboligene

Fram til slutten av 1980-årene var andelen livsløpsboliger av totalt antall nybygde boliger hvert år lav og lå på 3 – 5 prosent. Så skjedde det en kraftig økning i andelen i 1988 –1989 opp til 30 prosent. Andelen synes å ha holdt seg i løpet av 1990-årene, i det minste fram til og med 1997. Dette skjedde samtidig med at husbankfinansierte boliger sto for mesteparten av det som da ble bygd⁷.



Figur 1. Andel (%) boliger med livsløpsstandard av totalt nybygde boliger etter byggeår.
Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997

Hvordan skal vi forstå denne markerte endringen? De voksende boligprisene fram til 1987/88 og det kraftige fallet i prisene både nominelt og reelt etter dette har sannsynligvis betydning for saken (Barlindhaug 1992). Barlindhaug peker på at i denne perioden førte høye boligpriser til høy igangsetting og lave boligpriser til lav igangsetting. Igangsatte boliger sank som kjent drastisk fra 25 000 – 30 000 pr. år fram til 1989, og ned til langt under 20 000 i 1993. Deretter har antallet holdt seg lavt. Det som likevel holdt oppe boligbyggingen da, var at mange bygde med husbanklån. Statsbankenes andel av nye boliger satt i arbeid var omkring 50 – 60 prosent i 1980-årene fram til 1988 og økte deretter til 90 – 100 prosent fra 1989 til 1993 (Statistisk Sentralbyrå, hovedtall for boligbyggingen). Samtidig lå det klare lånefordeler i Husbanken med tilleggslån for livsløpsstandard.

⁷ Opplysningen om dette har vi fra Levekårsundersøkelsen 1997. Utvalget av respondenter som bor i nye boliger, er lavt i denne undersøkelsen. Dermed er tallene usikre, men tendensen virker rimelig fordi den er jevn.

Samtidig med at Husbanken fikk så stor betydning for bygging av nye boliger, ble de politiske målene om økt utbredelse av livsløpsstandard poengtert. Informasjon fra interesseorganisasjoner og fagmiljøer gikk i samme retning og pekte på fordelene med denne standarden. Antakelig er årsakssammenhengen for økningen i andelen med livsløpsboliger sammensatt. Nordvik prøvde å finne sammenheng mellom livsløpsstandard og byggekostnadene og fant mot formodning at boligene med livsløpsstandard var kr. 10000 til kr. 20000 lavere enn de uten en slik standard når andre forhold holdes konstante (Nordvik 1995). Dette tolket han slik at livsløpsstandard ikke oppfattes som en kostnad som en forventer legges inn i boligen og som en må betale ekstra for. Han mener det er sannsynlig at økt låneutmåling kan oppleves som en vridning av prisene til fordel for denne standarden av en del hushold.

Lite kunnskap om tilgjengelighet i leieboliger

Andelen av boliger med livsløpsstandard har som vi har sett, økt i boliger bygd på 1990-tallet. Men gjelder dette også leide boliger? Denne kategorien boliger har beboere som ikke selv har foretatt noen valg om boligens utforming i motsetning til mange, kanskje de fleste av de eide boligene. Vi har aldri sett opplysninger om utformingen av leide boliger med hensyn til livsløpsstandard, - kanskje skyldes dette blant annet at disse består av mange ulike boliger som sokkelboliger, hybler og hybelleiligheter, kommunale utleieboliger o.a. Et unntak fra dette er den særskilte kategorien av ikke eide boliger som omsorgsboligene er. Ifølge opplysninger fra Husbanken⁸ var det våren 2001 ca. 14 000 selvstendige omsorgsboliger i Norge. Disse er eid av kommunene og klausulert for bruk av eldre etter kommunal tildeling, og er dermed en type leieboliger. De fleste av disse fyller alle vilkår for livsløpsstandard, bortsett fra de med fellesløsninger.

Tabell 8 nedenfor viser at det er små forskjeller mellom leide og selveide boliger. Dette gjelder både i hele boligmassen, og i boliger bygd etter 1990 da andelen med livsløpsstandard begynte å gå kraftig opp.

Videre viser tabellen at boliger i borettslag har fulgt den samme trenden som andre boliger på 1990-tallet med kraftig økning i andelen med livsløpsstandard. Ikke bare det, andelen har kommet opp i halvparten av boliger i borettslag. Den har med andre ord økt nesten dobbelt så meget som blant selveide og leide boliger.

⁸ Det store flertallet av omsorgsboliger eies av kommunene og leies ut til beboerne. En del omsorgsboliger kan være og blir eid av beboerne, enten som selveide boliger eller som boliger i borettslag. Kommunen har imidlertid disposisjonsrett i et visst antall år. Omsorgsboliganlegg tilfredsstiller forutsetningene i livsløpsstandard, men bare omsorgsboliger som er selvstendige boliger tilfredsstiller standardens kriterier fullt ut også i privatdelen. Fra 1994 til utgangen av mai 2001 er antallet vel 14 000. I omsorgsboligene i bofellesskap og i kollektiver har ikke privatenhetene livsløpsstandard. Bokollektivenes privatenheter er omtrent som privatenhetene i sykehjem. Se tabell f1.

Tabell f1. Totalt antall boenheter i omsorgsboliger og sykehjem.

Kilde: Husbanken, personlig opplysning

Selvstendige omsorgsboliger	14 206
Bofellesskap	4 132
Bokollektiver	1 362
Sum	19 700

Tabell 8

Andelen boliger med livsløpsstandard i hele boligmassen uansett byggeår og i boliger bygd 1990 - 1997, etter eierform

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997, veide tall (frafallsvekt og husholdningsvekt)

PROSENT	Alle boliger		Boliger 1990-97	
	Har livsløps stand.	Ikke	Har livsløps stand.	Ikke
Selveiere	6	94	29	71
Eier i borettslag	6	94	52	48
Leier	5	95	29	71
Antall	3362		237	

3. Undersøkelsen av nybygde boliger

Bakgrunnen for undersøkelsen er et klart uttalt politisk mål om flere livsløpsboliger og at den faktiske andelen boliger med livsløpsstandard er lav. Samtidig er det observert tendens til økning i andelen de senere årene, og det har dermed blitt større interesse for å få nærmere kjennskap til de faktiske forholdene om tilgjengelighet og utformingen av nyere boliger. Etter tidligere å ha gjennomført et par forundersøkelser (se bilag 1, side 61) startet vi opp høsten 2001 med en større enquête, som vi har analysert og rapportert fram til og med januar 2002. Undersøkelsen dreier seg i praksis først og fremst om boliger i småhus, fordi det har vært bygd relativt få blokkboliger i perioden vi undersøker. Vi har dessuten manglet individuelle adresser til boliger i blokker som er oppført av boligkooperasjonen.

Brutto- og nettoutvalg, svarprosent

Undersøkelsen gjelder boliger som ble ferdigstilt i årene 1995, 1996 og 1997. Dette henger sammen med at vi allerede har tilgang på et register med eiere av boliger som ble ferdigstilt og tatt i bruk i løpet av 1996 og første halvår av 1997. Dessverre har dette registeret ikke individuelle eiere av borettslagsboliger, noe som i praksis betyr at utvalget mangler en del boliger i blokk. Vi har derfor konsentrert oss om boliger i småhus, og har et tilnærmet representativt utvalg av nye selveide småhusboliger som har oppgitt byggeår fra 1995 til og med 1997. Siden spørreskjemaene ble sendt ut 3 – 4 år etter boligene var bygd, vil det ha skjedd flyttinger, endringer av husholdningene, dødsfall o.a. som medfører at vi har fått avvikende byggeår fra registerets opprinnelige 1996 eller 1997. Vi tenker oss også at respondentenes svar på spørsmålet om byggeår kan inneholde erindringsforskyvninger. Det er også sannsynlig at registeret har endel feil. For å holde fast ved målsettingen om å skaffe kjennskap til relativt nye boliger, og hindre at representativiteten for nye boliger i småhus ble svekket, har vi kuttet ut noen av svarene.

I august var alt klart for gjennomføring av undersøkelsen. Vi sendte ut 2000 skjemaer til et landsrepresentativt utvalg av nye boligeiere⁹ i 1996 og første halvdel av 1997. En purring ble foretatt. Av bruttoutvalget på 2000 kom det inn 1165 besvarte skjemaer. Fra bruttoutvalget må vi trekke fra skjemaer som kom i retur, til sammen 262. Noen hadde påskriften ”ukjent adresse”, ”flyttet”, mens om andre fikk vi pr. telefon opplyst om at vedkommende var død eller flyttet. Vi sto igjen med et justert bruttoutvalg på 1738 mulige respondenter. Med et resultat på 1165 besvarelser har vi en svarprosent på 67 prosent. Til å være en enquête er dette en uvanlig høy svarprosent. Vi tolker dette som en indikasjon på at temaet oppfattes som viktig. Innlagt for analyse har vi et nettoutvalg på 1129 småhusboliger, og 36 blokkboliger.

Vi har valgt å ta ut boliger med rapportert byggeår før 1995 og etter 1997. Resten utgjør 972 besvarte skjemaer fra beboere i småhus, (i tillegg til 36 skjemaer fra blokkbeboere som pga. det lave antallet ikke er gått nærmere inn på). Beboerne i småhus utgjør 56 prosent av det justerte bruttoutvalget (sett bort fra døde, flyttet eller feil adresse).

⁹ Register fra Norsk eiendomsinfo, kontaktperson Paul Ahlbom (paul@eiendomsinfo.no)

Tabell 9

Nettoutvalg av beboere i småhus og i blokker, etter byggeår

	Antall	Prosent	Antall i blokker
Før 1960	29	2,6	
1960-89	56	5,0	2
1990-94	34	3,0	3
1995	128	11,3	3
1996	609	53,9	23
1997	235	20,8	4
98-2001	26	2,3	1
Total	1117	98,9	
Uoppgitt	12	1,1	
	1129	100,0	36

Uoppgitt byggeår: 12

Analysen av enquêten er først og fremst gjort av de 972 besvarelsene fra boliger i småhus fra 1995, 1996 og 1997.

Spørsmålene i undersøkelsen

Spørreskjemaene er vedlagt bak i rapporten. I hovedtrekkene dreier de seg om følgende:

- parkeringsforhold og inngangsforhold,
- hvilke rom som fins på inngangsplanet,
- trapper og terskler,
- størrelsen på bad og soverom,
- gang- og dørbredde,
- hustype, byggeår, etasjer og boligstørrelse,
- husbanklån og om boligen hadde livsløpsstandard ved kjøp,
- brukt tegninger godkjent av Husbanken for livsløpsstandard,
- holdninger til livsløpsstandard,
- opplysninger om husholdningen.

De aller fleste har utfylt skjemaet konsekvent og samvittighetsfullt og med få mangler. Undersøkelsen synes å ha blitt godt mottatt.

4. Det typiske norske småhuset

Foran har vi skrevet litt om problemer med å beskrive hva som er ”den alminnelige boligmassen” blant annet i sammenheng med definisjonen av bolig. En mulig fruktbar måte å nærme seg spørsmålet om utbredelsen av tilgjengelighet er å sikte seg inn mot visse boligtyper. I vårt opplegg for å analysere den nyere boligmassen i Norge med sikte på å følge opp den politiske målsettingen om å øke utbredelsen av boliger med livsløpsstandard, er det dessuten to naturlige innfallsvinkler.

Den ene går ut på orientere seg i retning av nyproduksjonen av boliger for å få oversikt over i hvilken grad det bygges nye boliger med livsløpsstandard. Her er det interessant å se dette i forhold til ulike hustyper. Oppnås det at de mest vanlige hustypene oftere bygges med livsløpsstandard, vil det naturligvis ha større effekt på utbredelsen enn om mindre vanlige hustyper har livsløpsstandard.

Den andre er å vurdere mulighetene av å omgjøre nyere boliger til denne standarden selv om boligene ikke opprinnelig er bygd med livsløpsstandard. Det samme resonnementet gjelder her, nemlig at målet kan oppnås lettest ved at de mest vanlige hustypene gir en slik mulighet.

Disse to innfallsvinklene bringer oss først til å sette opp en oversikt over nyproduksjonen av boliger.

Boligene som ble igangsatt i årene 1994 – 1996 kan vi anta i grove trekk ble ferdigstilt i perioden 1995 – 1997. I utgangspunktet hadde vi satt oss fore å undersøke et representativt utvalg av en boligmasse fra denne perioden. De nye boliger da så ut omtrent som tabellen nedenfor viser¹⁰.

Tabellen viser at de frittliggende eneboliger er den største gruppen småhus. Videre ser vi at boligene i blokk fra denne perioden utgjør bare 11 prosent av totalen.

Tabell 10

Bygg satt i gang 1994 – 1996.

Kilde: NOS Byggearealstatistikk 1997.

Tomannsboliger:

	I alt	Frittligg. eneboliger	Vertikalt delte	Horisontalt delte	Rekke- og terrasseh.	Andre småhus	Blokker	Andre boligbygg	Andre bygg
1994	20 886	8 101	1 517	2 915	2 087	1 555	2 293	2 135	283
1995	19 528	7 023	1 498	3 001	1 481	1 081	2 276	2 859	309
1996	18 353	7 117	1 287	3 147	845	970	2 076	2 693	218
	58767	22 241				43 625	6 645		
		38%				74%	11%		

Småhus i prosent av boliger i alt: 74%

Frittliggende eneboliger av boliger i alt: 38%

Blokkboliger i prosent av boliger i alt: 11%

¹⁰ Undersøkelsen har med bare de eide boligene, og mangler foruten leieboligene også boliger i boligkooperasjonen. I tabellen inngår alle boliger uansett disposisjonsmåte.

De frittliggende eneboligene dominerer ikke bare i nyproduksjonen. I oversikten over eide boliger i småhus (se tabell 1, side 11) i boligmassen pr. 1997, dominerte eneboliger på mer enn ett plan. Det eide "typiske norske huset" er med andre ord en enebolig, som vel og merke oftest har to, eller til og med flere etasjer. Ifølge vår undersøkelse er 70-75 prosent av boligene i nye eide småhus fra 1995 - 1997 av denne typen, se tabell 11 nedenfor.

En tradisjonell byggemåte

Det er ikke bare de senere årene at denne hustypen er så vanlig. I den største delen av boligmassen, som er bygd før 1980, var godt over 60 prosent av de eide boligene eneboliger med flere plan. Her er våningshusene inkludert.

Boligene bygd etter 1980 hadde til å begynne med en høyere andel av eneboliger på flere plan blant eierboligene. I begynnelsen av 1990-årene gikk andelen noe ned til ca. 50 prosent, men steg igjen i perioden 1994 – 97 opp nærmere 60 prosent (Levekårsundersøkelsen 1997). Perioden med lav andel først på 1990-tallet faller sammen med at Husbanken finansierte omtrent alle nye boliger på den tiden. Husbankens kvalitetskrav som også premierte tilgjengelighet i nye boliger, er en sannsynlig årsak til den lave andelen.

Tabell 11

Andelen eide eneboliger på flere plan av alle eierboliger, etter byggeår. Levekårsundersøkelsen 1997. Vektet

Byggeår	Enebolig med flere plan, %	Antall i utvalget
Før 1980	62	1601
1980 - 1989	72	549
1990 - 1993	50	106
1994 - 1997	57	81
Alle eierboliger	63,5	2337

Når boligen er på mer enn en etasje, har den selvsagt trapp. Dette sammen med det store antallet slike boliger gjør boligtypen særlig interessant i sammenheng med utbredelsen av livsløpsstandarden. Boligtypen er mest utbredt blant småhus som ikke har husbanklån. Åtte av ti privatfinansierte småhus fra 1995 - 97 er av denne typen, mot bare seks av ti av de med husbankfinansiering, se tabell 12 på neste side.

Tabell 12

Bolityper uten og med husbankfinansiering, byggeår 1995-97.

Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Privat- finansiert	Husbank- finansiert	Uoppgitt finansiering	Totalt
	Prosent	Prosent	Antall	Prosent
Enebolig ett plan	9	12	8	11
Enebolig i flere etg.	81	60	9	74
Rekke- kjedehus	3	12	1	5
To-,3-, 4-mannsbolig	5	16	1	8
Annet	2	-	1	1
Terassehus	-	-	1	-
Total	100	100	21	100
Antall	641	244	21	971
Andel med livsløpsstandard	16,5%	25,0%	25,0%	18,6%

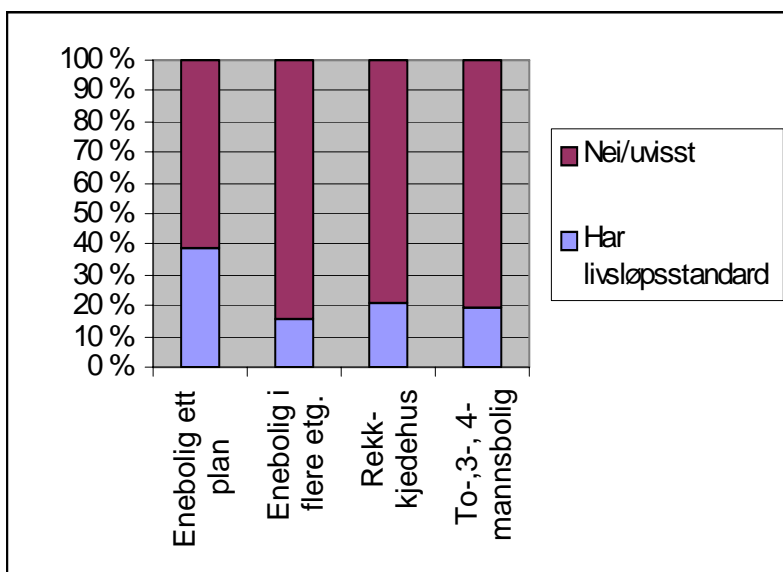
Uoppgitt bank: 66, ingen lån: 21.

Livsløpsstandard i ulike hustyper i nye boliger

Andelen enboliger med alle oppholdsrom på ett plan er større blant husbankfinansierte boliger enn blant privatfinansierte, men forskjellen er ikke stor. Av privatfinansierte boliger er andelen frittliggende eneboliger på mer enn en etasje særlig høy. Mulighetene til å sikre livsløpsstandard enten i nybygg eller ved ombygging er åpenbart størst dersom huset har alle oppholdsrom på ett plan. Likevel skal en ikke overse at det finnes gode muligheter til å utforme boligen med livsløpsstandard også i de andre hustypene. Se figur 2 og tabell 13 nedenfor.

Vi ser blant annet at rekkehusene kommer ganske godt ut med en andel med livsløpsstandard på 20 prosent. Denne hustypen utgjør fem prosent av de nye småhusene.

En fjerdedel av de småboligene Husbanken har finansiert i perioden 1995-97, er foruten rekkehus også to-, tre- og firemannsboliger. Disse har også en bra andel med livsløpsstandard, omkring 20 prosent, som ligger litt over nivået til eneboligene på flere plan.



Figur 2. Andel som har livsløpsstandard etter boligtype

Tabell 13

Andel med livsløpsstandard av boliger etter hustype
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

PROSENT	Har livsløpsstandard	Nei/uisst	Total	Antall
Enebolig ett plan	38	61	100	111
Enebolig i flere etg.	15	85	100	715
Rekk- kjede hus	20	80	100	49
To-,3-, 4-mannsbolig	19	81	100	79
Annet	21	79	100	14
Terassehus	(1)	(2)	(3)	3
Alle	19	81	100	971

Det ”typiske norske huset” er altså en frittliggende enebolig på flere plan. Det utmerker seg ikke med en høy andel med livsløpsstandard. Tvert imot har det den laveste andelen av alle småhustypene. Likevel er andelen på 15-16 prosent (gjennomsnittet for 1990-93) av disse forholdsvis nye eneboligene med etasjetrapp betraktelig høyere enn andelen vi har funnet fra slike boliger bygd tidligere, se tabell 14 nedenfor. Dette må bety at de tilgjengelige boligene av denne hustypen etter hvert som årene har gått, er blitt bygd med de viktigste rommene på inngangsplanet, utover ekstra rom i de øvrige etasjene. En optimistisk tolkning er at kunnskapen og bevissthetsnivået om livsløpsstandard i befolkningen har vokst det siste tiåret.

Umiddelbart skulle en tro at en høyere andel med livsløpsstandard ville medføre at disse boligene ble betydelig større. Men det synes ikke å være tilfelle. Eneboligene på flere plan bygd på 1990-tallet, har gått ned i gjennomsnittlig størrelse fra over 180 kvm på andre halvdel

av 1980-tallet til 173 kvm og 161 kvm utover 1990-tallet, ifølge data fra Levekårsundersøkelsen 1997. Se tabell 14.

Dette er en interessant utvikling fordi den innebærer at bygging med livsløpsstandard ikke uten videre medfører stadig større boliger. Tvert imot er det mulig at det innebærer mer gjennomtenkte planløsninger som er arealøkonomiske og dermed både oppfyller det politiske målet om økt tilgjengelighet i boligmassen og samtidig ivaretar en viss nøkternhet i boligbyggingen. Det siste kan ha vesentlige poenger både når det gjelder energiforbruk og andre miljøhensyn.

Tabell 14

Gjennomsnittlig størrelse og andel med livsløpsstandard av eneboliger (inkludert våningshus og sokkelboliger) med minst to etasjer, etter byggeår. Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997. Vektet med frafallsvekt og til husholdninger/boliger

Byggeår	Har livsløpsstandard, prosent	Gjennomsnittlig areal*), kvm	Antall
Før 1980	2	149	1157
1980-85	3	174	255
1986-87	6	187	95
1988-89	11	185	62
1990-93	12	173	64
1994-97	30	161	56
Alle	4	157	1703

*) Totalt areal innenfor ytterveggene. I kjeller og på loft er beboelsesrom regnet med. (Ikke boder og uinnredet kjeller og loft.)

Nærmere om boligstørrelsen i nye boliger fra 1995-97

Boligene vi har data om i undersøkelsen, er ganske store. Det er samtidig store forskjeller i størrelsen. De aller fleste, dvs. 80 prosent ligger på mellom 100 kvm og 250 kvm som representerer henholdsvis nedre 10-part og øvre 10-part av alle boligene. Gjennomsnittsstørrelsen er 170 kvm.

For de som har husbanklån er snittet lavere, 135 kvadratmeter. For de uten husbanklån er snittet 185 kvadratmeter. Samtidig er det mindre forskjeller i størrelsen på de husbankfinansierte boligene. Forskjellen mellom grensen til den 10.- delen av de husbankfinansierte boligene som er minst, og den som er størst, er 105 kvadratmeter. Mens tilsvarende forskjell blant de privatfinansierte boligene er 152 kvadratmeter. Husbankens arealgrenser for belåning virker utjevne på boligarealet i forhold til de ikke husbankfinansierte boligene.

Størrelsen varierer også etter hustype. Eneboligene på flere plan skiller seg ut som de største, mens de øvrige boligtypene er i gjennomsnitt omkring 50 kvadratmeter mindre.

Boligene som har livsløpsstandard, er gjennomsnittlig noe mindre for alle småhusene under ett enn de som ikke har det. Oppfatningen om at boliger med livsløpsstandard gjerne er store, er altså ikke riktig. Dette harmonerer med hva som ble funnet i en annen undersøkelse gjennomført i 1999 (Nordvik et.al. 2000).

Også når vi ser bare på eneboligene i flere etasjer, den største gruppen, er de uten livsløpsstandard størst. De med livsløpsstandard har gjennomsnittlig et areal på 173,5 kvm, mens de uten har 186 kvm (ikke vist i tabellen).

Også eneboligene på ett plan viser samme mønster. Den halvparten som har livsløpsstandard, har et gjennomsnittlig areal på 123 kvm, mens de uten denne standarden har 130 kvm. Som vi har vært inne på foran, kan en forklaring på disse forskjellene være at de som utformer livsløpsboligene, legger mer arbeid i å få rasjonelle planløsninger og sparer dermed areal. Denne hypotesen er også satt fram i Nordvik et. al. (2000).

Tabell 15
 Totalt beboelsesareal i kvadratmeter etter boligtype
 Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

BOLIGTYPE	10- percentil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	90- percentil	Gj.snitt, kvm	Antall
Enebolig ett plan	80	96	120	140	180	126,8	101
Enebolig i flere etg.	120	140	173	228,5	266,5	184,3	696
Rekke- kjedehus	94	115	120	138,5	172,5	133,8	46
To-, 3-, 4- mannsbolig	75	93	120,5	140	188	126,7	76
Total	100	122,5	154	210	250	170,2	937

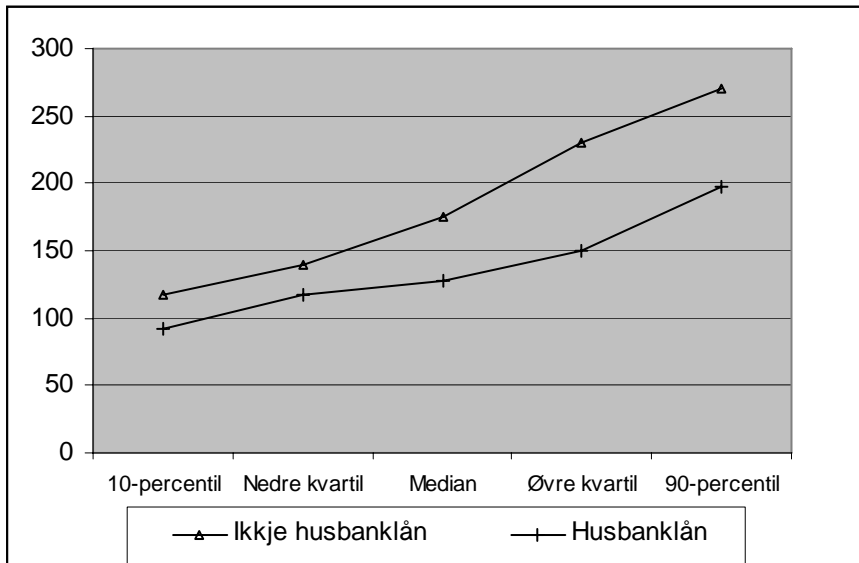
I tabellen er "annet" og "terassehus" tatt ut pga. lite antall.
 Uoppgitt areal: 36

Tabell 16
 Totalt beboelsesareal i kvm etter finansiering
 Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

Finansiering	10- percentil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	90- percentil	Gj.snitt, kvm	Antall
Ikkje husbanklån	118	140	175	230	270	185	628
Husbanklån	92	117	128	150	197	135	227
Total	100	122,5	154	210	250	170,2	936

Tabell 17
 Totalt beboelsesareal i kvm etter livsløpsstandard
 Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

Boligtype	10- percentil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	90- percentil	Gj.snitt, kvm	Antall
Har livsløpsstandard	85	120	140	180	250	158	169
Nei/uviss	106	126	160	215	256	173	767
Total	100	122,5	154	210	250	170,2	936



Figur 3. Total beboelsesareal i småhus fra 1995-97 uten eller med husbankfinansiering.

Boligtyper med og uten husbanklån

En fjerdedel av boligene i undersøkelsen har husbankfinansiering. Innledningsvis har vi vist til at i andre halvdel av 1990-tallet har halvparten av nye boliger vært med husbankfinansiering. I undersøkelsen får vi langt lavere andel, noe som tyder på at disse boligene er underrepresentert. I denne presentasjonen er boliger i blokk ikke med, og dette er en del av årsaken¹¹. En annen årsak er at vi bare har med eide boliger, og det innebærer at omsorgsboligene bygd de senere årene ikke er med. I årene 1995 - 1997 ble det bygd 3000 - 4000 omsorgsboliger med livsløpsstandard, og i tillegg noen med fellesløsninger uten livsløpsstandard. Disse er husbankfinansiert.

Tabell 18

Type banklån etter byggeår

Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

PROSENT	Lån i bank		Ingen lån	Sum prosent	Antall
	Husbanken	Annen bank			
1995	23	72	5	100	118
1996	28	70	2	100	568
1997	26	72	2	100	220
Alle	27	71	2	100	906

Uoppgitt byggeår eller lån: 76

¹¹ Blokkboligene har oftere husbankfinansiering enn småhusene. I 1996 var andelen boliger i blokk med husbankfinansiering 54 prosent, og i 1997 44 prosent. Likevel er antallet nye boliger i blokk fra 1995-97 ikke så stort at dette alene er årsaken til den lave andelen med husbankfinansierte boliger i vår undersøkelse.

Tabellen viser at det er en betydelig høyere andel av eneboligene med husbankfinansiering, enten de er på ett eller flere plan, som har livsløpsstandard enn de uten husbankfinansiering. Men når det gjelder rekkehus eller småhus med flere boliger, er andelen med livsløpsstandard den samme, nemlig ca. hver femte bolig. En mulig tolkning av dette er at det benyttes samme måte å bygge slike boliger på enten en har husbankfinansiering eller ikke. Det som avgjør om en har husbankfinansiering, kan være de totale kostnadene hvor tomtekostnadene slår forskjellig ut.

Når det gjelder "det typiske norske småhuset", eneboligen på flere plan, vises også betydningen av husbankfinansiering ved at hver femte bolig av de husbankfinansierte har livsløpsstandard mot bare 14 prosent av de privatfinansierte. Hadde en større andel av denne hustypen blitt finansiert med husbankmidler, er det sannsynlig at andelen boliger med livsløpsstandard økt raskere.

Tabell 19

Om en har livsløpsstandard etter boligtype. Småhus med byggeår 1995-97

BOLIGTYPE	Privatfinansiert, har livsløpsstandard	Husbankfinansiert, har livsløpsstandard	Uoppgitt lån, antall	Antall
	Prosent	Prosent		
Enebolig ett plan	34	57	3	111
Enebolig i flere etg.	14	21	5	715
Rekke- kjedehus	18	21		49
2-3-4-mannsbolig	23	18	2	79
Antall	641	243	21	971*)
Andel med livsløpsstandard	16,5%	25,6%		18,6%

*) Andre småhustyper i et antall av 17 er ikke med i tabellen.

(Sum prosent blir forskjellig fra 100 fordi andelen uten livsløpsstandard ikke er med i tabellen)

Over halvparten av eneboligene på ett plan med husbankfinansiering har livsløpsstandard

"Best i klassen" er husbankfinansierte eneboliger på ett plan. Over halvparten av disse har livsløpsstandard. De typiske norske husene på flere etasjer uten husbankfinansiering ligger dårligst an med bare 14 prosent med livsløpsstandard. Har de derimot husbankfinansiering, stiger andelen til 21 prosent.

Vi har slått sammen de andre småhustypene, og der finner vi ingen forskjell mellom de med eller uten husbankfinansiering. Det er likevel en forskjell mellom rekkehus og 2-, 3- og 4-mannsboligene ved at rekkehusene langt sjeldnere har alle viktige rom på inngangsplanet selv om de ikke har full livsløpsstandard (se figur 3 senere).

Vi ønsker å teste om andeler med livsløpsstandard er signifikant forskjellig etter om boligene er finansiert med lån i Husbanken eller i annen bank. Forskjellen etter hustype er åpenbar med 38 prosent med livsløpsstandard i eneboligene på ett plan, og 15 prosent av eneboligene på

flere plan. Se tabell 13 side 29. Siden rekkehusene, to-, tre- og firemannsboligene samt andre småhus ("annet") ikke viser noen forskjell i andelen, holder vi disse hustypene utenom testen slik at den gjelder frittliggende eneboliger.

Vi får følgende fordeling med hensyn til livsløpsstandard etter finansieringsform for eneboligene:

Tabell 20

Om en har livsløpsstandard etter finansiering i Husbanken eller annen bank .
Frittliggende eneboliger med byggeår 1995-97

ANTALL	Har livsløpsstandard	Nei/uvist	Alle
Husbanken	47	129	176
Annen bank	94	484	578
Alle	141	613	754
PROSENT			
Husbanken	27	73	100
Annen bank	16	84	100
Alle	19	81	100

Testet med chi-kvadrat test er det en klar tendens til at denne forskjellen ikke er tilfeldig med sannsynlighet på under 1 prosent¹². Dette styrker hypotesen om at finansieringsmåten for eneboligene har betydning for andelen med livsløpsstandard.

Når vi bare ser på "det typiske norske huset", nemlig eneboligene på flere plan, får vi også en overvekt av andel med livsløpsstandard blant de husbankfinansierte. Men den statistiske signifikansen er ikke så klar som når vi også har med eneboligene på bare ett plan, se tabellen nedenfor.

¹² $p < 1\%$. Pearsons Chi-kvadrat verdi er 9,675, $p=0,002$. 1 frihetsgrad.

Tabell 21

Om en har livsløpsstandard etter finansiering i Husbanken eller annen bank .
Frittliggende eneboliger på flere plan med byggeår 1995-97

ANTALL	Har livsløpsstandard	Nei/uvist	Alle
Husbanken	30	116	146
Annen bank	75	447	522
Alle	105	563	668
PROSENT			
Husbanken	20,5	79,5	100
Annen bank	14	86	100
Alle	16	84	100

Testet med chi-kvadrat test er det også her en tendens til at denne fordelingen ikke er tilfeldig, men sannsynligheten er 7 prosent¹³ (og ikke under 5 prosent).

Sammenhengen mellom boligtype, husbankfinansiering og livsløpsstandard er komplisert. Har en valgt at boligen skal ha livsløpsstandard som et utgangspunkt, og deretter boligtypen? Det typiske tilfellet her ville kunne være at en velger ettpansbolig fordi det da er naturlig å bygge med livsløpsstandard. Tidligere undersøkelser om verdsettingen av boliger (markedspris) ut fra boligkvaliteter har ikke gitt klare svar på betydningen av tilgjengelighet for prisen på boligene. (Christophersen, Gulbrandsen og Barlindhaug 2000) Her sier en at vi ikke har indikasjoner på at tilgjengelighet gir prismessig gevinst ved salg.

Enkeltegenskaper ved boligen og finansieringsform

Vi har listet opp 8 betingelser for at boligene tilfredsstillt kravene til livsløpsstandard. Disse er:

- viktige rom på inngangsplanet,
- ikke innvendige trapper,
- ikke høye terskler,
- stort nok bad og ditto soverom,
- god bredde på gang og korridor,
- brede nok dører, og
- høyst tre trinn foran inngangsdøra.

Når vi sammenligner boligene med og uten husbankfinansiering, viser ikke disse kriteriene hver for seg særlig store forskjeller mellom boligene etter finansieringsmåte. For eksempel har 52 prosent av de privatfinansierte boligene alle viktige rom på inngangsplanet, og de husbankfinansierte ligger bare 8 prosentpoeng over. Størst forskjell finner vi med hensyn til terskler på mer enn 2,5 cm, men forskjellen er ikke statistisk signifikant (13 prosent, 36 mot 49 prosent). Faktisk er ingen av forskjellene hver for seg signifikante, selv om tendensen samlet for alle kriteriene går i samme retning.

¹³ $p < 10\%$. Pearsons Chi-kvadrat verdi er 3,289, $p=0,070$. 1 frihetsgrad.

Hva betyr dette? Dette kan uttrykkes slik at byggemåten i store trekk er den samme uansett finansiering, men samtidig er den systematisk forskjellig. De husbankfinansierte boligene har noe oftere alle viktige rom på inngangsplanet, ikke trinn mellom vindfang og viktige rom, ikke terskler høyere enn 2,5 cm, osv. Som vi også har sett, har boligene med livsløpsstandard også mindre areal. Det kan gi grunn til å tro at utformingen og planløsningen er mer gjennomarbeidet enn de boligene som er større, men ikke har kvalitetene som ligger i livsløpsstandard.

Tabell 22

Andel med visse egenskaper oppfylt, etter finansieringstype.
Småhus med byggeår 1995-97

PROSENT	Privatfinan- siert og har:	Husbankfinan- siert og har:
Alle viktige rom på planet	52	60
Ingen trinn mellom vindfang og viktig rom	48	57
Ikke terskler (≥ 25 mm) inne, evt. på balkong	36	48
Ikke terskler inne, heller ikke på balkong	29	42
Stort nok bad på inngangsplanet, minst 3,5 m ²	77	79
Stort soverom på inngangsplanet, 10-12 m ²	61	64
Gangbredde minst 1,4 m	78	80
Bredde dører med lysåpning minst 80 cm	90	93
Ingen, eller ikke mer enn 3 trinn ved inngang	78	77
Har livsløpsstandard, evt. høy terskel balkong	16,5	25,0
Har livsløpsstandard, ikke høy tersk. balkong	14,5	23,0
Antall totalt	641	244

Ombyggingsmulighetene

Levekårsundersøkelsen 1997 viste at siden 1990 hadde hver femte husholdning uansett alder på beboerne bygd på eller endret romstørrelser av boligen i løpet av de 7 årene. 12 – 16 prosent av de som er over 60 år, hadde utført slike endringer av boligen (Gulbrandsen 2001). Behov som kan henge sammen med eller er motivert ut fra bevegelsesvansker, kan være et medvirkende motiv for ombyggingen, selv om den eldste aldersgruppen noe sjeldnere enn gjennomsnittet for alle hadde foretatt ombygging.

Langt fra alle som er kommet noe opp i årene, ser nåværende bolig som fullt ut egnet for dem selv som eldre. Av alle over 50 år, sier under halvparten av dem at den er godt egnet for dem som eldre. Det er likevel ikke så mange som har planer eller ønsker om å få utført ombygginger, romendringer eller oppussing. Forklaringen på at mange som ser behov for å få gjort noe med boligen uten at de tenker å gjøre noe med det, kan være mange. De ønsker kanskje ikke å ta problemene på forskudd, de går ut fra at de kan leve med de problemene som

kommer, de har dårlige økonomiske muligheter til å sette igang tiltak, tenker seg muligheten av å flytte, eller andre ting.

Ut fra skjønn har vi delt inn forskjellige hindringer i boligen i tre kategorier, i tillegg til den første at boligen har livsløpsstandard. Vi ordner dem slik at jo høyere opp i kategoriene en kommer, desto mer omfattende ombygging må skje for at boligen skal oppnå livsløpsstandard.

Kategoriene er følgende:

1. Boligen har livsløpsstandard. Den kan likevel ha 1 - 3 trinn foran inngangen, fordi en tenker seg at dette i de fleste tilfellene kan avhjelpes med en liten rampe eller enkel bearbeiding av terrenget. Det kan også være terskel på over 25 mm til balkong eller terrasse. Dette regnes også som forholdsvis enkelt å utbedre.
2. Kategori 2 er boliger som har trapp ved inngangen på mer enn 3 trinn og/eller innvendige terskler (mer enn 2,5 cm), men har for øvrig livsløpsstandard.
3. Kategori 3 har for smal(e) gang(er), eventuelt smale innvendige dører, eller trinn inne, lite bad eller soverom, eventuelt i tillegg problemer som kategori 2.
4. Kategori 4 har ikke de viktigste rommene på inngangsplanet, og noen ganger i tillegg problemer fra lavere kategorier. Boliger av denne kategorien er derfor vanskeligst å få gjort om til livsløpsboliger.

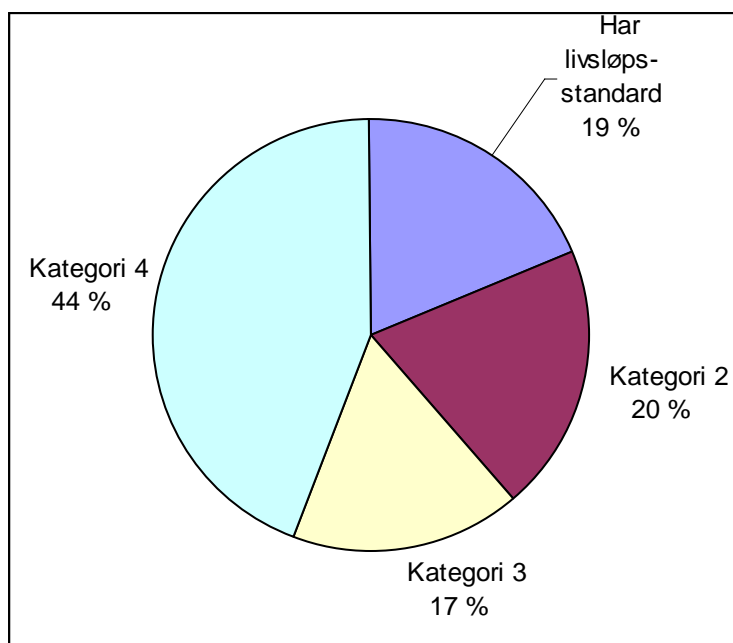
Kategori 2 ligger nærmest livsløpsstandard, men har enten mer enn 3 trinn ved inngangen, eller terskler på mer enn 2,5 cm mellom rom eller i inngangspartiet, eventuelt både mange trinn og terskler. Boliger i kategori 2 burde ikke gi svært store problemer med en eventuelt ombygging til livsløpsstandard.

I en mellomkategori har vi kategori 3 hvor dimensjonene på rom eller passasjer kan være for små. I beste fall kan dette innebære forholdsvis mindre endringer, men i verste fall kan også dette medføre ganske omfattende endringer. I tilfeller hvor bad og wc er for små, og grunnflaten i boligen liten, kan omgjøring av boliger i denne kategorien til livsløpsstandard medføre like store endringer som boliger av kategori 4.

Som regel vil boliger av kategori 4 med helt manglende rom (enten stue/oppholdsrom, soverom, kjøkken, eller bad/wc) være det alternativet som er lengst fra livsløpsstandard. Det å få påbygd et eller flere ekstra rom vil kunne innebære ganske omfattende endring av boligen.

Boligmassen av nye småhus 1995-1997 etter ombyggingsmuligheter

Siden vi har bestemt oss til å dele inn den nye boligmassen av småhus etter hvor lett de kan omgjøres til livsløpsboliger, viser vi først en totaloversikt over fordelingen.



Figur 4. Andel av småhus fra 1995 - 1997 etter grad av ombyggingsmulighet til livsløpsstandard.

Kategori 2: trenger mindre endringer

Kategori 3: kan trenge noen endringer, (eventuelt omfattende)

Kategori 4: trenger omfattende endringer¹⁴

(Se beskrivelsen av kategoriene på foregående side.)

Boligene som allerede har livsløpsstandard pluss de som trenger mindre endringer utgjør nesten fire av ti nye småhus bygd i perioden 1995 - 1997. Dersom dette er en tendens som har fortsatt etter 1997, er det en helt ny situasjon i forhold til den som var før 1990-åra. Men samtidig skal en være oppmerksom på at nybygde eide småhus bygd de siste fem-seks årene utgjør en liten del av den samlede boligmassen. Av ca. 100 000 nye boliger bygd disse siste årene utgjør småhusene 80 - 90 000.

Det innebærer at det har blitt en tilvekst på 30 000 - 35 000 nye småhus enten med livsløpsstandard eller av kategori 2, under den forutsetning at byggemåten har vært omtrent den samme som vi har funnet i undersøkelsen av nye boliger i perioden 1995 - 1997.

Totalt består boligmassen av 1,5 millioner boliger i småhus slik at den nye tilveksten på 30 - 35 000 nye med livsløpsstandard eller kategori 2 ikke utgjør mer en ca. to prosent av alle småhus. Av hele boligmassen utgjør de bare halvannen prosent. Det følger av dette

¹⁴ Kategori 4 gjennomgås nøyere i den videre teksten.

regnestykket at det vil ta lang tid å øke andelen av boligmassen som har livsløpsstandard med nybygging.

Kan rom på inngangsplanet deles?

Noe i underkant av halvparten av de nye småboligene mangler minst ett av de viktige rommene på inngangsplanet, kategori 4. Dette behøver ikke nødvendigvis å innebære at det skal store inngrep til for å sikre alle viktige rom på inngangsplanet og dermed oppnå livsløpsstandard. Mangler soverom på planet, kan en for eksempel dele en stor og rommelig stue for å oppnå dette. Vi skal se nærmere på hvilke rom som mangler i kategori 4-boligene og på størrelsen av inngangsplanet. Som figuren foran gir et inntrykk av, dreier dette seg om nær halvparten av de nye småhusene.

Tabell 23

Hvilke rom finnes og hvilke mangler på inngangsplanet.

Småhus med byggeår 1995-97 og som mangler viktige rom på inngangsplanet

	Finnes	Mangler	Sum prosent
Stue	69	31	100
Kjøkken	68	32	100
Bad	56	44	100
Wc	88	12	100
Soverom	29	71	100
Antall			437

Soverommet mangler oftest på inngangsplanet i disse boligene. De utgjør en ikke helt ubetydelig del av boligmassen, nærmere bestemt omkring 30 prosent av de nye småhusene¹⁵. En nærmere gjennomgang av denne gruppen på ca. 30 prosent viser følgende:

Tabell 24

Arealgrenser¹⁶ for inngangsplanet, eneboliger uten soverom på inngangsplanet (1995-97)

Grense for nedre tiendedel	Grensen for nedre fjerdedel	Gjennomsnittet for alle	Grensen for øvre fjerdedel	Grense for øvre tiendedel
60 kvm	75 kvm	89 kvm	100 kvm	116,5 kvm

Tabellen skal tolkes som følgende:

De har et gjennomsnittlig areal på inngangsplanet på 89 kvadratmeter, ni av ti har 60 kvadratmeter på grunnplanet og hele 75 prosent av dem har minst 75 kvadratmeter. Dette arealet omfatter oftest stue, kjøkken, bad og wc, men ikke soverom, og heller ikke alltid hvert av de øvrige rommene. Uten at vi kan vite det sikkert, kan vi anta at et areal på 60

¹⁵ 71 prosent av de 44/100-deler av nye småhus fra 1995 – 1997 blir ca. 30 prosent.

¹⁶ Her har vi tatt bort de med oppgitt grunnareal på under 50 kvadratmeter idet noen må ha misforstått spørsmålet og oppgitt helt urealistiske små mål, eksempelvis 5-6 kvadratmeter. Sammen med de med uoppgitt areal er tatt ut 10 prosent av eneboligene på flere etasjer.

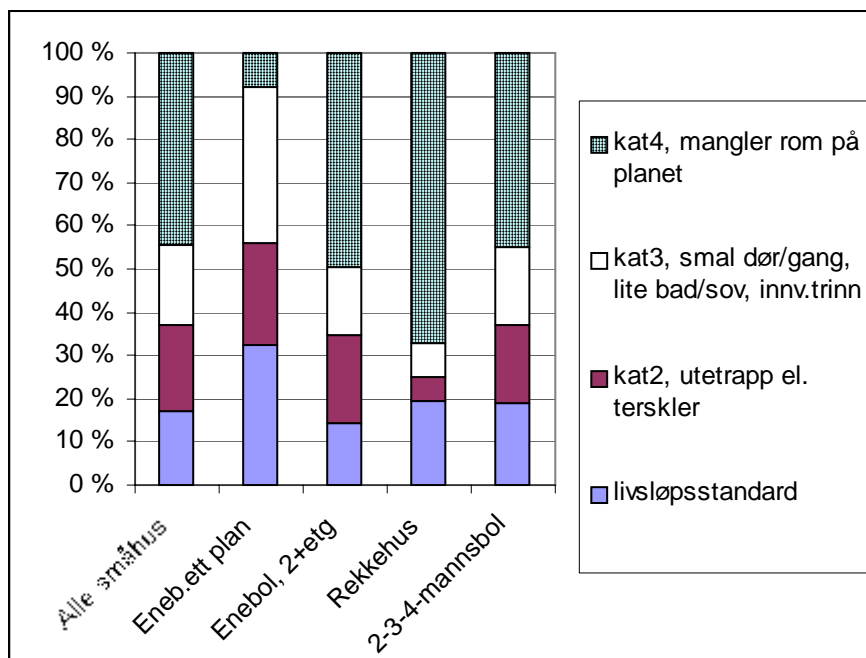
kvadratmeter¹⁷ eller større uten soverom, vil ha store muligheter til å kunne dele av det største rommet til to og at det ene kan benyttes som soverom. Holder denne forutsetningen, vil dette medføre at en del av kategori 4 - boligene kan ha gode ombyggingsmuligheter til å kunne få livsløpsstandard. Forutsetningen er at de andre av det som kalles viktige rom i definisjonen av livsløpsstandard finnes på inngangsplanet. Vi har kommet fram til følgende ved nærmere analyse av det empiriske materialet:

Av alle boligene i småhus bygd i 1995 –1997 som mangler ett eller flere viktige rom på inngangsplanet (kategori 4 –boliger), finner vi følgende fordeling:

Mangler bare soverom, men har minst 60 kvadratmeter på inngangsplanet:	32 prosent
Mangler både soverom samt minst et annet viktig rom på inngangsplanet:	39 prosent
Har soverom på inngpl., men mangler annet viktig rom som krever røropplegg:	29 prosent
Sum, alle kategori 4 boligene	100 prosent

Konklusjonen blir at anslagsvis 25-30¹⁸ prosent av kategori 4-boligene kan plasseres i kategori 2 hvor det trengs mindre omfattende ombygginger for å oppnå livsløpsstandard.

Figur 5 gir en oversikt over hvilke boligtyper som oftest har hvilke kategorier av boliger. Her er ikke tatt hensyn til den nyanseringen som kan gjøres med kategori 4-boligene, hvor altså hver tredje bolig sannsynligvis kan forbedres til livsløpsstandard med relativt små endringer, i likhet med boligene som faller i kategori 2.



Figur 5. Andel av småhus etter en inndeling i fire grupper med hensyn til tilgjengelighet. Småhus med byggeår 1995-97

¹⁷ Anslaget bygger på Husbankens minsteareal på 55 kvadratmeter pluss 5 kvadratmeter til trapp.

¹⁸ Vedrørende anslaget på 25-30 prosent: her er tatt hensyn til at vi ikke er sikre på arealet til de 10 prosent av boligene som er tatt ut av kategori 4-boligene, noen av dem er sannsynligvis for små.

5. Menneskene

Når vi trekker et landsrepresentativt av nye boligeiere, venter vi å få flest unge familier som er i en tidlig, men ikke altfor tidlig etableringsalder. De første boligetableringene skjer oftest i leid bolig, mens vi her har å gjøre med personer eller familier som etablerer seg i eid bolig. I en undersøkelse fra 1993 om etablering (Gulbrandsen og Nordvik 1995) bodde flertallet av unge som har flyttet hjemmefra i Norge, i en leid bolig før de var midt i 20-årsalderen. I aldersgruppen 29 – 34 år bodde to tredjedeler i en eid bolig, og de aller fleste av dem i en bolig på minst tre rom og kjøkken, ofte større. Blant de under 30 år finner vi ofte de som er i sin første etableringsfase, mens de fleste i gruppen 30 – 49 år er i sin ”andre etableringsfase”. De som nærmer seg 50 år og opptil pensjonsalderen vil kunne betegnes som å være i en ”forbedringsfase”.

Flere forskere som har arbeidet med etablering og boligkarriere, anser det å oppnå eierstatus som det viktigste trinn i boligkarrieren. I hele den vestlige verden har eierskap til boligen økt de to siste årtier, og økningen har først og fremst kommet i unge år (Kendig 1990, Clark & Dieleman, 1996. Referert i Barlindhaug og Gulbrandsen 2000). Disse forholdene sammen med det selvfølgelige at boligeierne (mer enn leietakerne) bestemmer boligegenskapene ved sine valg og preferanser og kan ha stor innflytelse på utformingen av boligen før og mens den er under produksjon.

Ut fra disse forholdene vil vi forvente at vårt utvalg av nye boligkjøpere fra 1995 – 1997 består av mange som er i 30-årene. I tillegg regner vi med å finne mange godt voksne samt eldre som har ønsket å flytte og forbedre sine boligforhold, eller få en mer velegnet bolig. Den største delen av disse forskjellige gruppene vil antakelig være husholdninger som flytter også med det motivet at de ønsker en større bolig. Generelt opptrer motivet å ”bo i en stor eid enebolig” hyppig blant grunner til flytting, noe som selvsagt ikke alltid er umiddelbart oppnåelig for alle yngre husholdninger. Derimot vil ”drømmen om eneboligen” (jfr. det vi foran har kalt det typiske norske huset) kunne bli en realitet etter hvert som en blir noe eldre og får en mer konsolidert privatøkonomi.

Tabell 25
Fordeling av alder.
Nye eiere av småhus med byggeår 1995-97

Alder	Prosent
Under 30 år	6
30-39	49
40-49	21
50-64	16
65-99 år	7
Uoppgitt	2
Sum	100
Antall	972

Tabellen viser at eierne av de nye boligene fordeler seg over hele aldersspektrumet. Hovedtyngden på 7 av 10 nye eiere av småhus er i alderen 30 – 49 år, altså det vi har kalt sin ”andre etableringsfase”¹⁹. Samtidig er mange, som har passert 50 år, i en ”forbedringsfase” hvor de realiserer et ønske om en større eller bedre bolig.

Seks prosent av de nye eierne er under 30 år. I tidligere undersøkelser vi har gjort om etablering, har vi også påpekt at et mindretall av unge nyetablerte, har flyttet rett fra foreldrene til en selveid (ene)bolig. Andelen har variert i ulike undersøkelser, men har gjerne ligget mellom 10 og 20 prosent av den helt unge aldersgruppen (Gulbrandsen og Nordvik 1995). Men i et utvalg som bare består av ”ferske” eiere i alle aldre, vil disse likevel utgjøre en liten andel. Det er bemerkelsesverdig at disse synes å ha samme holdning til tilgjengelighet som de eldre i ”forbedringsfasen”, altså de som har passert 50 år. Det kan se ut som de har hoppet over den normale karrieren med en noe langsommere utvikling med hensyn til forbedring av boligstandarden, og at de har samtidig har adoptert de eldres holdninger til livsløpsstandard.

Sammensetningen av husholdningene

I alle aldersgruppene bortsett fra den eldste, er det store flertallet av husholdningene gifte eller samboende par. Dette er antakelig en typisk fordeling for den etableringsgruppen vi har å gjøre med, nemlig godt over den første fasen og inne i en konsolideringsfase. Videre er mange av dem kommet videre i en forbedringsfase ved at de har kjøpt en bolig av forholdsvis ny dato. Vi skal sammenligne fordelingen av husholdningene med eiere av småhus med forholdsvis nye boliger slik vi kan spore dette i Levekårsundersøkelsen 1997. Vi tar da med fordelingen dels uavhengig av småboligenes alder, dels de med byggeår etter 1990.

Tabell 26

Sammensetning av husholdningene blant eiere av småhus i hele boligmassen uansett byggeår, og relativt nye eide småhus med byggeår 1991-97

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997, veide tall (frafallsvekt og husholdningsvekt)

PROSENT	Byggeår	
	Alle år	1991-97
Unge hos foreldre	7	5
Par med barn	30	50
Par uten barn	35	23
Enslige	24	12
Eneforsørgere	4	10
Sum prosent	100	100
Antall	2250	143

Sammensetningen av husholdningene i vår undersøkelse viser 84 prosent parhusholdninger med eller uten barn. Dette er ganske nær sammensetningen vi finner i levekårsundersøkelsen,

¹⁹ Den første etableringsfasene kalles gjerne den som består i inntreden i boligmarkedet med egen bolig, oftest til leie.

se de tre første tallene i høyre kolonne i tabellen ovenfor. Her består husholdningene med eide boliger som er forholdsvis nye, av 78 prosent med par, - 55 prosent er par med barn, og 23 prosent par uten barn. De enslige og eneforsørgerne utegjør i Levekårsundersøkelsen 22 prosent, som er litt høyere enn i våre undersøkelser, nemlig 16 prosent. Tabellen fra Levekårsundersøkelsen viser at de nyere boligene (siste kolonne i tabell 26) har noe høyere andeler av parhusholdninger enn den totale fordelingen av eide småhus. Det er særlig par med barn som det er mange av i de nyeste på bekostning av par uten barn.

Tabell 27
 Fordeling av alder og sivilstand
 Nye eiere av småhus med byggeår 1995-97

PROSENT

Alder	Ugift	Gift/sambo	Enke/-mann	Separert/skilt	Sum prosent
Under 30 år	16	84			100
30-39	8	89		3	100
40-49	9	82	2	7	100
50-64	3	84	3	10	100
65-99 år	9	58	30	3	100
Alle	8	84	3	5	100

Uoppgitt alder eller sivilstand: 20

Husholdningenes størrelse

I den neste tabellen fra vår undersøkelse vises antallet personer i husholdningene. Bare 9 prosent av dem består av personer som bor alene. Siden de ugifte, enker og enkemenn, samt skilte og separerte utgjør til sammen 16 prosent, bor flere av disse sammen med andre. Dette vil oftest være med egne barn.

Husholdningene er ganske store: Vi har foretatt en kontroll av utvalget ved å sammenligne med opplysninger fra Levekårsundersøkelsen 1997. Her har vi bare tatt med de som er eiere av boliger i småhus med byggeår fra 1991 til og med 1997. Sammenligningen viser stor overensstemmelse, men at vårt utvalg av nyere eiere av småhus noe oftere er store husholdninger. I praksis betyr dette at flere i vårt utvalg er familier med barn og at de sannsynligvis har noe flere barn enn hva Levekårsundersøkelsen 1997 viser.

Tabell 28

Antall personer i husholdningene

Småhus med byggeår 1995-97, sammenlignet med Levekårsundersøkelsen 1997 hvor bare eiere av småhus bygd 1991 – 1997 er tatt med.

I Levekårsundersøkelsen 1997 er det veide tall (frafallsvekt og husholdningsvekt)

Antall personer i husholdningen	Prosent	Lk97
1	9	10
2	17	30
3	15	17
4	33	29
5 el. fler	23	12
Uoppgitt	3	2
Total prosent	100	100
Antall	972	143

6. Holdninger til livsløpsstandard

Integrering av funksjonshemmede

Innledningsvis viste vi til at det for 30 år siden gjerne ble bygd spesialboliger eller såkalte kategoribbygg for funksjonshemmede. Samtidig var tanken om integrering av funksjonshemmede i samfunnet ofte framme i debatten. Målet var likestilling for funksjonshemmede med hensyn til bolig. I løpet av 1970-tallet ble dette et klart uttalt politisk mål i boligpolitikken.

Det er imidlertid vanskelig å se at dette hadde store virkninger på boligmassens utforming, når vi ser hvordan gjennomsnittet av alle boligene ble utformet. En generell beskrivelse av boligmassen i Norge ut fra kriterier for tilgjengelighet ble ut fra hva vi kjenner til, ikke gjort før på 1970-tallet. I rapporten "Trapper og tilgjengelighet" ble Boforholdsundersøkelsen 1973 analysert med hensyn til hindringer i boligene i form av store og mindre trapper (Gulbrandsen, 1977). Da slo en fast at de fleste norske hus til hadde vært bygd med trapper, - hvor mange og hvor store trapper er avhengig av hustypen.

Et viktig forhold som gjør boligene brukbare for personer som har bevegelsesvansker, er om boligen har de viktigste rommene på inngangsplanet (stue eller oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad/wc). I den totale boligmassen var i 1997 seks av ti boliger utformet på denne måten. Andelen var noe lavere for de eldste boligene, ned mot 50 - 55 prosent. Samtidig med at debatten om integrering av funksjonshemmede var ganske sterk på 1970-tallet, steg andelen i løpet av dette ti-året og nådde over 70 prosent for boliger bygd i løpet av disse årene. Men det er vanskelig å si at opinionen og holdningene på denne tiden var hovedårsaken eller til endringen, eller hvilken grad de var en medvirkende grunn til dem. Antakelig spilte også føringer fra Husbanken en rolle for hva som ble de foretrukne hustyper og planløsninger, eventuelt i samspill med holdningsendringer.

I løpet av 1980-årene gikk nemlig andelen av boliger med de viktigste rommene på inngangsplanet tilbake igjen, se tabell 30 på neste side. Det er vanskelig å tenke seg at opinionen snudde og ble mindre positiv til integrering av funksjonshemmede i samfunnet på denne tiden. Tvert imot skjedde det mye som heller burde styrke opinionen til fordel for integrering. Det internasjonale året for funksjonshemmede fant sted i 1981, og det ble etterfulgt av FNs tiår for funksjonshemmede 1982 - 1993 (se Norges Handikapforbund 1997). I Norge foregikk utredningsarbeid som endte opp med at Regjeringen Brundtland i 1989 la fram den første handlingsplanen for funksjonshemmede for perioden 1990 - 1993.

Når andelen boliger med alle viktige rom på inngangsplanet likevel sank, er dette kanskje heller en følge av de ekstraordinære konjunktorene på 1980-tallet med sterkt svingende boligpriser (Barlindhaug 1992). Det er tenkelig at dette også medførte et slags "frislepp" på boligmarkedet hvor gjennomtenkte planløsninger og langsiktige hensyn kunne bli skjøvet i bakgrunnen. På slutten av 1980-tallet kom en sterk prisnedgang, og i noen år var det bare ved hjelp av Husbanken at en opprettholdt en viss boligbygging. Det aller meste av nybyggingen av boliger var husbankfinansiert fra 1989 til 1995. Som vi ser av tabellen, steg andelen igjen

av boliger med alle viktige rom på inngangsplanet i løpet av 1990 til 1997 til nær det samme som for 1970-tallet

Sammenligner vi de tre periodene 1970-årene, 1980-årene og 1990 - 1997, viser tallene at mens 1980-årene hadde en forholdsvis lav andel statsbankfinansierte boliger på opp mot 60 prosent, hadde både store deler av 1970-tallet og 1990-tallet nesten 20 prosent høyere andel nye boliger med statsbankfinansiering (se tabellen nedenfor). Det er ikke urimelig å tenke seg at vi her finner en hovedårsak til svingningene i andelen boliger med viktige rom på inngangsplanet.

Ut fra dette resonnementet kan det se ut som at holdningene har spilt en mindre rolle enn finansieringsmåten. En skal likevel ikke se bort fra at også Husbankens virksomhet har vært påvirket av holdningene i samfunnet, og at Husbankens arbeid for å fremme livsløpsstandard gjennom lånefordeler har vært et svar på føringer og målsettinger fra sentralt hold.

Tabell 29

Antall nye boliger og andelen av boliger med statsbankfinansiering 1974 – 1997

Kilde: Hovedtall for boligbyggingen, Statistisk Sentralbyrå

	Satt i arbeid	Innvilget av statsbankene	Andel statsb.
1974-1979	244 526	191 569	78 %
1980-1989	306 314	183 223	60 %
1990-1997	152 221	119 128	78 %

Tabell 30

Andelen av boliger med de viktigste rommene

(stue eller oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad/wc på inngangsplanet.

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997.

Vektet med frafallsvekt og til husholdninger/boliger

Byggeår	Har alle viktige rom på inngangsplanet	Antall
Før 1900	53 %	156
1900-45	55 %	443
1946-59	54 %	490
1960-69	66 %	468
1970-79	72 %	689
1980-89	57 %	680
1990-97	69 %	237
Alle	62 %	3163

Kunnskap om livsløpsstandarden

I løpet av tiden fra 1970-tallet og framover skjedde også en viktig satsing i eldreomsorgen ved at en tok sikte på å øke den hjembaserte omsorgen for grupper som hadde institusjon som viktigste botilbud. Innledningsvis har vi vist til Omsorgsutvalgets innstilling i 1992, og til den forventede økningen i antallet eldre. En har i stadig høyere grad sett betydningen av at den alminnelige boligmassen passer for funksjonshemmede og eldre. Tidlig på 1980-tallet oppsto ideen om livsløpsstandard som stiller flere konkrete krav til tilgjengeligheten. En hovedsak ved kravene er at alle viktige rom skal finnes på inngangsplanet. I den siste stortingsmeldingen om Handlingsplanen for funksjonshemmede slår en fast at det er et mål å øke andelen av boliger med livsløpsstandard i boligmassen (St meld nr 8, 1998-1999). Samtidig skal en øke bestrebelsene med almen bedring av tilgjengeligheten til boligene og i nærmiljøet.

Hvor langt har denne store oppmerksomheten omkring eldre, funksjonshemmede og tilgjengelighet i form av livsløpsstandard avleiret seg i holdningene til nye boligkjøpere?

Det første spørsmålet som er naturlig å stille, er om folk kjenner begrepet, og hvor godt de kjenner det. Selve definisjonen av livsløpsstandarden er at boligen

- har de viktigste rommene stue, soverom, bad og kjøkken på samme plan som hovedinngangen.
- Det skal være trinnfri atkomst til boligen og ikke trapper eller trinn i boligen.
- Dører og passasjer skal være brede og terskelfrie, eventuelt med lav terskel.
- Rommene, og særlig bad/wc må være store nok til at de kan brukes av rullestolbruker.

Ideen er at det skal være en bolig hvor en kan bo hele livet og ikke behøve å foreta omfattende endringer i hvis en ifølge sykdom, skade eller alder får problemer med å bevege seg.

Ut fra denne definisjonen har vi tatt ut to av kriteriene, nemlig om de viktigste rommene er på inngangsplanet og om bad/wc kan brukes av rullestolsbruker. De som bekrefter at disse kriteriene hører med til definisjonen, har fått med seg noe av essensen i begrepet.

Dessverre har vi vært uheldig når vi spurte om bad/wc ved at vi spurte: "Livsløpsstandard betyr først og fremst at bad og wc er tilpasset for rullestol."

Siden vi hadde med "først og fremst" i denne setningen, kom dette utsagnet i konkurranse med de øvrige, og ikke minst med setningen "Livsløpsstandard betyr at stue, soverom, kjøkken og bad er på inngangsplanet". Hadde vi for eksempel spurt slik: "Livsløpsstandard betyr også at bad og wc er tilpasset for rullestol", ville vi sannsynligvis fått langt flere bekræftelser også på denne setningen.

Slik spørsmålene ble stilt, fikk vi følgende resultat, se tabellen nedenfor.

Tabell 31

Andel som er enig i utsagn om livsløpsstandard.
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Enig i utsagnet, prosent
1. En stor og rommelig bolig har som regel livsløpsstandard	19
2. Livsløpsstandard står for at boligen er Husbankfinansiert	7
3. Livsløpsstandard betyr at stue, soverom, kjøkken og bad er på inngangsplanet	84
4. Livsløpsstandard betyr først og fremst at bad og wc er tilpasset for rullestol	38
Antall	972

De fleste mener et viktig kjennetegn ved livsløpsstandardarden er at alle viktige rom finnes på inngangsplanet. Hele 84 prosent av alle som har ny bolig i 1995 - 97 mener dette. Ingen andre av de kriteriene vi har satt opp for å måle kunnskapsnivået, får så stor tilslutning. Kriteriet at bad og wc er tilpasset rullestol har fått beskjeden tilslutning, antakelig på grunn av poengteringen som ligger i "først og fremst".

To av påstandene er mer entydig feilaktig, nemlig "En stor og rommelig bolig har som regel livsløpsstandard" og "Livsløpsstandard står for at boligen er Husbankfinansiert". Som tabellen viser, har få sagt seg enig i dette.

Vi har delt inn alle beboerne i tre grupper, a) de som har svart mest riktig, b) noe riktig, og c) mest galt.

Gruppe a) "mest riktig" har sagt at setning 3 (alle viktige rom på planet) passer best av alle.

I gruppe c) "mest galt" plasserer vi først de som har sagt seg uenig i setning 3. Dette er et hovedkriterium, og er en uenig i dette, har en feil oppfatning av hva livsløpsstandard er. Videre tar vi med de som ikke har besvart setning 3, og men samtidig sagt seg enig i setning 1, eller setning 2 eller setning 4.

Gruppe b) "noe riktig" blir en restgruppe med noe forskjellige svarkombinasjoner. De skal alle ha svart enig i setning 3.

De har likevel gjort den feilen at de har sagt seg enige i minst en av de tre feilaktige setningene, nemlig 1, eller 2 og/eller 4, og de har aldri sagt at setning 3 er den mest passende.

De som ikke har besvart noen av de fire setningene, havner i en uoppgitt-gruppe.

Vi får da en fordeling med nær 69 prosent som har god kunnskap om hovedsaken ved livsløpsstandard. Ytterligere 29 prosent har noe riktig, mens bare hver tiende har lite riktig forståelse av livsløpsstandard. Bare fire prosent har ikke besvart spørsmålene.

Tabell 32
 Kunnskap om livsløpsstandard
 Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Prosent
Mest riktig	57,4
Noe riktig	28,9
Mest galt	9,4
Uoppgitt	4,3
Total	100,0
Antall	972

Selv om det er forholdsvis grove mål vi har brukt for å måle kunnskap om livsløpsstandarden, er hovedinntrykket at det store flertallet har god greie på hovedideen med standarden. Bare omkring hver tiende av beboerne av nyere småhus har gått på de "snubletrådene" vi la ut, nemlig at det dreide seg om enten størrelsen av boligen, eller om finansieringsformen, eller først og fremst om tilrettelagt bad/wc, og ikke at alle viktige rom ligger på inngangsplanet. Nesten seks av ti har poengtert hovedsaken om rom på inngangsplanet, og ytterligere tre av ti har hatt med denne hovedsaken, men likevel vært noe upresis i oppfatningen ved også å blande inn enten størrelse, finansieringsform eller "først og fremst tilrettelagt bad/wc".

Vi går ut fra at kunnskapene vi måler, er om de kriteriene som Husbanken og andre faginstanser på livsløpsstandard, i motsetning til folks egne erfaringer om hva "en bolig hvor en kan bo hele livet" innebærer.

Kunnskapsnivået og boligens faktiske grad av tilgjengelighet

Kunnskap om et saksforhold kan måles mer eller mindre omfattende og grundig. På ene siden har vi vært forholdsvis generelle og målt kunnskapsnivået ved at de spurte er bedt om å si seg enig eller uenig i fire utsagn om livsløpsstandarden.

På den andre siden har vi vært grundig når vi har spurt om detaljer ved boligen, som vi har vært klar over må være oppfylte for at kravene til livsløpsstandarden er på plass. Vi har ikke spurt om beboerne mener boligens deres faktisk fyller kravene til livsløpsstandard, bare om andre har opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard da den ble kjøpt.

Dermed kan vi ikke direkte kontrollere om beboerne har en helt presis oppfatning av hva livsløpsstandarden er, ut fra det vi har fått vite konkret om boligene deres. Vi vet bare hva andre har sagt om boligen. Fire av ti fikk vite ved boligkjøpet at boligen hadde livsløpsstandard, se tabellen nedenfor.

Tabell 33

Om det ble opplyst at boligen hadde livsløpsstandard ved kjøp
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Prosent
Ja	37,9
Uoppgitt	15,9
Total	100,0
Antall	972

Hvordan forholder dette seg i realiteten, har boligen virkelig livsløpsstandard? Det viser seg at 72 prosent av de tilfellene hvor en ved kjøp hadde fått opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard, i virkeligheten hadde alle viktige rom på inngangsplanet. Se tabellen nedenfor.

Men det var altså 28 prosent som manglet rom. Likevel kan det tenkes at det stemmer hvis det lar seg gjøre å omgjøre et stort rom på inngangsplanet til oppholdsrom og soverom

Ytterligere 40 prosent hadde enten trapp med minst fire trinn foran inngangen eller for smale dører eller gang, eller for små bad eller wc. Med andre ord står vi igjen med bare 32 prosent av de som hadde påberopt seg livsløpsstandard, faktisk hadde det. Dette kan tyde på lite presist begrepsbruk, men er usikkert på grunn av muligheten for deling av rom på inngangsplanet. Se diskusjonen på side 40-41.

Tabell 34

Faktisk grad livsløpsstandard etter om det ble opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard ved kjøp. Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 – 97. Prosent

Ble opplyst at boligen hadde livsløpsstandard	Har livsløpsstandard	4+trinn/terskel	Smal/små rom	Mangler rom	Sum prosent
Ja	32	23	17	28	100
Nei	9	15	14	63	100
Uoppgitt	16	25	25	34	100
Alle	19	20	17	45	100

Var det først og fremst de med husbankfinansiering som fikk opplyst at boligen hadde livsløpsstandard?

Tabellene nedenfor tyder på at det nettopp var de husbankfinansierte boligene som samtidig ble opplyst hadde livsløpsstandard. Dette er rimelig i og med at Husbankens saksbehandling gir en sikkerhet for at tegningene oppfyller kravene til livsløpsbolig. Tilsvarende sikkerhet finnes ikke for privatfinansierte boliger.

Men også en betydelig andel av de uten husbankfinansiering, 29 prosent, ble opplyst hadde livsløpsstandard. Dette innebærer at det var flere boliger i alt uten husbankfinansiering enn med som ble solgt som boliger med livsløpsstandard.

Tabell 35

Om det ble opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard etter om en har lån i Husbanken
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

Ble opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard:

Lån i bank	Ja	Nei	Uoppgitt	Sum prosent	Antall
Husbanken	67	27	6	100	244
Annen bank	29	55	16	100	641
Uoppgitt	23	37	40	100	87
	38	46	16	100	972

Prosent av totalen:

Ble opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard:

Lån i bank	Ja	Nei	Uoppgitt	Alle
Husbanken	17	7	2	25
Annen bank	19	36	11	66
Uoppgitt	2	3	4	9
Sum prosent	38	46	16	100

Hvem vet mest, og hvem minst?

De eldste har minst kunnskap om livsløpsstandard. Blant de yngre i alderen 40 - 49 år har 65 prosent god rede på hva standarden innebærer, mot bare 42 prosent blant de som er minst 65 år. Se tabellen nedenfor. De eldste har også den største andelen, omkring hver fjerde, som enten har feil oppfatning av hva livsløpsstandard er, eller ikke har svart på spørsmålet.

At de eldste er dårligst informert om livsløpsstandard, er kanskje motsatt av hva en skulle tro i forveien. Vanligvis tenker en seg at dette er bokvaliteter som angår de eldste mer enn de yngre. Men det er antakelig mest naturlig å være orientert om livsløpsstandard for de som forholdsvis nylig har etablert seg i egen familiebolig. Informasjonen om standarden er nok mer tilgjengelig i dag. For de som etablerte seg i eierbolig for første gang for 20-30 år siden, var det neppe like aktuelt å tenke seg livsløpsstandard som et alternativ, og de har ikke endret seg så meget med hensyn til oppnådd kunnskapsnivå som de yngre.

Tabell 36
 Kunnskap om livsløpsstandard etter alder
 Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Under 30 år	30-39	40-49	50-64	65-99 år	Total
Mest riktig	55	59	65	53	42	58
Noe riktig	39	27	29	30	33	29
Mest galt	5	10	4	12	19	10
Uoppgitt	-	4	3	5	6	4
	100	100	100	100	100	100
Antall	56	477	201	154	64	955

Holdninger til livsløpsstandard (utsagn om livsløpsstandard, - enig?)

Vi har forsøkt å måle holdningene til livsløpsstandard langs en dimensjon som går fra "indifferent/likegyldig", gjennom "mulig framtidig betydning" til "viktig for meg", underforstått "viktig for meg i dag". I tillegg har vi gitt en mulighet til å ta noe avstand fra livsløpsstandard ved å sette denne i motsetning til "en alminnelig bolig".

Utsagnene er som følgende:

- Det har liten betydning for meg om boligen har livsløpsstandard eller ikke
- Det er viktig for meg at boligen har livsløpsstandard
- Det er ikke så viktig i dag, men i framtiden vil jeg helst at boligen min har livsløpsstandard
- Jeg vil ha en alminnelig bolig og synes dette med livsløpsstandard blir for spesielt

De aller fleste har tatt stilling til de tre første utsagnene, men nesten fjerdeparten av de 972 småhuseierne med nye boliger har ikke tatt stilling til om "dette med livsløpsstandard blir for spesielt". To tredjedeler har imidlertid sagt seg uenig i setningen, og bare 12 prosent sagt seg enig i den. De som er enige at livsløpsstandard blir for spesiell, fordeler seg over alle aldersgrupper. Mens de som ikke synes den er for spesiell, finnes litt oftere blant de unge i alderen 30 - 39 år (54 prosent mot 46 prosent blant de som er enige i utsagnet).

Det er altså få som "tar avstand" fra livsløpsstandard, og på den andre siden er det et stort flertall som er positiv til den.

Tabell 37

Enighet eller uenighet med utsagn om livsløpsstandard

Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Enig	Uenig	Uoppgitt	Sum
a. Det har liten betydning for meg ..	25	53	22	100
b. Det er viktig for meg ..	52	30	18	100
c. .. ikke så viktig i dag, men i framtiden ..	69	18	13	100
d. ..syns .. livsløpsstandard blir for spesielt	12	65	23	100

Vi har kombinert svarene på spørsmålene om enighet med de fire utsagnene og kommet fram til følgende fordeling:

Viktig for meg (i dag)	52 %
Viktig i framtida	29 %
For spesielt	10 %
Ikke noen klar mening	9 %
Summen av dette blir 100%.	

Mange har sagt seg enig i både at livsløpsstandard er "viktig for meg" og "viktig i framtida", og da har "viktig for meg" fått forrang. I alt har altså 81 prosent av alle boligeiere i forholdsvis nye boliger en klart positiv holdning til livsløpsstandard, enten i dagens

situasjon eller i framtida. Tatt i betraktning at hovedtyngen av beboerne er unge og i den alderen en gjerne etablerer seg med familie, viser dette en meget positiv holdning til standarden.

Det er imidlertid en viss forskjell i holdningene etter alder. De eldre har naturlig nok oftere sagt livsløpsstandard er viktig (i dag) framfor å mene den er viktig for framtida. Mens de yngre fordeler seg noe jevnere på å hevde betydningen for nåsituasjonen og for framtida. Men alle er omtrent like positive idet bare en tiendedel mener livsløpsstandard er "for spesielt". Se tabellen nedenfor.

Tabell 38
Holdning til livsløpsstandard etter alder
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Viktig for meg	For framtida	For spesielt	Uoppgitt	Sum prosent	Antall
Under 30 år	57	23	13	7	100	56
30-39	48	32	10	10	100	477
40-49	49	32	11	8	100	201
50-64	59	24	10	7	100	154
65-99 år	67	18	10	5	100	67
Alle	52	29	10	9	100	955

I omtalen foran (avsnitt 5) om hvem som hadde flyttet inn i disse nye småhusene vi har undersøkt, gjorde vi en grov inndeling i forhold til kjente etableringsmønstre.

Vi har vist til en første etableringsfase for de under 30 år, deretter en "andre etableringsfase" som går over i og dels blander seg med en "forbedringsfase". Det er mulig dette gir en forklaring på forskjellen som vi ser over og under aldersskillet på 50 år. De under er i sin andre etableringsfase og mer opptatt av andre hovedsaker som for eksempel kan dreie seg om boligens størrelse (jfr. Barlindhaug og Gulbrandsen 2000, side 73 og 83). Mens de som er noe eldre, ofte tenker i "forbedring" som eventuelt kan være livsløpsstandard.

Det kan være flere forklaringer på at de yngste, under 30 år, ser ut til å ha en lignende holdning som de eldre over 50 år. En mulighet er at de er i en relativt gunstig økonomisk situasjon som gjør at de slipper å tenke i gradvise overganger med forbedringer av boligstandard, og kan gå mer rett på sak i å velge en bolig med en standard som kan være tilfredsstillende livet ut.

Holdning og kunnskapsnivå

Kjennskapen til livsløpsstandarden er åpenbart god, og de positive holdningene utbredt. Er de med best kjennskap mest positive, og de med minst kjennskap mindre positive? Vi bruker den inndelingen vi har laget ut fra alle spørsmålene og vist i tabell 32 (side 49/50)

Tabell 39
Holdning til livsløpsstandarden etter kunnskapsnivå
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

	Viktig for meg	For framtida	For spesielt	Uoppgitt	Sum prosent	Antall
Mest riktig	51	34	6	9	100	558
Noe riktig	61	21	8	10	100	281
Mest galt	46	35	2	17	100	91
Uoppgitt	10	7	2	81	100	42
	52	29	6	13	100	972

Tabellen viser at de som vet mest, svært ofte er positive til livsløpsstandarden enden ved at de sier at den er viktig for dem (undersforstått i dagens situasjon), eller i framtida (85 prosent). Svært få (6 prosent) synes den er "for spesielt".

Det er likevel flest av de som har svart "noe riktig" som mener livsløpsstandarden er "viktig for meg" med 61 prosent. Sammen med de i denne gruppen som mener den er viktig for framtida, utgjør de 82 prosent. Det er vanskelig å påstå at de to gruppene er særlig forskjellig i sin positive holdning til livsløpsstandarden.

Den tredje gruppen som vet minst om livsløpsstandarden, har også til sammen 81 prosent som er positive til standarden enten for dem direkte, eller i framtida. Litt flere av dem er i tvil om hva de skal mene om livsløpsstandarden, og det er også noe færre av dem som tar den mest utvetydige positive holdningen av standarden er viktig for dem her og nå i motsetning til i framtida.

Den lille andelen som ikke har besvart kunnskapsspørsmålene (4 prosent) har oftest heller ikke noen holdning til livsløpsstandarden.

Alt i alt er holdningen til livsløpsstandarden omtrent like positiv enten en er godt eller mindre godt orientert om den.

Hvilken betydning har kontakt med Husbanken hatt for holdningene?

I de to periodene på 1970-tallet og først på 1990-tallet da de fleste nye boligene var med husbankfinansiering, var det også høye andeler med boliger som lå godt til rette for full livsløpsstandard ved at de hadde alle viktige rom på inngangsplanet. Vi har derfor konkludert med at finansieringsmåten har hatt betydning for boligens utforming. I rapporten om virkninger av Husbankens oppføringslån som vi har vist til tidligere, fant en at husholdninger med lån i Husbanken har større tilbøyelighet til å være fornøyd med tilgjengeligheten og andre forhold vedrørende sin bolig enn andre. Dette kan gjelde foruten tilgjengelighet, lysforhold eller størrelse (Nordvik, Chen og Denozou 2000). Finner vi en lignende tendens i vår undersøkelse?

For det første har vi sett på holdningene etter om en har lån i Husbanken eller ikke. Her viser det seg at forskjellen ikke er stor, men at den går i samme retning. Hele 89 prosent av de med lån i Husbanken mener livsløpsstandard er viktig for dem, og særlig mange uten den lille reserverasjonen som kan ligge i at den "er viktig i framtida".

Tabell 40

Holdning til livsløpsstandard etter lånekontakt med Husbanken
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

Lån i:	Viktig for meg	For framtida	For spesielt	Uoppgitt	Sum prosent	Antall
Husbanken	61	28	4	8	100	244
Annen bank	47	31	8	14	100	641
Ingen lån	76	10	-	14	100	21
Uoppgitt	52	24	2	23	100	66
Alle	52	29	6	13	100	972

Blant de som har lån i annen bank sier nesten 80 prosent at livsløpsstandard er viktig for dem, selv om fordelingen går mer i retning av at den er viktig i framtida enn blant de som har husbanklån. Konklusjonen blir derfor at lånekontakten med Husbanken neppe har spilt noen avgjørende rolle for å forklare den hovedsaklige positive holdningen som de fleste har til livsløpsstandard.

Husbanken har også indirekte innflytelse

Ifølge en rapport om virkningene av Husbankens låneordninger på kvalitet og kostnader, vil kontakt med Husbanken kunne forbedre kunnskapen om tilgjengelighet og påvirke boligbyggerne i denne retningen (Nordvik, Chen og Denizou 2000).

Vi har i undersøkelsen prøvd å etterspore eventuell innflytelse fra Husbanken ved å spørre om boligen var bygd ut fra tegninger som oppfyller Husbankens krav til livsløpsstandard. Dette gjelder tydeligvis ikke bare boliger som har husbanklån, men rimeligvis ofte disse.

38 prosent hadde fått opplyst at boligen hadde livsløpsstandard ved kjøpet, mens hele 50 prosent besvarte spørsmålet om boligen var bygd ut fra tegninger som oppfyller Husbankens krav til livsløpsstandard. Likevel har ikke alle som sier slike tegninger var brukt, faktisk lån i Husbanken.

Tabell 41

Bruk av tegninger fra Husbanken om livsløpsstandard, etter lånekontakt.
Beboere i nye eide boliger i småhus 1995 - 97

Lån i bank:

Bygd ut fra tegninger som oppfyller livsløpsstandard?	Husbanken %	Annen bank %	Ikke lån eller uoppgitt %	Alle %
Ja	61	20	16	30
Nei	4	8	7	7
Vet ikke/er usikkert	8	15	21	14
Uoppgitt	28	58	56	50
Sum prosent	100	100	100	100
Antall	244	641	87	972

TOTAL-prosent				
Ja	15	13	1	30
Nei	1	5	1	7
Vet ikke/er usikkert	2	10	2	14
Uoppgitt	7	38	5	50
Alle	25	66	9	100

I første del av tabellen er sporene tilbake til husbank-tegninger vist for hver gruppe, Husbankkunder, andre bankkunder og de med ingen lån eller uoppgitt hva slags lån. Det viser seg som rimelig er at de med lån i Husbanken oftest har tegninger som tilfredsstillende krav til livsløpsstandard (61 prosent). Men også en stor del av de med lån i andre banker refererer til slike tegninger. I andre del av tabellen er fordelingen gitt i prosent av totalen i nedre høyre hjørne av tabellen. Siden så mange har bygd uten husbanklån, utgjør denne siste gruppen nesten like mange av totalen, som de med husbanklån og tegninger som oppfyller krav til

livsløpsstandard, - henholdsvis 13 og 15 prosent av det totale utvalget av beboere med relativt nye småhus.

Nå skal disse opplysningene tas med et visst forbehold. Vi har erfaring for at opplysninger om livsløpsstandard kan være omtrentlig og ikke referere alle viktige sider på en sikker måte. Opplysningene som tabellene i dette avsnittet gir, er brukernes tro eller oppfatning om saksforholdet. Og tro følges også gjerne av en viss porsjon tvil. Bare 37 prosent har besvart spørsmålet om tegningene, som nevnt også fordi bare de som hadde fått opplyst at boligen var en livsløpsbolig, skulle besvare spørsmålet. Halvparten har ikke tatt stilling til spørsmålet, og 14 prosent har klart sagt fra at de er usikre på om boligen er bygd etter tegninger som oppfyller Husbankens krav til livsløpsstandard.

7. Litteratur

- Barlindhaug, Rolf og Ole Gulbrandsen 2000. *Bolig- og bostedspreferanser i Stavanger-regionen*. Prosjektrapport 269, Byggforsk 2000.
- Barlindhaug, Rolf 1992. *Fordelingsvirkninger av bolig- og skattepolitikken i 1980-årene*. prosjektrapport 114, NBI 1992.
- Boysen, Carsten 1976. *Bygget og leilighetene*. NBI 1976.
- Christophersen, Jon, Ole Gulbrandsen og Rolf Barlindhaug 2000. *Boligpris og brukskvalitet*. Prosjektrapport 284, NBI.
- Clark, William A.V. and Dieleman, Frans M. (1996) *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick: Center for Urban Policy Research.
- Gulbrandsen, Ole 1976. *Bevegelseshemmede i et spesialbygg i Oslo. Beboernes livssituasjon*. NBI 1976.
- Gulbrandsen, Ole 1977. *Trapper og tilgjengelighet. Boforholdsundersøkelsen 1973*. NBI og NIBR 1977
- Gulbrandsen, Ole og Jon Christophersen 1976. *Funksjonshemmede og tilgjengelighet*. Byggforsknotat 47, NBI 2000.
- Gulbrandsen, Ole 1996. *Hver femte bolig er tilgjengelig for funksjonshemmede*. Samfunnsspeilet 4/96. Statistisk Sentralbyrå.
- Gulbrandsen, Ole og Viggo Nordvik 1995. *Boligetablering*. Prosjektrapport 183, Byggforsk 1995.
- Gulbrandsen, Ole 1999. *Fremdeles få boliger egnet for bevegelseshemmede*. Samfunnsspeilet 2/99. Statistisk Sentralbyrå.
- Gulbrandsen, Ole 2001. *Behov for utbedring og vedlikehold av boliger*. Forvaltning. NBI-blad 610115, under publisering.
- Hjulet 2000 (Styrings- og informasjonshjulet for helse- og sosialtjenesten i kommunene). Sosial- og helsedepartementet, Statistisk sentralbyrå, Statens helsetilsyn.
- Kendig, Hal L. (1990) *A Life Course Perspective on Housing Attainment*. In *Housing Demography - Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Edited by Dowell Myers. The University of Wisconsin Press.
- Nordvik, Viggo, Xiaoming Chen og Karine Denizou (2000), *Husbankens oppføringslånordning, virkninger på kvalitet og kostnader*. Byggforsknotat 44, 2000.
- NBBL 1998. *Statistiske opplysninger om NBBLs medlemslag*. Oslo 1998.
- Nordvik, Viggo 1995. *Husbankens virkemidler, Hvordan virker de?* Prosjektrapport 187, NBI 1995.
- Norges Handikapforbund 1997. *"Boligpolitikken mot år 2000"*.
- NOU 2001:22 *"Fra bruker til borger. En strategi for nedbygging av funksjonshemmende barrierer"* (Manneråkutvalgets innstilling).
- HB-blad 9723 *"Krav til boliger for bevegelseshemmede"*. Husbanken 1967.

8. Vedlegg

Vedlegg 1. To forundersøkelser

To forundersøkelser har vært gjort fra høsten 1998 og til hovedundersøkelsen ble gjennomført høsten 2001. I den første forundersøkelsen ble 100 eiere av eneboliger tilfeldig trukket fra et eiendomsregister og spurt om boligens tilgjengelighet, finansiering og lignende.

Undersøkelsen ble rapportert i januar 1999 og diskutert i et større møte med KRD og Husbanken. Det ble uttrykt ønske om å gjennomføre en større og mer representativ undersøkelse.

En ny forundersøkelse ble gjort i 2000/2001 hvor et noe endret og utvidet skjema ble utprøvd i Oslo og Bergen med noen personlige besøk etter at 54 adresser var kontaktet pr. brev. Vi la vekt på å sjekke om spørsmålene ble riktig forstått, og om korrekte mål ble oppgitt av de som ble kontaktet. Undersøkelsen hadde et begrenset omfang, men tydet på at utsendte spørreskjemaer pr. post ville fungere godt. Den andre forundersøkelsen ble rapportert internt.

Vedlegg 2. Om blokkboliger

Ved utgangen av 1997 har vi beregnet det samlede antallet boliger i Norge til 1 947 000²⁰. Om lag 17 prosent av disse var boliger i høy- eller lavblokker eller i bygårder (leiegårder). Vi finner den samme prosentandelen både i Boforholdsundersøkelsen 1995 og i Levekårsundersøkelsen 1997.

Dette utgjorde 340 000 boliger i blokker i slutten av 1997. Ut fra den siste undersøkelsen var omtrent hver tredje (32 prosent) bolig i blokk en leiebolig, knapt halvparten (46 prosent) en borettslagsbolig, og hver femte (22 prosent) en selveid bolig.

Den største delen av blokkboligene var i høy- eller lavblokk, og bare en tredjedel i bygårder og lignende. Flertallet igjen av høy- og lavblokkene var boliger som beboerne eide gjennom borettslag, og bare en femtedel var leieboliger.

Flertallet av bygårdene derimot var leieboliger, og resten selveide boliger eller eid gjennom borettslag.

Boligkooperasjonen har dermed innflytelse over knapt halvparten av alle boliger i blokk.

Tabell v2.1

Beregnet antall boliger i blokk pr. 1.1.1998

Andeler fra Levekårsundersøkelsen 1997 og Boforholdsundersøkelsen 1995

	Selveide	Borettslag	Leie	Total
Boliger i høy- og lav-blokker	21 %	59 %	20 %	229 000 100 %
Boliger i bygårder o.l.	24%	21 %	55 %	111 000 100 %
Alle	22 %	46 %	32 %	340 000 100 %

Vi vet en del om tilgjengeligheten av disse boligene. NBBL gjennomførte i 1998/1999 en undersøkelse om tilgjengeligheten og spesielt om heis i ca. 100 borettslag. OBOS med det største antallet borettslag (og boliger) var ett av de få lagene som ikke deltok i undersøkelsen. Den regnes ikke som statistisk representativ for borettslagsboligene, men forfatteren regner likevel med at undersøkelsen gir gode indikasjoner om holdninger og meninger om bedring av tilgjengeligheten i borettslagene (NBBL 2000, side 25).

NBBL oppsummerer resultatene med at 89,5 prosent av boligene i lavblokk i kooperasjonen mangler heis. Derimot har de fleste høyblokkene (med over fem etasjer) oftest heis. Likevel har flere av dem trappeatkomst til eller fra heisen, slik at 26 prosent enten ikke har heis, eller har ufullstendige heisløsninger. Undersøkelsen viser også at i løpet av de siste 10 årene har

²⁰ Beregningen er gjort ut fra Folke- og bolig tellingen 1990 med tillegg av vel 100 000 midlertidige boliger samt årlig tilvekst ut fra nybygging, og fratrukket en beregnet total avgang ut fra bolig-markedsmodellen BUMOD på 6000 – 7000 boliger i året.

det blitt bedret tilgjengelighet for nær 1800 boliger i borettslag ved installering av heis i lavblokker som før ikke hadde dette

Levekårsundersøkelsen og Boforholdsundersøkelsen gir et mer generelt bilde av tilgjengeligheten og utbredelsen av heis i hele massen av blokkboliger. I gjennomsnittet viser Levekårsundersøkelsen 1997 at 17 prosent av alle boliger i blokk bor i hus med heis. Dette tallet er noe usikkert fordi en tredjedel av de som bor i blokk i undersøkelsen ikke har besvart spørsmålet om heis. I Boforholdsundersøkelsen 1995 svarte omtrent alle på spørsmålet om heis, og 21 prosent av beboerne i blokk bekreftet at de hadde heis. Det fremgår imidlertid ikke om det også fantes trapper eller trinn i forbindelse med atkomsten til heisen, slik at tallet kan være lavere hvis dette trekkes fra. Det er også mulig at den høye andelen med ubesvart på spørsmålet om heis i Levekårsundersøkelsen 1997 skyldes nettopp at en del hadde trappehindringer. Undersøkelsen var lagt opp med mange spørsmål om tilgjengelighet slik at dette kan ha ført til at en nølte med å bekrefte god tilgjengelighet hvis en hadde heis, men likevel med trappeatkomst som begrenser tilgjengeligheten som heisen ellers kunne gi.

Når vi tar hensyn til disse betenkelighetene, finner vi det rimelig å stole mest på resultatet fra Levekårsundersøkelsen som sier at 17 prosent av alle boliger i blokk har heis, og antakelig ikke trapper som hundrer atkomsten til heisen.

Livsløpsstandard og nyere blokkboliger

I denne rapporten har vi i hovedsak skrevet om småhus. Representative opplysninger om nye boliger i blokker har vi ikke fått. Årsaken er at registeret vi trakk vårt utvalg fra, manglet individuelle boligadresser for boliger i boligkooperasjonen slik at vi ikke fikk trukket noen adresser for husholdninger fra disse. Alle nye boliger i blokk ferdige i perioden 1995 – 1997 (tilsvarende omtrentlig antallet igangsatt i 1994 – 1996) var til sammen 6600 boliger.

Totalt antall boliger i blokk bygd i 1995, 1996 og 1997 i regi av boligkooperasjonen var ikke mer enn 1300 boliger (NBBL 1998).

I perioden 1994 –1996 ble det igangsatt knapt 60 000 boliger i Norge. Tre fjerdedeler av disse boligene var i småhus, og de 6600 utgjør bare 11 prosent i blokk. Antallet nybygde boliger i blokk har imidlertid økt de siste årene, og var over 5000 igangsatt i år 2000. Økningen startet i 1998 etter at antallet lenge lå på ca. 2000 i året, se tabell v2.2 på neste side.

Opplysningene om blokkene fra Levekårsundersøkelsen 1997 er fra et utvalg på vel 500 blokkboliger totalt i undersøkelsen, - hvorav 71 er fra 1980 og 1990-tallet. Her viser det seg at bare 10-15 prosent av blokkboligene fra 1980-tallet har livsløpsstandard, men at andelen øker til omkring halvparten på 1990-tallet. Antallet relativt nye blokkboliger fra 1990 til 1997 i undersøkelsen er imidlertid lite (bare 21) slik at dette må tas med forbehold. Tendensen er imidlertid så pass markert, og veksten i nybygde blokkboliger tilsier at det blir desto mer interessant å se på tilgjengeligheten i de nyeste blokkboligene. Til dette trengs det nye undersøkelser.

Tabell v2.2

Bygg satt i gang. Leiligheter, etter bygningstype

Kilde: Byggearealstatistikk 2000, Statistisk Sentralbyrå

År	I alt	Frittliggende eneboliger	Sum andre småhus	Blokker	Andel blokk
1990	21 597	7 438	8 817	3 362	16 %
1991	16 912	5 616	7 026	2 603	15 %
1992	15 024	5 170	6 757	1 735	12 %
1993	15 754	5 913	7 024	1 108	7 %
1994	20 886	8 101	8 564	2 293	11 %
1995	19 528	7 023	8 089	2 276	12 %
1996	18 353	7 117	7 200	2 076	11 %
1997	20 756	8 049	8 314	2 064	10 %
1998	19 444	6 723	7 548	2 773	14 %
1999	19 778	6 052	6 957	3 829	19 %

Tabell v2.3.

Livsløpsstandard i **boliger i blokk** etter byggeår

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997

Byggeår	Prosent som har livsløpsstandard	Antall
Før 1980	3	375
1980-85	7	33
1986-87	0	5
1988-89	31	12
1990-93	58	15
1994-97	46	6
Uoppgitt år	0	67
Totalt	5	513

Vedlegg 3. Spørreskjemaer

Har nye boliger livsløpsstandard? SMÅHUS

For å bedre tilgjengeligheten i norske boliger trengs mer kunnskap om hvordan forholdsvis nye boliger hittil er bygd, og om de er lette eller vanskelige å forbedre. Derfor ber vi deg/dere om å besvare spørsmålene på de neste sidene. Alle svar vil bli behandlet konfidensielt, og ingen opplysninger kan tilbakeføres til den enkelte. Et utvalg av personer er trukket tilfeldig ut. For å gjøre undersøkelsen pålitelig er det viktig at så mange som mulig besvarer skjemaet. Vi er takknemlig for at du/dere spanderer tid på å hjelpe oss med undersøkelsen. Eventuelle spørsmål om undersøkelsen kan stilles til Ole Gulbrandsen (tlf. 22965832), eller Jon Christophersen (tlf. 22965804) ved Norges byggforskningsinstitutt.

SKJEMA FOR REKKEHUS, ENE-, TOMANNS-BOLIGER ELLER ANDRE SMÅHUS

Først noen spørsmål om atkomst og parkering til boligen

1. Hvordan er parkering ordnet, har dere garasje eller biloppstillingsplass, eventuelt på egen tomt?

Kryss av

- 1 Biloppstillingsplass på egen tomt
- 2 Garasje/carport på egen tomt.
- 3 Felles garasjeanlegg
- 4 Felles parkeringsplass

Hvis parkering er ordnet i felles garasjeanlegg eller felles parkeringsplass:

2. Omtrent hvor langt er det fra parkeringen til boligens inngangsdør? *Kryss av*

- 1 Mer enn 100 m
- 2 50 - 100 m
- 3 20 - 50 m
- 4 Mindre enn 20 m

Hvis parkering er ordnet i felles garasjeanlegg eller felles parkeringsplass:

3. Omtrent hvor langt er det fra parkeringen til boligens inngangsdør? *Kryss av*

- 1 Mer enn 100 m
- 2 50 - 100 m
- 3 20 - 50 m
- 4 Mindre enn 20 m

Hvis dere har parkering på egen tomt:

4. Avstand fra biloppstillingsplassen, garasjen/carporten til inngangsdøra? *Kryss av*

- 1 Mer enn 10 m
- 2 5-10 m
- 3 Mindre enn 5 m
- 4 Garasjen/carporten ligger i huset eller er sammen bygget med huset

Til alle

5. Er det høydeforskjell mellom stedet dere parkerer og inngangsdøra til boligen? *Kryss av*

- 1 Mer enn ca 2 m
- 2 0,5 m - 2,0 m
- 3 Mindre enn ca 0,5 m

6. Er det gjesteparkering med parkeringsplasser for funksjonshemmede i området ? *Kryss av*

- 1 Ja

2 Nei

7. Omtrent hvor mange trinn er det fra terrenget til hovedinngangsdøra hos dere? *Kryss av*

- 1 Ingen trinn
2 1 – 3 trinn
3 4 – 5 trinn
4 Mer enn 5 trinn

Om livsløpsstandard

8. Har dere disse rommene i samme etasje som inngangsdøra? *Kryss av*

- 1 Vindfang/gang
2 Stue
3 Kjøkken
4 Bad
5 WC
6 Soverom

9. Er det trappetrinn mellom vindfang/gang og noen av disse rommene: stue, kjøkken, bad, WC eller soverom? *Kryss av det som passer*

	Ingen trinn	1 – 5 trinn	(Ca.) ½ etasje	En hel etasje
a. Mellom vindfang/gang og stue	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
b. Mellom vindfang/gang og kjøkken	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
c. Mellom vindfang/gang og bad	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
d. Mellom vindfang/gang og WC	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
e. Mellom vindfang/gang og soverom	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>

10. Er det høy terskel, dvs. mer enn ca. 25 mm, eventuelt så høy som 10 – 15 cm? *Kryss av*

	Nei (eller under 26 mm)	Ja, 26 – 90 mm	Ja, ca. 10 – 15 cm
a. Til bad eller WC	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
b. På inngangsdør	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
c. På terrasse-/ eller balkongdør	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
d. På dør til andre rom	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>

Om eventuelt baderom i samme etasje som inngangen:

11. Hva er innvendig størrelse på baderommet? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca. 3,5 m²
2 Ca. 3,5 - 5,5 m²
3 Ca. 6 m² eller mer
4 Har ikke bad i samme etasje som inngangen

Om eventuelt annet rom enn bad/kjøkken med røropplegg i samme etasje som inngangen:

12. Hva er innvendig størrelse på dette rommet som har røropplegg? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca 3,5 m²
2 Ca 3,5 - 5,5 m²
3 Ca. 6 m² eller mer
4 Har ikke annet rom enn bad/kjøkken med røropplegg i samme etasje som inngangen

Til alle

13. Hva er innvendig størrelse på soverom i samme etasje som inngangen? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca 10 m²
2 Ca 10 - 12 m²
3 Mer enn ca. 12 m²

- 4 Har ikke soverom i samme etasje som inngangen
14. Hva er bredden på gang/korridor i samme etasje som inngangen til boligen? *Kryss av*
- 1 Mindre enn ca. 1,4 m
- 2 1,4 m eller mer for større deler av gangen/korridoren

15. Hva er bredden på vindfanget, gangen eller korridoren i samme etasje som hovedinngangen?

Kryss av

- 1 Mindre enn ca. 1,4 m
- 2 1,4 m eller mer for større deler av gangen/korridoren
- 3 Har ikke vindfang, gang/korridor i samme etasje som inngangen

Andre spørsmål om boligen

16. Hvilket år flyttet du/dere inn i boligen?

Årstall: _____

17. Hvilket år er boligen bygget?

Årstall: _____

18. Hvilken boligtype har du/dere? *Sett kryss*

- 1 Enebolig på ett plan
- 2 Enebolig i flere etasjer
- 3 Rekke- el kjedehus
- 4 Tomannsbolig, tre-/fire-mannsbolig
- 5 Annet

19. Hvor mange etasjer har boligen dere bor i, dvs. de rommene dere disponerer?

Noter antall etasjer: _____ etasjer

Besvares av de med to-, tre- eller firemannsbolig:

20. Hvilken etasje ligger boligen i? *Sett kryss*

- 0 Underetasje/sokkel
- 1 1. etasje
- 2 2. etasje
- 3 3. etasje eller høyere

Til alle

21. Hvor mange kvadratmeter er boligen, innvendig målt på inngangsplanet, og omtrent hvor mange kvadratmeter er boligen i alt (i kjeller og loft skal bare beboelsesrom tas med)?

- a. Areal på inngangsplanet: _____ *noter kvadratmeter*
- b. Totalt areal (beboelsesareal): _____ *noter kvadratmeter*

22. Hvor mange rom på minst 6 kvadratmeter utenom kjøkken, bad/wc har boligen?

Noter antall rom: _____ rom

23. Er den frie bredden (dvs. lysåpningen) på innvendige dører på inngangsplanet minst 80 cm? *Dette gjelder inngangsdør, indre dør i vindfang, dør til terrasse/balkong, soverom, bad, kjøkken*

- 1 Ja, alle har lysåpning på minst 80 cm slik at en rullestol kan passere
- 2 Nei, disse dører er smalere, nemlig til: _____ (*noter til hvilke rom*)

24. Har baderommet en vegg med lengde på minst 2 m og som støter til vaskerom, eller WC?

- 1 Ja, til vaskerom
2 Ja, til WC
3 Nei, ingen av dem

25. I hvilke banker har dere lån på boligen? *To kryss er mulig*

- 1 Husbanken
2 Annen bank

26. Da dere kjøpte boligen, ble det opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard? *Kryss av*

- 1 Ja
2 Nei

Nærmere om livsløpsstandard

Til de som fikk opplyst at boligen hadde livsløpsstandard da den ble kjøpt/anskaffet

27. Var boligen bygd ut fra tegninger som oppfyller Husbankens krav til livsløpsstandard?

- 1 Ja
2 Nei
3 Vet ikke/ Er usikkert

Besvares av alle

28. Er du enig eller uenig i setningene nedenfor, og hvilken av setningene passer best (velg bare en) for å beskrive hva som er livsløpsstandard? *Kryss av:*

- | | Enig | Uenig | Passer best |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| a. En stor og rommelig bolig har som regel livsløpsstandard | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |
| b. Livsløpsstandard står for at boligen er Husbankfinansiert | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |
| c. Livsløpsstandard betyr at stue, soverom, kjøkken og bad er på inngangsplanet | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |
| d. Livsløpsstandard betyr først og fremst at bad og wc er tilpasset for rullestol | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |

29. Er du enig eller uenig i hver av de følgende setningene? *Kryss av*

- | | Enig | Uenig |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a. Det har liten betydning for meg om boligen har livsløpsstandard eller ikke | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> |
| b. Det er viktig for meg at boligen har livsløpsstandard | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> |
| c. Det er ikke så viktig i dag, men i framtiden vil jeg helst at boligen min har livsløpsstandard | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> |
| d. Jeg vil ha en alminnelig bolig og synes dette med livsløpsstandard blir for spesielt | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> |

Om husstanden (de som bor fast i boligen og vanligvis har minst ett måltid felles)

30. Hva er antall voksne personer minst 18 år, og antall under 18 år i husstanden? *Noter*

- a. Sum voksne personer minst 18 år: _____ antall
b. Sum personer under 18 år: _____ antall

31. Hva er din egen alder og på eldste person i husstanden? a. *Egen alder:* _____ år
b. *Eldste person:* _____ år

32. Hva er sivilstatus på den personen, eller en av de som disponerer boligen? *Kryss av*

- 1 Ugift
2 Gift/Samboende
4 Enke/enkemann

5 Separert/Skilt

Takk for hjelpen!

Har nye boliger livsløpsstandard? BLOKKER OG BYGÅRDER

For å bedre tilgjengeligheten i norske boliger trengs mer kunnskap om hvordan forholdsvis nye boliger hittil er bygd, og om de er lette eller vanskelige å forbedre. Derfor ber vi deg/dere om å besvare spørsmålene på de neste sidene. Alle svar vil bli behandlet konfidensielt, og ingen opplysninger kan tilbakeføres til den enkelte. Et utvalg av personer er trukket tilfeldig ut. For å gjøre undersøkelsen pålitelig er det viktig at så mange som mulig besvarer skjemaet. Vi er takknemlig for at du/dere spanderer tid på å hjelpe oss med undersøkelsen. Eventuelle spørsmål om undersøkelsen kan stilles til Ole Gulbrandsen (tlf. 22965832), eller Jon Christophersen (tlf. 22965804) ved Norges byggforskningsinstitutt.

SKJEMA FOR BLOKKER OG BYGÅRDER

Først noen spørsmål om atkomst og parkering til boligen

1. Er det reserverte parkeringsplasser for funksjonshemmede i nærheten av gården/blokka? *Kryss av*

- 1 Ja, i avstand 100 m eller mindre
2 Ja, mer enn 100 m unna
3 Nei

2. Er det høydeforskjell mellom stedet dere parkerer og inngangsdøra til blokka? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca. 0,5 m
2 0,5 m - 2,0 m
3 Mer enn ca. 2 m

3. Hvor mange trinn er det mellom terrenget/gata ute og inngangsdøra til trappeoppgangen dere bor i?

Kryss av

- 1 Ingen trinn
2 1 – 3 trinn
3 4 – 5 trinn
4 Mer enn 5 trinn

4. Hvis blokka/bygården har felles vindfang eller lobby: Hva er bredden på det/den? *Kryss av*

- 1 Mindre enn 1,4 m
2 1,4 m eller mer

Til alle

5. Er det heis i blokka/bygården? *Kryss av*

- 1 Ja
2 Nei -- Hvis nei, gå til **spørsmål 9**

6. Må en gå i trapp eller trinn for å komme fra inngangsdøra til heisen? *Kryss av*

- 1 Ja, 1-2 trinn
2 Ja, 3-5 trinn
3 Ja, mer enn 5 trinn
4 Nei

7. Går heisen til kjelleren? *Kryss av*

- 1 Ikke kjeller i gården/blokka
2 Ja, til felles kjellergarasje
3 Ja, til boder i kjelleren

8. Stopper heisen slik at heisgulvet er i plan med gulvet på repos (avsats) foran heisdøra?

- 1 Ja
 2 Nei, liten høydeforskjell
 3 Nei, høydeforskjell mer enn ca. 2,5 cm

9. Hva er bredden (eller den minste dimensjonen) på trappereposet (trappeavsatsen) foran inngangsdøra til leiligheten? *Kryss av*

- 1 1,0 m el. mindre
 2 1,0 - 1,4 m
 3 Mer enn ca. 1,4 m

Om livsløpsstandard

10. Har dere disse rommene i samme etasje som inngangsdøra? *Kryss av*

- 1 Vindfang/gang
 2 Stue
 3 Kjøkken
 4 Bad
 5 WC
 6 Soverom

11. Er det trappetrinn mellom vindfang/gang og noen av disse rommene: stue, kjøkken, bad, WC eller soverom? *Kryss av det som passer*

	Ingen trinn	1 – 5 trinn	(Ca.) ½ etasje	En hel etasje
a. Mellom vindfang/gang og stue	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
b. Mellom vindfang/gang og kjøkken	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
c. Mellom vindfang/gang og bad	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
d. Mellom vindfang/gang og WC	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
e. Mellom vindfang/gang og soverom	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>

12. Er det høy terskel, dvs. mer enn ca. 25 mm, eventuelt så høy som 10 – 15 cm? *Kryss av*

	Nei (eller under 26 mm)	Ja, 26 – 90 mm	Ja, ca. 10 – 15 cm
a. Til bad eller WC	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
b. På inngangsdør	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
c. På terrasse-/ eller balkongdør	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
d. På dør til andre rom	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>

Om eventuelt badrom i samme etasje som inngangen:

13. Hva er innvendig størrelse på badrommet? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca 3,5 m²
 2 Ca 3,5 - 5,5 m²
 3 Ca. 6 m² eller mer
 4 Har ikke bad i samme etasje som inngangen

Om eventuelt annet rom enn bad/kjøkken med røropplegg i samme etasje som inngangen:

14. Hva er innvendig størrelse på dette rommet som har røropplegg? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca. 3,5 m²
 2 Ca. 3,5 - 5,5 m²
 3 Ca. 6 m² eller mer
 4 Har ikke annet rom enn bad/kjøkken med røropplegg i samme etasje som inngangen

Til alle

15. Hva er innvendig størrelse på soverom i samme etasje som inngangen? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca 10 m²
- 2 Ca. 10 - 12 m²
- 3 Mer enn ca. 12 m²
- 4 Har ikke soverom i samme etasje som inngangen

16. Hva er bredden på gang/korridor i samme etasje som inngangen til boligen? *Kryss av*

- 1 Mindre enn ca 1,4 m
- 2 1,4 m eller mer for større deler av gangen/korridoren
- 3 Har ikke i samme etasje

Andre spørsmål om boligen

17. Hvilket år flyttet du/dere inn i boligen?

Årstill: _____

18. Hvilket år er boligen bygget?

Årstill: _____

19. Hvor mange kvadratmeter er boligen, innvendig målt på inngangsplanet, og omtrent hvor mange kvadratmeter er boligen i alt (i kjeller og loft skal bare beboelsesrom tas med)?

- a. Areal på inngangsplanet: _____ noter kvadratmeter
- b. Totalt areal (beboelsesareal): _____ noter kvadratmeter

20. Er det bod i samme etasje som inngangsdøra til leiligheten, eventuelt hvor stor?

- 1 Ja, areal på bod i samme etasje: _____ noter kvadratmeter
- 2 Nei, er ikke bod i samme etasje

21. Har boligen terrasse eller balkong, evt. hvor stor er den? *Kryss av og noter*

- 1 Ja, har balkong/terrasse. *Noter 21b) lengde: _____, 21c) bredde: _____*
- 2 Har ikke

22. Hvor mange rom på minst 6 kvadratmeter utenom kjøkken, bad/wc har boligen?

Noter antall rom: _____ rom

23. Er den frie bredden (dvs. lysåpningen) på innvendige dører på inngangsplanet minst 80 cm? *Dette gjelder inngangsdør, indre dør i vindfang, dør til terrasse/balkong, soverom, bad, kjøkken*

- 1 Ja, alle har lysåpning på minst 80 cm slik at en rullestol kan passere
- 2 Nei, disse dører er smalere, nemlig til: _____ (*noter til hvilke rom*)

24. Har baderommet en vegg med lengde på minst 2 m og som støter til vaskerom, eller WC?

- 1 Ja, til vaskerom
- 2 Ja, til WC
- 3 Nei, ingen av dem

25. I hvilke banker har dere lån på boligen? *To kryss er mulig*

- 1 Husbanken
- 2 Annen bank

26. Da dere kjøpte boligen, ble det opplyst om at boligen hadde livsløpsstandard? *Kryss av*

- 1 Ja
- 2 Nei

Om blokka

27. Hva er antall etasjer i blokka? *Kryss av*

1 1 – 3 etasjer

2 4 etasjer

3 5 etasjer eller flere: 27b *Noter antall etasjer:* _____

Nærmere om livsløpsstandard

Til de som fikk opplyst at boligen hadde livsløpsstandard da den ble kjøpt/anskaffet

28. Var boligen bygd ut fra tegninger som oppfyller Husbankens krav til livsløpsstandard?

1 Ja

2 Nei

3 Vet ikke/ Er usikkert

Besvares av alle

29. Er du enig eller uenig i setningene nedenfor, og hvilken av setningene passer best (velg bare en) for å beskrive hva som er livsløpsstandard? *Kryss av:*

	Enig	Uenig	Passer best
a. En stor og rommelig bolig har som regel livsløpsstandard	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
b. Livsløpsstandard står for at boligen er Husbankfinansiert	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
c. Livsløpsstandard betyr at stue, soverom, kjøkken og bad er på inngangsplanet	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
d. Livsløpsstandard betyr først og fremst at bad og wc er tilpasset for rullestol	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>

30. Er du enig eller uenig i hver av de følgende setningene? *Kryss av*

	Enig	Uenig
a. Det har liten betydning for meg om boligen har livsløpsstandard eller ikke	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
b. Det er viktig for meg at boligen har livsløpsstandard	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
c. Det er ikke så viktig i dag, men i framtiden vil jeg helst at boligen min har livsløpsstandard	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
d. Jeg vil ha en alminnelig bolig og synes dette med livsløpsstandard blir for spesielt	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>

Om husstanden (de som bor fast i boligen og vanligvis har minst ett måltid felles)

31. Hva er antall voksne personer minst 18 år, og antall under 18 år i husstanden? *Noter*

a. Sum voksne personer minst 18 år: _____ antall

b. Sum personer under 18 år: _____ antall

32. Hva er din egen alder og på eldste person i husstanden? a. *Egen alder:* _____ år

b. *Eldste person:* _____ år

33. Hva er sivilstatus på den personen, eller en av de som disponerer boligen? *Kryss av*

1 Ugift

2 Gift/Samboende

4 Enke/enkemann

5 Separert/Skilt

Takk for hjelpen!