



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt, NBI

**PROSJEKT
RAPPORT**

12

Boligstandard 1967 – 1981

resultater fra
Boforholdsundersøkelsen 1981

av
Dagfinn Ås
og
Thorbjørn Hansen

Boligstandard 1967 – 1981

resultater fra
Boforholdsundersøkelsen 1981

av
Dagfinn Ås
og
Thorbjørn Hansen

Prosjektrapport 12.

Boligstandard 1967-1981

UDK 728(481)

ISBN 82-536-0242-1

ETB: forfatterne og Helene Hannestad

Språkkonsulent: Eli Vercoe

Grafisk formgivning: forfatterne

Opplag: 400

NOR-TRYKK A/S

@ Norges byggforskningsinstitutt

Forskningsveien 3b

Postboks 322 Blindern

0314 Oslo 3

Tlf. (02) 46 98 80

INNHOOLD

INNLEDNING	5
KAPITTEL 1. BOLIGSTANDARD - HVA ER DET ?	7
Boligstandard og boforhold	8
Egen bolig og boligdekning	10
Kriterier for boligstandard	12
Størrelse, antall rom og kvadratmeter	16
Utforming og planløsning	17
Utrustning og utstyr	20
Varme og ventilasjon	22
Teknisk tilstand	23
Drøfting av krav til standard	25
KAPITTEL 2. BOLIGMASSEN OG BOLIGDEKNINGEN	30
Boligmassens sammensetning	30
Boligdekning	33
Boligfrekvenser	35
Ønske om egen bolig	37
Boligavgang	39
Boligdekning og boliggetterspørsel	41
KAPITTEL 3. BOLIGSTANDARD 1967-1973-1981	42
En indeks for boligstandard	42
De enkelte hustypene	48
Boligstandardens utvikling over tid	51
- Standardklasse	55
- Boligenes størrelse	56
- Kjøkken, sanitærforhold og oppvarming	58
Nybygging, avgang og ombygging	60

KAPITTEL 4. DE ENKELTE HUSTYPENE	66
Sammenbygde store hus	68
Boligblokker	69
Frittliggende eneboliger	71
Vertikaldelte småhus	72
Horisontaldelte småhus	74
Våningshus på gård	75
Boligavgang	78
Ombygging, avgang og nybygging	80
KAPITTEL 5. BOLIGENES TEKNISKE TILSTAND	82
Utviklingen 1973-1981	83
Subjektiv vurdering	84
Boligtype og standardklasse	85
Utbedringsbehovets omfang	87
KAPITTEL 6. BOLIGSTANDARD OG HUSHOLDNINGENE	90
Hvem bor i de gode og de dårlige boligene ?	90
Hvem har oppnådd standardhevning ?	92
Utjevning eller differensiering ?	97
KAPITTEL 7. TILFREDSSTILLENDEN BOLIGSTANDARD NÅ?	101
Boligdekningen	101
Boligenes størrelse	103
Boligenes utrustning og tekniske stand	105
Nybygging eller utbedring av husene ?	107
VEDLEGG	110
A: Noter/referanser	
B: Om boforholdsundersøkelsen 1981	
C: Publikasjoner fra boforholdsundersøkelsene	

INNLEDNING

Denne rapporten er en av flere som handler om boforhold i Norge. Boforholdsundersøkelsen er så omfattende at de gir opphav til flere spesielle analyser og rapporter. Her skal vi ta for oss et avgrenset sett av data som i alt vesentlig dreier seg om selve boligen. Til tross for denne begrensningen kan fremstillingen være komplisert, og for å lette lesningen skal vi her i innledningen gi en form for leseranvisning.

Vi har funnet det riktig å ofre god plass på å diskutere selve hovedbegrepet - boligstandard. Dette gjør vi i Kapittel 1. Her har vi samlet flere synspunkter om standardbegrepet. Flere av de forholdene som vi trekker inn her, er ikke med i den etterfølgende analysen. Denne er mest innrettet på å vise utviklingen over tid.

Skal vi snakke om boligstandarder i hele landet må vi også ta for oss spørsmål om hvorvidt det er nok boliger, altså boligdekningen. Dette tar vi for oss i Kapittel 2, hvor vi gir en oversikt over hele boligmassen.

I Kapittel 3 viser vi hvordan vi kan lage et mål for boligstandard. Å "måle" dette forholdet er ingen enkel operasjon og den målestokken som vi har utviklet er todimensjonal. Den er imidlertid almen og kan brukes på ulike sett data. Vi bruker den på opplysningene fra alle de tre boforholdsundersøkelsene, og kan derfor studere utviklingen av boligstandard over tid. Mens vi i Kapittel 3 behandler hele boligmassen, har vi i Kapittel 4 søkt å nyansere bildet ved å ta for oss de enkelte hus-typene hver for seg.

Av resultatene kan vi se at ombygging, utbedring og modernisering av de eldre boligene har resultert i en merkbar heving av standarden totalt sett. Kapittel 5 følger opp dette ved å vise noen resultater om utbedrings- og reparasjonsbehov

Kapittel 6 avviker fra de andre ved at vi her trekker inn de husholdningene som bor i boligene. Vi har foran forklart at vi må gjøre dette dersom vi ønsker å si noe om de konkrete boforholdene på et gitt tidspunkt. Vi viser her i dette kapitlet noen forskjeller i boforhold mellom ulike grupper og sosiale lag, men igjen er det endringer over tid som står i fokus.

KAPITTEL 1.

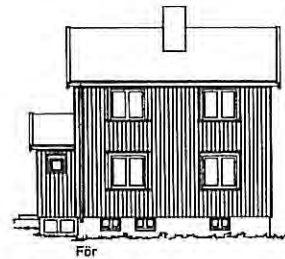
BOLIGSTANDARD - HVA ER DET ?

I alle offisielle dokumenter hvor målet for norsk boligpolitikk er formulert har en i etterkrigstiden, med små variasjoner, brukt følgende formulering: "Alle skal ha en høvelig bolig til overkommelig pris" (1).

Høvelig bolig er et normativt uttrykk. Det setter et mål for boligstandarden. Uttrykket er ikke presist og det må presiseres før vi kan avgjøre om en bolig er å regne som "høvelig". Første steg vil alltid være å beskrive boligens standard. En bolig kan ha høy, middels eller lav boligstandard; det kan også en by eller et helt land ha.

Boligstandard er et begrep som alle har erfaringer med og mening-er om. At begrepet brukes av mange, betyr imidlertid ikke at det er entydig. Vi skal i denne rapporten drøfte ulike definisjoner og bruksmåter og fremme en definisjon som gjør det mulig å lage et mål for boligstandard.

I en sammenligning av boligstandard på tvers av landegrenser eller med hensyn til ulike tids-



perioder må boligstandard alltid ses på som et relativt fenomen. Boligstandarden vil måtte fortolkes i forhold til de rådende økonomiske og sosiale forholdene. Dette gjør også at vi har å gjøre med kontinuerlige endringer. Teknologiske nyvinninger såvel som endrede økonomiske forhold vil til enhver tid gi opphav til nye byggemåter og nye typer boliger. Sosiale endringer vil likeledes skape endrede forestillinger og andre ønsker og krav til boligens størrelse og utforming. De samme endringene gir opphav til behovet for forskning og utredning av boligspørsmål.

Boligstandard og boforhold

De opplysningene som denne rapporten analyserer og presenterer, skriver seg i hovedsak fra tre intervjuundersøkelser, nemlig Boforholdsundersøkelsene i 1967, 1973 og 1981. (2) Boforhold som disse undersøkelsene tar sikte på å studere, står for noe mer enn boligstandard og det er viktig å være klar over forskjellen.

Boforhold går ut over boligens fire vegger og tar inn forhold som har å gjøre med omgivelsene og bostedet. Videre har det å gjøre med økonomiske forhold, boutgifter samt eie- og leieforhold.

Rent generelt bruker vi betegnelsen bo når vi viser til husholdningene såvel som til boligene de bor i. Vi bruker betegnelsen bolig når vi i en mer snever forstand viser til den fysiske boligen. Det følger av dette at boligstandard først og fremst viser til selve boligen. Når vi omtaler boliger og boligstandard trekker vi derfor ikke inn omgivelsene og miljøspørsmål.

Boligstandard dreier seg om boligens størrelse, utforming, utrustning og tekniske tilstand. Historisk sett er dette de sentrale kriteriene for boligkvalitet. I senere tid er boligens omgivelser, service i boligområdene og bomiljøet tillagt større vekt. Dette kan få mange til å tro at problemene med selve boligen er løst. Det synes å være en utbredt oppfatning at boligstandard som problem nå er begrenset til meget små og særlig utsatte grupper, som for eks. innvandrere. Dette er en feiloppfatning som kan føre til neglisjering av forhold av stor betydning for både individene og samfunnet.

I en totalvurdering av boforholdene må ytre forhold nødvendigvis være med. Støyplager ved en motorvei kan for eks. gjøre en ellers bra bolig umulig. Ukependleres hjemmebolig kan være bra, men



forutsetter lange reiser og brakkeopphold alle hverdagene i uka. Men på den andre siden vil ikke gode ytre forhold oppveie alle mangler ved selve boligen. Boligstandarden har en selvstendig verdi og betydning.

Boutgifter og disposisjonsforhold er også avgjørende for ens totale bosituasjon. Økonomien må vi ha med om vi vil forstå spørsmålet om boforhold fullt ut og dersom en skal ta beslutninger om tiltak. Økonomien er likevel i liten grad direkte berørt i denne rapporten. Vi mener at en konkret beskrivelse av boligstandarden i landet og hvordan den har utviklet seg mellom 1967 og 1981, er nyttig selv om den nødvendigvis må suppleres med økonomiske analyser før disse resultatene kan danne basis for boligpolitiske tiltak. Det er nyttig fordi boligstandarden rent konkret har betydning for befolkningens helse og trivsel. Bolig er en livsbetingelse akkurat som mat, og har som kostholdet direkte innvirkning på sunnhet og arbeids- evne.

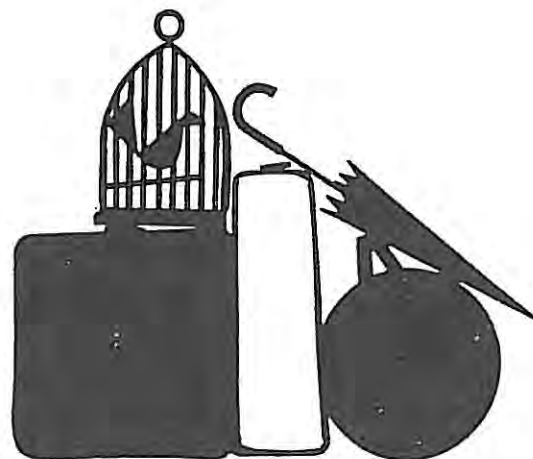
Egen bolig og boligdekning

I boforholdsundersøkelsene tar en utgangspunkt i et representativt utvalg av landets husholdninger. Som husholdning regner vi de

personene som har felles økonomi og felles mathushold og som bor sammen. Enkeltpersoner som bor alene regnes som egne husholdninger.

Dette er husholdningene slik de faktisk er dannet. Men vi vet at dette ikke alltid stemmer med de husholdningene som folk ønsker å danne. En del eksisterende husholdninger er sammensatt av flere grupper som ønsker å danne hver sin husholdning. Et eksempel er husholdninger med voksne barn som vil flytte for seg selv.

Bolig er de rom og arealer som hver husholdning disponerer enten dette er ett eller flere rom og uansett disposisjonsform. Noen av disse boligene tilfredsstillter ikke de elementære kravene som må stilles for at dette skal kunne kalles egne (selvstendige) boliger. En bolig er ikke en egen, selvstendig bolig dersom en skal måtte gå gjennom boligrom i en annen husholdning for å komme til sin bolig. Dette er det eneste kravet som stilles i offisiell norsk statistikk for å kunne avgrense en bolig. Et rom på minst 6 kvadratmeter kan representere en bolig dersom rommet har egen inngang utenfra eller fra en felles korridor.(3)



Å ha egen selvstendig bolig vil i mange sammenhenger være det mest elementære krav som stilles.

Med begrepet boligdekning viser vi til forholdet mellom antall boliger og antall personer eller antall husholdninger. Dette kan uttrykkes på mange måter. Et vanlig mål er "boliger pr. 1000 personer". Et annet er "boligfrekvenser" som gir tall for undergrupper av befolkningen. Vi skal i neste kapittel gå nærmere inn på dette.

Spørsmålet om boligdekning er egentlig et spørsmål om det er nok boliger til alle dem som ønsker å danne egen husholdning.

Boligstandard bør alltid sees i sammenheng med boligdekningen. Det er mulig å finne situasjoner der boligstandarden er god, etter de kriterierene en vurderer hver enkelt bolig, men der det er stor mangel på boliger til dem som ønsker å danne egen husholdning. En vurdering bare etter standard gir da et skjevt bilde.

Kriterier for boligstandard

Boligstandard omfatter flere enkeltforhold og det er nødvendig med en viss inndeling. Følgende forhold hører med:

- boligens størrelse og rom
- boligens utforming og planløsning
- boligens utrustning og utstyr
- boligens varme- og ventilasjonsforhold
- boligens tekniske tilstand.

Vi trenger et sett av kriterier som spenner over alle boliger og som også fortrinnsvis er forhold som er uavhengig av hverandre. Vi bruker ikke hustype som kriterium til tross for at hustypen er forbundet med visse kvaliteter som gjør at den i seg selv kan ses på som uttrykk for ulik boligstandard. Eneboliger har for eksempel hage og bakkekontakt. Leiligheter i blokk må nøye seg med balkong og har ikke direkte bakkekontakt. De har også alle felles oppgang. Slike egenskaper er uløslig knyttet til hustypen. Det er også størrelse og disposisjonsforhold. Leiligheter i blokk er som oftest små og leide, mens eneboliger typisk er store selveide boliger.

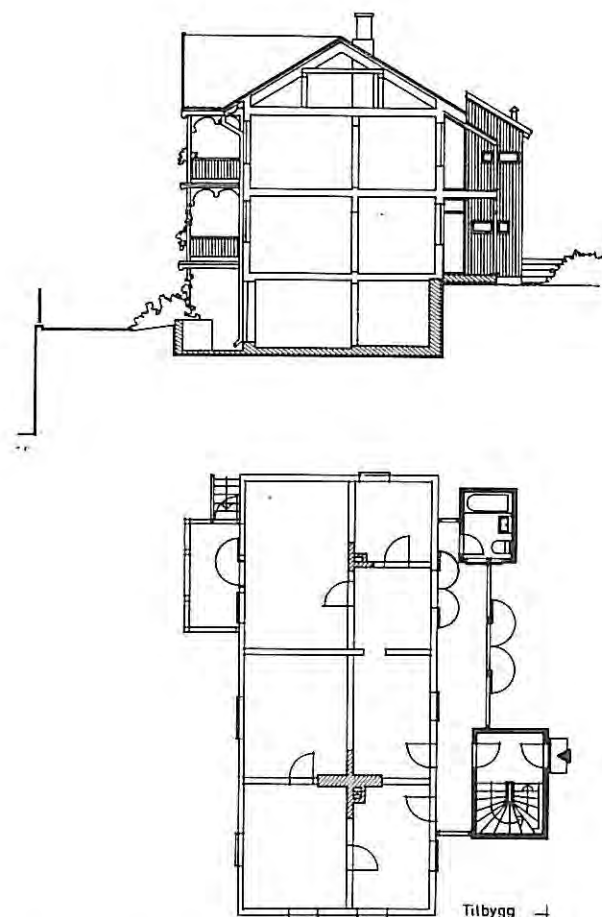
Som vi skal se senere skiller de enkelte hustypene seg fra hverandre nettopp med hensyn til boligstandard. Samtidig er fordelingene av hustyper klart forskjellig mellom byer og landdistrikter. I de store byene vil enebolig vanligvis oppfattes som noe luksuriøst. I mer spredtbygde strøk derimot, vil enebolig være en selvfølge. Lands-

gjennomsnittet uten sammenheng med distriktsvise variasjoner og endringer i urbaniseringsgraden vil være vanskelig å tolke. Oftest vil en enebolig anses best og blokk eller bygård vil bli sett på som dårligst, men ikke alltid.

Vi vil anta at mange av de elementene som boligstandarder omfatter er almene og vil være relevante i andre land og til andre tider. En bolig skal for eksempel alltid være et effektivt klimaskille, det skal være plass for matlaging, det skal finnes utstyr for personlig hygiene, etc.

Neste skritt er å fastlegge grensene mellom akseptable og uakseptable forhold, det nødvendige mot det overflødig, høvelige boliger mot mindreverdige og dårlige boliger. Slike grenser er nødvendige for å bedømme forholdene, og for å vurdere effekten av tiltak som er satt iverk og for å kunne se hva som bør gjøres framover.

Grenseverdiene vil være tidsbestemte og knyttet til bestemte samfunn og de kan være meget omstridte. I et samfunn med så raske forandringer som vårt, vil også krav til boligene forandre seg raskt. Kravene kan endres fordi:



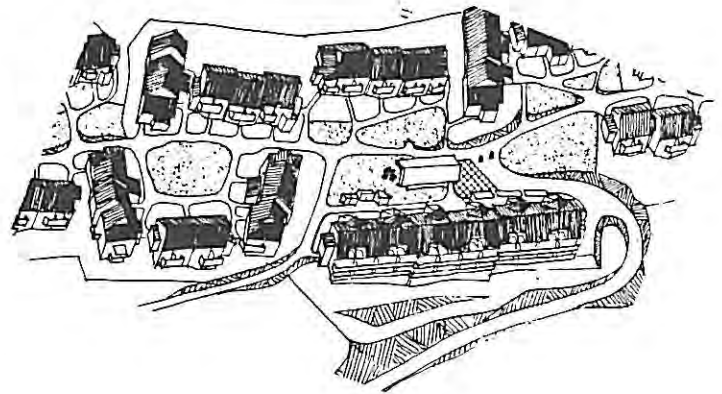
Laftet hus fra 1892 som ble utvidet og panelt i sveitserstil i 1910. Huset ble ombygd og tatt i bruk som kollektiv for fire enslige i årene 1979-83. Tilbygget inneholder våtrom, ny trapp og glassveranda. Detaljene avviker fra hovedhuset, og tilbygget er "løsrevet" fra dette ved hjelp av vertikale glassfelt, men hovedformene og detaljene harmonerer godt med sveitserstilen. (Ark. MNAL Lene Frank, Oslo)

- Bedringer i samfunnets generelle økonomi og bedre produksjonsmetoder gjør det lettere å tilfredsstille økte krav.

- Ny innsikt skjerper visse krav til boligens egenskaper, f.eks. i sammenheng med helse- og sosiale forhold.

- Nye forutsetninger kan følge av endrede arbeidsforhold, økt skolegang, studier og kurs, nye samlivsforhold osv.

Det kan være viktig å understreke at kravene ikke bare er spørsmål om velferd og trivsel. En rekke krav er knyttet til organisering og drift av samfunnet som helhet. Et eksempel på det er kravene til tetthet og isolering. Det har betydning for beboerens komfort og utgifter til oppvarming, men har samtidig meget stor betydning for samfunnets totale energibehov. Kravene om at boligen må knyttes til et vann- og kloaknett, gir fordeler for beboeren, men er uansett dette nødvendig for organiseringen av et tettsted.



Vi skal nedenfor se konkret på grenseverdiene for hvert enkelt kriterium, når og hvordan kravene er oppstått. Styrende organer i samfunnet har til enhver tid fastsatt mer eller mindre presist hva de anerkjenner som rimelige krav.

I Norge er det særlig i bygningsloven og i Husbankens regler for utlån og bostøtte at en finner slike normer. I tillegg har en forslag til normer utarbeidet av interessegrupper og forskere, som for eksempel i Byggforsk-serien fra NBI.

Størrelse, antall rom og kvadratmeter

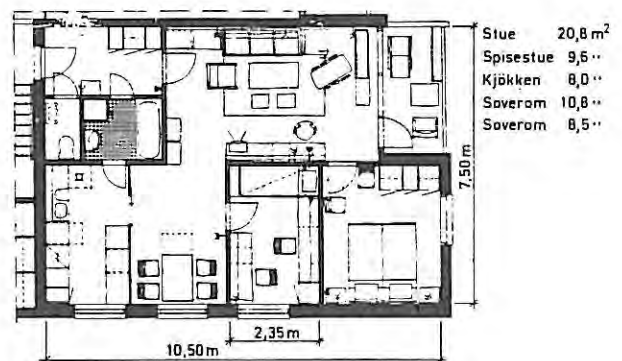
Myndighetene i Norge anerkjenner i dag at en rimelig brukbar bolig skal ha stue, kjøkken, bad og oppbevaringsrom pluss et soverom til foreldre og et til hver av barna. (4) Også enslige skal ha eget soverom såframt det dreier seg om en permanent bolig til en voksen person. Minimumsboligen blir da på to rom og kjøkken. (5) Et rom ut over denne størrelsen er også regnet som normalt. Dette er krav som er anerkjent siden inngangen til 1970-årene. Kravet om eget soverom til voksne enslige var det siste som ble anerkjent. Fram til da skulle enslige ikke ha boliger på mer enn et rom og kjøkken. Det var et uttrykk for at enslige behov måtte vike for familier med henvisning til stor boligmangel. Egne soverom til foreldre og til barna kom som et gjennombrudd i begynnelsen av 1950-årene, bl.a. som følge av en storstilt undersøkelse i små leiligheter som Oslo By's

Vel satte i gang i Oslo under siste verdenskrig. (6) Kravet var til å begynne med at foreldre og barn skulle ha hvert sitt rom (tre-rom-standard). Snart ble det erkjent at barn av forskjellig kjønn burde ha hvert sitt soverom (fire-rom-standard). Det er noe mer diffust når kravet om soverom for hvert barn ble akseptert, altså fem rom for familier med tre barn eller mer.

Krav om plass i boligen ble først stilt som krav til kubikkmeter luft pr. person. Grunnlaget for kravet var behov for tilstrekkelig luftsirkulasjon og forebygging av smittsomme sykdommer. Dette kravet ble stilt allerede før århundreskiftet av Dr. Holst som gjennomførte boligundersøkelser i Oslo. Etter hans mening burde en ut fra hygieniske grunner kreve minst 30 m^3 luft pr. voksen person. Han bedømte dette selv som helt umulig å få gjennomført og foreslo derfor et minstekrav på 15 m^3 luft pr. voksen person. (7)

Utforming og planløsning

Utformingen av rom og areal, og adkomsten til disse, er avgjørende for brukbarheten. Adkomsten er også avgjørende for brannvernet, noe vi ikke går nærmere inn på her

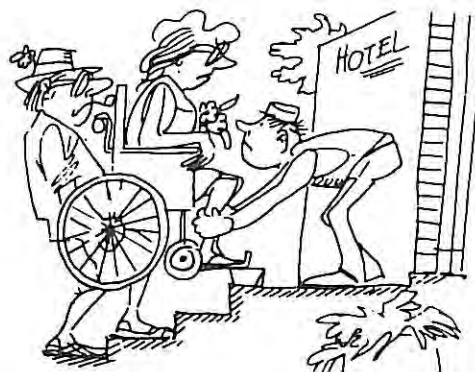


I Norge er det krav om heis i bygg med mer enn fire etasjer. Stort sett blir dette fulgt, men det finnes omdiskuterte unntak. Det gjelder blant annet terrasseblokker med mange underetasjer som ikke regnes med til etasjeantallet siden en beveger seg ned fra inngangsplanet.

For rullestolsbrukere og andre med bevegelseshvansker er trappefri adgang nødvendig. Spørsmålet nå er om ikke det burde være et krav som stilles i hvert fall til all ny bebyggelse. For en- og toetasjers boliger er dette vanligvis ikke så vanskelig å få til, men det krever endring av innarbeidet praksis.

I boligblokker kreves det heis. I Sverige er det nå krav om heis i alle boliger over to etasjer. Det gjelder nye boliger, men det er samtidig omfattende prosjekter i gang for å installere heis i eldre blokker også. Det må likevel sies at det ofte gis dispensasjon fra kravet om heis i eldre bebyggelse.

Krav til utforming av rom er etter byggeforskriftene en takhøyde på min. 2,3 meter og en samlet kubikkinnhold på min 15 m^3 . Husbanken hadde inntil nylig krav til hvert enkelt roms utforming. NBI har formulert en del slike krav i håndbøker og i løsblader i Byggforskserien. (8) og (9)

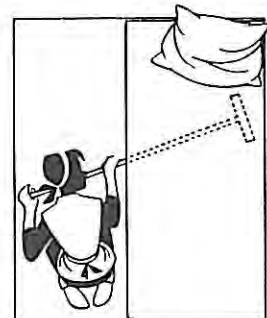


A. Fredriks, Nationaal Orgaan Gehandicaptentbelied, Nederland

Grunnlaget for kravene er de aktivitetene som skal kunne foregå i boligen, størrelsen på nødvendige møbler, inventar og utstyr i forbindelse med disse aktivitetene, og nødvendige passasjemål. Å sove krever en viss plass til seng og klesskap samt plass foran sengen. Kravene bygger på de enkle, tradisjonelle aktivitetene i boligen, så som å sove, spise, vaske seg, gjøre lekser, etc. Hver aktivitet er nøye studert og vurdert med minimumsløsninger som mål.

Utgangspunktet er familier med ektepar og barn med normal helse og førhet. Senere er de samme aktivitetene studert med bevegelseshemmede, for eks. rullestolsbrukere. Den ekstra plassen som da kreves, er ennå ikke med i de normale kravene til boligstørrelse.

Det bør legges til at de detaljerte studiene som det her vises til, ligger noe tilbake i tiden. Det er i dag behov for nye oppdaterte studier av dagens bovaner. Boligene har i den senere tiden blitt tilført en hel rekke nye utstyrselementer som for eksempel musikkanlegg og TV. På kjøkkenet finnes i dag også en serie nye plasskrevende og støyende maskiner og innretninger. Dette medfører helt nye tilpassinger, og vi må også regne med at vaner endrer seg



Arbeidsstilling ved rengjøring under seng med 700 mm betjeningsareal



Arbeidsstilling ved rengjøring under seng med 1200 mm betjeningsareal

over tid. Boligene har blitt større etter hvert, men vi vet for lite om hvilke spesielle aktiviteter som i dag hemmes av plassmangel og hvilke rom som burde økes i størrelse. (10) Vi skal komme tilbake til dette i kapittel 7.

Til beboelsesrommene skal det også alltid være rom til oppbevaring av klær, sportsutstyr, mat og annet. Garasje er også viktig nå. Kravene til oppbevaringsplass er klart for lite påaktet når en tenker på alt det utstyret som trenger seg på. I siste revisjon av byggeforskriftene har til og med kravene til oppbevaring blitt redusert.

De detaljerte kravene til utforming og planløsning vil lett forsvinne i de statistiske oversiktene. Vi har heller ikke på grunn av manglende data kunnet ta det med blant kravene til en tilfredsstillende bolig. Men i mange tilfeller kan slike detaljer være avgjørende for en boligs brukbarhet.

Utrustning og utstyr

Innlagt vann, bad og WC har lenge vært elementære krav til boligen. I en del områder på landsbygda vil imidlertid enkelte andre former for do kunne erstatte WC. Om en har bad vil derfor være et mer hensiktsmessig generelt kriterium.



1300

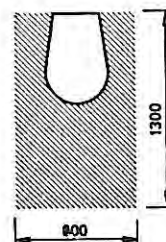
WC-høyde:

Kvinner gj.sn. 430 mm (420-450)

Menn gj.sn. 460 mm (440-480)

Gammel kvinne 460 mm

Gammel mann 480 mm



Kravene om boligstandard stilles skarpest i forbindelse med nybygging, og i denne sammenhengen kreves det derfor både WC og et eget rom for "personlig hygiene". Det er dette som menes med bad. Det er nesten 90% av alle boligene i Norge som er forsynt med begge deler, men det er bare ca. halvparten som har adskilt bad og WC.

Fra slutten av forrige århundre har eget kjøkken vært vanlig. Bolig uten kjøkken er for en hybel å regne. Kjøkken som eget rom innebærer at rommet er eller kan bli skilt fra andre rom, at det er minst 6 kvadratmeter stort, og at det har vindu. Først da tilfredsstiller det kravet til eget rom for varig opphold etter bygningslovens bestemmelser. I senere år er dette kravet ofte tilsidesatt. Kjøkkenet arrangeres ofte som en halvveis avdelt krok i direkte forbindelse med stuen og uten eget vindu. Slike løsninger er nå så vanlige at det er vanskelig å opprettholde kravet om kjøkken som eget rom. Men det er tvilsomt om slike løsninger burde aksepteres. Flere boligundersøkelser viser at befolkningen er lite fornøyd med denne typen kjøkken. Helst vil folk at det også er spiseplass på kjøkkenet, og da kreves det et rom på minimum 8-9 kvadratmeter. (11)



Varme og ventilasjon

Et godt og kontrollerbart inn klima er på sett og vis selve grunnkravet til en bolig. Som nevnt var det også grunnlaget for de første plasskravene. Det er imidlertid ikke utviklet et kriterium som på en enkel måte kan skille mellom gode og dårlige varme- og ventilasjonsforhold. Vi må derfor nøye oss med en beskrivelse av hvordan boligen varmes opp. Et slikt krav kan være at ovnsfyring med fast brensel ikke skal være den viktigste oppvarmingsmetoden. Det kan anses som urimelig tungvindt i forhold til flytende brensel eller elektrisitet. Men dette er ikke å regne som så viktig som de foregående kravene.

Uansett oppvarmingsmåte vil forekomst av kulde og trekk inne i boligen bli sett på som en alvorlig mangel. Her er vi ellers inne på et kulturelt betinget forhold. Den gjennomsnittlige inne temperaturen er dokumentert forskjellig mellom land og folkegrupper. Det betyr ikke at kravet om temperatur ikke kan stilles. Poenget er bare at grunnlaget for kravet vil skifte.

Ventilering og utskiftning av inneluft er et aktuelt tema i og med at mekaniske innretninger og

større anlegg med både vifter og kanaler for dette etter hvert blir vanlig.

Et elementært krav i forbindelse med inneklima er tilstrekkelig med dagslys. Det er et krav at alle rom til varig opphold skal ha dagslys og at lysflaten skal være på minst 10% av gulvarealet. I statistikken kommer dette kravet bare inn indirekte i den forstand at rom uten tilstrekkelig lys noen ganger ikke regnes som beboelsesrom.

Teknisk tilstand

Med god teknisk tilstand mener vi at bygningen, utvendig og innvendig, og utstyret har tilfredsstillende bruksegenskaper, er velholdt og fungerer etter hensikten.

Elementære krav er at taket er tett, at vegger og tak gir nødvendig isolasjon og at tekniske installasjoner fyller sikkerhetskravene. Viktig er det også at bygget ser skikkelig ut. Bygningens tilstand har betydning både for beboernes komfort og sikkerhet, for energiøkonomi og for å hindre bygningsmessig forfall

Krav til teknisk tilstand kan deles i to: 1) Krav om at bygget

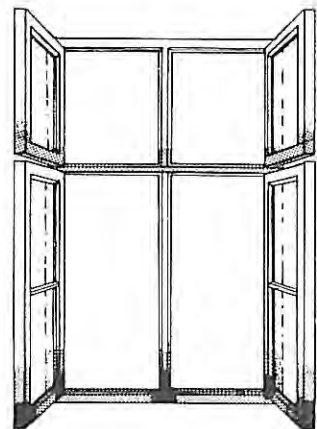
opprettholder den standard det hadde som nytt, noe som stiller krav til vedlikeholdet. 2) Krav om at bygget har en tidsmessig teknisk standard, noe som leder til krav om utbedringer og moderniseringer.

Dårlig teknisk tilstand er enten forsømt vedlikehold eller dårlige konstruksjoner, eller en kombinasjon av dette.

Vedlikehold er noe som må utføres på alle typer bygg. Forsømt vedlikehold kan forekomme på såvel nye som på gamle bygg. Men siden det tar noe tid før vedlikeholdsforsømmelsene gir markerte utslag, vil forskjellene komme best fram på bygg på ti år og mer. Forsømt vedlikehold er det når periodisk vedlikehold, som for eks. maling, ikke foretas eller gjøres sjeldnere enn nødvendig av tekniske og/eller estetiske grunner. Videre kan utskiftninger og reparasjoner etter hærverk og annet neglisjeres

På en del områder stiller vi i dag høyere krav til bygningen og utstyret enn før. Det gjelder for eks. vindtetthet og isolasjon og kjøkkeninnredningen. Her vil det i alle bygg av en viss alder være behov for moderniseringer.

Teknisk tilstand kan i noen grad beskrives og måles, men totalvur-



Skraverte områder er mest utsatt for skader.

deringen blir et skjønnspørsmål. Utgangspunktet vil være en nybygd god bolig og sedvanemessig vedlikehold.

I statistiske oversikter blir gjerne byggets alder brukt som indikator på den tekniske tilstanden. Grovt sett vil det også være god sammenheng mellom alder og teknisk tilstand. Men vedlikehold og utbedringer kan gi store variasjoner.

Drøfting av krav til standard

De kriteriene vi har presentert og de grensene vi har satt kan absolutt diskuteres og prioriteringen vil det herske uenighet om. Vårt siktemål har vært å tolke hva myndighetene nå anser å være en høvelig bolig.

I diskusjoner om boligstandard er oppmerksomheten som regel rettet mot husholdninger med voksne og yrkesaktive personer. Når det gjelder unge i etableringsalder og/eller under utdanning, pensjonister eller trygdede, kan det i visse sammenhenger synes som om andre krav gjelder. Det samme synes å gjelde enkelte yrkesgrupper med bolig i tilknytning til arbeidsplassen, for eks. sykepleiere. Senkede krav for disse finnes ikke uttrykt i offisielle

boligpolitiske dokumenter, men det er lett å finne eksempler på at bygg og boliger for disse faktisk er bygd med senkede krav til boligstandard.

Vi har ikke laget skiller etter slike forskjeller. Behovene varierer nok en del mellom personer og husholdninger, men det er vanskelig å se at de ovennevnte typene av personer har forskjellige behov enn andre i boligsammenheng. Snarere synes det å være grupper som av økonomiske grunner stiller mindre krav.

I etableringsfasen vil ofte spørsmålet om å få et sted for seg selv overskygge kravene til standard på boligen, og de fleste kan leve med lav boligstandard i kortere perioder i påvente av noe bedre. Men det er ellers vanskelig å finne grunnlag for at boligstandarden for unge kan være dårligere enn for andre. Situasjonen for ungdom under utdanning vet vi ellers ikke nok om idet de i stor grad faller utenfor statistikken. Som hovedregel skal ungdom som bor der skolen er regnes som bosatt hos sine foreldre, uansett faktisk bosted. (12)

Pensjonistene på sin side kan på mange måter sies å ha sterkere behov for god boligstandard enn normalt. Særlig gjelder det for-

hold som gjelder behagelig klima og en lettstelt bolig. Her kan imidlertid andre krav, som for eksempel beliggenhet og tilgang til service overskygge krav om høy boligstandard.

Er kravene til en akseptabel bolig tilfredsstillende? Umiddelbart vil mange sammenligne med boforhold i andre land. Forholdene i Norge kan da lett bli bedømt som meget gode og som uttrykk for en høy levestandard, kanskje strengt tatt unødvendig høy.

Det er klart vi alle kunne overleve med langt mer primitive forhold. I feriene blir det tilogmed ettertraktet. Men det ville innebære at daglig husholdningsarbeid ville ta en mye større del av vår tid og våre krefter. Mulighetene for å konsentrere seg om arbeid og studier ville minske og tiden for fritid og avspenning ville gå ned. Poenget er at boligkravene må ses i forhold til andre sider av samfunnet og de krav og forventninger som stilles oss i den sammenhengen og, til de muligheter som samtidig eksisterer.

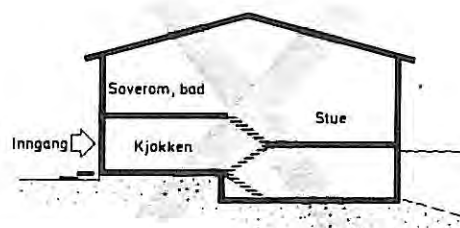
Bolig av en standard som vi drøfter her, representerer ikke et forbruk på linje med sydenreiser og restaurantbesøk. En bolig av god standard representerer et middel og et redskap til å kunne spare

tid og krefter på nødvendige gjøremål, og til å gjøre andre gjøremål mulige.

Mange har eller ønsker bolig med høyere standard enn dette. For noen blir boligen en hobby i seg selv. Boligen utbedres og innredes som ledd i et ønske om å skape, om å lage noe. Det er ikke rimelig å se på dette som noe negativt, men vi vil heller ikke bedømme spesielt kostbare og tildels luksuriøse boliger og sette disse i noen særklasse med hensyn til boligstandard.

En analyse av daglig forbruk og en sammenligning av utgiftene til bolig med utgiftene til mat, klær, transport og fritid viser at utgiftene til bolig i hovedsak følger mønstret for utgiftene til mat. Med økende inntekt faller andelen brukt til mat. Det gjør også utgiftene til bolig, om enn ikke så sterkt. Prosentandelen for alle andre utgifter stiger ellers med stigende inntekt. Dette viser at utgiftene til bolig i hovedsak er nødvendige utgifter.

I forhold til nåværende normer vil vi hevde at krav om tilgjengelighet for bevegelseshemmede, uttrykt i den såkalte "livsløpsboligen", burde inn som normalstandard. (13) Videre anser vi plasskravene som snevre. Den fak-



tiske utvikling av folks bolig-areal er gått lenger enn normene. Vi mener det viser til et reelt behov for plass. Det gjelder boligarealet, men også oppbevaringsplass som er stemoderlig behandlet i moderne byggeri. I Kapittel 7 hvor vi oppsummerer resultatene, skal vi komme tilbake til disse spørsmålene.

KAPITTEL 2.

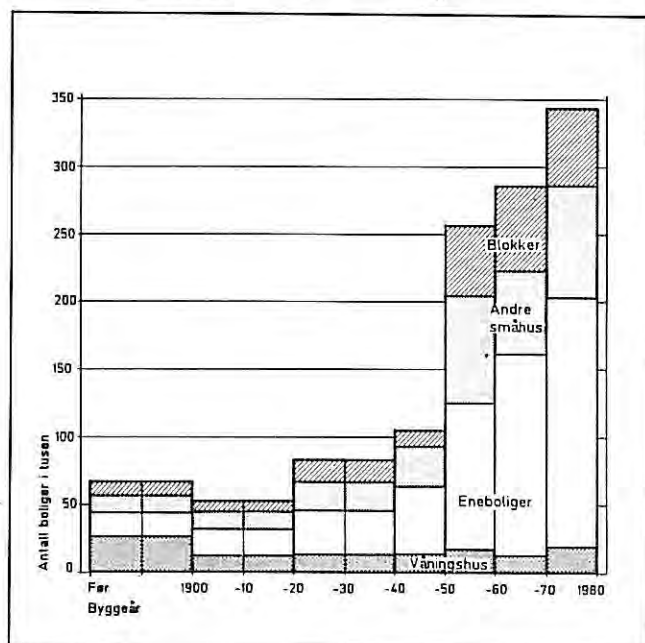
BOLIGMASSEN OG BOLIGDEKNINGEN

Boligmassens sammensetning

I 1981 var det ca. 1,5 mill. boliger i Norge. Samtidig var det ca. 4.050.000 personer, slik at i de norske husholdningene er det 2,7 personer i gjennomsnitt. I internasjonal sammenheng er dette et høyt tall. Norge synes å "ligge etter" andre land som det er "naturlig å sammenlikne med". Vi må derfor regne med at også de norske husholdningene kan bli enda mindre. Hvilke problemer dette medfører, skal vi ta opp i siste del av dette kapitlet. Først vil vi imidlertid se på hele boligmassen, altså alle de halv-annen millioner boliger under ett.

I diskusjoner om boliger og boligspørsmål er det ofte nybyggingen som er i fokus. Hva vi til enhver tid bygger er selvfølgelig viktig, men boliger har en så lang levetid at når vi snakker om boligmassen, er det de eldre boligene som det handler om først og fremst. Ellers er det også viktig å være klar over at vi opp gjennom etterkrigstiden har bygd såvidt mye at den gjennomsnittlige alder for norske boliger er 34 år. Sagt på en annen

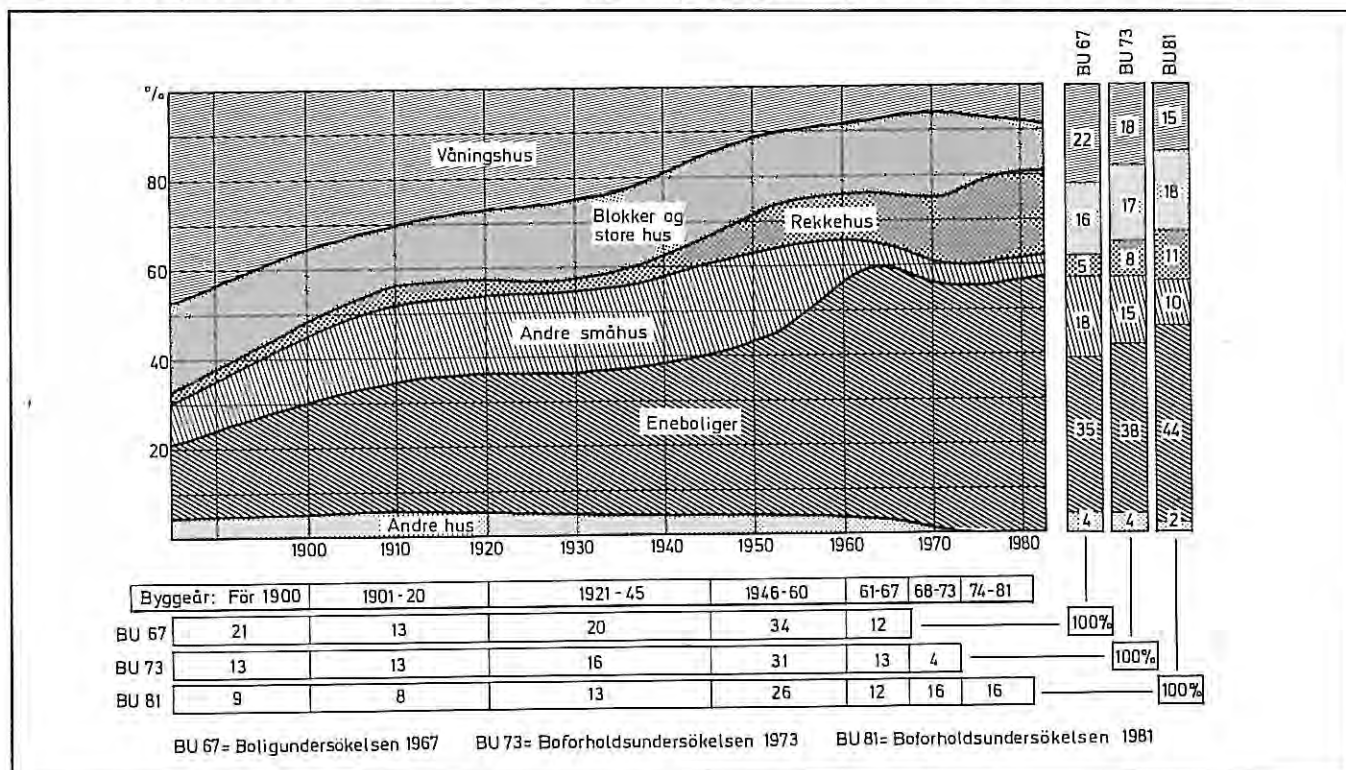
Fig.1 Boligmassen i 1980 etter hustype og byggeår (Fob-1980)



måte - halvparten av boligmassen pr. 1981 er bygd etter 1957.

Et diagram som viser antall boliger etter byggeår ser ut som andre "vekstkurver" - pekende oppover mot høyre. Vi gjør imidlertid tryggest i å ikke forlenge denne vekstkurven fremover i tiden. Den kraftige nedgangen i boligbyggingen i de siste årene innvarsler en ny periode og en ny situasjon. Fig. 1 som viser totaltall for boliger av ulik alder, viser ikke så klart som en kunne ønske utviklingen over tid med hensyn til hustyper. Fig. 2, som er basert på prosenttall, gir derfor et bedre inntrykk av dette. Det er viktig å være klar over at både fig. 1 og fig. 2 viser til dagens bolig-

Fig.2 Boligmassen fordelt etter hustype og byggeår (Boforholdsundersøkelsene)



masse. Fordelinger av det som ble bygd for lenge siden, kjenner vi ikke. Våre diagrammer viser til de hus og boliger som har overlevd.

Fig.2 er laget på basis av alle de tre boforholdsundersøkelsene - 1967, 1973 og 1981. For hver av periodene før 1967 har vi tre sett av prosenttall for fordelingen av hustyper. Overensstemmelsen er relativt god, og diagrammet er basert på gjennomsnittstall for de tre undersøkelsene. Tilfeldige utvalgsskjevheter blir på den måten korrigert og de generelle utviklingstendensene blir klarere.

Hovedendringene over de siste 80 årene er klare. Vi har etter hvert fått flere eneboliger, mens andelen av våningshus i samme grad har blitt redusert. Andelen av eneboliger økte meget sterkt etter den siste verdenskrigen og kulminerte i siste halvdel av 60-årene. Fra det tidspunktet kom rekkehusene sterkt inn i bildet. Andelen av store hus har holdt seg temmelig konstant. Hadde vi her skilt mellom leiegårder og frittliggende blokker, ville vi selvsagt ha fått fram et skifte i type innen gruppen. Når det gjelder andre småhus enn eneboligene, har vi latt rekkehusene utgjøre en egen type. Dette er en relativt ny form for småhus som først kom inn i bildet etter krigen. Det som er kalt

"andre småhus" omfatter mange slags hustyper. Horisontaldelt to-mannsbolig er den største gruppen her. Før siste verdenskrig ble det bygd mange slike. Nå bygges disse praktisk talt ikke.

Boligdekning

I Folke- og boligtellingene teller en først og fremst personer. De som bor sammen i samme bolig på samme adresse anses som en husholdning og det følger av dette at antall boliger slik det fremkommer i offentlig statistikk er lik antall husholdninger. En teller ikke boliger som står tomme.

Utgangspunktet for tellingen er personer som finnes i folkeregistrene som etter loven skal registrere alle bosatte. Her finnes noen spesielle regler. Studenter og elever skal for eksempel registreres bosatt hos sine foreldre selv om de bor andre steder. Det finnes derfor også en del bebodde boliger i tillegg til de registrerte.

I 1980 var det ifølge Folke- og boligtellingen ca. 1,5 millioner boliger i Norge. Antall boliger har økt nokså jevnt mellom 1950 og 1980. Både i 50-årene og i 70-årene var tilveksten ca. 17% av boligbestanden ved tiårets begyn-

nelse. I absolutte tall var tilveksten ca. 23.000 pr. år i 70-årene og 15.500 pr. år i 50-årene. I 60-årene var tilveksten tilsynelatende ekstra høy, 22.000 boliger i året og vel 20% av bestanden i 1960. Men forskjellen kommer delvis av at tellingene er blitt gjennomført noe forskjellig.

Antall boliger pr. antall personer har økt jevnt fra 281 boliger pr. 1000 innbyggere i 1950 til 372 boliger pr. 1000 innbygger i 1980. Dette er gjennomsnittet for alle kommuner i landet, og det er stor forskjell mellom kommunene. Laveste kommunetall er 265 boliger pr.1000 personer, og høyeste tall er i Oslo med 491 boliger pr. 1000 personer.

Slike tall kan ikke leses direkte som uttrykk for om boligdekningen er bra eller ikke. En kommune med mange boliger pr. 1000 innbyggere har ikke nødvendigvis bedre boligdekning enn en kommune med færre boliger. Det kommer an på sammensetningen av befolkningen og husholdningene. En kommune med få og store familier trenger færre boliger enn en kommune med mange enslige og få barn. Det gjør det også nødvendig å tolke utviklingen i sammenheng med endringer i befolkningens sammensetning. Flere boliger gir ikke bedre boligdekning om det samtidig er blitt et

Tab.1 Boliger og befolkning i Norge 1950-1980,

	Antall personer (1000)	Antall boliger (1000)	Boliger pr.1000	Til- vekst i %
1950	3.279	921	281	
1960	3.591	1.075	299	16.7
1970	3.888	1.297	334	20.6
1980	4.092	1.524	372	17.5

tilsvarende antall flere enslige eller flere som søker bolig.

Skal vi kunne snakke om boligdekningen for deler av befolkningen eller grupper av personer, må vi ha et mål som er knyttet direkte til personene. Et slikt mål som ofte brukes er boligfrekvens.

Boligfrekvenser

For å kunne beregne boligfrekvenser må vi først i hver husholdning identifisere en hovedperson. Denne personen og hans eller hennes ektefelle/samboer sier vi "har egen bolig". Alle barn eller andre som hører til husholdningen og som bor i boligen, sier vi "har ikke egen bolig". Etter å ha fastslått dette kan vi beregne boligfrekvenser for enkelte befolkningsgrupper. Boligfrekvensen for en gruppe er den prosentandelen som har egen bolig. (14)

For hele den voksne befolkningen var boligfrekvensen 79% i 1981, mens den i 1973 var 77%. Som vi ser en viss oppgang, men slike grove gjennomsnitt som dette har ikke fullgod mening. Det er først når vi beregner frekvenser for mer homogene grupper av befolkningen at slike frekvenstall blir forståelige og brukbare.

Boligfrekvenser brukes først og fremst i forbindelse med kommunal boligplanlegging. En deler da inn befolkningen etter kjønn, alder og ekteskapelig stilling og beregner boligfrekvenser for alle undergruppene som på den måten fremkommer. Med en slik oppdeling får en kontrollert for befolkningens sammensetning. Ser vi på frekvensene for slike grupper, ser vi at de fleste frekvensene har økt jevnt over tid. Stadig færre ektepar er uten egen bolig, men sterkest er utviklingen for de ugifte og de som har vært gift før (før-gift). I tabellen nedenfor har vi brukt data både fra Folke- og boligtellinger i 1970 (FoB70) og Boforholdsundersøkelsen 1981 (BU81). Folke- og boligtellinger i 1980 har registrert husholdningene på en slik måte at opplysningene ikke egner seg for å lage gode frekvensberegninger.

Det økte antallet boliger og den almene velstandsutviklingen har gjort det mulig for stadig flere personer å danne egen husholdning. Det er personer som før bodde sammen med andre. Denne oppsplittingen av befolkningen i flere husholdninger kan ha både positive og negative trekk. Hovedsaken er at flere som selv har ønsket å danne egen husholdning, har fått anledning til det.

Tab.2 Faktiske boligfrekvenser

PERSONGRUPPER:	1970 (FoB70)	1981 (BU81)
Alle personer over 15 år	77.4	78.7
Gifte personer	97.0	97.4
Før-gifte personer	80.3	84.9
Ugifte personer	25.8	32.5
Ugifte menn	21.0	28.5
Ugifte kvinner	31.8	37.5
Ugifte personer		
16-19 år	3.6	3.4
20-24 år	14.0	22.2
25-29 år	26.7	49.1
30-39 år	37.0	60.5
40-49 år	49.8	65.8
50-59 år	60.6	69.9
60-69 år	65.7	61.8
70-79 år	67.2	67.4
80 år +	65.0	51.4

Frekvenstabellene viser sterkest endring for de ikke gifte. Men når flere av de ugifte eller før-gifte bor for seg selv, betyr det samtidig at et større antall gifte bor alene med sine barn uten innslag av besteforeldre, tanter, onkler eller andre inneboende. Det har også betydning, på godt og ondt. Boligdekningen er i det hele tatt nær forbundet med husholdningsdannelsene.

Ønske om egen bolig

Til tross for en betydelig økning i antall boliger pr. 1000 innbyggere, er det fortsatt boligmangel i Norge. I Boforholdsundersøkelsen 1981 ble dette spørsmålet stilt:

" Dersom det hadde latt seg gjøre, er det noen personer i denne husholdningen som helst ville bodd for seg selv som egen husholdning ? "

Ønsker om flere husholdninger finner vi i alle aldersgrupper, men det er særlig mange i alderen 18 - 30 år. Resultatene fra Boforholdsundersøkelsen bekreftes av en særlig undersøkelse av boligbehovet og boligønsker hos yngre, ikke-gifte personer i de fire største byene i Norge. (12) Ut fra det vi vet om hvem som ønsker å danne egen husholdning med egen bolig, må vi regne med at det i

1980 var et underskudd på omlag 100.000 boliger i Norge.

Mangelen på boliger tvinger fortsatt mennesker til å danne husholdning sammen, mens de ønsker å bo hver for seg. Det bør tilføyes at selv om ønsket om å splitte husholdninger og danne flere og mindre husholdninger er dominerende, finnes det også undertrykte ønsker om å danne større husholdninger, som for eksempel kollektiver. Også i forhold til slike ønsker er boligtilbudet i dag et hinder.

Graden av boligdekning og boligmangel er omtvistet. Det offisielle standpunktet kommer fram i de normerte boligfrekvensene. Dette er de frekvensene myndighetene benytter i sine boligbehovsberegninger. De fastsettes av Kommunal- og arbeidsdepartementet (KAD) etter skjønn med utgangspunkt i faktiske frekvenser og forventet utvikling. Etter de normerte frekvensene fra KAD var boligunderskuddet i 1983 bare på i alt 16.000 boliger samlet for landet. Etter uttrykte ønsker i boforholdsundersøkelsen er som nevnt underskuddet ca. 100.000 boliger.

(15)

Når det gjelder krav til boligstørrelse og standard for øvrig, er det rimelig å godta at myndig-

hetene setter grenser for hva de finner det nødvendig å bidra til. Men det er vanskeligere å akseptere begrensninger i mulighetene til å danne selvstendig husholdning. De offisielle normene anerkjenner imidlertid ikke alles ønsker om egen husholdning som et behov boligforsyningen skal dekke. Vi vil hevde at vi finner det rimelig at alle over 18 år skulle kunne flytte ut i egen bolig om de så ønsker, eller dersom foreldrene ønsker dette.

Boligavgang

Å øke antall boliger kan dels skje ved at eksisterende boliger deles i flere eller ved bygging av nye. I praksis er deling av eksisterende boliger skjedd i liten grad. Tvert imot har det vært en sterk tendens til å slå sammen tidligere to-mannsboliger.

Byggearealstatistikken gir oss tall for hvor mange boliger som bygges hvert år. Når vi ser disse tallene i sammenheng med tall fra Folke- og boligtellingerne, som gir oss anslag for nettotilveksten i boliger for hvert ti-år, ser vi at det har vært en betydelig mindre netto tilvekst av boliger enn boligbyggingen skulle tilsi. Det kommer av at det samtidig med nybygging også foregår en stor av-

gang av boliger. Denne avgangen av boliger er både et resultat av brann og riving og annen fysisk fjerning av hus og at boliger slås sammen, slik at det blir færre leiligheter i hvert hus. Avgangen har ligget på i overkant av 1% av boligmassen pr. år. Det betyr at en ikke ubetydelig del av nybyggingen går med til å erstatte boliger som forsvinner. Selv om boligene ikke forsvinner i fysisk forstand når de inngår i en annen bolig, betyr det likevel at det blir færre boliger som tilbys dem som vil etablere nye husholdninger.

I senere kapitler skal vi vise at heving av boligstandarden i stor grad er et resultat av ombygging og rehabilitering av eksisterende boligmasse. I den sammenhengen blir nybyggingen forholdsvis av mindre betydning. Men det er da viktig å være klar over at uten nybyggingen ville denne økte standarden i den eksisterende boligmassen ha ført til en reduksjon av antall boliger. Boligdekningen ville dermed ha blitt dårligere.

Boligdekning og boliggetterspørsel

Mens vi fastslår at det er stor boligmangel, viser markedet klare tegn på "metning". Både nye og brukte boliger kan stå tomme lenge før de blir kjøpt.

Det kommer av at vi tar utgangspunkt i behov, slik dette er normert eller kommer fram i undersøkelser. Men markedet er bare interessert i betalingsdyktig etterspørsel. Og det er også klarlagt i undersøkelser at mange som trenger bolig ikke kan betale det en bolig nå koster. (12)

Skal de boligbehovene vi har beskrevet her omsettes i etterspørsel, må det enten tilbys billigere boliger eller ytes mer støtte til mange av dem som trenger bolig eller trenger bedre bolig.

KAPITTEL 3.

BOLIGSTANDARD 1967-1973-1981

En indeks for boligstandard

På spørsmål om hva slags bolig en bor i, vil svar som "stor førkrigs enebolig", "liten blokkleilighet fra 50-årene" være vanlige svar. Det er rimelig å svare med å nevne hustype for dette er kanskje den beskrivende dimensjonen som forteller mest, men en må egentlig legge til hvor gammel boligen er og helst også om den er stor eller liten, for å kunne gi et skikkelig svar. Type, alder og størrelse rekker langt. Dermed har en formidlet mye informasjon om en bolig.

Det finnes imidlertid flere andre viktige beskrivende dimensjoner. For eksempel disposisjonsform, om en eier eller leier boligen og andre forhold som utrustning, utstyr og teknisk stand. Hva vi her må ta stilling til er imidlertid hvilke av disse enkeltdimensjonene som kan sies å være hoved-dimensjoner, på den måten at de er gode å bruke når vi ønsker å "ordne" eller lage hovedgrupper for hele boligmassen.

Hustype er en beskrivende dimensjon som nok er lett forståelig, men den duger ikke som hoveddimensjon. Det gjør heller ikke byggeår eller boligens alder. De to dimensjonene som vi vil bruke som hoveddimensjoner, er boligens størrelse og boligens standardklasse.

Det vi søker å oppnå er et beskrivende system som gjelder alle boliger. Hoveddimensjonene må spenne over hele variasjonsbredden og resultere i et sett av kategorier som kan ordnes kvalitativt. Det skal finnes en kategori for de dårligste boligene og en for de beste. Det ville vært å ønske om en kunne ordne alle de mellomliggende kategoriene etter en enkelt dimensjon. Dette lar seg ikke gjøre. Vi skal isteden lage en indeks med to dimensjoner: størrelse og standardklasse.

Vår påstand er at boligstandarden ikke er en-dimensjonal. Den har flere, egentlig mange dimensjoner, men vi mener at vi kan uttrykke noe vesentlig ved å bruke bare to. Den ene er et uttrykk for plass, mens den andre går på utforming, utrustning eller mer generelt teknisk stand. Skal vi kunne si noe om boligstandard, må vi trekke inn begge forhold.

Boligens størrelse kan uttrykkes på flere måter, og dette lar seg måle relativt presist. De enkelte rommene i boligene har selvsagt ulik størrelse og varierer i størrelse mellom hustypene. Det er likevel en såvidt direkte sammenheng mellom boligstørrelse i form av kvadratmeter boligareal og antall rom at vi her kan velge mål etter hva som er enklest, eller rettere hva som formidler best. Vi har valgt å bruke antall rom som vårt mål. Vi teller ikke med kjøkkenet. Vår inndeling går fra ett rom til fem rom eller flere.

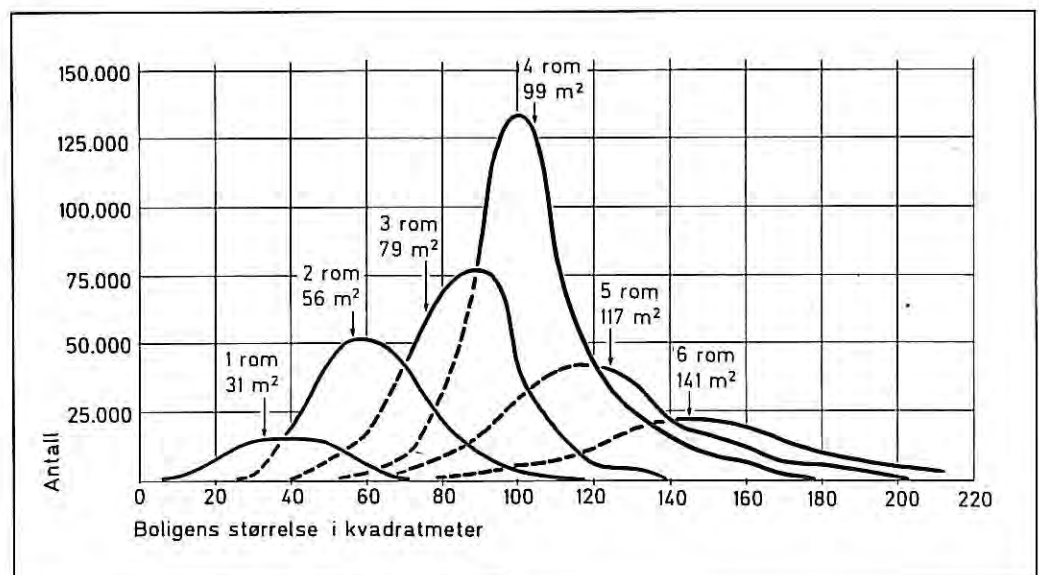
"Utforming, utrustning og generell teknisk stand" viser til mange ulike elementer, og vi har valgt å kalle denne dimensjonen for standardklasse. Den viser til mange ting, men den er likevel ikke noen summering av enkeltmål. Dette krever en nærmere forklaring.

Istedenfor å identifisere alle de mulige enkelte komponenter som boligen består av og beskrive disse separat, har vi i utgangspunktet formulert et sett av krav til boligen. Dette er minimumskrav, eller krav som vi regner med at det alminnelig enighet om. Klassifiseringen foregår ved at den enkelte boligen bedømmes ut fra disse kravene.

I Boforholdsundersøkelsen 1973 anvendte vi den samme tankegangen, men vi har i ettertid funnet at vi må skille noe skarpere mellom "objektive" beskrivelser av boligene og mer "subjektive" beskrivelser av boligens brukbarhet eller opplevd kvalitet, slik beboerne selv har uttrykt dette. Dette siste, boligstandard i form av opplevd brukskvalitet, er i seg selv en viktig form for beskrivelse, men vi har ikke stilt alle de nødvendige spørsmålene i 1981 som gjør det mulig å lage slike beskrivelser.

Kravene som stilles til en god bolig er selvsagt i siste instans basert på boligens brukbarhet eller andre forhold som svarer til menneskenes behov. Selve kravene vil vi imidlertid formulere i en enkel og konkret form. Det gjelder om visse ting finnes i boligene eller ikke.

Fig.3 Forholdet mellom antall rom og boligens størrelse



- Krav 1. Innlagt vann
- Krav 2. Boligen skal ha WC
- Krav 3. Eget rom for kjøkken

Dersom ett eller flere av disse kravene ikke er oppfylt for en bolig sier vi at boligen faller i standardklasse: (1) **IKKE BRA**

Overfor de øvrige boligene stiller vi følgende krav:

- Krav 4. Kjøkkenet skal være større enn 5 m²
- Krav 5. Viktigste oppvarming skal ikke være ovner med fast brensel

Dersom boligen faller igjennom på disse to kravene, vil den komme i standardklasse: (2) **MINDRE BRA**

Alle de resterende boligene får betegnelsen BRA. Det vil nødvendigvis være store forskjeller mellom boligene i denne gruppen, men istedenfor å registrere ytterligere tekniske detaljer, vil vi la boligens alder være en indikator på dette. Alle boligene som er BRA blir derfor inndelt i følgende grupper: (3) **BRA, GAMLE**
 (4) **BRA, ELDRE**
 (5) **BRA, NYE**

Vi regner inntil 6 år gamle boliger for "nye", de "eldre" er fra 7 til 21 år og de "gamle" er 22 år og eldre. Aldersinndelingen kan synes

noe særegen. Grupperingen er gjort slik for at vi skal kunne analysere opplysningene fra de tre boforholdsundersøkelsene samtidig. Andre inndelinger kan selvsagt også brukes.

Antall standardklasser er fem, og ved å kombinere dette med kategoriene for størrelse som også er fem, får vi som resultat en tabell med 25 grupper. Dette er vårt mål for boligstandard. Boligene som faller i kategorien i tabellens øverste venstre hjørne, "Ikke bra, 1-roms bolig", er de med dårligst boligstandard. Boligene som befinner seg i gruppen i tabellens nedre høyre hjørne, "Bra bolig inntil 6 år gammel, med 5 eller flere rom", har høyeste boligstandard av alle.

Vi har foran gjort et poeng av å skille mellom "normativ" og "beskrivende" boligstandard. Ved å bruke betegnelsen BRA synes det som om vi lager en norm. Vårt mål for boligstandard er imidlertid et beskrivende mål; Vi har bare valgt å bruke betegnelser som er vanlige og lette å forstå.

Boligmassen beskrevet på denne måten fordelte seg i 1981 slik som Tabell 3 viser. I en av gruppene finnes ingen (Ett rom, Bra 0-6år), mens den største gruppen (Fem rom+ og Bra 22 år+) utgjør hele 11%.

Tab.3 Hele boligmassen i 1981 fordelt på 25 boligstandardgrupper

STANDARD- KLASSE	ANTALL ROM				
	1	2	3	4	5+
IKKE BRA	2	3	2	2	2
MINDRE BRA	1	2	3	6	10
BRA 22ÅR+	1	5	8	7	11
BRA 7-21ÅR	-	3	4	10	9
BRA 0-6 ÅR		1	1	4	3
SUM 100%					

Vi skal bruke denne tabellformen for flere forhold i det følgende. Vi kan nemlig med denne vise variasjonen i boligstandard for en type boliger eller en type husholdninger. Tabellen, eller boligstandardmatrisen er et slags kart, og de enkelte boliger eller husholdninger kan lokaliseres i dette "terrenget". En endring av boligstandard, for eksempel en forbedring over tid, kan også beskrives og tegnes inn på dette kartet som en bevegelse nedad mot høyre.

De enkelte hustypene

En tabell med 25 tall er ikke lett å lese og det blir en nesten uoverkommelig vanskelighet å skulle sammenlikne to eller flere slike tabeller. I det følgende vil vi derfor i hovedsak fremstille disse resultatene i form av tredimensjonale diagrammer. Her vil ikke de nøyaktige prosenttallene fremgå. En må selv slutte seg til dette. Det viktigste er imidlertid formen på hele fordelingen.

Vi skal siden ta for oss de enkelte hustyper og beskrive dem nærmere. I diagramserien nedenfor skal vi nå først bare bruke hustype for å vise hvordan boligstandardkartet kan brukes.

Tab.4 Gjennomsnittlige brutto boutgifter i hver boligstandardgruppe i 1980 (i tusen kroner)

STANDARD- KLASSE	ANTALL ROM				
	1	2	3	4	5+
IKKE BRA	5.3	5.6	9.0	8.6	9.5
MINDRE BRA	4.9	7.1	10.1	14.5	13.2
BRA 22ÅR+	6.7	9.1	12.2	12.6	19.4
BRA 7-21ÅR	9.4	10.6	14.4	17.7	22.3
BRA 0-6 ÅR		10.0	19.7	22.1	27.2

Diagrammene viser med ønskelig tydelighet at de enkelte hustypene har en klar og forskjellig lokalisering i dette terrenget. At eneboligene opptar den beste plasseringen, nederst til høyre, vil ikke forbause noen. Vi ser også at "Andre store hus", som omfatter alle eldre leiegårder i byene, danner motstykket til eneboligene. Tyngdepunktet i fordelingen finner vi opp mot venstre hjørne. Boligene her er både små og dårlige.

I de to andre hjørnene på kartet er det Våningshus og Blokker som dominerer; de første som dårlige og store, mens de siste gjennomgående er bra, men små. Endelig inntar de horisontaldelte småhusene, som for det meste er tomannsboliger, midtfeltet, mens de vertikaldelte småhusene, altså rekkehus, gjennomgående er bra og forholdsvis store.

Disse diagrammene skulle med all ønskelig tydelighet vise at vårt "kart" for boligstandard godt er i stand til å skille og karakterisere hustypene. Dette er vel og bra, men vi kunne ønske å ha en enda mer direkte måte som kunne bekrefte at våre vurderinger og våre kart er meningsfulle. Vi vil her bruke boutgifter i et forsøk på å vise at vårt boligstandardbegrep har god mening.

Fig.4 Andel våningshus i hver boligstandardgruppe

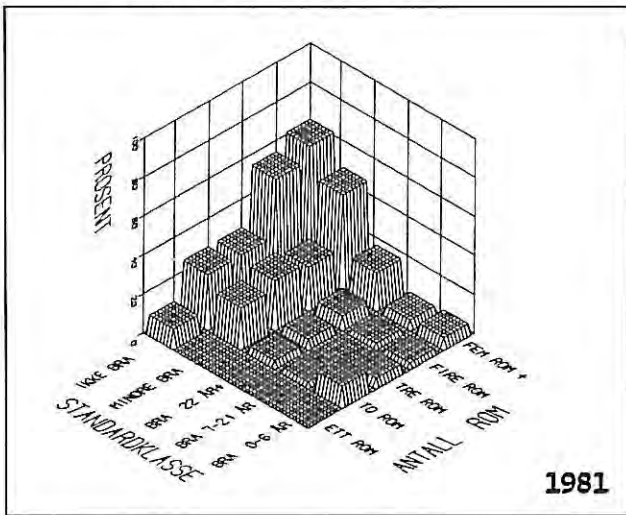


Fig.5 Andel horisontaldelte småhus i hver boligstandardgruppe

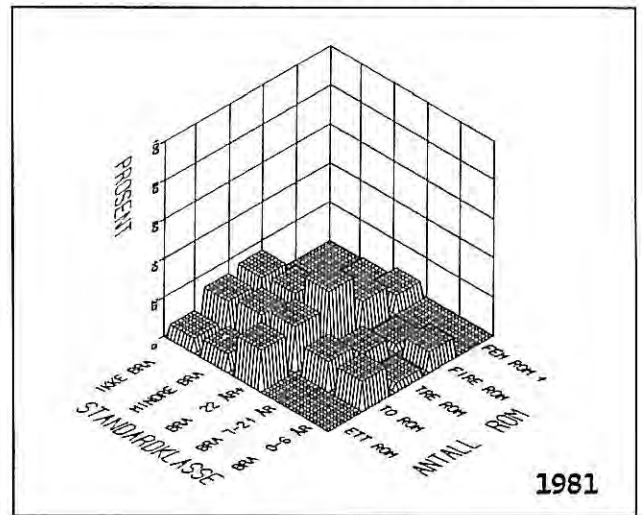


Fig.6 Andel eneboliger i hver boligstandardgruppe

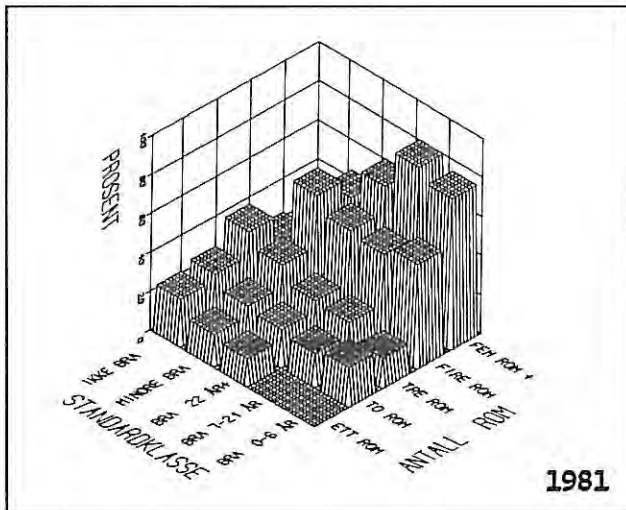


Fig.7 Andel boligblokker i hver boligstandardgruppe

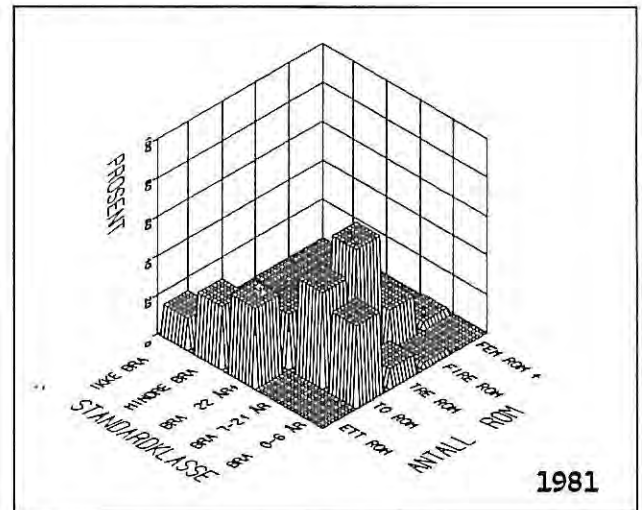


Fig.8 Andel vertikaldelte småhus i hver boligstandardgruppe

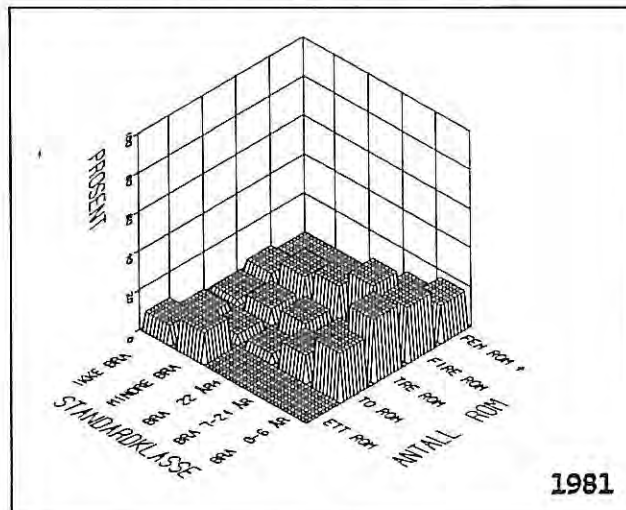
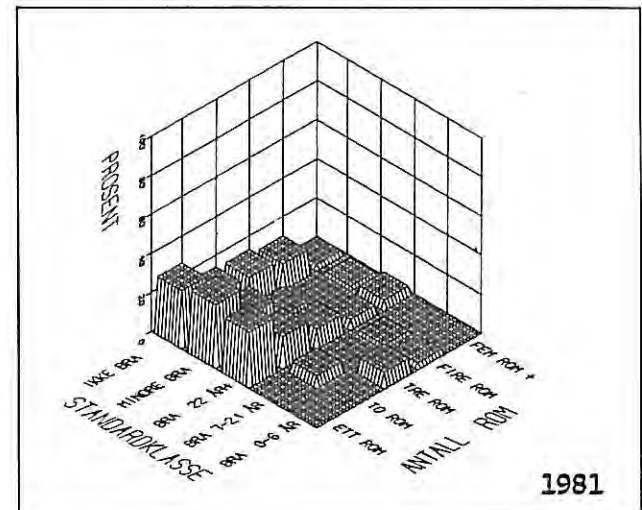


Fig.9 Andel leiegårder og andre store hus i hver boligstandardgruppe



Vår tankegang er enkel og direkte. Det skal være en klar sammenheng mellom boligstandard og boutgifter. Boutgiftene for gruppen med dårligst boligstandard skal være lavest, og gruppen som har den høyeste boligstandard skal tilsvarende oppvise de høyeste boutgiftene. Forskjellene for øvrig skal følge et jevnt mønster. Kartet er ikke noe godt beskrivende instrument uten at disse kravene er oppfylt.

Tabell 4 oppfyller kravene som vi stiller. Forskjellen mellom de dårligste og de beste boligene er nesten dramatisk stor. Vi ser også at forskjellene langs de to hoveddimensjonene tilnærmedesvis er like store. Tallene danner et ganske jevnt skrånende plan fra gruppen med lavest boligstandard til gruppen med høyest standard.

Boligstandardens utvikling over tid

Utgangspunktet for å studere utviklingen av boligstandard over tid vil være matrisene som vi har laget foran. Den totale boligmassen på de tre undersøkelsestidspunktene har en boligstandardfordeling, som vist i Fig. 10, 11 og 12. I disse diagrammene er matrisene dreid slik at laveste og høyeste boligstandard er i hjørnene til venstre og til høyre.

I 1967 ser vi en opphoping i øverste hjørne, hvor vi har de store, men dårlige boligene. Fordelingen i 1973 er mer jevn, mens vi i 1981 kan se at hele rekken med "ikke bra boliger" er redusert og at tyngdepunktet har forskjøvet seg over mot de relativt store boligene av middels teknisk kvalitet.

For å kunne avdekke nærmere hva endringene består i, må vi imidlertid gå fram i flere steg, og det er nødvendig å studere de to hoveddimensjonene hver for seg. I begge tilfeller gjør vi det ved å bringe inn boligens alder. Ved å gruppere boligene med hensyn til byggeår, kan vi direkte sammenlikne og se hvordan grupper av boliger av ulik alder har oppnådd en standardøkning.

En enkelt bolig kan også klassifiseres og "plasseres" i boligstandardmatrisen. Vår analyse vil imidlertid hele veien dreie seg om grupper av boliger. Boligene i hver av disse gruppene vil innbyrdes oppvise visse ulikheter med hensyn til boligstandard. Dette forhindrer imidlertid ikke at vi kan beregne gjennomsnitt for å beskrive hele gruppen. Slike gjennomsnitt vil måtte beregnes for begge hoveddimensjonene hver for seg og ut fra dette kan vi finne "tyngdepunkter" som viser

Tab.5 Andel av "Ikke bra boliger" i boligmassen i 1967, 1973 og 1981

BOLIG- MASSEN	UNDERSØKELSE		
	BU67	BU73	BU81
PR.1967	34%	31%	14%
PR.1973		28%	12%
PR.1981			11%

Tab.6 Boliger bygget før 1968, etter byggeår i tre undersøkelser

BYGGE- ÅR	UNDERSØKELSE		
	BU67	BU73	BU81
FØR 1901	21	18	14
1901-20	13	11	12
1921-45	20	18	19
1946-60	34	35	38
1961-67	12	18	17
SUM	100%	100%	100%

Tab.7 Boliger bygget før 1968, etter hustype i tre undersøkelser

HUSTYPE	UNDERSØKELSE		
	BU67	BU73	BU81
VÅNINGSHUS	23	19	19
ENEBOLIGER	35	36	39
V.DELT SMÅH.	5	7	9
H.DELT SMÅH.	18	16	12
BLOKK/LEIEG.	16	17	18
ANDRE HUS	4	5	3
SUM	100%	100%	100%

til plassering i den todimensjonale matrisen. En endring i gjennomsnitt eller tyngdepunkt for en gruppe boliger over tid, kan være forårsaket av flere forhold. I første rekke skiller vi mellom nybygging, avgang og ombygging.

Effekten av nybygging er forholdsvis klar og i den grad vi til enhver tid bygger med "høy standard", vil gjennomsnittsberegninger til ulike tidspunkter for en gitt hustype vise standardøkning, idet det siste tidspunktet vil omfatte flere nybygde boliger med høy standard. Jo mer vi bygger pr. år, jo raskere kan vi øke standarden på denne måten.

Boligavgang er et mer komplisert forhold. For det første vil en del boliger bokstavelig talt utgå av boligmassen ved at de brenner opp, blir revet eller blir forlatt tomme og ubebodde. Det finnes ikke noen uavhengig statistikk for dette når vi ser bort fra landbruksstatistikken, som gir tall for nedlagte bruk. En annen form for avgang er sammenslåing av to boliger til en. Opphør av utleie av ett eller flere rom eller omdanning av en tomannsbolig til en enebolig, er slike former for avgang. Vi har selvsagt også tilfeller av det motsatte fenomen, det at boliger blir oppdelt og at en boligeier leier ut ett eller

Fig.10 Boligmassens fordeling på boligstandardgrupper i 1967.

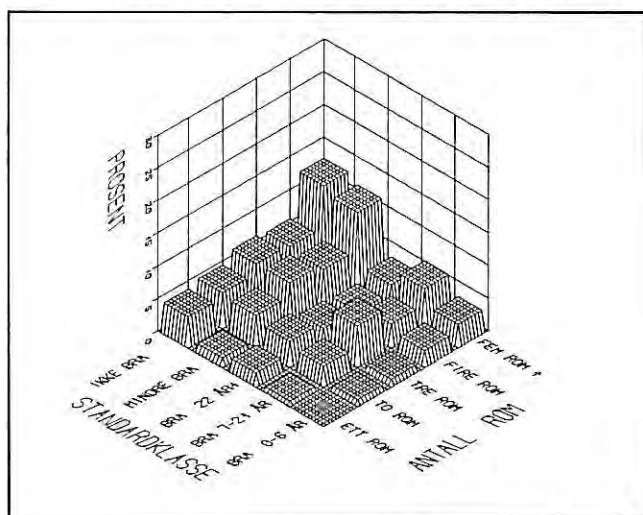


Fig.11 Boligmassens fordeling på boligstandardgrupper i 1973.

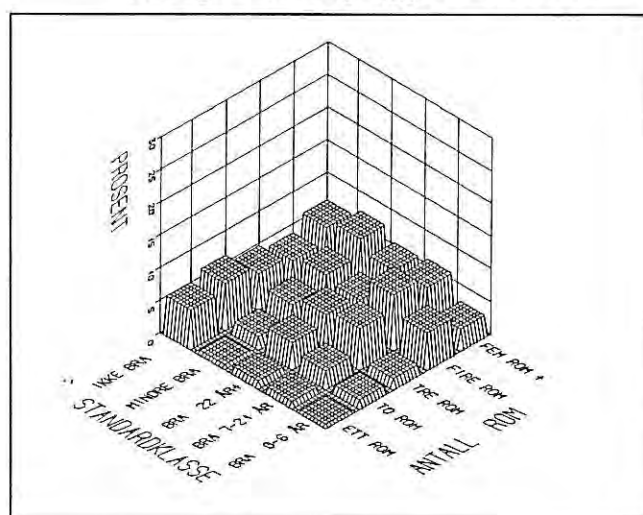
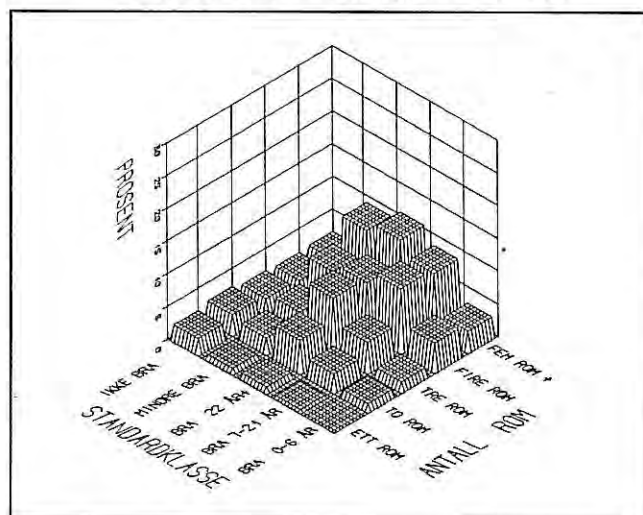


Fig.12 Boligmassen fordelt på boligstandardgrupper i 1981



flere rom til en annen husholdning. Vi kan forvente en del av dette i de tilfellene hvor en husholdning har vanskeligheter med å dekke alle boutgiftene. Uansett hvilken form for "avgang" vi snakker om, må vi regne med at den er selektiv og at visse boligtyper er mer utsatt enn andre. Avgangen kan derfor bevirke store gjennomsnittlige endringer i boligstandarden.

Endelig, ombygging som her dekker utbedringer og modernisering, vil ha en direkte innvirkning på boligstandarden. Vår inndeling av standardklasser i "ikke bra, mindre bra og bra" påvirkes først og fremst ved ulike ombyggings- og utbedringstiltak.

I boforholdsundersøkelsene blir bolig definert som "de rom og arealer som husholdningen disponerer". På denne måten er antall boliger lik antall husholdninger. Som husholdning regnes de personene som har felles økonomi og sammen svarer for boutgiftene og som har felles mathushold (kosthusholdning). De som på egen kost bor i utleide rom uten eget kjøkken og WC, vil da bo i en "ikke bra" bolig, selv om den er nybygd. Nybygde boliger vil ellers selvfølgelig komme i høyeste standardklasse.

Standardklasse

Fig. 13 viser fordelinger med hensyn til standardklasse for hele boligmassen, slik de tre undersøkelser viser det. Hva vi ser er en nesten dramatisk endring til det bedre. Andelen av "bra" boliger har blitt fordoblet fra vel 1/3 til 2/3, og andelen av "ikke bra" boliger har i 1981 blitt redusert til 1/3 av andelen i 1967.

I Fig. 14 har vi delt inn boligmassen på hvert undersøkelsespunkt etter byggeår, for å kunne se om det er de eldste eller de yngste boligene som oppviser de største endringene.

Hele 70-80% av de nybygde boligene fra 70-årene blir å betegne som bra. Den lille prosent med "ikke bra boliger" viser til utleide rom og hybler, mens noen boliger først og fremst på grunn av små kjøkken blir å betegne som "mindre bra".

De endringene til det bedre som vi ser her, er resultatet av ulike forhold. På den ene siden vil ombygging, utbedring og modernisering slå ut i våre mål. Det andre som kan skje er "avgang", altså opphør av en bolig, enten bokstavelig eller at den slås sammen med en annen. Vi kan ikke skille mellom disse to årsakene til endring.

Fig.13 Boligmassen etter standardklasse på tre tidspunkter

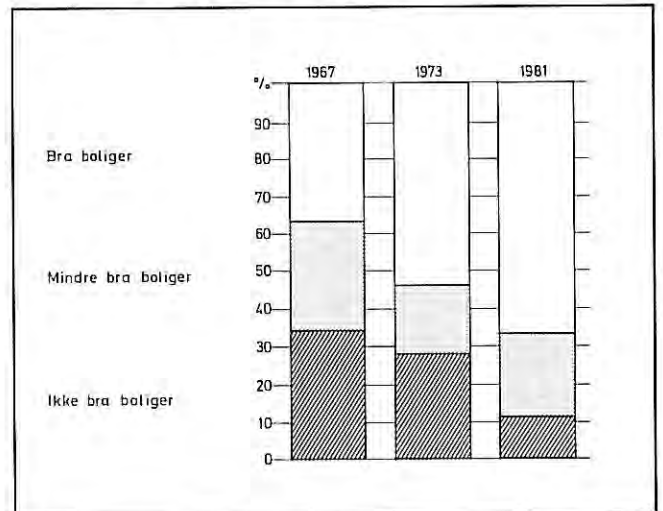
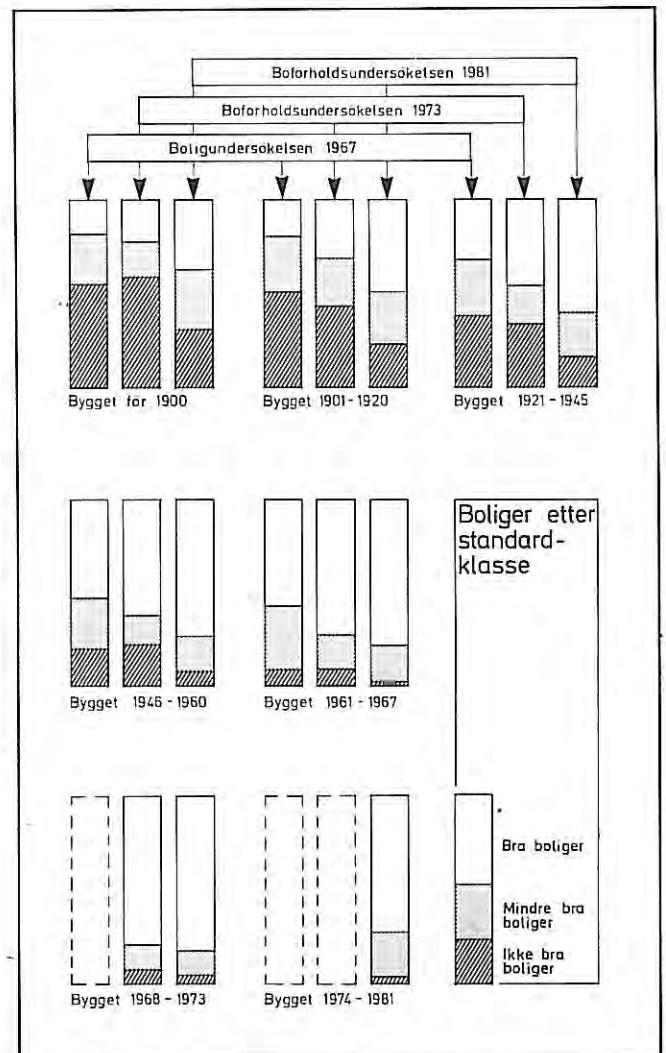


Fig.14 Boliger etter standardklasse sett i forhold til byggeår i tre undersøkelser



Vi kan registrere klare endringer i den eldre og den gamle boligmassen. Mellom 1967 og 1981 finner vi at andelen "bra" boliger har økt med 20-30%. For alle førkrigsboligene har andelen "ikke bra" boliger blitt redusert med tilsvarende prosenter. For etterkrigsboligene som ikke i utgangspunktet har hatt så store andeler "ikke bra" boliger, er det kategorien "mindre bra" som har blitt redusert. Vi skal senere ta for oss de enkelte elementene som inngår i standardbegrepet og nærmere vise hva endringene har gått ut på. Vi ser imidlertid allerede nå at ombygging og avgang konkurrerer sterkt med nybyggingen som årsak til bedring av den totale boligstandard.

Boligenes størrelse

En opptelling med hensyn til antall rom i hver av de tre undersøkelsene gir fordelinger som vist i Fig. 15. Vi ser her visse endringer over tid, men langt fra så dramatiske som foran med hensyn til standardklasse. Det har ikke blitt noen større andel av de helt store boligene, men det er blitt 10% flere fire-roms boliger i løpet av 70-årene. Dette følges av at andelen av alle mindre boliger har gått ned tilsammen like mye.

I Fig. 16 har vi som foran vist hva som har skjedd med gamle og nye boliger i løpet av 70-årene. En kunne ønske seg en fremstilling som var noe enklere, og vi skal hjelpe med å peke på de viktigste endringene.

Endringer som er et resultat av ombygging eller avgang kan bare observeres for førkrigsboligene. Her har andelen av ettroms boliger systematisk blitt mindre, mens andelen av fem-roms eller større boliger har blitt større. Dette betyr antakelig at en rekke hybler og utleide rom i den eldste boligmassen har blitt trukket inn og tillagt "hoved-boligen", som der ved er blitt større. Vi finner ingen liknende systematiske endringer for de andre boligstørrelsene.

To andre trekk er verdt å merke seg. For det første ser vi at andelen av fire-roms boliger har økt kraftig over tid og utgjør over 40% av nybyggingen etter 1967. Dernest finner vi den største andelen av tre-roms boliger blant boligene bygd i tidsperioden 1946 - 1960.

Det er også verdt å merke seg at andelen av ett-roms boliger bygd etter 1973 ikke er større enn 1%. Den offentlige målsettingen har vært at alle boliger skal ha minst

Fig.15 Boligmassen etter antall rom på tre tidspunkter

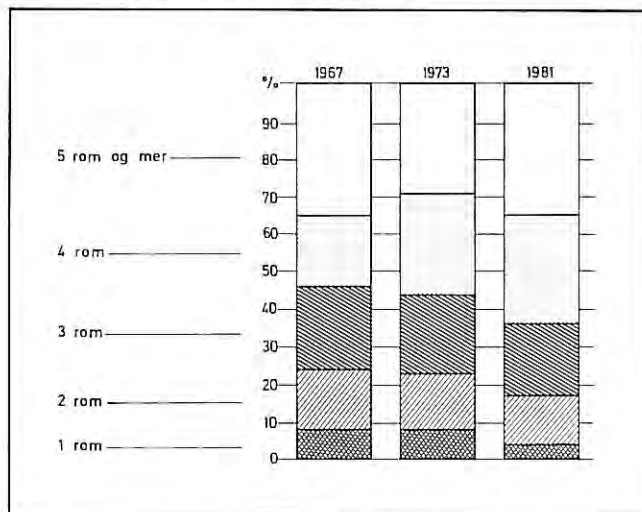
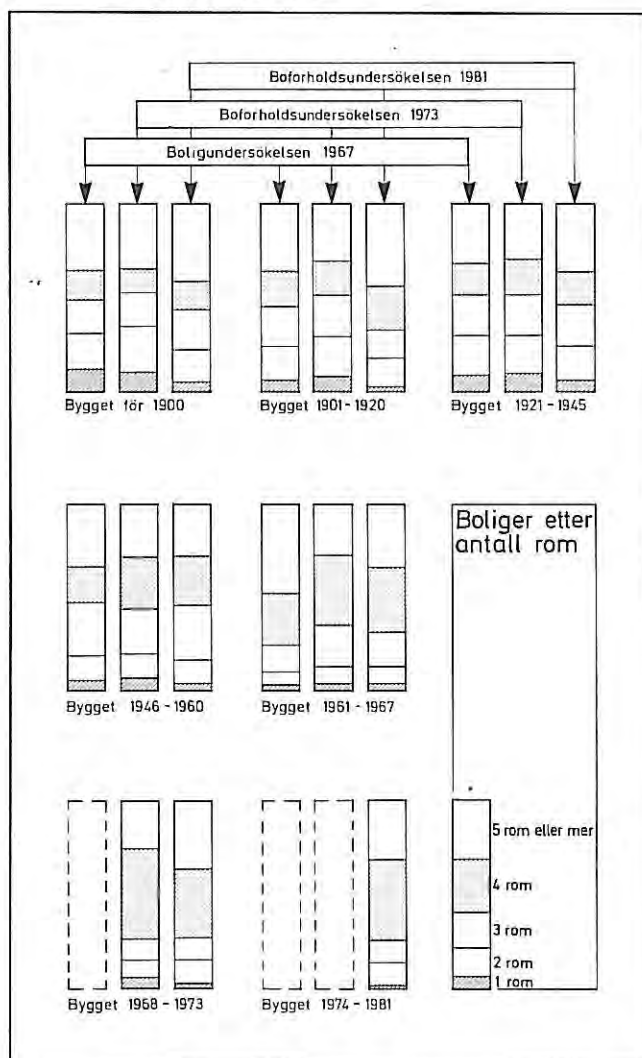


Fig.16 Boliger etter antall rom sett i forhold til byggeår i tre undersøkelser



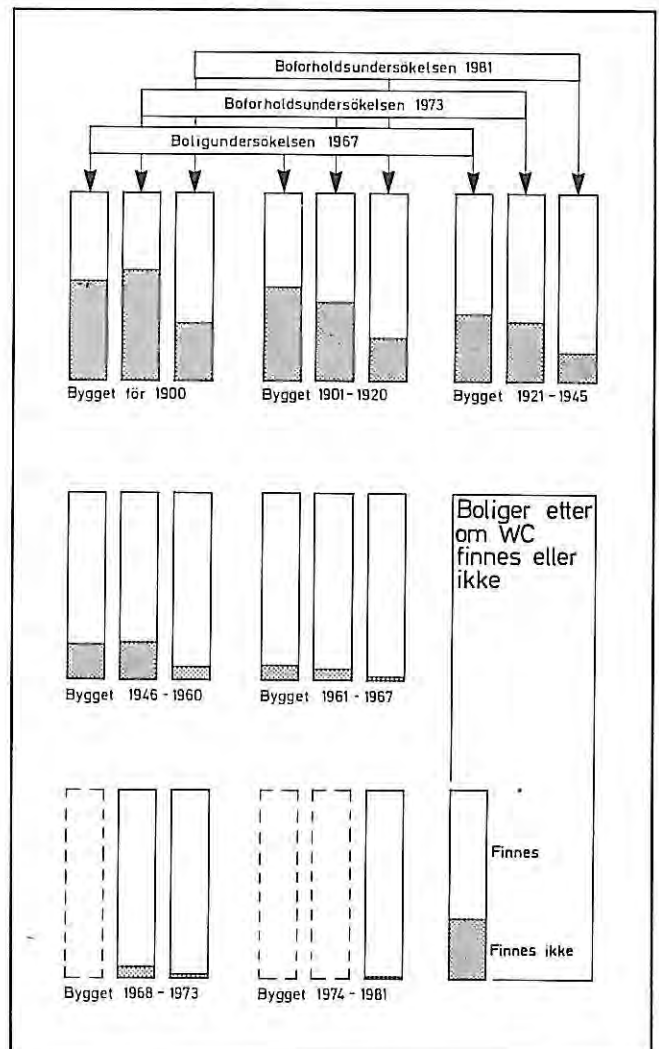
to rom. Det ser ut som om dette har hatt gjennomslag, men vi må samtidig understreke at det er adskillig slingringsmonn forbundet med våre prosenttall, slik at alle påviste tendenser må være underbygd av annen informasjon, før vi kan trekke vidtgående og helt klare konklusjoner.

Kjøkken, sanitærforhold og oppvarming

Hvorvidt en bolig faller i kategorien "ikke bra", har oftest å gjøre med sanitærforholdene. Selv om det fra en økologisk synsvinkel kan reises innvendinger mot vannklosettet, er det denne innretningen som først og fremst kan brukes som indikator. Dersom det er installert WC, finnes det dermed innlagt vann og også avløp i en eller annen form.

I 1967 var det hele 32% av boligene som manglet WC. I 1973 var prosenttallet gått litt ned, men bare til 27%. I løpet av resten av 70-årene derimot, ble det foretatt så mange utbedringer av dette, slik at i 1981 var det bare 10% som manglet WC. I og med at de gamle boligene jevnt over er dårlig utstyrt, er det her bedringene er mest merkbare. Installering av WC har ellers foregått i boliger av alle aldre, som Fig. 17 viser.

Fig.17 Boliger etter om WC finnes sett i forhold til byggeår i tre undersøkelser



Dersom boligen mangler kjøkken, blir også boligen karakterisert som "ikke bra". Dette er selvfølgelig en avgjørende mangel, men det er relativt få boliger som ikke er forsynt med kjøkken: 2,7% i 1967, 2,6% i 1973 og 2,0% i 1981. Hvorvidt boligen har kjøkken er ikke avhengig av alderen på boligen. Riktignok finner vi at 4-5% av de eldste boligene i 1967 manglet kjøkken, men i 1981 er dette snudd om. Nå er det de nyeste boligene, bygd etter 1967, som oppviser 3-4% uten kjøkken. Forklaringen ligger i hva som til enhver tid anvendes som hybler. Tidligere var det en del hybler i eldre hus. Disse er nå gått ut, mens en i senere tid har bygd en del hybler, samt regulære boliger med sub-standard kjøkken, altså kjøkkener som er under 6 m². Endelig, utleide rom i nybygde boliger vil oftest ikke ha eget kjøkken.

Små og "undermåls" kjøkken er noe som fører til at boligene blir karakterisert som "mindre bra". Det er tydelig at små kjøkken er et relativt nytt fenomen. Det ble bygd en del slike omkring 1970. Andelen av kjøkkener som er mindre enn 6 m² var 3% i alle undersøkelser. Den gjennomsnittlige størrelsen for kjøkkener i 1981 var 11,5 m².

"Umoderne" oppvarmingsmåter er ellers det som bevirker at en bolig blir kalt "mindre bra". Her er det naturlig nok ingen entydig endringstendens over tid. I 1967 var fyring med fast brensel det viktigste for 40% av alle boligene. I 1973 var dette tallet halvert, men den overgangen som hadde funnet sted var overgang til å fyre med olje eller parafin. Oljekrisen i 1973 førte til omsnuing i denne endringstendensen slik at andelen med fast brensel som viktigste oppvarming i 1981 igjen var steget til 24%.

Overgangen fra fast brensel til flytende brensel har foregått i alle typer boliger uansett alder. Det gjelder også den senere endringen i motsatt retning. Jevnt over finner vi ellers at andelen med fast brensel som viktigste oppvarming er høyest for de eldste boligene, ca. 40%, mens denne andelen for de nyeste boligene ligger på ca. 15%.

Nybygging, avgang og ombygging

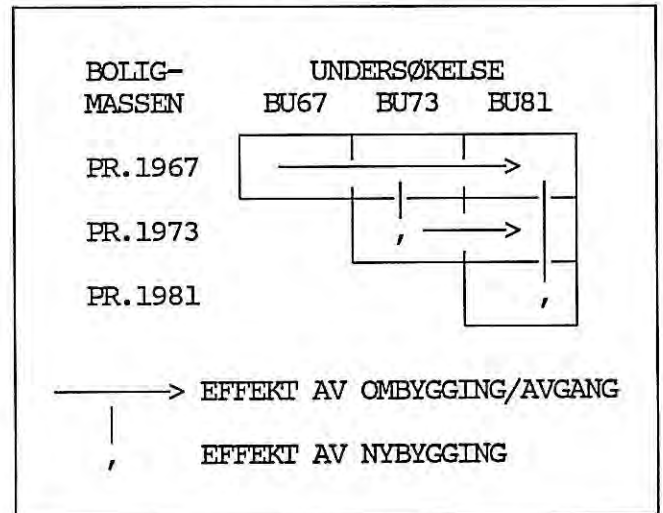
Vi har allerede flere steder kommentert hvordan den gjennomsnittlige standardøkningen er kommet i stand. Vi trenger nå å foreta en oppsummering på dette punktet. Vanskeligheten vi står overfor er først og fremst at vi har å gjøre

med flere samtidige påvirkninger. Virkningen er klar, men årsakene er sammenfiltret. Oppgaven er å rive dette fra hverandre og kunne skille mellom de enkelte årsaksfaktorene og deres effekter.

Ved samtidig å håndtere tre representative undersøkelser har vi imidlertid tilgang til data som kan stilles sammen på særegne måter. Boligmassen som vi studerte i 1967, kan vi finne igjen i 1973 og 1981, og selv om det ikke er de samme husene og boligene, kan vi sammenlikne ulike fordelinger og trekke visse slutninger om hva som har skjedd. Fig. 18 viser sammenlikningsmulighetene. Boligmassen fra 1967 kan som nevnt finnes igjen i 1973 og i 1981. Boligmassen i 1973 kan finnes igjen i 1981, mens hele boligmassen i 1981 blir for den ene ytterligheten å regne. Det er tallene i tabellens tre hjørner som blir de viktigste i den grad vi har å gjøre med kontinuerlige endringer i hele tidsrommet.

Denne tabelloppsettingen kan vi bruke for mange enkeltforhold. Som eksempel kan vi sette inn prosent-tall for andelen av boliger som faller i standardklasse "Ikke bra". Tabell 5 viser disse tallene. Vi ser at det er etter 1973 at de store endringer har funnet sted. Vi skal imidlertid konsen-

Fig.18 Oppstilling for å finne effekten av ombygging, avgang og nybygging av boliger



trere oss om hele tidsperioden 1967 - 1981, og da er det de tre tallene 34%, 14% og 11% som er av interesse.

Tallene 34% og 14% viser begge til de boliger som er bygd før 1968, og forskjellen mellom disse skyldes to forhold:

- a) Ombygging som har hevet standarden, og
- b) Avgang av dårlige boliger

En kan selvsagt også tenke seg avgang av gode boliger, men dette vil ikke være hovedmønstret. Hvor stor boligavgangen har vært og hvilke boliger som har gått ut, kan vi ikke vite presist, men vi kan lage noen tabeller som vi kan bruke til å beregne effekten av boligavgang på boligstandarden. Dersom vi tar for oss de boligene som er bygd før 1968 i de tre undersøkelsene og lager tabeller for byggeår og hustype, får vi resultater som vist i Tabell 6 og 7. Disse to tabellene viser at boligavgangen følger et bestemt mønster

De eldste boligene går ut i større grad enn de nye. Våningshus på gård og horisontaldelte småhus er de hustypene som særlig går ut. Vi vet fra annet hold at det til stadighet nedlegges gårdsbruk i Norge. Dette forklarer noe av nedgangen i tallene for våningshus.

Slike hus er ellers ofte svært gamle og kan gå ut også på andre måter, som for eksempel ved at de som driver gården oppfører et nytt våningshus. Ellers går prosent-tallet ned over tid for de hori-sontaldelte småhusene. Dette er egentlig flere typer hus. For det første har vi den kjente "tomanns-bolig" fra 20- og 30årene, hvor eieren bor i første etasje og dis-ponerer hagen, mens annen etasje er leid ut. Etter krigen er det ikke bygd så mye av denne typen, men vi har adskillige halvannen-etasjes hus fra 50-årene med rom til utleie i annen etasje, eller hus med en liten underetasje, eventuelt bare en peisestue med ekstra hybelkjøkken for utleie. Den form for boligavgang som fore-går her, er at boligeieren sier opp leieforholdet og tar alt i bruk selv.

Forskjellen mellom 34% og 14% i tabell 5 foran skyldes både bolig-avgang og ombygging. Ved å bruke et sett av vektall for den gamle boligmassen (før 1968) i 81-under-søkelsen som korrigerer for for-skjellen mht. både byggeår og hustype, kan vi finne effekten av boligavgangen. Vi kan ikke be-stemme boligavgangens størrelse, men ved å veie opp fordelingen for byggeår og hustype for den gamle boligmassen i materialet fra 1981 i overensstemmelse med fordeling-

ene i den tilsvarende boligmassen i 1967, får vi et alternativt tall for øverste hjørne til høyre i Tabell 5. En sammenfattende konklusjon blir som følger:

34% av alle boligene i 1967 kan kalles "ikke bra". Ved å følge disse boligene over tid, finner vi at ombygging, utbedring og modernisering, samt boligavgang har ført til at andelen av "ikke bra" boliger blant boliger bygd før 1968 har sunket hele 20% i tidsrommet 1967-1981. Beregninger ved hjelp av vekttall gjør at vi kan anslå at 3% av denne reduksjonen skyldes boligavgang, mens altså den resterende reduksjonen på 17% skyldes ombygging og utbedring. Legger vi så til hele nyproduksjonen av boliger mellom 1967 og 1973 og regner ut andelen av "ikke bra" boliger for hele boligmassen i 1981, finner vi at nybyggingen har senket prosenttallet ytterligere med 3%, ned til 11%.

Vi kan foreta den samme typen analyse for andre forhold ved boligene. Vi har tidligere vist visse mindre endringer i fordelingen av antall rom. I 1967 var det 24% ett- og to-roms boliger. I 1981 finner vi bare 17% slike små boliger. Går vi fram som ovenfor, kan vi få fram resultater som gir følgende konklusjon:

Andelen av ett- og to-romsboliger har gått ned 7% i alt. Vi kan anta at 4% av reduksjonen skyldes ombygging, 2% er effekten av boligavgang, mens nybyggingen bare har senket dette tallet med 1%.

Det lar seg gjøre å finne flere eksempler på at ombygging, utbedring og modernisering foretatt av dem som selv disponerer boligene, har ført til standardforbedringer som i realiteten blir større enn effekten av nybyggingen. Holdningen til vedlikehold og kanskje særlig finansieringsmuligheter for utbedringsarbeider, blir dermed viktige spørsmål i forbindelse med boligstandard.

KAPITTEL 4.

DE ENKELTE HUSTYPENE

Boligmassen sett under ett har fått en betydelig standardøkning i 70-årene. Dette er dokumentert i forrige kapittel, og vi kan også slå fast at ombygging og utbedring hovedsaklig har vært årsaken til dette.

Det er samtidig klart at det er betydelige forskjeller mellom boligene i de enkelte hustypene. I dette kapitlet skal vi søke å vise noe av dette. Vi har valgt å samle oppmerksomheten om seks hustyper.

Det kan diskuteres hvor mange hustyper vi med rimelighet kan definere. I spørreskjemaene bruker vi en inndeling i nær 20 hustyper for å kunne gjøre registreringen så pålitelig som mulig. I de enkelte analysene slår vi enkelte av disse sammen i større grupper. I dette kapitlet skal vi ta for oss seks typer for nærmere studium. Vi har forsøkt å trekke ut grupper av boliger som oppviser nødvendige likheter slik at det har god mening å snakke om boliger i samme type hus. Vi har dermed måttet holde noen boliger utenfor. For eksempel har vi ikke tatt med sidebygninger, røkterboliger og

kårhus på gårdsbruk. Vi har videre holdt utenfor "Andre småhus", idet vi ikke vet noe nærmere om hva slags type det er. Vi har også holdt utenfor terrassehus, kombinerte bolig- og forretningshus, samt midlertidige boliger i brakker og liknende.

I andre undersøkelser har en fra tid til annen spurt folk om hva slags hus og bolig de helst vil bo i. Dette har stort sett gitt like resultater, som går ut på at de fleste i Norge ønsker å bo i eneboliger. Det er også mange som får innfridd dette ønsket. Vi kan også observere former for "boligkarrierer" for folk etter hvert som de gjennomgår ulike familiefaser fra enslige unge via ekteskap, barnefamilie og eventuelt enslig på nytt som eldre. Andelen som bor i eneboliger er størst for husholdninger med voksne i 40-50 årsalderen med relativt store barn.

Vi har laget et sett av tabeller som beskriver boligene i de utvalgte hustypene i 1973 og i 1981. Vi har trukket fram bare fire beskrivende mål: Boligens størrelse, Antall rom, Sanitærstandard, samt Standardklasse. Selv om vi bruker bare fire mål, blir tabellene store og til dels kompliserte. Vi skal hjelpe leserne på dette punktet og her i teksten trekke ut det viktigste. For ikke

å komplisere ytterligere har vi også i tabellene utelatt de tilsvarende beskrivelser fra 1967.

Nederst i hver tabell har vi tatt med et sett totaltall som utgjør basis for alle prosenttallene. Dette er vektede tall som derfor er beregninger av de faktiske totaltall. Tallene er rundet av til nærmeste 1000, og det er et betydelig slingringsmonn for disse tallene. I et eget vedlegg bak i rapporten har vi redegjort både for fremgangsmåtene for å lage vektall og også graden av usikkerhet som tallene er beheftet med.

Sammenbygde store hus

I Folke- og boligtellingsgjøres det ikke noe skille mellom de store og ofte gamle bygårdene og dagens boligblokker. Det er selvsagt også vanskelig å skille disse klart. I Boforholdsundersøkelsen er det i praksis intervjuerne som har trukket dette skillet. Det vil være de umiddelbare omgivelsene som avgjør grupperingen. Boligblokken er "frittliggende" og vil som regel ha visse felles grøntarealer utenfor hovedinngangsdøren. Leiegården på den annen side vil som oftest ha bygaten rett utenfor entredøren og også ligge vegg-i-vegg med neste store hus.

Tab.8 Sammenbygde store hus

BOLIGENS STØRRELSE	BU73	BU81	
	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Under 65 m ²	74	56	55
65 - 84 m ²	14	23	23
85 - 119 m ²	8	10	12
Over 119 m ²	3	9	8
Uoppgitt	1	2	2
Total	100%	100%	100%
ANTALL ROM I BOLIGEN	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
1-3 rom	89	78	78
4 rom	7	10	11
5 rom	3	10	9
6 rom +	1	2	2
Total	100%	100%	100%
SANITÆR-STANDARD	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
WC og bad	44	63	65
Bare WC	14	6	6
Bare bad	1	9	8
Ikke WC/bad	41	22	21
Total	100%	100%	100%
STANDARD-KLASSE	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Ikke bra	48	35	34
Mindre bra	7	15	14
Bra 22 år+	36	47	44
Bra 7-21 år	8	2	4
Bra 0-6 år	1	-	3
Uoppgitt		1	1
Total	100%	100%	100%
Antall	116.000	88.000	94.000

Etter våre data var det i 1973 nesten like mange boliger i by- og leiegårder som blokkboliger. I 1981 kan vi registrere noen færre boliger i de store gårdene. De ulike byfornyelsesprosjektene vil ha som konsekvens at antallet går ned, og nybyggingen er så vidt liten at dette ikke vil kunne oppveie avgangen.

Boligavgangen er selektiv, og dette fører i sin tur til en økning i gjennomsnittlig boligstandard i denne hustypen. Hele 3/4 av boligene i disse husene var i 1973 under 65 m². Denne andelen har sunket til 55% i 1981. Vi finner en tilsvarende bedring i sanitærstandard og når det gjelder standardklasse. I 1973 var nær halvparten av disse boligene "ikke bra". Det tilsvarende tallet i 1981 er 34%. Til tross for disse endringene i gjennomsnittlig standardøkning inntar likevel denne hustypen sisteplassen når det gjelder boligstandard i sammenlikning med de andre hustypene. Dette var situasjonen i 1973 og det er fortsatt situasjonen i 1981.

Boligblokker

Begrepet boligblokk er vel innarbeidet i Norge. Hustypen er forbundet med etterkrigstiden og

med bebyggelse i byenes utkanter. Blokk og drabantby er to begreper som hører sammen.

Dersom etasjetallet overstiger fire er det vanlig å kalle blokken en høyblokk. Det var dobbelt så mange boliger i lavblokker som i høyblokker i 1973. I 1981 var antallet i lavblokker blitt tre ganger så høyt. Det avspeiler at høyblokker sjelden bygges lenger.

Boligene både i høy- og lavblokkene er gjennomgående svært like, uansett etasjeantallet. De er alle sammen relativt små. Det er ingen over 120 m² og praktisk talt alle har mindre enn fem rom. Sanitærstandarden og teknisk stand for øvrig er ellers på topp. Her er det etter våre målinger bare rekkehusene som i gjennomsnitt er en tanke bedre.

Endringene i boligstandard mellom 1973 og 1981 viser at det enten er ombygging eller avgang som har ført til den standardoppgangen som vi kan dokumentere. Endringene i prosentfordelingene er slik som de ville bli dersom en rekke utleieforhold i løpet av tidsrommet hadde opphørt. Dette skulle da være fulgt av en nedgang i antall boliger bygd før 1974. Vi kan imidlertid observere en stigning i antall boliger i denne delen av boligmassen, som om en rekke av

Tab.9 Boligblokker

BOLIGENS STØRRELSE	BU73	BU81	
	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Under 65 m ²	44	43	41
65 - 84 m ²	40	35	34
85 - 119 m ²	15	22	24
Over 119 m ²	1	0	0
Uoppgitt			1
Total	100%	100%	100%

ANTALL ROM I BOLIGEN	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
1-3 rom	84	79	79
4 rom	15	19	19
5 rom	1	2	2
6 rom +	0	0	0
Total	100%	100%	100%

SANITÆR- STANDARD	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
WC og bad	89	95	96
Bare WC	3	2	2
Bare bad	0	0	0
Ikke WC/bad	8	3	2
Total	100%	100%	100%

STANDARD- KLASSE	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Ikke bra	14	5	6
Mindre bra	13	8	8
Bra 22 år+	11	35	30
Bra 7-21 år	45	51	45
Bra 0-6 år	17	-	10
Uoppgitt		1	1
Total	100%	100%	100%

Antall	125.000	177.000	206.000
--------	---------	---------	---------

boligene hadde blitt oppdelt. Utvalgsfeil eller bearbeidingsfeil kan ikke utelukkes, men vi er ikke i stand til å finne den endelige forklaringen på dette.

Frittliggende eneboliger

Skillet mellom små og store hus går ved fire boliger. Er det flere regnes huset som stort. Blant småhusene er det selvsagt eneboligene som utgjør den største gruppen, og etter våre data var det ca 513.000 frittliggende eneboliger i 1973 og ca. 621.000 i 1981. I løpet av disse åtte årene har beholdningen økt med ca. 108.000, og andelen slike hus i hele boligmassen har gått opp fra 37% til 41%. Vi har da gjort bruk av en streng definisjon. Det finnes en del hus som er bygd som enebolig, men som siden har fått innredet egen bolig i kjeller eller på loft. Disse, som dermed faktisk er tomannsboliger, har vi tallet blant horisontaldelte småhus.

Eneboligene er den hustypen som gjennomsnittlig er størst i 1981. Halvparten er større enn 110 m². Dette er et resultat av både ombygging og nybygging, mens avgangen for denne hustypen ikke er særlig stor.

Når det gjelder bedring av sani-

Tab.10 Eneboliger

BOLIGENS STØRRELSE	BU73	BU81	
	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Under 65 m ²	11	10	9
65 - 84 m ²	18	12	10
85 - 119 m ²	43	39	43
Over 119 m ²	28	38	37
Uoppgitt		1	1
Total	100%	100%	100%
ANTALL ROM I BOLIGEN	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
1-3 rom	24	22	19
4 rom	36	29	33
5 rom	24	24	23
6 rom +	16	25	25
Total	100%	100%	100%
SANITÆR- STANDARD	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
WC og bad	77	89	91
Bare WC	3	3	2
Bare bad	2	2	2
Ikke WC/bad	18	6	5
Total	100%	100%	100%
STANDARD- KLASSE	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Ikke bra	20	9	8
Mindre bra	20	19	21
Bra 22 år+	17	37	29
Bra 7-21 år	27	35	30
Bra 0-6 år	16	-	12
Total	100%	100%	100%
Antall	513.000	493.000	621.000

tærstandarden er det imidlertid ombygging og utbedring som i alt vesentlig er årsaken til dette. Vi må regne med at alle nybygde eneboliger er forsynt med WC og bad, men likevel øker ikke nybyggingen andelen med disse bekvemmeligheter i særlig grad. Totalt sett er ikke eneboligene best når det gjelder sanitærstandarden. Både blokkleilighetene og rekkehusboligene stiller totalt bedre. Økningen i sanitærstandard er ellers det forhold som fører til at den generelle bruksstandard målt ved standardklasse er blitt bedret i perioden.

Vertikaldelte småhus

Hvorvidt vi betegner denne hus-typen som "vertikaldelte" eller "sammenbygde" småhus, kan være uvesentlig. Den overveiende delen av disse husene er rekkehus med to eller flere boliger. I 1973 var det litt flere boliger i vertikaldelte tomannsboliger enn i rekkehus med flere boliger. Nå er forholdet omvendt. Kjedehus og atriumhus er også tellet med i denne gruppen, men disse teller ikke mer enn ca. 5% av alle i 1981.

Til forskjell fra mange andre land er rekkehus en nykommer i Norge. Med rekkehus lar det seg gjøre å bygge tettere, men det er beteg-

Tab.11 Vertikaldelte småhus

BOLIGENS STØRRELSE	EU73	EU81	
	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Under 65 m ²	17	9	11
65 - 84 m ²	14	16	14
85 - 119 m ²	52	58	58
Over 119 m ²	16	17	16
Uoppgitt	1		1
Total	100%	100%	100%
ANTALL ROM I BOLIGEN	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
1-3 rom	32	23	25
4 rom	46	56	54
5 rom	18	16	16
6 rom +	4	4	4
Uoppgitt		1	1
Total	100%	100%	100%
SANITÆR- STANDARD	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
WC og bad	84	95	97
Bare WC	5	2	2
Bare bad	0	0	0
Ikke WC/bad	11	2	1
Uoppgitt		1	
Total	100%	100%	100%
STANDARD- KLASSE	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Ikke bra	12	3	4
Mindre bra	12	13	12
Bra 22 år+	13	34	25
Bra 7-21 år	42	49	38
Bra 0-6 år	21	-	21
Uoppgitt		1	
Total	100%	100%	100%
Antall	105.000	119.000	164.000

nende at vi også ser betegnelsen "eneboliger i rekke" benyttet. Rekkehus har åpenbart ikke samme prestisje som eneboligen.

Til tross for eventuell manglende prestisje er det rekkehusene som topper listen når det gjelder standardklasse. Både i 1973 og i 1981 var det denne hustypen som oppviste høyest standard etter dette målet. Praktisk talt alle boligene i rekkehusene har både WC og bad. Når det gjelder størrelse og antall rom, finner vi at boligene i de vertikaldelte småhusene befinner seg "midt på treet". I gjennomsnitt er de mindre enn eneboliger og våningshus, mens de er gjennomsnittlig større enn de andre hustypene.

I og med at det finnes få svært gamle hus av denne typen, er også utbedringsbehovet relativt lite. I perioden finner vi imidlertid at en del av de aller minste boligene har gått ut og at også en del boliger har fått installert WC. Totalt sett viser våre tall at bygningsmassen bygd før 1974 er blitt større i antall i perioden. Det nevnte "slingringsmonn" på tallene er imidlertid så stort at denne økningen kan være tilfeldig. Dersom en del av disse husholdningene har leid ut ett eller flere rom, vil dette føre til at boligmassen øker på denne måten.

Horisontaldelte småhus

Denne hustypen omfatter som den forrige også flere typer hus, men det er den horisontaldelte to-mannsboligen som utgjør tyngdepunktet. Denne hustypen ble det bygd relativt mange av i 30-årene, og den var typisk eid av beboeren i første etasje som da også disponerte hagen, mens annen etasje ble leid ut til en annen husholdning. Denne hustypen utgjør om lag halvparten av gruppen både i 1973 og i 1981.

Den neste gruppen hus er egentlig bygd som enebolig, men som har innredet en separat bolig, enten i underetasjen, i kjelleren eller på loftet. Det fantes ca. 50.000 av disse i 1973, men bare halvparten så mange i 1981. Mange av disse husene er nemlig gått tilbake til eneboliger. Det gjelder også de regulære tomannsboligene. En tredje, meget blandet gruppe boliger har vi også tallet med blant de horisontaldelte småhusene, nemlig tre- og firemannsboliger. Grensen til store hus har vi valgt å la gå ved fire boliger slik at hus med fem eller flere boliger er ikke for småhus å regne. Totalt sett er det nær 50.000 tre- og firemannsboliger i boligmassen.

Gruppen sett under ett har blitt

Tab.12 Horisontaldelte småhus

BOLIGENS STØRRELSE	BU73	BU81	
	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Under 65 m ²	43	33	33
65 - 84 m ²	27	30	30
85 - 119 m ²	20	23	23
Over 119 m ²	9	13	13
Uoppgitt	1	1	1
Total	100%	100%	100%
ANTALL ROM I BOLIGEN	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
1-3 rom	77	69	69
4 rom	13	18	18
5 rom	6	9	9
6 rom +	4	4	4
Total	100%	100%	100%
SANITÆR- STANDARD	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
WC og bad	56	85	86
Bare WC	18	6	6
Bare bad	1	1	0
Ikke WC/bad	25	8	8
Total	100%	100%	100%
STANDARD- KLASSE	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Ikke bra	27	10	10
Mindre bra	14	16	16
Bra 22 år+	36	64	61
Bra 7-21 år	20	9	10
Bra 0-6 år	3	-	2
Uoppgitt		1	1
Total	100%	100%	100%
Antall	208.000	161.000	169.000

merkbart redusert i løpet av 70-årene. Mellom 1973 og 1981 viser våre tall en reduksjon på hele 47.000 boliger.

Når det gjelder standardøkningene, viser tabellen med all ønskelig tydelighet at endringene har skjedd i de eldre husene. Det bygges praktisk talt ingen slike hus lenger, slik at de to tallkolonnene til høyre er like. De boligene som har gått ut er alle relativt små, og de har ofte ikke hatt eget WC slik at avgangen har ført til at sanitærstandarden i gjennomsnitt for hele gruppen har blitt kraftig økt. Noe av dette er selvsagt også forårsaket av ombygging og utbedringstiltak.

Våningshus på gård

Etter våre data fantes det ca. 211.000 boliger i forbindelse med gårdsbruk i Norge i 1981. Om lag 185.000 var "våningshus på gårdsbruk", mens ca. 26.000 var røkterboliger, kårhus eller annet. Det er så vidt store forskjeller mellom disse to typene av boliger at vi her bare vil ta for oss de egentlige våningshusene.

Vi har ikke noen oppgaver over hvor store gårdene er og heller ikke om gårdene er i drift. Det er derfor noe vanskelig å sammenlikne

med offisiell landbruksstatistikk. Etter jordbruksstatistikken fantes det ca. 116.000 gårder med minst fem mål dyrket mark i drift i 1981. Nærmere 70.000 av de gårdene som vi har regnet oss fram til er derfor enten ikke i drift eller små med mindre enn fem mål dyrket mark.

Slett ikke alle våningshus vil være bebodd av bønder. Etter våre opplysninger er det bare i ca. 1/3 av disse boligene at husholdningens hovedperson er å kalle for bonde eller beskjeftiget med jord- eller skogbruk. De fleste vil finne dette forbausende lavt, men det svarer til hva vi kan slutte oss til fra annen statistikk. Nær 80.000 av hovedpersonene i husholdningene er etter våre data for bønder å regne. Ca. 63.000 av disse bor i våningshus, mens ca. 17.000 bor i andre typer hus. Etter jordbruksstatistikken er det bare ca. halvparten av brukerne av de 116.000 gårdene i drift som har mer enn halvparten av inntektene fra gårdsbruket. Tallet på bønder som driver egne gårder ligger derfor et sted mellom 50 og 70 tusen.

Det nedlegges hvert år mange gårdsbruk. Dette slår klart ut i våre data om boliger i våningshus på gårder. Etter våre data fantes det hele 61.000 flere våningshus i 1973 enn i 1981. Etter jordbruks-

Tab.13 Våningshus på gård

BOLIGENS STØRRELSE	BU73	BU81	
	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Under 65 m ²	14	11	13
65 - 84 m ²	19	18	16
85 - 119 m ²	29	20	21
Over 119 m ²	38	48	48
Uoppgitt		3	2
Total	100%	100%	100%
ANTALL ROM I BOLIGEN	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
1-3 rom	27	22	22
4 rom	22	19	20
5 rom	20	18	18
6 rom +	31	41	40
Total	100%	100%	100%
SANITÆR- STANDARD	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
WC og bad	44	66	68
Bare WC	2	3	3
Bare bad	5	5	5
Ikke WC/bad	49	26	24
Total	100%	100%	100%
STANDARD- KLASSE	Alle 1973	Bygd før 74	Alle 1981
Ikke bra	54	31	28
Mindre bra	29	46	47
Bra 22 år+	10	20	19
Bra 7-21 år	5	3	4
Bra 0-6 år	2	-	2
Total	100%	100%	100%
Antall	233.000	172.000	185.000

statistikken har det blitt lagt ned vel 3.000 gårdsbruk pr. år i tiden fra 1969. Mellom 1973 og 1981 er det da blitt lagt ned vel 25.000 gårder med minst 5 mål som har vært i drift. Dersom våre beregnede tall er riktige, er det da ytterligere 25.000 våningshus på gårder som ikke har vært i drift, som har gått ut av boligmassen i det samme tidsrommet.

Den store avgangen av våningshus på gårder slår selvfølgelig sterkt ut i den gjennomsnittlige boligstandard. Det er ikke tilfeldig hvilke gårdsbruk som blir lagt ned. Vi må vente at det er de dårlige boligene som først og fremst går ut. Vi kan se dette i Tabell 13 ved å sammenlikne tallrekken til venstre med tallrekken i midten. Andelen av boliger uten WC og bad er sterkt redusert, og andelen "ikke bra" boliger er tilsvarende redusert. Våningshusene er ellers så vidt store at effekten av avgangen rammer boliger helt opp til 120 m² eller boliger med inntil fem rom.

I sammenlikning med de fem andre hustypene var våningshusene i 1973 gjennomsnittlig størst. I tidsrommet 1973 - 1981 har det imidlertid blitt bygd så mange store eneboliger at det er eneboligene som i snitt er størst i 1981, med våningshusene på annen plass.

Når vi sammenlikner sanitærstandard og generell bruksstandard, var våningshusene dårligst av alle i 1973. I løpet av perioden har andelen med både WC og bad økt med hele 24%, og andelen av "ikke bra" boliger har blitt halvert. Likevel finner vi at i sammenlikning med boligene i de andre hustypene ligger fremdeles våningshusene på jumboplass når det gjelder kvalitet. Boliger i by- og leiegårder er riktignok ikke særlig mye bedre på de to kvalitetsmålene.

Boligavgang

En sammenlikning av boligantallet etter folke- og boligtellingerne i 1970 og 1980 sammenholdt med byggearealstatistikken, har avdekket en forbausende stor "avgang" av boliger i løpet av 70-årene. I og med at vi i boforholdsundersøkelsene har tilgang til vektall, vil dette materialet også gi underlag for å bedømme denne avgangen. Boforholdsundersøkelsens tall har imidlertid et betydelig slingringsmonn slik at det først og fremst er de store utslag vi bør notere oss.

I vårt materiale er det tre hus typer som oppviser avgangstall verdt å merke seg. Dette er våningshus på gård, horisontaldelte småhus og sammenbygde store

hus. Særlig for våningshusene finner vi en stor forskjell mellom antall boliger bygd før 1974, tallet i 1973 og 1981. I og med at jordbruksstatistikken bare teller gårder med mer enn fem mål dyrket mark, vil tallene der om nedlagte gårder være lavere enn våre beregninger av avgangen. På den annen side gjør vi tryggest i å se på våre tall som maksimaltall. Dette har å gjøre med at undersøkelsen i 1973 er blitt foretatt i løpet av dette året, og at hus bygd i 1973 er sterkt underrepresentert. Når vi dernest avgrenser den tilsvarende delen av boligmassen i 81-undersøkelsen, har vi funnet det riktig å definere denne som alle boliger bygd i 1972 eller tidligere.

Til tross for denne korreksjonen, viser våre tall at antallet av boliger i boligblokker bygd før 1973 har økt mellom 1973 og 1981. Dersom mange av husholdningene i boligblokkene hadde gått til utleie av rom til andre personer eller husholdninger, ville dette økt bolig-tallet. Dette kan vi imidlertid ikke bekrefte med andre data. 8% av alle husholdningene svarer at deres leilighet er oppdelt og at ett enkelt eller flere rom er leid ut til andre. Det høyeste tallet finner vi for "andre småhus" (17%), mens ca. 10% av husholdningene i horisontale

småhus og eneboliger rapporterer slik utleie. I boligblokkene er det bare 1% som har leid ut rom.

Ombygging, avgang og nybygging

For hele boligmassen har vi foran vist hvordan det er mulig å finne hvor mye av den totale standardøkningen, dvs. reduksjon av andelen "ikke bra" boliger, som skriver seg fra ombygging og modernisering, avgang eller nybygging. Hovedmønstret som ble avdekket og som gikk ut på at ombygging og modernisering var det viktigste, blir ikke egentlig endret når vi ser på dette for hver enkelt hustype. Det er imidlertid klart at de enkelte hustypene oppviser et ulikt behov for slike moderniseringer. Det er først og fremst eneboligene og våningshusene som har blitt modernisert. I og med at eneboligene utgjør så stor del av boligmassen, fører dette til at ombygging blir den viktigste årsaken til endring av denne boligstandard totalt sett. For de store husene, både de vertikaldelte og de horisontaldelte husene, synes det som om avgangen (inklusive tilgangen) har vært en viktigere årsak til standardendring enn nybyggingen i samme periode. Avgangen forårsaker 3-6% reduksjon av "ikke bra boliger" for disse boligene i

perioden 1967-1981. Nybyggingen ender opp som den minst viktige årsaken til denne standardøkningen. Nybygging har bare ført til 1-2% reduksjon av "ikke bra boliger".

KAPITTEL 5.

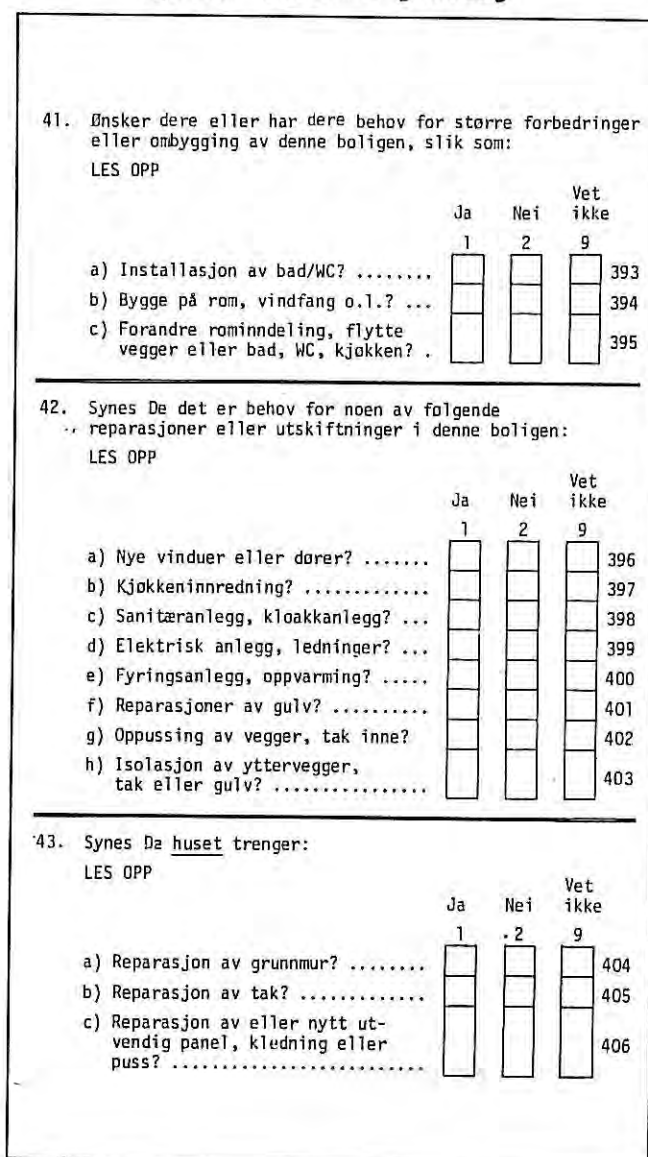
BOLIGENES TEKNISKE TILSTAND

I 1970-årene er norske boliger forbedret, både gjennom boligavgangen og nybyggingen. Tabell 14 viser alders sammensetningen i 1970 og i 1980. I 1970 var 44% av boligene 30 år gamle eller eldre. I 1980 var denne andelen sunket til 37%.

I samme periode har det også skjedd en opptrapping av utbedringer av den eksisterende boligmassen. Dette har vært mulig blant annet fordi fra 1969 har Husbanken gitt betydlige lån til slik utbedring. Etter 1975 ble utlånsrammen kraftig utvidet, og lån ble gitt også til energiøkonomiske utbedringer og til byfornyelse. I 1979 ble riktignok energisparelånet tatt ut igjen. (16)

Tidligere kapitler har vist betydlige forbedringer som resultat av arbeid med den eksisterende boligmassen. Det er likevel mange som i 1981 sa det var ytterligere behov for ombygging, utbedringer og reparasjoner. Likeledes er det overraskende at for visse forhold er det fler som nevner et slikt behov i 1981 enn det var i 1973.

Fig.19 Tre spørsmål om behov for ombygging, utbedring og reparasjoner for hus og bolig



Utviklingen 1973-1981

Boforholdsundersøkelsene i 1973 og 1981 hadde et sett helt likelydende spørsmål om ombygging, utbedring og reparasjoner. Svarene er gjengitt i Tabell 15. På samtlige spørsmål er det en viss andel som svarer at det er behov for utbedringer. Noe annet er heller ikke rimelig. Som en ser er det for de fleste forholdene omtrent like mange som mener det er behov for ombygging eller reparasjoner i 1981 som i 1973. Det er imidlertid også visse interessante forskjeller:

Når det gjelder installasjon av bad eller WC. er det færre som sier ja. Her har de påviste forbedringene i 70-årene slått ut. Men til gjengjeld er det fler som sier det er behov for å forbedre fyringsanlegget og det elektriske anlegget. Totalt sett er imidlertid tallene lave for dette.

For to forhold er det en markert økning i antallet som sier det bør gjøres noe: Skifte vinduer og dører, samt isolere yttervegger, tak eller gulv. Disse forholdene har å gjøre med kulde og trekk og på bakgrunn av oljekrise og all oppmerksomhet som er blitt rettet mot energi og energiøkonomisering, kan vi se på noe av denne økningen som et resultat av slik påvirk-

Tab.14 Hele boligmassen etter alder i 1970 og 1980 (Prosenttall)

Boligens alder	FoB 1970	FoB 1980
Under 10 år	24	25
10-29 år	33	39
30-59 år	22	19
60 år og mer	21	17
Sum	100%	100%

Tab.15 Andel som mener at boligen trenger ombygging og/eller reparasjon i 1973 og 1981

Rapportert behov for ombygging/reparasjoner	1981 %	1973 %
UTVENDIG VEDLIKEHOLD	42	38
-nye vinduer/dører	34	28
-reparasjon grunnmur	10	9
-rep. utvendig panel/kledning/puss	14	15
ISOLASJON, LYD, VARME	25	15
-isolasjon, yttervegg, tak eller gulv	25	15
INSTALLASJONER	29	30
-bad/wc	15	21
-sanitær/kloakk	13	14
-elektrisk/ledninger	9	6
-fyring/oppvarming	9	6
OMBYGGING	24	23
-påbygg/vindfang	15	15
-forandre/ominnrede	15	13
INNVENDIG VEDLIKEHOLD	28	31
-reparasjon/gulv	12	13
-oppuss./vegger og tak	24	27

ning. Vi kan imidlertid ikke bortforklare dette fenomenet bare på denne måten. Det er klart at mange norske boliger er beheftet med kulde og trekk og at de trenger bedre isolering.

Subjektiv vurdering

Den tekniske tilstanden kan vi ikke beskrive like objektivt som boligens størrelse og boligens utstyr. Vi har ikke foretatt befaring og ikke spurt detaljert om skader og behov. Vi kan bare gjengi beboernes egne vurderinger av behovet for utbedringer.

At det er flere som mener det er behov for reparasjoner og ombygginger i 1981, betyr ikke nødvendigvis at forholdene har blitt dårligere. Det kan også bety at bevisstheten om disse forhold er endret eller at de realistiske muligheter for å gjennomføre en utbedring er økt.

Som nevnt ovenfor er det mye som tilsier at den tekniske tilstanden er bedre i gjennomsnitt. Men det er en økt oppmerksomhet i samfunnet nå på å utbedre eldre hus og det er lettere å få lån til slikt. Av særlig betydning er de økte energiprisene og det behovet det gir for bedre isolering. Utbedringer i form av bedre isolering

og tetting har også økt markert, men behovet for å utbedre synes å ha vokst raskere enn takten i utbedringsarbeidene.

Svarene på spørsmål om utbedrings- og ombyggingsbehov er neppe helt proporsjonale med husets og boligens faktiske tilstand. Vi ser for eksempel at husholdninger med forholdsvis høye inntekter oftere svarer ja enn de med lavest inntekt. I den aller høyeste inntektsklassen er det imidlertid færre ja-svar.

Vi vet ellers at det er de med lavest inntekt som bor i de eldste og dårligste boligene. Det er rimelig å tro at de med lavest inntekt i mindre grad ser utbedring som mulig, og derfor ikke oppgir et slikt behov. De med høyest inntekt vil i større grad ha utført de ønskede utbedringene.

Boligtype og standardklasse

Fig.20 a-d viser noen utvalgte diagrammer for sammenhengen mellom det rapporterte utbedringsbehovet og boligens alder. Jevnt over finner vi sammenhenger på den måten at kurvene for reparasjonsbehovet stiger med stigende alder, men at kurvene også flater ut etter 20-30 år.

Fig.20a Behov for utvendig vedlikehold for alle boliger etter alder

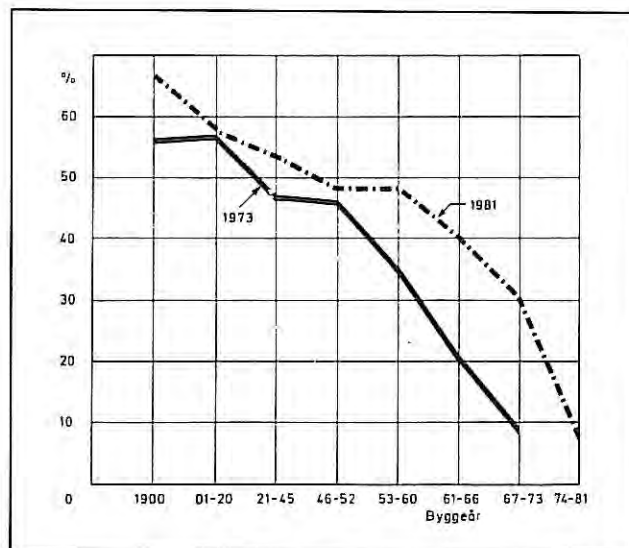
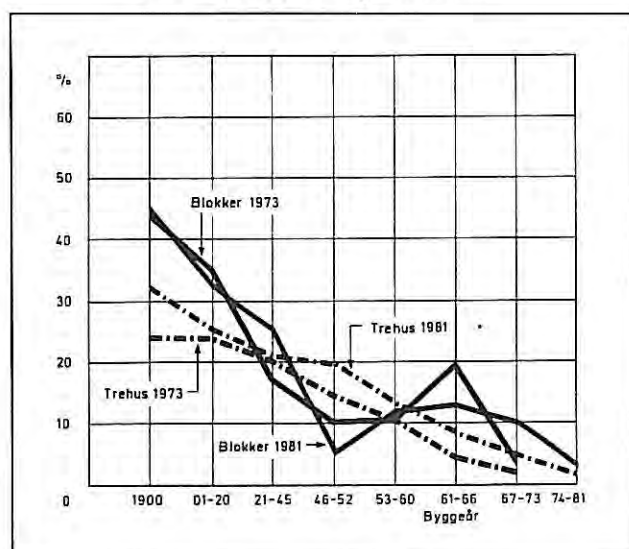


Fig.20b Behov for reparasjon av utvendig panel, kledning eller puss for blokker og småhus



Behovet for bedre isolasjon er omtrent like stort i bygg fra 60-årene som i bygg fra 20-årene. Når undersøkelsen i 1981 viser et større behov for etterisolering, skriver det seg især fra etterkrigsbebyggelsen.

Når det gjelder blokker fra 60-årene har en uforholdsmessig høy prosent som svarer at det er behov for utbedringer. Denne "knekken" på kurvene for blokkbebyggelsen finner en for øvrig også i land som Sverige og Nederland. Denne perioden hadde rekordstor bygging av blokker. Vi regner med at konstruksjoner, materialer og utførelse ofte ikke har vært god, blant annet i sammenheng med nye og lite utprøvde metoder og materialer.

I kapittel 3 har vi delt boligene i fem standardklasser. Det er rimelig å tro at vi ville finne størst behov for utbedring ombygging og reparasjoner i boligene som er dårligst utstyrt. Vi finner også en slik sammenheng, men det er først og fremst de aller dårligste og de aller beste som har flest og færrest behov for utbedring. De tre mellomliggende klassene oppviser liten forskjell seg imellom.

Vi har sett nærmere på standardklasse 3, boliger som oppfyller de

Fig.20c Behov for isolering for alle boliger etter alder

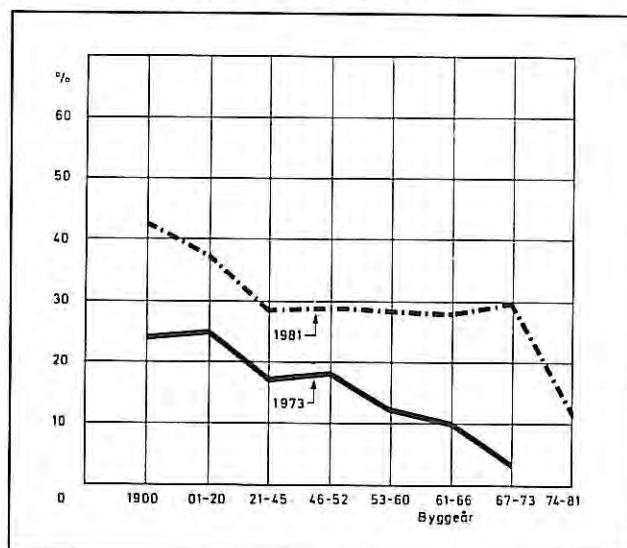
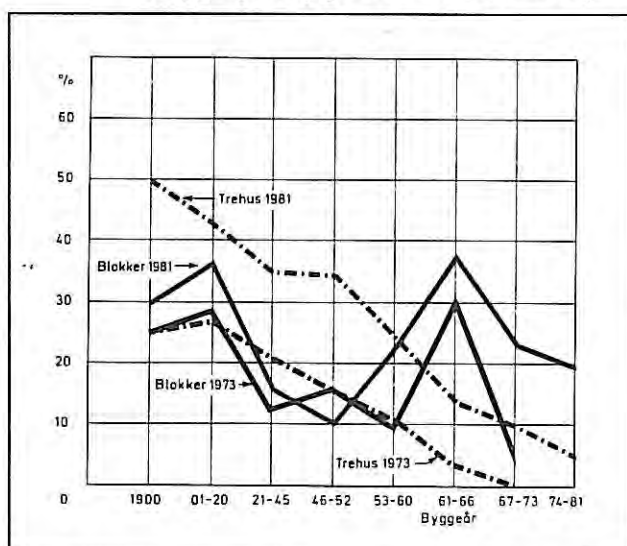


Fig.20d Behov for isolering av yttervegger/tak/golv i blokker og



elementære kravene til bad, WC, kjøkken og fyringsmetode og som er 22 år gamle eller mer. Tabell 18 viser at hele 43 % av denne gruppen har meget omfattende behov for forbedring.

Utbedringsbehovets omfang

Vår undersøkelse har klart avdekket et udekket utbedringsbehov. Noen vil mene at dette bare kan avgjøres av teknisk kyndige folk. Vi vil hevde at beboerne selv også er meningsberettigede på dette punktet.

- 30% av husholdningene mente det var behov for en eller flere større forbedringer eller ombygginger av boligen.

- 68% mente det var behov for å reparere eller skifte en eller flere forhold ved boligen, så som vinduer og dører, isolering av yttervegger, og annet. I hver fjerde bolig var det minst tre forhold som burde utbedres.

- 26% mente at grunnmur, taket eller ytterveggene trengte reparasjon.

Om vi omregner prosenttallene til hva de representerer i antall boliger i landet, får vi følgende resultat:

Tab.16 Samsvaret mellom boligens standardklasse og rapportert behov for ombygging/reparasjon

Standard-klasse	Andel som svarer JA på et eller flere delsvær:		
	Spm.41	Spm.42	Spm.43
IKKE BRA	58	70	40
MINDRE BRA	25	50	26
BRA 22 ÅR+	26	66	30
BRA 7-21ÅR	30	60	20
BRA 0-6 ÅR	18	29	5

Tab.17 Andel boliger som oppgis både å trenge ombygging og reparasjoner

Spm.42 og 43: Trenger å reparere hus eller bolig	Spm.41 : Trenger å bygge om eller forbedre boligen		
	NEI	JA	Sum
NEI	34	5	39%
JA, 1-2 svar	23	9	32%
JA, min.3 svar	13	16	29%
Sum	70%	30%	100%

Tab.18 Behov for ombygging, utbedring og reparasjoner for "bra boliger, 22 år eller eldre"

1. NEI på alle spørsmål om ombygging/reparasjon	27%
2. JA på noen spørsmål.	30%
3. JA på minst to spørsmål om ombygging og minst tre om reparasjoner	43%
	Sum 100%

- 460.000 boliger trenger større forbedringer eller ombygging.

- 880.000 andre boliger trenger en eller flere viktige reparasjoner. Herav oppga 516 000 at de trengte nye vinduer eller dører og 385.000 at det var behov for å isolere tak, vegger eller gulv.

- 390.000 boliger trenger å reparere grunnmur, yttervegger eller tak.

- 250.000 boliger trenger både minst en større forbedring og minst tre større reparasjoner.

Tallene viser veldig omfattende ønsker om utbedringer og forbedringer av eksisterende boliger i 1981. Det er vanskelig å skille mellom sosialt sett viktige og mindre viktige utbedringsønsker. Vi kan imidlertid se følgende:

Omlag 50.000 av dem som oppga ombyggingsbehov sa at de hadde problemer med boligen i tilknytning til en funksjonshemmet person i husholdningen. Ut fra andre undersøkelser og ut fra at eldre og funksjonshemmede muligens er underrepresentert i boforholdsundersøkelsen, antar vi at dette tallet er lavere enn behovet.

Om lag 300.000 av dem som sier det er behov for ombygging, hører til

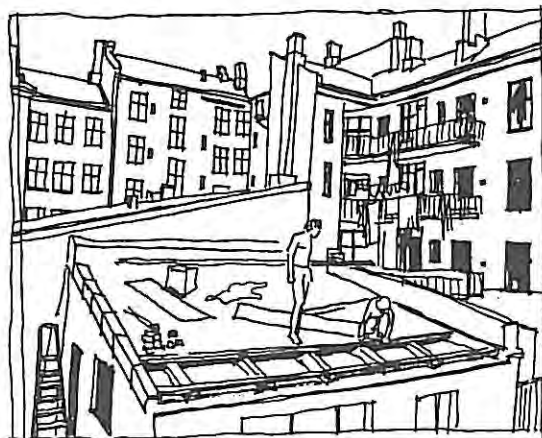
dem som har lite tilfredsstillende utstyrsstandard eller bor i boliger bygd før 1960. De aller fleste av disse har behov for flere store utbedringer.

Hvorvidt utbedring kan finne sted, vil være betinget av finansieringsmulighetene. Situasjonen i dag er som følger: Husbanken gir utbedringslån til to grupper av boliger. Den ene er boliger som er minst 30 år gamle og der det bor minst en person over 60 år eller en funksjonshemmet person.

I 1981 var det i alt ca. 320.000 boliger som kvalifiserte til utbedringslån etter denne regelen. 220.000 av disse hadde noe behov for utbedring. 60.000 av dem hadde omfattende behov, med minst en større ombygging samtidig med minst tre større utbedringer.

En annen gruppe kan få utbedringslån fra Husbanken dersom det gjelder utbedring av eldre boliger i sammenheng med kommunale utbedringsprogram. I praksis vil dette være i de tre største byene.

I 1981 var det i alt ca. 170.000 førkrigsboliger på bosteder med mer enn 20.000 innbyggere. 135.000 av dem oppga behov for utbedring, herav 43.000 med mange behov lik det som er beskrevet ovenfor.



KAPITTEL 6.

BOLIGSTANDARD OG HUSHOLDNINGENE

Hvem bor i de gode og de dårlige boligene ?

Det er betydelige forskjeller i boligstandard mellom ulike grupper av befolkningen. Vi skal ikke gå inn på dette i detalj, men vi skal trekke frem visse bakgrunnsforhold som er kjennetegn for husholdningenes sosiale plassering. Dette skal vi så sette i sammenheng med standarden på deres boliger.

For å kunne vise sammenhenger her på en oversiktlig måte har vi gjort etpar kunstgrep. Vi har foran vist hvordan vårt boligstandardbegrep er todimensjonalt og at vi trenger en tabell med 5x5 ruter for å vise fordelinger for ulike grupper av boliger. I tabellenes "øverste venstre hjørne" finner vi boligene med lavest standard, mens de beste finnes "nederst til høyre". I Tabell 19 og 20 har vi beregnet andelen av boligene som finnes i hver av disse hjørnene (seks ruter i hvert hjørne). Dette er henholdsvis både "små og dårlige" og både "store og gode" boliger; som altså har henholdsvis lav og høy boligstandard uten at vi derved har definert noen nye grenseverdier.

I Tabell 19. har vi trukket frem kjennetegn ved husholdningens hovedperson: personens alder, yrke og utdanning. I Tabell 20 har vi vist forskjeller i standardklasse for husholdninger av ulik type, med forskjellig inntekt og forsørgelsesmåte.

I alle tabellene har vi ordnet de enkelte undergruppene slik at de vises i rekkefølge: de med gjennomsnittlig best fordeling når det gjelder boligstandard står på første linje.

For det første finner vi at de eldste personene hyppig bor i dårlige boliger. De yngste oppviser en like stor andel i de dårligste boligene, mens personer mellom 30 og 66 sjelden bor slik. Hele 45% av disse har boliger med høy standard.

For det andre, høyere funksjonærer, selvstendig næringsdrivende og de med frie yrker bor best. Dette er hva vi vanligvis oppfatter som de øvre sosiale lag i befolkningen, mens de lavere lag ofte har tilsvarende dårligere boliger relativt sett. De som ikke er yrkesaktive befinner seg nederst i tabellen. Dette er alle pensjonistene.

Endelig, det er også en klar sammenheng mellom høy utdanning, som

også er en indikator for sosial klasse, og god boligstandard.

Sammenhengen mellom boligstandard og kjennetegn for ulike husholdninger utfyller dette bildet. Barnefamilier og eneforeldre, til forskjell fra ektepar uten barn og enkeltpersoner bor best. Eneforeldre er først og fremst personer i enkestand eller skilte personer med barn, og begge grupper er familier midt i livsløpet. Det er først og fremst husholdningene som består av enkeltpersoner som oppviser en stor andel som bor i små og dårlige boliger. De fleste av disse bor helt alene og er både helt unge og gamle personer.

Det er ellers en rettlinjet sammenheng mellom husholdningenes samlede inntekt og standarden for deres bolig. Vi har også opplysninger om hva inntektene skriver seg fra. Vi ser at de som har inntekt av arbeid står best, mens pensjonister og personer med andre former for inntekter ligger klart dårligere an når det gjelder boligenes standard.

Hvem har oppnådd standardhevning ?

Den betydelige bedringen av boligstandard i 70-årene har nødvendigvis kommet mange til gode. Det

gjenstår imidlertid å se om det samtidig har foregått en utjevning eller om noen fremfor andre har nytt godt av standardøkningen. På den ene siden er det spørsmål om forholdet mellom barnefamiliene og de enslige. Dernest er det betydelig interesse for å se på forskjeller mellom de unge og de eldre, og kanskje spesielt se på de eldres boforhold i denne sammenhengen.

Vi har foran vist den klare sammenhengen mellom boligstandard og boutgifter. Gjennomsnittlig brutto boutgifter for gruppen med den høyeste boligstandarden er femseks ganger høyere enn for gruppen med laveste standard. Det gjenstår å se om det er de mest velstående som har bedret sin boligstandard eller om det har foregått en utjevning med sterkest bedring for de minst velstående.

Av de utallige måter å beskrive husholdningene på, har vi valgt ut 10 "mål". Fire av disse beskriver selve familiesituasjonen, mens de seks andre beskriver husholdningenes sosiale bakgrunn. Alle målene er "to-delinger", og betegnelsene viser til den ene av de to gruppene. Den andre gruppen i hvert par er "alle andre".

Familiesituasjon:

1. BARNEFAMILIER, husholdninger med far, mor og barn
2. ENSLIGE, personer som bor helt alene
3. GAMLE, hovedpersonen er 65 år eller eldre
4. UNGE, hovedpersonen er under 30 år

Sosial bakgrunn:

5. INNTEKT-ØVRE 25%, husholdningens inntekt blant de 25% høyeste
6. INNTEKT-NEDRE 25%, husholdningens inntekt blant de 25% laveste
7. SELVSTENDIG, hovedpersonen i selvstendig yrke
8. ANSATT, ansatt yrkesaktiv hovedperson
9. PENSJONIST, hovedpersonen er pensjonist eller trygdet
10. LAV UTDANNELSE, hovedperson har bare 7 år folkeskole

Det er to hovedspørsmål vi stiller oss og som analysen skal svare på. Først, hvilke bakgrunnforhold er forbundet med boligstandard, og hvilke kjennetegn ved husholdningene er det som betyr mest for om husholdningen har høy boligstandard? Dernest, når vi studerer utviklingen over tid, hvilke husholdninger er det som i gjennomsnitt har bedret sin boligstandard mest?

For å svare på det første spørsmålet må vi studere de to dimensjonene i boligstandard hver for seg, og vi har valgt å bruke en fremgangsmåte hvor vi samtidig

studerer sammenhengen mellom de 10 beskrivende målene og henholdsvis antall rom i boligen og boligens standardklasse. Metoden har det til dels uforståelige navnet Automatic Interaction Detector, (17) og er en statistisk analysemåte som søker etter "utslagsgivende todelinger". Denne søkeprosessen foregår i flere steg, og vi vil måtte lede leseren gjennom det hele. Resultatet av analysen kan best fremstilles i et diagram. La oss først se på diagrammet for antall rom i boligen. Fig. 22.

I utgangspunktet beregnes gjennomsnittlig antall rom for alle boliger. Dette er 3,8 rom. Første steg går ut på å finne den to-delning som resulterer i den største forskjellen mellom gruppens gjennomsnitt. I vårt tilfelle er det om hvorvidt husholdningen består av en enkelt person eller ikke, som gir det største utslaget. Analysens neste og påfølgende steg går ut på det samme: å søke etter den todelingen som ytterligere kan splitte de nye gruppene og resultere i signifikante forskjeller mellom gruppegjennomsnittene.

Fig. 22 gir et entydig resultat. Hvorvidt en husholdning bor i en stor eller liten bolig, er først og fremst et spørsmål om hushold-

Fig.21. AID-analyse: Bakgrunnsforhold som "bestemmer" standardklasse (SK)

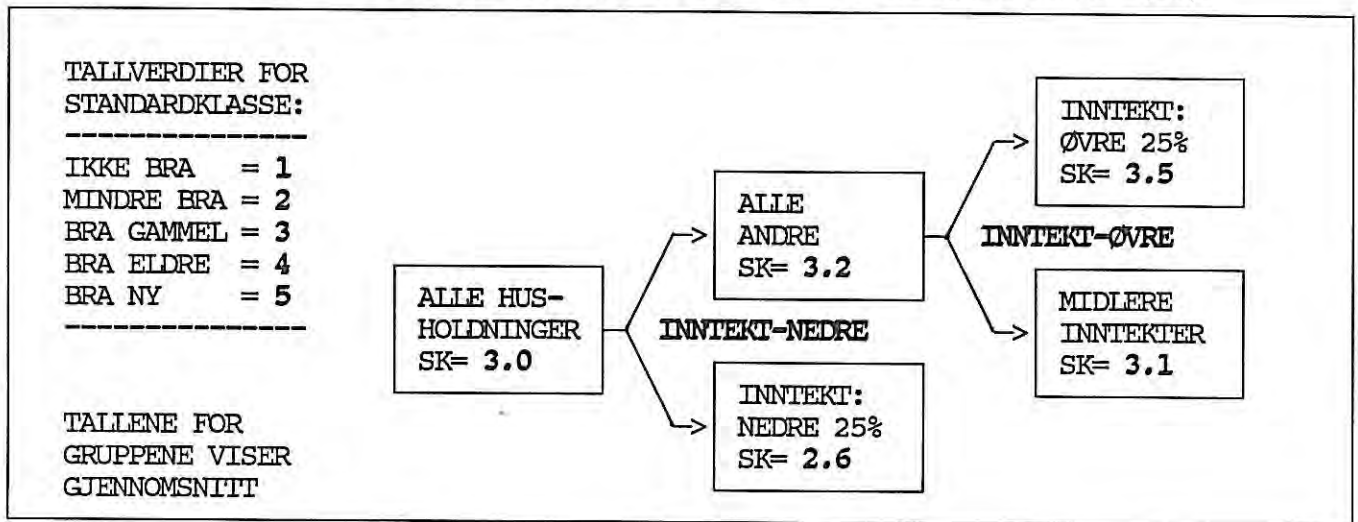
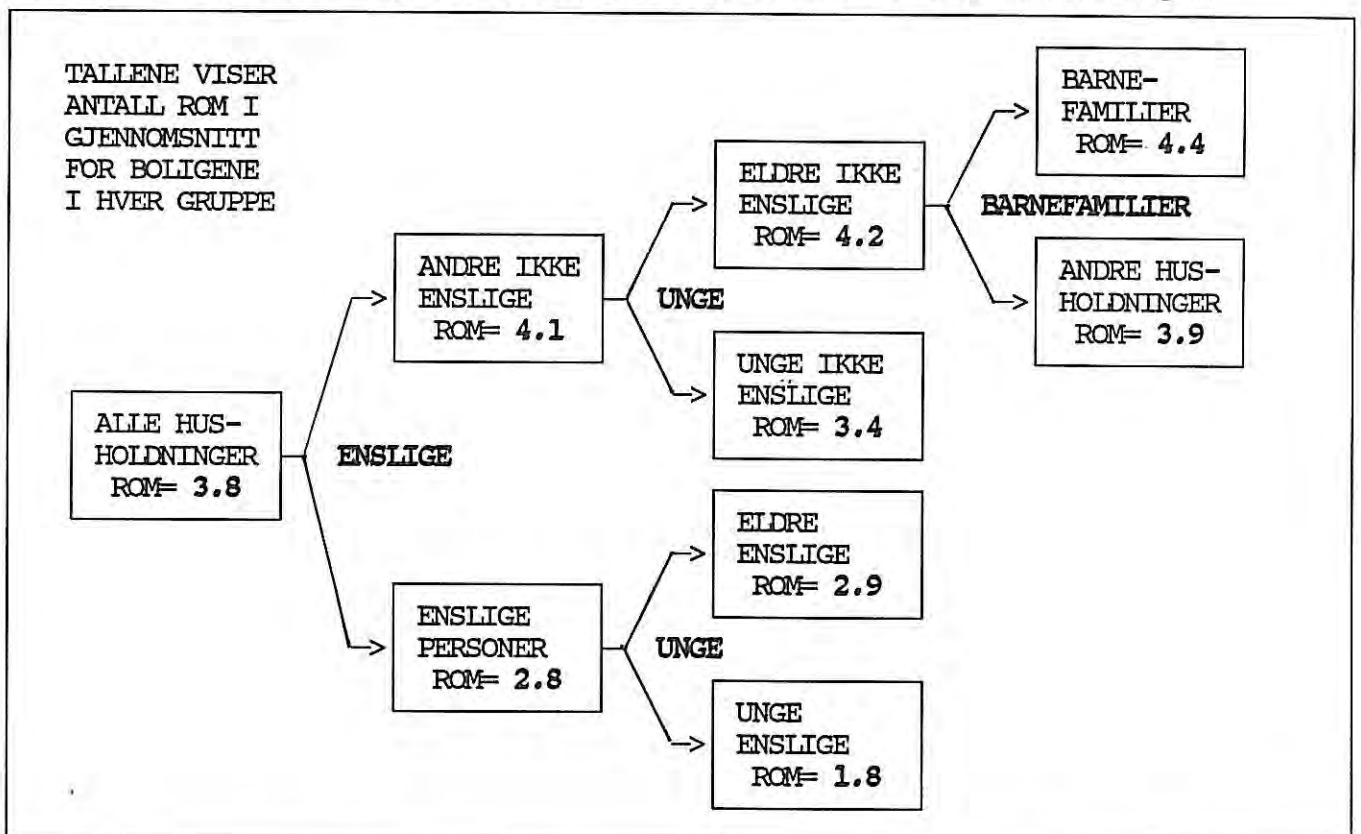


Fig.22. AID-analyse: Bakgrunnsforhold som "bestemmer" antall rom i boligen



ningens sammensetning. De enslige personene bor i de små boligene. De yngste personene har de aller minste boligene. Alderen spiller

også en rolle på samme måte for husholdninger med flere personer. Det er ellers barnefamiliene som har de største boligene med et gjennomsnitt på hele 4,4 rom. Ingen av de andre to-delingene som gjelder sosiale bakgrunnsforhold, spiller noen rolle for om husholdningene har en stor eller liten bolig.

Fig. 21 viser resultatet av en tilsvarende analyse av boligenes standardklasse. Vi har her gjort bruk av de samme 10 beskrivende kjennetegnene ved husholdningene og søkt etter utslagsgivende to-delinger. Det viser seg at standardklasse først og fremst er et spørsmål om inntekt. I analysen splittes først de fattige fra, dernest de velstående eller rike. Ingen av de andre to-delingene spiller noen rolle i denne sammenhengen. Høy standardklasse er et uttrykk for sosial og økonomisk status.

Utjevning eller differensiering ?

Den fremgangsmåten vi bruker velger bare ut det kjennetegnet som gir det største utslaget i hvert steg av analysen. Noen ganger kan de enkelte målene "konkurrere", og i analysen av standardklasse viser det seg at kjennetegnet utdanning

konkurrerer på denne måten. Det antyder at selv om inntektsmålet på en entydig måte gir de største utslagene, er dette å anse som indikator på sosial status.

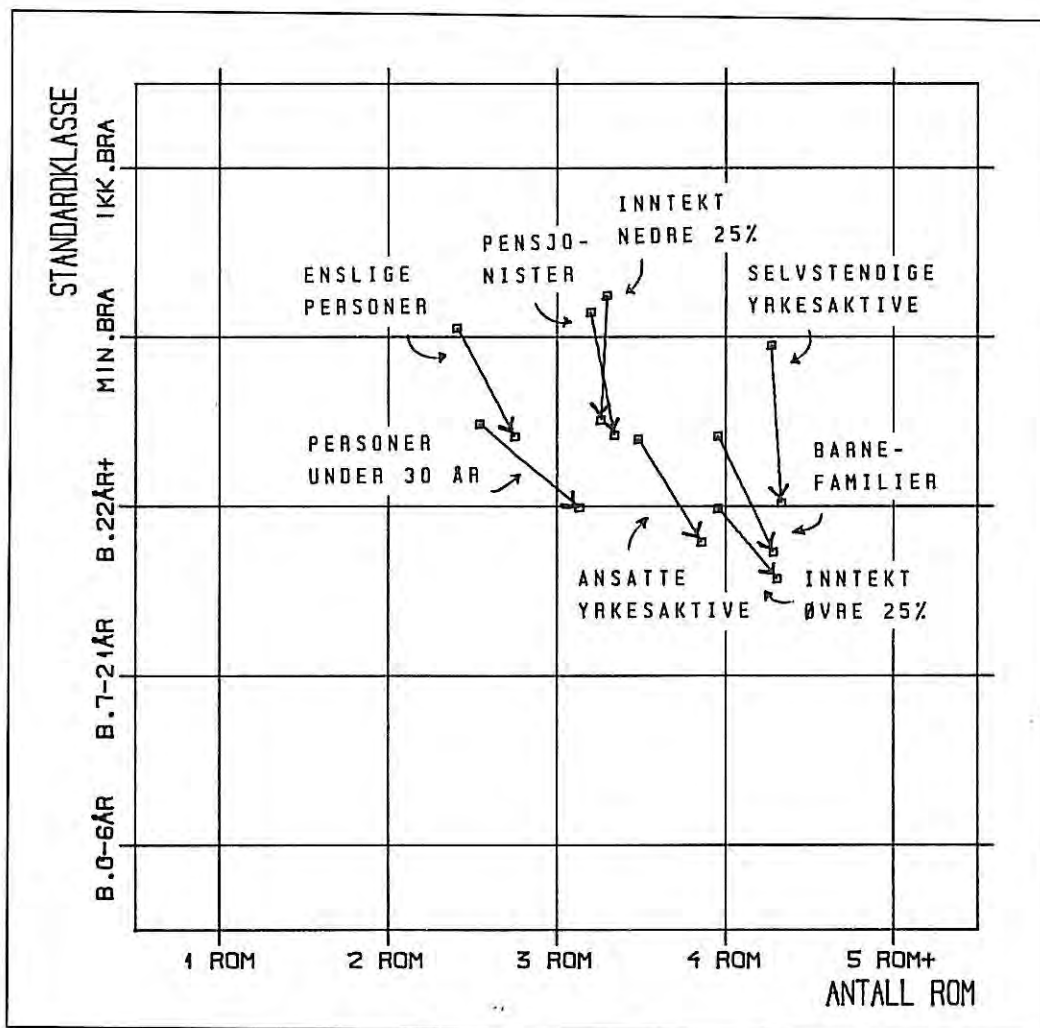
Fig. 21 og 22 viser til dataene fra 1981. En tilsvarende analyse av dataene fra 1967 gir ganske tilsvarende resultater. Selv om mønstret er det samme i 1967 som i 1981, finner vi naturlig nok at gjennomsnittstallene er andre. Boligstandarden har økt i 70-årene både mht. standardklasse så vel som boligstørrelse. Den har økt for alle, men vi kan ikke finne at den på noen systematisk måte har økt spesielt mye for noen spesielle husholdninger. Det generelle bildet er heller slik at grupper, enten grupper av boliger eller husholdninger som har hatt relativt høye gjennomsnittstall for størrelse, har økt sterkest nettopp med hensyn til standardklasse.

Tilsvarende finner vi at grupper av boliger eller husholdninger som har bodd i forholdsvis små boliger, har oppnådd større forbedringer nettopp i størrelse i sammenlikning med bedring etter standardklasse. I diagrammet, Fig. 23, som viser dette, har vi for de enkelte gruppene beregnet gjennomsnitt for boligstørrelse og standardklasse hver for seg og der-

etter brukt disse for å finne "tyngdepunktene" i fordelingene. Tyngdepunktene er de punkter i diagrammet hvor linjene for de to gjennomsnittene krysser hverandre.

Med ett unntak (de med lav inntekt) har alle gruppene oppnådd en økt boligstørrelse i 70-årene. Unge personer har oppnådd mest i så måte. Når det gjelder standardklasse, er standardøkningen mer jevn for alle gruppene. Forskjellen mellom høyeste og laveste gjennomsnitt for enten antall rom eller standardklasse, er for disse gruppene mindre i 1981 enn i 1967. Det har altså funnet sted en utjevning fremfor differensiering. Dette er det grunn til å se på som positivt.

Fig.23 Endring av tyngdepunkter for boligstandard fra 1967 til 1981 for åtte utvalgte befolkningsgrupper



KAPITTEL 7.

TILFREDSSTILLENDEN BOLIGSTANDARD NÅ ?

Tidligere kapitler viser at boligdekningen og boligstandarden er bedret i Norge i 70-årene. Vi fikk flere, større og bedre bedre utstyrte boliger. Er det da slik at målet om høvelig bolig til alle enslige og alle familier stort sett er oppnådd? Er boligstandarden nå slik at vi i hovedsak kan nøye oss med å opprettholde det vi har?

Boligdekningen

De store boligkøene er forsvunnet og det kan være vanskelig å bli av med en bolig. Markedsmessig sett synes boligdekningen å være tilfredsstillende. Prosentandelen med egen bolig har som vist også økt i det siste tiåret. Likevel viste boforholdsundersøkelsen et underskudd på omlag et hundre tusen boliger.

Antall boliger som trengs avgjøres av demografiske forhold: Befolkningens størrelse og tilbøyelighet til å danne familier og husholdninger. Selv om befolkningen totalt stagnerer, fortsetter den

voksne befolkning, den som etterspør boliger, å vokse. Denne befolkning er tilbøyelig til å bosette seg i stadig mindre husholdninger, med den følge at flere etterspør bolig.

Boligmangelen vises nå i de køene som dannes i forhold til de forholdsvis billige boligene på markedet. Nye unge husholdninger har ofte ikke råd til å kjøpe bolig, særlig når en bor alene. Billige utleieboliger blir det stadig færre av. (12)

Boligmangel finnes i alle grupper. Men den største gruppen nå er unge ugifte. Det er en gruppe som tidligere var lite påaktet som bolig-søkere, som måtte nøye seg med hybel inne i en annen bolig om de i det hele tatt skulle flytte hjemmefra. Ungdomsutvalget har påpekt store ulemper ved en slik hybeltilværelse, og ved at unge mennesker ikke får flytte for seg selv. I den sammenheng viser de også til at de boliger som er bygd ofte ikke er egnet for å romme voksne hjemmeboende barn.

Denne gruppens behov blir viktigere framover også fordi den vokser sterkt. Store barnekull fra perioden 1964-71 kommer på boligmarkedet nå og i det neste ti-året framover. Tendensen er at en

stadig økende andel av disse vil bosette seg som ugift og aleneboende. Boligmangel er fortsatt et problem, og gjelder først og fremst mangel på rimelige boliger.

Boligenes størrelse

Boligene er gjennomsnittlig blitt større. Men etter trangboddhetsnormene som NBI har utarbeidet var 21% av husholdningene fortsatt trangbodde i 1980. Det er etter tall fra Folke- og bolig tellingen.

Våre normer er i underkant av det folk selv anser passende. Et eller to rom mer enn normen er det de fleste mener de har behov for.

Det er verdt å merke seg at folks oppfatning av passende antall rom samvarierer med inntekt og den plass de har til rådighet fra før. De som bor romslig og de som har høy inntekt oppgir fler rom som passende enn de som bor trangt og de som tjener lite. Men det varierer likevel innen visse grenser. Behovet øker ikke uendelig.

Selv om boligen har de nødvendige antall rom, kan det være behov for å øke arealet i de enkelte rom. Etter krigen er det bygd flere hundre tusen boliger med små soverom kjøkken og, særlig i

Tab.19 Oppgitt "passe" antall rom etter antall personer i husholdningen

Oppgitt "passe" antall rom	Antall personer i husholdningen				
	1	2	3	4	5
Ett	5	1	-	-	-
To	45	11	2	1	1
Tre	32	37	20	3	2
Fire	12	30	40	35	11
Fem	-	12	22	31	28
Seks	5	-	10	19	34
Sju +	-	6	4	9	23
Uoppgitt	1	3	2	2	1
SUM	100	100	100	100	100

Tab.20 Oppgitt "passe" antall rom etter antall personer og husholdningenes samlede inntekter

Oppgitt "passe" ant.rom	1-2 personer		3-4 personer	
	Under 75t.	Over 110t.	Under 75t.	Over 110t.
1- 2	42	11	0	1
3- 4	48	70	22	10
5- 6	8	14	70	52
7+	-	4	8	35
Uoppgitt	2	1	0	2
SUM	100%	100%	100%	100%

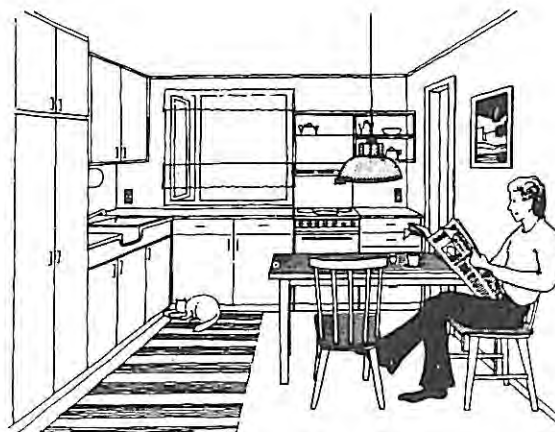
senere tid, lite oppbevaringsplass i boder og annet.

Da de små kjøkkenkrokene ble lansert var tanken at mye av den tradisjonelle matlagingen skulle ut av den private husholdning. Mat skulle serveres i bedriftskantiner, kunne kjøpes mest mulig ferdig tilberedt, osv.

En slik ideologi ble brukt til å rettferdiggjøre effektive, men små og lite hyggelige kjøkken. Alle undersøkelser viser imidlertid at dette er dårlig mottatt. De aller fleste synes det er viktig med kjøkken som oppholdsrom. Det krever større kjøkken enn det som ofte nå tilbys. Men i tillegg kommer alle de nye maskinene som krever plass. Hvor mye plass og hva slags utforming den nye teknologien krever er enda ikke studert.

Oppbevaring er et sårt punkt, viser bl. annet den bovanestudien som NBI har gjennomført nylig. Paradoksalt nok er kravene til oppbevaringsplass i boligene redusert samtidig som husholdningene får stadig mer å ta vare på.

Det finnes husholdninger som har fler rom enn de mener det er behov for. Kunne en fordele boligmassen etter det folk selv til enhver tid



Et kjøkken med god planløsning kan bli et trivelig oppholdsrom

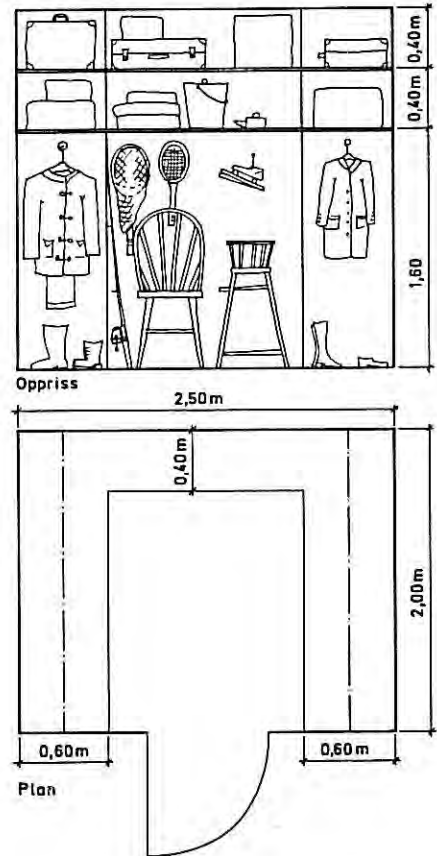
mener de har behov for, kunne den utnytted mer effektivt og redusere behovet for å utvide boligarealet. Men bolig er et hjem det er knyttet mange og sterke bånd til. Boligen kan ikke byttes like lett som en skjorte.

Det er vanskelig å fastslå hvor stor plass en skal regne som høvelig. Behovene forandres. Det at boligene gjennomgående blir større, er i seg selv et forhold som forandrer behovene. Det skaper vaner og forventninger. Behov er i denne sammenheng ikke spørsmål om kortsiktig overlevelse, men om å føle seg og fungere som et fullverdig medlem av samfunnet. Så lenge en stor del av befolkningen øker sitt boligareal, vil det virke til økt behov for areal for alle.

Boligens utrustning og tekniske tilstand

Til tross for en såvidt stor bedring av sanitæranleggene som vi har påvist i 70årene, er det fortsatt 15% som svarer at de trenger å få installert bad eller WC. I 1973 svarte 21% ja på samme spørsmål.

Mens færre sier de trenger å installere bad og wc, var det fler



Eksempler på klesboder med god lagringsplass.

som sa at de trengte å reparere eller skifte ut elektriske ledninger og fyringsanlegg. Samlet var behovet for å utbedre installasjonene i boligen like stort i 1981 som i 1973.

Vi har i boforholdsundersøkelsen ikke noe objektivt mål på teknisk standard. Men vi har stilt de samme spørsmål om behov for reparasjoner og utbedringer i 1973 og i 1981. For de fleste forhold er det like mange som rapporterer behov for utbedringer i 1981 som i 1973. Unntaget er utskiftninger av vinduer og dører og isolasjon av yttervegger, tak og gulv. Dette er det langt fler som mener er nødvendig i 1981 enn i 1973.

Vi antar at dette ikke skyldes økt forfall og dårligere tilstand. Det er behovet for å bedre komforten og ikke minst varmeøkonomien som sansynligvis er utslagsgivende.

Som vist i Kapittel 5 er det mange boliger som trenger utbedringer for å nå et akseptabelt nivå. Noe av dette dreier seg om gjøre boligene tilgjengelige og brukbare for bevegelseshemmede.

Tilgjengelighet for funksjonshemmede forutsetter først og fremst trappefri adkomst og et boligareal som i hovedsak finnes på ett plan.

Dessuten gjelder det visse minimumsmål på døråpninger og små rom som bad og WC.

Kravene har lenge vært kjent og propagandert. En hovedsak er de muligheter som dette åpner for å kunne bo hjemme framfor på institusjon (Livsløpsbolig). Med den økende andel eldre vil dette krave komme med økende styrke i tiden framover. Nesten alle vil før eller senere komme i den situasjon da trappefri adkomst er nødvendig eller svært viktig.

Analyser av opplysninger om støy viser at svært mange husholdninger føler at de er plaget av støy både utenfra, samt fra andre leiligheter og annet innen huset. Her foreligger egentlig ingen tekniske problemer. Vi vet hvordan en skal isolere mot støy og det er økonomiske forhold som forårsaker de dårlig isolerte norske hus. Bedre isolering mot lyd og støy må vi imidlertid forvente vil bli krevet i fremtiden.

Nybygging eller utbedring av husene

"Fremtidens boliger er allerede bygd", er et populært og slående slagord. Det brukes i forbindelse med diskusjoner om behovet for utbedring av eksisterende bebyggelse.

At det er et stort utbedringsbehov har boforholdsundersøkelsen dokumentert. Mye av oppmerksomheten er da også i ferd med å svinge over til utbedringsoppgavene. Som boforholdsundersøkelsen dokumenterer har beboerne selv allerede i meget stor utstrekning tatt denne oppgaven alvorlig.

Berettiget oppmerksomhet på utbedringsbehovet kan gi overslag i neglisjering av nybyggingsoppgaven. Vi vil derfor understreke at nybygging fortsatt er en helt avgjørende motor i forbedringer av boligstandard.

For det første er nybyggingen avgjørende for boligdekningen, at antall boliger stiger. Byfornyelse og andre utbedringer av eksisterende boliger reduserer antall boliger. Det samme gjør riving, fraflytting og bruksendring. Nybygging skal både erstatte det som forsvinner og øke bestanden. For det andre er nybygging avgjørende for å øke det samlede boligareal.

For det tredje er visse forbedringer enklest å få til i ny bebyggelse, og nybebyggelsen vil gradvis prege det som tilbys. Som eksempel kan vi se på utviklingen mellom 1980 og 2000. Om det hvert år ble bygd 35 000 boliger vil det som bygges i perioden 1980 - 2000 utgjøre mellom 35 og 40 % av den totale boligmasse i år 2000.

Det som er lettest å få til i ny bebyggelse er blant annet tilgjengelighet for funksjonshemmede, markerte endringer i planløsning og utforming av boligene samt bedre bebyggelsesplaner. Ny bebyggelse burde derfor samfunnsmessig sett utformes med særlig sikte på framtidige krav til boligstandard.

De nye boligene vil imidlertid vanskelig kunne møte det mest presserende boligbehovet. Problemet er, som tidligere påpekt, at boligmangelen nå gjelder billige boliger. Mange boligsøkere vil vanskelig klare å kjøpe nye boliger av god kvalitet med dagens priser og finansieringsvilkår.

VEDLEGG A.**NOTER/REFERANSER**

1. Kommunal-og arbeidsdepartementet. Om visse boligspørsmål. Oslo 1975. (Stortingsmelding nr.92,1974/75)
2. Se VEDLEGG B. og C.
3. Statistisk sentralbyrå. Folke- og bolig telling 1980, hefte 1: Boligstatistikk. Oslo-Kongsvinger 1982.
4. Kommunal-og arbeidsdepartementet. Om boligspørsmål. Oslo 1972. (Stortingsmelding, nr. 76, 1971/72)
5. Om Husbankens virksomhet i 1973. Innstillinger til Stortinget, nr.13, 1974-75.
6. Brochmann, Odd. Mennesker og boliger. Oslo 1948. (Oslo byes vel. Boligundersøkelse, 2)
7. Holst, Axel. Undersøkelser og forslag angående arbeiderstandens boliger i Kristiania. Aktstykker vedkommende Oslo kommune. Dokument, nr. 29, 1895.
8. Svennar, Elsa. Boligens planløsning. Oslo 1975. (Norges byggforskningsinstitutt. Håndbok, 25)
9. Norges byggforskningsinstitutt. Byggforskserien: Planløsning. Oslo. Denne serien er utgitt løpende siden 1979.
10. Guttu, Jon, Ivar Jørgensen og Siri Nørve. Bovaner. En undersøkelse av 30 blokkleiligheter i Oslo. Oslo 1985. (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport, nr. 5)

11. Bull, Grete, Thorbjørn Hansen og Ragnhild Haug. Å bo i
Å bo i drabantby. Ammerud II; intervjuundersøkelse 1968-1969.
Oslo 1971. (Norges byggforskningsinstitutt. Rapport, 66)
12. Gulbrandsen, Ole og Thorbjørn Hansen. Nye husholdninger
og boligbehovet. Om boforhold og boligmarked. Oslo,
Universitetsforlaget, 1985.
13. Norges byggforskningsinstitutt. Byggforskserien,
A 330.211: Livsløpboliger. Oslo 1985.
14. Norges byggforskningsinstitutt. Byggforskserien,
G 211.020: Boligfrekvenser. Oslo 1983.
15. Kommunal-og arbeidsdepartementet. Boligbehovsberegninger
1983-86. Oslo 1983.
16. Den norske stats husbank. Årsstatistikk 1983.
Oslo 1984.
17. Sonquist, John A. and James N. Morgan. The Detection
Interaction Effects. Ann Arbor 1964.

VEDLEGG B.

OM BOFORHOLDSUNDERSØKELSEN 1981

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

Utvalget for undersøkelsen er representativt for hele landet og er laget i tre trinn. Først trekkes strata fra hele landet, dernest trekkes utvalgsområder innen disse strata og til slutt trekkes et representativt utvalg av enheter innen disse områder. For Oslo trekkes det et tilfeldig utvalg for hele kommunen.

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

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

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

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

Hovedbegreper

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

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

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

Feilkilder og usikkerheter

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

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

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

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

Vekttall

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

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

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

For 1973-undersøkelsen har vi gått frem på en litt annen måte. Her har vi brukt ekteskapeleg stilling istedenfor om de var aleneboende som det tredje kriteriet. Vi har ikke for 1973 kunnet få data for personer i felleleshusholdninger,

slik at vi her har vektet opp mot den totale befolkningen ved utgangen av 1973.

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

VEDLEGG C.**PUBLIKASJONER FRA BOFORHOLDSUNDERSØKELSENE****BOFORHOLDSUNDERSØKELSEN 1967**

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

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

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

BOFORHOLDSUNDERSØKELSEN 1973

Statistisk sentralbyrå. Boforholdsundersøkelsen 1973. NOS A673.
Oslo 1974.

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

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

BOFORHOLDSUNDERSØKELSEN 1981

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lian, Rolv V. Eie og leie av bolig. (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport) Under utgivelse.

Gulbrandsen, Ole og Dagfinn Ås. Norske husholdninger. (Norges byggforskningsinstitutt, Prosjektrapport) Under utgivelse.

Ås, Dagfinn. Der folk bor - omgivelser og miljøforhold. (Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport) Under utgivelse.

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