

Per Medby og Kim Astrup

# Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007



**NIBR**

Norsk institutt for by- og regionforskning

Langtidsleietakere i det  
norske boligmarkedet – En  
empirisk analyse basert på  
Levekårsundersøkelsen 2007

## Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2009:31

Konsekvenser av mulige endringer i  
husleieloven

Rapportene koster  
fra kr 250,- til kr 350,- og kan bestilles  
fra NIBR:  
Gaustadalléen 21  
0349 Oslo  
Tlf. 22 95 88 00  
Faks 22 60 77 74

E-post til  
[nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)

Publikasjonene  
kan også skrives ut fra  
[www.nibr.no](http://www.nibr.no)  
Porto kommer i tillegg til de oppgitte  
prisene

Per Medby og Kim Astrup

# Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007

NIBR-rapport 2011:27

Tittel: **Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet  
–  
En empirisk analyse basert på  
Levekårsundersøkelsen 2007.**

Forfatter: Per Medby og Kim Astrup

NIBR-rapport: 2011:27

ISSN: 1502-9794  
ISBN: 978-82-7071-904-4

Prosjektnummer: O-2990

Prosjektnavn: Økt kunnskap om langtidsleiere

Oppdragsgiver: Kommunal- og regionaldepartementet

Prosjektleder: Per Medby

Referat: Prosjektet skal avdekke kjennetegn med husholdninger som i lang tid leier bolig. Prosjektet anslår hvor mange langtidsleietakere som finnes. Det undersøkes også hvilke levekår langtidsleiere har.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: November 2011

Antall sider: 49

Pris: 250

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning  
Gaustadalléen 21,  
0349 OSLO  
Telefon: (+47) 22 95 88 00  
Telefaks: (+47) 22 60 77 74  
E-post: [nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)  
http://www.nibr.no

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Trykk: Nordberg A.S.  
Org. nr. NO 970205284 MVA  
© NIBR 2011

---

# Forord

Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) utlyste 5. mai d.å. en anbudsinnbydelse på prosjektet *"Økt kunnskap om langtidsleiere"*.

Departementet ønsket å få belyst hva som kjennetegnet husholdninger som er langtidsleietakere med hensyn til boforhold, husholdningssammensetning og inntektsforhold. Videre ønsket departementet å få belyst hvilke levkårsutfordringer gruppa har, hvilke utfordringer de møter på boligmarkedet (herunder tilfredshet med boligsituasjonen, behovet for bistand og eventuelle boligpolitiske utfordringer).

Norsk institutt for by- og regionforskning ble 17. juni d.å. tildelt oppdraget. I vårt tilbud ble det tatt forbehold om at enkelte av problemstillingene vanskelig lar seg belyse ved hjelp av data.

Arbeidet startet opp i slutten av juni. Prosjektleder har vært Per Medby. Kim Astrup har vært prosjektmedarbeider. Begge har deltatt under utarbeidelsen av rapporten.

KRDs kontaktperson har vært Kjersti Halvorsrud. Vi takker henne for godt samarbeid, kommentarer til tidligere utsendt rapportutkast, og gode innspill på et arbeidsmøte som har vært avholdt i prosjektet. Vi takker også Dag Rune Arntsen (KRD) for gode innspill på arbeidsmøtet.

Oslo, november 2011

Olaf Foss  
Forsknings sjef

# Innhold

Forord .....	1
Tabelloversikt.....	3
Sammendrag.....	6
Summary .....	8
1 Innledning.....	10
2 Kunnskapsstatus .....	13
2.1 Særtrekk ved det norske leiemarkedet.....	13
2.2 Botid i leiemarkedet .....	16
2.3 Hvilke grupper dominerer blant leietakerne?.....	18
2.4 Noen hypoteser basert på kunnskapsoversikten .....	24
3 Datakilder og metodisk tilnærming.....	25
3.1 Aktuelle datakilder .....	25
3.2 Avgrensning av populasjonen .....	26
3.3 Metodiske utfordringer .....	27
3.4 Boligeiere som kontrollgruppe.....	28
3.5 Bruk av observasjonsvekter.....	29
4 Empiriske resultater .....	30
4.1 Omfang av langtidsleie.....	30
4.2 Alder, kjønn og husholdstype .....	31
4.3 Landbakgrunn.....	33
4.4 Inntekter og økonomiske forhold .....	34
4.5 Utdanningsnivå.....	37
4.6 Geografisk fordeling.....	38
4.7 Utleierkategorier og kontraktstyper.....	39
4.8 Boutgiftsbelastning .....	40
4.9 Boforhold.....	41
4.10 Hvor mange langtidsleietakere er vanskeligstilte? .....	43
5 Oppsummering og diskusjon av resultatene .....	45
Litteratur .....	48

## Tabelloversikt

Tabell 2.1	Utleierkategorier som andel av leieforhold i Norge. Husholdninger.....	14
Tabell 2.2	Innflyttingsår i nåværende bolig for leietakerhusholdninger. ....	16
Tabell 2.3	Innflyttingsår i nåværende bolig for leietakerhusholdninger. ....	16
Tabell 2.4	Andel av leiehusholdningene som har bodd i sin nåværende bolig siden før 2005 etter utleierkategori. ....	17
Tabell 2.5	Leieandel og andel som antar at de vil leie om 3 år etter alder. Husholdninger etter intervjupersonens alder.....	19
Tabell 2.6	Leieandel etter sivilstatus.Husholdninger. ....	20
Tabell 2.7	Leieandel etter enslig/par. Husholdninger.....	20
Tabell 2.8	Leieandel etter husholdsinntekt for leietakere nå og antatte leietakere om tre år. Fordeling. Desiler. ....	21
Tabell 4.1	Langtidsleietakere. Antall og andel i basisutvalget. ....	30
Tabell 4.2	Langtidsleiehusholdninger. Andel i vektet utvalg.....	31
Tabell 4.3	Aldersfordeling blant langtidsleietakerne(intervjupersonens alder) i forhold til kontrollgruppa (eiere). Prosent .....	32
Tabell 4.4	Kjønnsfordeling blant langtidsleiehusholdningene (intervjupersonens kjønn) i forhold til kontrollgruppa (eiere). Prosent .....	32
Tabell 4.5	Husholdstyper blant langtidsleiehusholdningene sammenlignet med kontrollgruppa (eiere). Prosent.....	33
Tabell 4.6	Langtidsleiehusholdningenes landbakgrunn (intervjupersonens landbakgrunn)sammenlignet med kontrollgruppa (eierhusholdninger). Prosent .....	34
Tabell 4.7	Husholdningsinntekt blant langtidsleiehusholdningene. Prosent.....	35



Tabell 4.8	Andel lavinntektshusholdninger blant langtidsleiehusholdningene sammenlignet med kontrollgruppa (eierhusholdninger). Prosent.....	35
Tabell 4.9	Langtidsleiehusholdningene i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. mulighet til å klare en uforutsett regning på 5 000 kroner. Prosent.....	36
Tabell 4.10	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. mulighet til å klare en uforutsett regning på 10 000 kroner. Prosent.....	36
Tabell 4.11	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. mottak av statlig bostøtte. Prosent.....	37
Tabell 4.12	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. mottak av sosialhjelp. Prosent .....	37
Tabell 4.13	Langtidsleiehusholdningenes utdanningsnivå (intervjupersonens utdanningsnivå) i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger). Prosent.....	38
Tabell 4.14	Langtidsleiehusholdningenes geografiske fordeling sammenlignet med kontrollgruppa (eierhusholdninger). Prosent .....	38
Tabell 4.15	Langtidsleiehusholdningene i forhold til kontrollgruppa (alle leiehusholdninger) mht. utleierkategori. Prosent.....	39
Tabell 4.16	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (alle leiehusholdninger) mht. om utleier er slektning eller venn. Prosent.....	40
Tabell 4.17	Langtidsleiehusholdningenes kontraktstype, dvs. tidsbestemt vs. tidsubestemt, sammenlignet med kontrollgruppa (alle leiehusholdninger). Prosent .....	40
Tabell 4.18	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. boutgiftsbelastning. Prosent .....	41
Tabell 4.19	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. boforhold målt ved trangboddhet. Prosent.....	42
Tabell 4.20	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. antall utslag på boforholdsindikatoren. Prosent.....	42

---

Tabell 4.21	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontroll- gruppa (eierhusholdninger) mht. boforhold målt ved kvalitetsindikatorer. Prosent.....	43
Tabell 4.22	Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. andel vanskeligstilte. Prosent .....	44

## Sammendrag

*Per Medby og Kim Astrup*

### **Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007**

NIBR Rapport 2011:27

Rapporten undersøker nærmere hva som kjennetegner langtidsleietakerne i det norske boligmarkedet.

Det er om lag 120 000 husholdninger som med vår avgrensning kan regnes som langtidsleiere. Den dominerende husholdningstypen blant langtidsleietakere er enslige uten barn. Hele 66 prosent av husholdningene tilhører denne gruppa. 21 prosent av husholdningene har barn. Det betyr at om lag 25 000 av langtidsleiehusholdningene er husholdninger med barn.

Husholdninger som er langtidsleietakere karakteriseres ved relativt lave inntekter. 71 prosent befinner seg i de to nederste kvintilene i inntektsfordelingen. Det er imidlertid bare 18 prosent som kommer inn under lavinnteksdefinisjonen vi har benyttet. 14 prosent av langtidsleiehusholdningene kan karakteriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet. Videre mottok 17 prosent av husholdningene sosialhjelp og 14 prosent mottok bostøtte. 35 prosent av langtidsleiehusholdningene har høy boutgiftsbelastning, mens bare 5 prosent av eierhusholdningene har høy boutgiftsbelastning.

Husholdninger som er langtidsleietakere kjennetegnes videre ved lav utdanning. Innvandrere er også overrepresenterte blant husholdninger som har bodd lang tid som leietakere.

Det avdekkes noe overraskende ingen overrepresentasjon av langtidsleiehusholdninger i sentrale strøk.

Langtidsleiehusholdningene har dårligere boforhold enn eierne. 31 prosent av langtidsleiehusholdningene har dårlige boforhold målt ved hjelp av kvalitetsindikatorer, mens bare 8 prosent av eierhusholdningene har det samme. 14 prosent av langtidsleiehusholdningene opplever trangboddhet, mens bare 1 prosent av eierhusholdningene gjør det samme.

Når det gjelder kontraktsforhold er faktisk tidsubestemte avtaler mer utbredt blant langtidsleiehusholdningene enn blant leietakere generelt. Det er noe overrepresentasjon av husholdninger som leier av kommunen. På den annen side er det hele 42 prosent av langtidsleiehusholdningene som leier bolig av slektninger eller venner.

Det er ikke overraskende en klar tendens til at langtidsleietakerne har lavere husholdsinntekter enn eiere, dårligere boforhold og høyere boutgiftsbelastning. Det kan derfor fastslås at husholdninger som er langtidsleietakere generelt har dårligere levekår enn husholdninger som eier sin bolig.

Likevel må det slås fast at de fleste langtidsleiehusholdningene ikke er vanskeligstilte eller har andre spesielle levekårsutfordringer. De kommer heller ikke inn under lavinntektsdefinisjonen vår. Det avdekkes videre ingen tendens til at langtidsleie er mest utbredt i de største byene. Det betyr at mange leier bolig lenge også i områder med lavt boligprisnivå. Leid bolig kan altså være en foretrukket disposisjonsform for noen.

Vi må ta forbehold om at vanskeligstilte sannsynligvis er underrepresenterte i utvalget vårt.

# Summary

*Per Medby and Kim Astrup*

## **Long term tenants in the Norwegian housing market- An Empirical Analysis based upon the Norwegian Survey of Living Conditions**

NIBR Report 2011:27

The report takes a closer look at what characterises long-term tenancies in the Norwegian housing market.

There are about 120,000 households which in our terminology can be counted as long-term tenancy households. The prevailing household type among these long-term tenancies is single with no children. Indeed, more than 66 per cent of the households fall into this category, while 21 per cent have children. In other words, about 25,000 long-term tenancies involve households with children.

Long-term tenancy households typically fall into the low-income bracket. 71 per cent are located in the two lowest income quintiles. Only 18 per cent, however, match the definition of low income used by us. 14 per cent of long-term tenancy households can be characterised as disadvantaged in the housing market. Further, 17 per cent were in receipt of social benefits and 14 per cent of housing support. 35 per cent of long-term tenants have high living costs as against only 5 per cent of owner-occupiers.

Long-term households also tend to fall into the low-education bracket. Immigrants are also overrepresented among long-term tenants.

Surprisingly, we found no overrepresentation of long-term tenancies in the main urban areas.

NIBR Rapport 2011:27

---

Long-term tenants tend to have a poorer standard of housing than owner-occupiers. 31 per cent of long-term tenants have a poorer standard of housing on our quality indicators, while only 8 per cent of owner-occupiers fell into this category. 14 per cent of long-term tenants live in overcrowded accommodation, as against only 1 per cent of owner-occupiers.

When it comes to contractual terms, the indeterminate duration agreement is more widespread among long-term tenants than tenants generally. There is a degree of overrepresentation of accommodation rented long-term from the local authorities. On the other side, as much as 42 per cent of long-term tenants rent accommodation from relatives or friends.

Not surprisingly, long-term tenancy correlates much more strongly than ownership with lower incomes, lower housing standards and higher living costs. We can therefore say that long-term tenants have a poorer standard of living than owner-occupiers.

That said, most long-term tenants are neither disadvantaged nor burdened by other particular housing-related problems. Nor do they fall into our low-income definition. We found no evidence, moreover, of a concentration of long-term tenancies in the largest cities. This means that many people rent accommodation for extended periods in areas where house price levels are generally low. Rented accommodation may also be some people's preferred type of tenure.

We must advise caution insofar as the disadvantaged are very likely underrepresented in our sample.

# 1 Innledning

Prosjektet ”Økt kunnskap om langtidsleiere”, ble utlyst av Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) 5. mai d.å. I konkurransegrunnlaget ønsket KRD *”et større kunnskapsgrunnlag om denne gruppen, samt en analyse av dette grunnlaget. Eksisterende kunnskapsgrunnlag skal være utgangspunkt for utvidet kunnskap”*. Konkurransegrunnlaget utdypet videre at: *”Med andre ord ønskes en sammenstilling av dagens kunnskapsgrunnlag, innhenting av ny kunnskap og en analyse av kunnskapen”*.

Oppdraget består altså av tre deler. For det første ønskes en sammenfatning av dagens kunnskap. For det andre ønskes en innhenting av ny kunnskap og for det tredje en analyse av kunnskapsgrunnlaget som en har avdekket i de to første trinnene.

Følgende problemstillinger ønskes belyst, jf. Konkurransegrunnlaget:

- Hva karakteriserer husholdninger som er langtidsleietakere?
- Hvordan er deres boforhold?
- Hvor mange husholdninger befinner seg i gruppen langtidsleiere?
- Hvor stor andel av husholdningene har barn?
- Hvordan er inntektsfordelingen for denne gruppen?
- Hvilke utfordringer møter de på boligmarkedet?
- Er det spesielle levekårsutfordringer som er fremtredende for denne gruppen?
- Hvor stor andel ønsker å eie bolig, og hvor mange er tilfreds med sin leieposisjon?

- I hvilken grad har langtidsleietakere behov for bistand på boligmarkedet, sett i forhold til andre grupper på boligmarkedet?
- Hvilke boligpolitiske tiltak er mest aktuelle for denne gruppen?

*Tilbydere oppfordres til å komme med forslag til supplerende problemstillinger.*

Departementet ønsker at prosjektet skal belyse om langtidsleiere har ”dårligere levekår enn befolkningen for øvrig”. Konkurranses grunnlaget nevner også særskilt ”leietakere på det private leiemarkedet, og som trenger bistand på boligmarkedet, ofte kan falle mellom de boligpolitiske virkemidlene.”

Sammenfatning av eksisterende kunnskapsgrunnlag vil vi gjøre ved å gjennomgå nyere arbeider om leiemarkedet for å undersøke hva som der finnes av opplysninger om langtidsleiere.

Innhenting av ny kunnskap vil vi gjøre ved hjelp av Levekårsundersøkelsen 2007. Vi tar forbehold knyttet til at Levekårsundersøkelsen inneholder få observasjoner når utvalget splittes opp i mindre delutvalg. Det er dessuten ikke spurt om alle forhold som KRD ønsker å få belyst. Vi tar særskilte forbehold knyttet til spørsmålene:

- Hvilke utfordringer møter de på boligmarkedet?
- Hvor stor andel ønsker å eie bolig, og hvor mange er tilfreds med sin leieposisjon?
- I hvilken grad har langtidsleietakere behov for bistand på boligmarkedet, sett i forhold til andre grupper på boligmarkedet?
- Hvilke boligpolitiske tiltak er mest aktuelle for denne gruppen?

Disse spørsmålene vil være vanskelig å besvare utelukkende på grunnlag av vår undersøkelse og tidligere undersøkelser. Her vil analysen til dels måtte være basert på skjønn.

I analysene vil vi sammenligne de ”varige” leietakerne med ei referansegruppe (boligeiere) langs samtlige av kulepunktene nevnt innledningsvis. Til slutt vil vi gjøre en oppsummerende analyse.



Rapporten er disponert på følgende måte. Kapittel 2 presenterer en kunnskapsstatus om det norske leiemarkedet hvor hovedvekten legges på leietakerne, spesielt indikasjoner på langsiktige leietakere. Kapittel 3 diskuterer mulige datakilder, herunder hvordan langtidsleietakerne kan identifiseres i Levekårsundersøkelsen. Kapittel 4 presenterer resultatene. Kapittel 5 oppsummerer og diskuterer resultatene.

## 2 Kunnskapsstatus

I dette kapitlet vil vi gi en kunnskapsstatus om det norske leiemarkedet med spesiell vekt på hva som kjennetegner husholdninger som har leid bolig i lang tid. Kunnskapsstatusen vil være basert på eksisterende arbeider.<sup>1</sup>

Kapitlet starter med å gi en kortfattet oversikt over særtrekk ved det norske leiemarkedet. Så gir vi en mer grundig behandling av botid i nåværende bolig. Deretter drøfter vi kjennetegn ved leietakere. Ingen av de arbeidene vi kjenner til har hatt spesiell fokus på langsiktige leietakere. Kapitlet avsluttes likevel med noen hypoteser om hva som kjennetegner langsiktige leietakere.

### 2.1 Særtrekk ved det norske leiemarkedet

I dette avsnittet gjennomgår vi kort særtrekk ved det norske leiemarkedet.<sup>2</sup>

Norge har en lav andel leide boliger sammenlignet med andre nord- og mellomeuropeiske land.<sup>3</sup> Tall fra Folke- og bolig tellingen 2001 viser en leieandel på landsbasis på 23,2 prosent.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Framstillingen i det følgende er for det meste basert på Medby mfl. (2009). Kapittel 2 i denne rapporten besto av en kunnskapsoversikt over nyere arbeider om det norske leiemarkedet. Framstillingen suppleres med arbeider som har blitt gjort etter 2009, først og fremst Sandlie (2010) og NOU 2011:15.

<sup>2</sup> Det vises til Medby m. fl. (2009) og Sandlie (2010) for mer omfattende framstillinger.

<sup>3</sup> Langsether mfl. (2003) påpeker at leiemarkedet i Norge aldri har vært stort sammenlignet med andre land. Oslo var et unntak. Så seint som i 1970 var 49 prosent av husholdningene i Oslo leietakere.

<sup>4</sup> Blant fylkene var leieandelen høyest i Oslo med 29,5 prosent av husholdningene og lavest i Akershus med 19,7 prosent av husholdningene.

Det norske leiemarkedet er svært heterogent. Leiemarkedsundersøkelsen i 2005<sup>5</sup> viste hvordan leieforholdene fordelte seg mellom ulike kategorier utleiery. ”Annen privatperson” er den største kategorien utleiery (38,8 prosent av leieforholdene), mens 19 prosent leier av personer/selskap som driver utleie som næring (privat gårdeier/gårdsselskap). De to gruppene hvor en kan anta at vanlige markedsvilkår utgjør altså til sammen om lag 58 prosent av leieforholdene.<sup>6</sup>

Kommunale utleieboliger utgjør om lag 16 prosent, mens andre ikke profittbaserte utleiery (studentsamskipnader og arbeidsgivere) til sammen utgjør i underkant av 6 prosent av leieforholdene. Personlige leieforhold utgjør 15 prosent av leieforholdene (kategoriene slekt og venner).

Tabell 2.1 *Utleierkategorier som andel av leieforhold i Norge. Husholdninger.*

Utleierkategori	Landsnivå
Slektninger	11,9
Venner	3,1
Annen privatperson	38,8
Privat gårdeier/gårdsselskap	19,0
Kommunen	16,2
Gjennom arbeidet	4,1
Studentsamskipnad/studentstiftelse	1,7
Andre	5,2
Sum	100

Kilde: Belsby mfl. (2005) basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2005.

Et særtrekk ved det norske utleiemarkedet er at offentlig sektor spiller en beskjedent rolle. Et annet særtrekk er den lave andelen boliger som eies av private gårdeiere/gårdsselskaper, dvs. næringsdrivende med utleie som næring. Over halvparten av boligene er enten ekstralboliger eller sokkelboliger. Ekstralboliger er en bolig som eieren disponerer av ulike årsaker, men ikke bor i. Sokkelbolig er en selvstendig boenhet inne i et annet hus, som regel sokkelen i en enebolig. Over halvparten av utleide boliger kan

<sup>5</sup> Leiemarkedsundersøkelsen er dokumentert i Belsby mfl. (2005)

<sup>6</sup> Leienivået er naturlig nok gjennomgående høyere i disse segmentene enn i andre segmenter av leiemarkedet (Belsby m.fl. 2005).

dermed trekkes inn og ut av markedet på kort sikt, noe som medfører et leietilbud som omtales både som fleksibelt og flyktig. Dette medfører boligpolitiske utfordringer, særskilt for langsiktige leietakere.

Boliger som leies ut er små. Mellom 50 og 60 prosent av utleietilbudet, består av ett- og toroms boliger. Bare ti prosent av eiersektoren består av så små boliger. Dette kan medføre boligpolitiske utfordringer knyttet til trangboddhet. Sandlie (2010) avdekket trangboddhet blant 18 prosent av leietakerhusholdene.<sup>7</sup>

Videre er boligene som leies av lavere kvalitet enn resten av boligmassen. Nordvik (2010) viser at 39 prosent av leietakerhusholdene har ett eller flere kvalitetsproblemer i sitt boforhold, mens dette bare gjelder 15 prosent av husholdninger som bor i borettslag/boligaksjeselskap og bare 12 prosent av husholdninger som er selveiere.<sup>8</sup>

Leietakere har naturlig nok ofte svakere rettigheter til sin bolig enn eiere. Medby m. fl. (2009) undersøkte kontraktsforhold i leiemarkedet basert på Levekårsundersøkelsen 2007. 74 prosent av leietakerne svarer i at de hadde skriftlig kontrakt. To tredjedeler av leietakere med skriftlig kontrakt hadde en tidsbestemt kontrakt. 33 prosent svarer at de har en tidsbestemt kontrakt.

Røed Larsen og Sommervoll (2011) finner basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2010 at det er stor geografisk variasjon mht. utbredelsen av tidsbestemte kontrakter. Bare i Oslo hadde et flertall (54 prosent) av leietakerne tidsbestemte kontrakter. I Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø hadde 21 prosent tidsbestemt kontrakt, mens det i landet for øvrig var 18 prosent som hadde tidsbestemt kontrakt. Det er altså Oslo som skiller seg ut.

Langsether og Sandlie (2006b) har avdekket at kunnskapen om husleielovgivningen er generelt dårlig i befolkningen.

---

<sup>7</sup> Ibid. S. 106, tabell 13.

<sup>8</sup> Ibid, s. 136, tabell 3.

## 2.2 Botid i leiemarkedet

Basert på Levekårsundersøkelsen 2007 beregnet Medby m. fl. (2009) botid for leietakerne.<sup>9</sup> Tabell 2.1 viser at 70 prosent av leietakerne hadde bodd tre år eller mindre i sin nåværende bolig. Bare 4 prosent av leietakerhusholdningene hadde bodd i sin nåværende bolig siden før 1993. De nevner at det stort sett over lang tid i surveyundersøkelser har blitt avdekket forbløffende lik fordeling av botid blant leietakere. Kortvarige leieforhold er totalt dominerende.

Tabell 2.2 *Innflyttingsår i nåværende bolig for leietakerhusholdninger.*

	Før 1993	1993-2002	2003-2004	2005	2006	2007	Sum
prosentandel flyttet inn i nåværende bolig	4	13	13	11	22	37	100

Kilde: Medby m. fl. (2009) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

Nordvik og Gulbrandsen (2007) gjennomførte en tilsvarende undersøkelse av leietakernes botid basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2005. I tabell 2.2 ser vi at andelen som nylig har flyttet inn er noe lavere enn i Levekårsundersøkelsene. Også Leiemarkedsundersøkelsen viser imidlertid at 51 prosent av leietakerne per 2. kvartal 2005 hadde flyttet inn i sin bolig i 2003 eller seinere. Konklusjonen om at flertallet av leietakerne har kort botid i sin nåværende bolig gjelder dermed uansett datasett.

Tabell 2.3 *Innflyttingsår i nåværende bolig for leietakerhusholdninger.*

Innflyttingsår	Før 1990	1990-1999	2000-2001	2002	2003	2004	2005	Sum
prosentandel flyttet inn i nåværende bolig	5	19	13	11	19	27	5	100

Kilde: Nordvik og Gulbrandsen (2007) basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2005.

Den store forskjellen kan forklares med at Leiemarkedsundersøkelsen 2005 hadde en klar underrepresentasjon av yngre leietakere, antakelig som følge av at hovedkontaktmetode var fasttelefon (Røed Larsen og Sommervoll 2011). Røed Larsen og

<sup>9</sup> Medby m. fl. (2009) ekskluderte kårboliger fra utvalget.

Sommervoll (2011) nevner at de yngre leietakerne allerede i 2005 i større grad enn eldre eide kun mobiltelefon, og dermed kunne de selektere vekk innkommende numre. De finner at en kartlegging av frafallsproporsjonen sammenliknet med den proporsjonen som kontakt ble oppnådd med, er konsistent med en slik hypotese. Røed Larsen og Sommervoll (2011) opplyser at Statistisk Sentralbyrå (SSB) har forsøkt å kompensere for dette problemet i seinere undersøkelser.

Medby m.fl. (2009) undersøkte også om det var noen forskjell i botid mht. hvilken del av leiemarkedet utleierne tilhører.

Levekårsundersøkelsen inneholder et alt for lavt antall leietakerhusholdninger til å gi pålitelige resultater når leiemarkedet splittes opp i delsegmenter. Resultatene må derfor tas med store forbehold, kanskje særlig når det gjelder kategoriene ”stat/fylke”, ”privat organisasjon eller stiftelse” og ”bedrift”.

Tabell 2.4 viser hvor mange husholdninger Medby m. fl. (2009) fant hadde bodd tre år eller mer i sin nåværende bolig i de ulike kategoriene. 46 prosent av hushold som leier av kommunen hadde flyttet inn i boligen før 2005. Dette er en indikasjon på at ”lang-siktige leietakere” er overrepresentert i kommunalt eid sektor.<sup>10</sup>

Tabell 2.4 *Andel av leiehusholdningene som har bodd i sin nåværende bolig siden før 2005 etter utleierkategori.*

Utleierkategori	Prosentandel flyttet inn før 2005
Kommunen	46
Staten eller fylket	Ingen
Organisasjon eller privat stiftelse	23
Bedrift	20
Privatperson som er venn eller slektning	30
Annen privatperson	29

Kilde: Medby m. fl. (2009) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

<sup>10</sup> Nordvik og Gulbrandsen (2007) undersøkte basert på Levekårsundersøkelsen 2004 flytteplaner og antatt disposisjonsform om tre år. De fant klart størst stabilitet blant gruppa som leier av kommunen. Nesten to av tre regnet med å bo i samme bolig om tre år. Bare 17 prosent regnet med å bli eier. Dette mønstret er svært forskjellig fra hva de fant blant andre grupper.

Vi har sett at svært få husholdninger har bodd lenge i sin nåværende bolig, men undersøkelsene gir ikke svar på hvor lenge husholdningene har bodd til leie. Den korte botiden er knyttet til at leie av bolig i Norge i stor grad er et livsfasefenomen.

I neste delkapittel ser vi nærmere på hva som kjennetegner etterspørerne på leiemarkedet, leietakerne.

### 2.3 Hvilke grupper dominerer blant leietakerne?

Som vi har nevnt dominerer eie av bolig i Norge. For de fleste, på alle alderstrinn, er dette også den foretrukne disposisjonsformen for boligen. (Langsether m.fl. 2003).

Langsether og Sandlie (2006a) og Sandlie (2010) har undersøkt hvem som bor til leie basert på Levekårsundersøkelsene i hhv. 2004 og 2007.<sup>11</sup> De viser at leieboerandelen er høyest blant yngre hushold. Blant hushold hvor intervjupersonen er i 20-årene finner Sandlie (2010) at 53 prosent er leieboere. Deretter synker leieboerandelen med stigende alder til og med hushold hvor intervjupersonen er i 50-årene; her er leieboerandelen bare åtte prosent. Blant hushold i 60-årene og hushold hvor intervjupersonen er 70 år eller eldre er leieandelen litt høyere.

---

<sup>11</sup> Dette delkapittelet er basert på Sandlie (2010) og Langsether og Sandlie (2006a).

Tabell 2.5 *Leieandel og andel som antar at de vil leie om 3 år etter alder. Husholdninger etter intervjupersonens alder.*

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70+
Leieandel nå	53	17	15	8	11	10
Antatt leieandel om 3 år	20	6	8	6	7	6
Andel av leietakerne nå som antar at de vil leie om 3 år	38	35	53	75	64	60

Kilde: Sandlie (2010) basert på Levekårsundersøkelsen 2007. Nederste rad er satt inn av oss.

Sandlie (2010) viser også andelen av leietakerne som forventer å bli boende til leie om tre år, også vist i tabell 2.4. Vi ser at under halvparten av leietakere under 40 år forventer å leie om tre år, mens over halvparten av leietakerne i de øvrige alderskategoriene venter dette. Det er sannsynligvis blant disse vi finner langtidsleietakerne. En annen indikasjon på langtidsleiere som finnes i Levekårsundersøkelsen 2007 er flytteplaner. Her finner Sandlie (2010) at 9 prosent av leietakerne regnet med å bo in nåværende leide bolig resten av livet. Videre hadde 26 prosent av leietakerne ingen flytteplaner<sup>12</sup>. Når de som flyttet inn i sin nåværende bolig samme år ekskluderes fra utvalget finner han at sistnevnte andel er uendret, mens 11 prosent antok at de ville bo i sin nåværende bolig resten av livet.<sup>13</sup>

Selv om leieandelen er lav totalt sett er de fleste imidlertid innom leiemarkedet en eller annen gang i løpet av livet. Langsether og Sandlie (2006b) avdekket at 76 prosent av dagens befolkning i aldersspennet 20–60 år hadde vært leieboere en eller annen gang.

Sandlie (2010) viser at det særlig er enslige som bor til leie. I tillegg finner han en høy leieboerandel blant separerte. Han hevder at dette kan komme av at folk leier bolig rett etter samlivsbruddet inntil man etablerer seg som eier igjen etter et eventuelt

<sup>12</sup> Ibid., s. 101, tabell 5.

<sup>13</sup> Ibid., s. 102, tabell 6.



skilsmisseoppgjør, noe som understøttes av at han finner en lavere leieboerandel blant skilte enn blant separerte.<sup>14</sup>

Tabell 2.6 *Leieandel etter sivilstatus.Husholdninger.*

	Ugift	Gift	Enke(mann)	Separert	Skilt
Leieandel	33	6	14	33	21

Kilde: Sandlie (2010) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

Langsether og Sandlie (2006a) finner videre at par som er gift har en klart lavere leieboerandel enn par som er samboende. Dette undersøker ikke Sandlie (2010). Blant par som er gift eller registrerte partnere er leieboerandelen kun sju prosent, mens den er 23 prosent blant samboende par. Dette kan imidlertid avspeile en alders- og kohorteffekt.

Tabell 2.7 *Leieandel etter enslig/par. Husholdninger.*

	Gift	Samboer	Enslig
Leieandel	7	23	38

Kilde: Langsether og Sandlie (2006a) basert på Levekårsundersøkelsen 2004.

Sandlie (2010) finner videre at husholdninger som leier bolig er klart overrepresentert i den laveste delen av inntektsfordelingen. Han finner også at leieboerandelen synker forholdsvis raskt med stigende inntekt. Dette fanger nok til en viss grad opp en alderseffekt. Tabell 2.7 viser at det blant tiendedelen som har lavest inntekt, er 59 prosent leieboere, mens denne andelen synker til 42 prosent i den tiendedelen med nest lavest inntekt. Det er altså bare i den laveste inntektsdesilen han finner at flertallet er leieboere. Leiemarkedet fortjener derfor oppmerksomhet ut fra fordelingsmessige hensyn.

<sup>14</sup> Den lave andelen av separerte i utvalget gjør det imidlertid vanskelig å trekke sikre konklusjoner om denne overgangsfasen.

Tabell 2.8 *Leieandel etter husholdsinntekt for leietakere nå og antatte leietakere om tre år. Fordeling. Desiler.*

Inntektsdesil	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Leieandel nå	59	42	29	21	19	11	7	5	3	3
Antatt leieandel om 3 år	50	30	18	10	6	6	2	2	2	1

Kilde: Sandlie (2010) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

Tabell 2.8 viser også at halvparten av husholdene i den laveste inntektsdesilen forventer å være leieboere også om tre år. F.o.m. fjerde desil er det under halvparten av leietakerne som tror de vil leie om tre år. Sandlie (2010) hevder at hvis en hadde hatt paneldata hadde det vært mulig å følge inntektsutviklingen til disse husholdene over tid og sett om en villet ha avdekket nevneverdig flere eiere blant dem som etter tre år fortsatt var å finne i den laveste inntektsdesilen.

Langsether og Sandlie (2006a) konkluderer på grunnlag av sin undersøkelse med at det er fem typer leietakere Sandlie (2010) gir støtte til å anta at denne inndelingen fortsatt er relevant, men det ser ut som det er færre leietakere i den eldste alderskategorien. De fem gruppene er:

1. Unge i etableringsfasen.
2. Personer i aldersgruppa 30-60 år, som av ulike grunner har blitt (eller holder på å bli) boende mer langvarig på leiemarkedet, uten at det er det de foretrekker.
3. Personer i aldersgruppen 35-50 år som bare i kortere perioder bor i leid bolig for eksempel pga. samlivsbrudd.
4. Personer (ofte eldre) som har vært leieboere hele sitt liv og ikke har ønsket å eie.
5. Personer som har flyttet fra en større eid bolig til en leid bolig (som kan være en omsorgsbolig) på sine eldre dager.

Det er den andre typen leietakere som de antar vil utgjøre de ”varige” leietakerne i framtida, og som sannsynligvis i større grad enn de andre gruppene inngår i målgruppa for boligpolitiske tiltak, og ofte omtales som vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi er enige i deres vurdering av at det særlig er disse som i framtida vil bo i langvarige leieforhold.

Hvor mange vanskeligstilte leietakere som finnes, på leiemarkedet og ellers, har aldri blitt undersøkt før SSB gjennomførte noen beregninger for Boligutvalget (NOU 2011:15). Siden det kan antas å være en viss korrelasjon mellom status som vanskeligstilt og langtidsleietaker vil vi i denne kunnskapsoversikten redegjøre kort for hovedresultatene i beregningene SSB har gjort for Boligutvalget om antall vanskeligstilte og deres situasjon på boligmarkedet.

Det finnes ingen etablert definisjon av hvem vanskeligstilte på boligmarkedet er. Vanskeligstilte på boligmarkedet kan deles inn i tre ulike grupper (Nordvik 2010):

1. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, og som heller ikke har fått noen form for hjelp. Disse har uløste boligsosiale problemer.
2. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen. Disse har delvis løste boligsosiale problemer.
3. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått tilstrekkelig hjelp og som dermed har fått løst sitt boligsosialeproblem.

Til grunn for analysen i NOU 2011:15 brukes følgende definisjon:

*Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.*

Definisjonen inkluderer både personer og husstander som ikke har fått hjelp, og de som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen. De som har fått tilstrekkelig hjelp, er ikke inkludert i analysen SSB har gjort for Boligutvalget.

I analysen brukes to grupper for å anslå omfanget av vanskeligstilte:

Personer og husstander som enten har uegnet bolig eller høy boustifts-belastning og samtidig har lavinntekt, etter at de eventuelt har mottatt sosialhjelp og/eller bostøtte

## Bostedsløse

Levekårsundersøkelsen EU-SILC fra 2009 er lagt til grunn for analysen.<sup>15</sup> I tillegg er kartleggingen av bostedsløshet i 2008 benyttet.

Antall vanskeligstilte med et fortsatt uløst boligbehov anslås å være om lag 150 000 i 2009. Rundt 40 prosent av disse var også vanskeligstilte i henholdsvis 2008 og 2007. Om lag 30 prosent var vanskeligstilte i hele perioden 2007 – 2009. Estimatet på omfanget av vanskeligstilte er beheftet med stor usikkerhet i følge SSB. Det største hinderet for mer presise anslag er gode data, og særlig mangel på paneldata som følger individene over tid.<sup>16</sup>

Nesten tre av fire av de vanskeligstilte på boligmarkedet hadde vedvarende lavinntekt, det vil si at de hadde lavinntekt i perioden 2006 – 2008. Aleneboende er overrepresenterte blant vanskeligstilte og det er først og fremst de yngste aleneboende som bidrar til den totale overrepresentasjonen. Aleneboende er også sterkt overrepresenterte blant de bostedsløse. En av fem vanskeligstilte husstander er par med barn.

Nær 60 prosent av de vanskeligstilte er leiere, dvs. at om lag 90 000 vanskeligstilte er leietakere. 48 prosent av de vanskeligstilte som leier er ”stabile” leiere, det vil si at de har leid bolig i hele perioden 2007 – 2009, dvs. om lag 45 000. Vi vil nytte en annen definisjon på langtidsleietakere enn dette, noe vi kommer tilbake til i kapittel 4.

Mange vanskeligstilte bor i Oslo, innvandrere er overrepresentert blant vanskeligstilte og vanskeligstilte hushold er kjennetegnet med ustabil tilknytning til arbeidsmarkedet.

---

<sup>15</sup> Paneldata er benyttet i omfangsanalysen der dynamiske aspekter som husholdssammensetning og arbeidsmarkedstilknytning er inkludert.

<sup>16</sup> EU-SILC finnes tilbake til 2003 i panelversjon.

## 2.4 Noen hypoteser basert på kunnskapsoversikten

Ut fra kunnskapsoversikten har vi følgende hypoteser om særtrekk ved langtidsleiere sammenlignet med eiere<sup>17</sup> med ellers samme kjennetegn:

- a) Enslige er overrepresentert blant langtidsleietakerne.
- b) Langtidsleietakerne er kjennetegnet ved lavere inntekter.
- c) Innvandrere er overrepresentert blant langtidsleietakerne.
- d) ”Langtidsleie” er mest utbredt i sentrale strøk.
- e) Leie av kommunen er mer utbredt (i forhold til leietakere generelt).
- f) Langtidsleietakerne har større betalingsproblemer.
- g) Langtidsleietakerne har høyere boutgiftsbelastning.
- h) Vanskeligstilte er overrepresentert blant langtidsleietakerne.
- i) Langtidsleietakerne har dårligere boforhold målt ved bokvalitetsindikatorer.
- j) Langtidsleietakerne har dårligere boforhold målt som trangboddhet.

Vi vil undersøke om disse hypotesene er i overensstemmelse med de empiriske funnene i kapittel 4.

---

<sup>17</sup> Hvis ikke annet er nevnt er eiere referansekategori langtidslieierne sammenlignes med.

## 3 Datakilder og metodisk tilnærming

### 3.1 Aktuelle datakilder

Det vil ikke være rom for egne undersøkelser innenfor den økonomiske rammen av dette prosjektet. En er derfor nødt til å basere seg på eksisterende datasett med de svakheter disse har for å belyse problemstillingen.

NIBR har vurdert de to mest aktuelle datakildene som inneholder opplysninger om leiemarkedet. Det er Levekårsundersøkelsen og Leiemarkedsundersøkelsen. I tillegg finnes EU-SILC, men denne inneholder færre boligopplysninger enn Levekårsundersøkelsene.<sup>18</sup>

Dessuten disponerer vi bare EU-SILC fra 2004. Vi anså det ikke som realistisk å få tilgang til nyere EU-SILC undersøkelser med påkoblede inntektsdata innenfor tidsrammene for dette prosjektet, bl.a. fordi det tar tid å innhente de nødvendige tillatelser til å gjennomføre en slik kobling.

Den siste versjonen av Levekårsundersøkelsen er fra 2007. Levekårsundersøkelsene inneholder få observasjoner av leietakere når vi splitter opp populasjonen i mindre undergrupper og det er også en ulempe at vanskeligstilte er underrepresenterte i undersøkelsen (Nordvik 2010). Fordelen med Levekårsundersøkelsen er at den inneholder en rekke opplysninger om respondentenes økonomi og øvrige levekårsforhold. Vi disponerer også datasett med påkoblede inntektsdata. Levekårsundersøkelsen

---

<sup>18</sup>EU-SILC skal erstatte Levekårsundersøkelsen og i 2012 planlegges det en omfattende undersøkelse av boligspørsmål. Vi hadde også de tidligere Gallupundersøkelsene som inneholder opplysninger om leiemarkedet.

inneholder ikke noen fullstendig bolighistorikk for respondentene, men den inneholder opplysninger om forrige bolig. Den inneholder også spørsmål om når en flyttet fra sine foreldre og om hva som var årsak til siste flytting, herunder samlivsbrudd. Det er også opplysninger om flytteplaner.

Leiemarkedsundersøkelsen inneholder få opplysninger om husholdningene, men svært mange boligopplysninger. Det er selvsagt mulig å koble inntektsopplysninger til Leiemarkedsundersøkelsen også, men vi anså ikke dette som realistisk å få til gitt tidsrammene for dette prosjektet, bl.a. fordi det tar tid å innhente de nødvendige tillatelser til å gjennomføre en slik kobling. Problemet med frafall av vanskeligstilte som er avdekket for levekårsundersøkelsens del anser vi som å være tilstede også i leiemarkedsundersøkelsen, selv om man her også benytter telefonintervju. Leiemarkedsundersøkelsen inneholder ingen bolighistorikk for respondentene.

Vi vil derfor basere oss på Levekårsundersøkelsen fra 2007 siden denne inneholder data om flest av de problemstillingene vi i konkurransegrunnlaget er blitt bedt om å belyse.

### 3.2 Avgrensning av populasjonen

Det er ikke åpenbart hvordan ”langtidsleiere” skal defineres og Levekårsundersøkelsen spør ikke om hvor lang tid respondentene har vært leietakere. Tidligere undersøkelser har imidlertid avdekket at ”varige” leietakere i framtida vil være folk (svært ofte enslige) i aldersspennet fra 30 til 60 år.

Vi forsøker først å avgrense langtidsleietakere som leietakere som er 30 år eller eldre som ikke hadde eid bolig som forrige bolig. Videre ser vi bort fra de som mindre enn fem år før undersøkelsen har bodd i foreldrehjemmet. Disse avgrensningene anser vi som hensiktsmessige fordi det er relativt vanlig å benytte leiemarkedet i etableringsfasen. De som kommer fra eid bolig og unge i etableringsfasen vil dermed stort sett være utelatt fra utvalget som følge av disse avgrensningene. Imidlertid vil vi ta med alle som har bodd fem år eller mer i samme leide bolig som langtidsleietakere. Med andre ord setter vi fem år som utgangspunkt for ”langtidsleie” bortsett fra når det gjelder de yngste.

En del av de eldste leietakerne kan tenkes å bo i omsorgsbolig. Dette faller utenfor vår problemstilling og Levekårsundersøkelsen inneholder en omsorgsboligvariabel som gjør at disse kan utelates fra utvalget.

Fra disse grunnkriteriene vil vi supplere med noen ytterligere avgrensningskriterier.

Vi vil avgrense med hensyn til flytteplaner og forventet disposisjonsform. Hushold som har lang botid i nåværende leid bolig, men som har planer om etablering i eid bolig innen en 3 års periode vil vi ikke definere som langtidsleiere.

For å oppsummere så har vi definert populasjonen av langtidsleiere ut i fra følgende kriterier:

1. Er eldre enn 29 år
2. bor ikke i omsorgsbolig
3. Leier bolig per i dag
4. Leide forrige bolig eller har bodd 5 år eller mer i nåværende leid bolig
5. Har fraflyttet foreldrehjemmet for mer enn 4 år siden. Dersom tidspunktet for fraflytting fra foreldrehjemmet ikke er oppgitt, antas respondenten å være fraflyttet i mer enn 4 år.
6. Har ikke planer om etablering i eid bolig i løpet av de neste 3 årene.

### 3.3 Metodiske utfordringer

Det er visse metodiske utfordringer ved bruk av Levekårsundersøkelsen. For det første inneholder datasettet uveid bare 488 observasjoner av leietakere, samt 77 observasjoner som oppgir kategorien annet som disposisjonsform. Det vi vet om botid i leiemarkedet ut fra forrige kapittel gjør at vi antar at vi bare står igjen med om lag 100 langtidsleietakere. Dette innebærer stor grad av usikkerhet i analyser når et så lavt antall observasjoner splittes opp i mindre delutvalg.



I tillegg vet vi at hushold som er vanskeligstilte på boligmarkedet er underrepresentert i Levekårsundersøkelsene.<sup>19</sup>I utgangspunktet trekkes Levekårsundersøkelsen som et tilfeldig utvalg. Det oppnås ikke svar fra alle. Dette er uproblematisk hvis frafallet er tilfeldig. Det er imidlertid lite sannsynlig at frafallet er tilfeldig. Nordvik (2010) undersøkte om frafallet er tilfeldig i Levekårsundersøkelsen 2007. Han viser til at man ikke finner noen bostedsløse i dataene, med likt frafall hadde han ventet å finne rundt fem stykker. Videre finner han at 4,3 prosent av respondentene i levekårsundersøkelsen fikk bostøtte i 2007. Den faktiske andelen som fikk bostøtte i 2007 var noe over 6 prosent. Sannsynligheten for at dette skal være et resultat av utvalgstilfeldigheter er godt under én prosent. Han konkluderer med at det er gode grunner til å anta at det er større frafall av vanskeligstilte enn av andre, i Levekårsundersøkelsen.

I resten av denne rapporten vil problemene med skjevt frafall bli nevnt videre i rapporten, spesielt i oppsummeringen. Vi vil imidlertid ikke ta alle forbeholdene for hvert resultat som omtales.

### 3.4 Boligeiere som kontrollgruppe

For bedre forstå de empiriske resultatene vil vi systematisk sammenligne langtidsleiere med boligeiere i tilsvarende alderskategori<sup>20</sup>. Vil vi således bruke boligeiere som kontrollgruppe. Begrunnelsen for at vi gjør det er eierlinja i boligpolitikken, se for eksempel NOU 2011:15, kap.7. Det er et boligpolitisk mål at flest mulig skal bli boligeiere og dermed at det skal være færrest mulig langtidsleietakere. Det er derfor mest interessant å avdekke forskjeller mellom eiere og langtidsleiere.

Når det gjelder spesifikke forhold knyttet til leiemarkedet, som for eksempel kontraktstype og relasjonen til utleier, vil vi sammenligne langtidsleiere med leietakere generelt.

---

<sup>19</sup> Nå er ikke nødvendigvis alle langtidsleiehusholdninger vanskeligstilte på boligmarkedet, men et visst sammenfall er det nok grunn til å anta.

<sup>20</sup> For å ta høyde for demografiske asymmetrier har vektet observasjonene i kontrollgruppa.

---

### 3.5 Bruk av observasjonsvekter

Vi har vektet observasjonene fra kontrollgruppa for å ta høyde for demografiske asymmetrier sammenlignet med langtidsleiere. Det er for eksempel en mindre andel av langtidsleiere i aldersgruppen 60-70 år enn det er for kontrollgruppa. Observasjoner fra kontrollgruppa i denne alderskategorien er således vektet ned.

Observasjonene i levekår er opprinnelig på individnivå. Ved bruk av husholdsvekter har vi aggregert observasjonene fra individnivå til husholdsnivå. Til slutt har vi brukt frafallsvekter for å ta høyde for systematikk i frafallet. Frafallsvektene er beregnet av Statistisk sentralbyrå.

## 4 Empiriske resultater

I dette kapitlet vil vi undersøke om vi finner dekning for hypotesene vi framsatte om langtidsleietakere i kapittel 2 (kunnskapsoversikten), ved å bruke levekårsundersøkelsen for 2007. Vi vil i tillegg undersøke om langtidsleietakerne skiller seg fra kontrollgruppa med hensyn til:

- a) Alder.
- b) Kjønn.
- c) Utdanningsnivå.
- d) Type leiekontrakt (tidsubestemte/tidsbestemte).
- e) Bruk av sosialhjelp.
- f) Bruk av bostøtte.

### 4.1 Omfang av langtidsleie

Vi har 113 observasjoner i basisutvalget basert på definisjonen i forrige kapittel. Det betyr at 3,52 prosent av respondentene er langtidsleietakere.

Tabell 4.1 *Langtidsleietakere. Antall og andel i basisutvalget.*

Langtidsleier	N	Prosentandel
Nei	3099	96,5
Ja	113	3,5
Sum	3212	100

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.2 viser at prosentandelen etter vektning er 5,4<sup>21</sup>. Vektingen innebærer at vi går fra individnivå til husholdsnivå. Vil derfor videre teksten stort sett omtale langtidsleietakere som langtidsleiehusholdninger. Det er om lag 120 000 langtidsleiehusholdninger på landsbasis, hvis vi antar at andelen langtidsleiehusholdninger er den samme i dag som i 2007.<sup>22</sup>

Fordi resultatene bygger på opplysninger om et utvalg av den befolkningen som undersøkelsen dekker, er det knyttet en viss usikkerhet til dem. Vi har derfor konstruert et 95 prosents konfidensintervall basert på den binomiske fordelingen. Konfidensintervallet har nedre grense på 4,2 og øvre grense på 6,6.

Det betyr at antall husholdninger innenfor konfidensintervallet er mellom 92 000 og 145 000.<sup>23</sup>

Tabell 4.2 *Langtidsleiehusholdninger. Andel i vektet utvalg.*

Langtidsleier	Prosentandel
Nei	94,6
Ja	5,4
Sum	100
N	3212

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Vi går nå over til å undersøke ulike trekk ved husholdningene som leier bolig lenge sammenlignet med ei kontrollgruppe (som stort sett er eierhusholdninger).

## 4.2 Alder, kjønn og husholdstype

Vi starter med å undersøke langtidsleietakernes (intervjupersonens) aldersfordeling. Langtidsleietakerne skiller seg lite fra eierne med hensyn til aldersfordeling. Det er imidlertid en viss overrepresentasjon av langtidsleietakerne i gruppene 30-35 år og

<sup>21</sup> Nøyaktig tall er 118 896 husholdninger. Vi velger å runde av til nærmeste hele tusen.

<sup>22</sup> Når vi legger til grunn at det er 2 201 787 husholdninger i Norge, se [www.ssb.no/familie/tab-2011-04-07-02.html](http://www.ssb.no/familie/tab-2011-04-07-02.html).

<sup>23</sup> Nøyaktige tall for grensene for konfidensintervallet 92 475 og 145 317.

41-45 år. Langtidsleierne er videre underrepresentert i gruppa over 70 år.

Tabell 4.3 *Aldersfordeling blant langtidsleietakerne (intervjupersonens alder) i forhold til kontrollgruppa (eiere). Prosent*

	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
30-35 år	21	13
36-40 år	11	13
41-45 år	16	10
46-50 år	7	9
51-55 år	5	9
56-60 år	11	11
61-65 år	13	9
66-70 år	3	8
Over 70 år	12	18
Sum	100	100
N:	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Menn er videre overrepresenterte blant langtidsleietakerne, jf. tabell 4.4. 59 prosent av langtidsleietakerne er menn, mens 49 prosent i kontrollgruppa er menn.

Tabell 4.4 *Kjønnsfordeling blant langtidsleiehusholdningene (intervjupersonens kjønn) i forhold til kontrollgruppa (eiere). Prosent*

	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Menn	59	49
Kvinner	41	51
Sum	100	100
N:	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.5 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg på husholdningstyper i forhold til referansegruppa. Vi ser at 66 prosent av langtidsleiehusholdningene er enslige uten barn, mens bare 33 prosent av eierne er enslige uten barn. Enslige med barn er også noe overrepresenterte blant langtidsleiehusholdningene. 21

prosent av langtidsleiehusholdningene har barn. Dette er lavere enn andelen hushold med barn blant eiere, som er 35 prosent.

Tabell 4.5 *Husholdstyper blant langtidsleiebusholdningene sammenlignet med kontrollgruppa (eiere). Prosent*

	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Par med barn	12	30
Par uten barn	13	32
Enslig med barn	9	5
Enslig uten barn	66	33
Sum	100	100
N:	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

### 4.3 Landbakgrunn

Tabell 4.6 viser langtidsleiehusholdningenes landbakgrunn i forhold til kontrollgruppa. Vi ser at innvandrere er overrepresenterte blant langtidsleiehusholdningene. 19 prosent av langtidsleiehusholdningene er innvandrere, mens bare 6 prosent av eierne er innvandrere. Dette er i tråd med hva vi antok ut fra kunnskapsoversikten i kapittel 2.

Tabell 4.6 *Langtidsleiehusholdningenes landbakgrunn (intervjupersonens landbakgrunn)sammenlignet med kontrollgruppa (eierhusholdninger). Prosent*

	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Født i Norge med to norskfødte foreldre	77	90
Innvandrere	19	6
Norskfødte med innvandrerforeldre	0	0
Utenlandsfødte med én norskfødt forelder	2	1
Norskfødte med én utenlandsfødt forelder	3	2
Utenlandsfødte med to norskfødte foreldre	0	1
Sum	100	100
N:	109	2192

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

#### 4.4 Inntekter og økonomiske forhold

Tabell 4.7 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg når det gjelder husholdsinntekt målt som ekvivalensinntekt i kvintiler<sup>24</sup>.

Vi ser at 73 prosent av langtidsleiehusholdningene befinner seg i de to laveste inntektskvintilene. Dette er i tråd med hva vi kunne forvente ut fra tidligere undersøkelser. Det er imidlertid litt overraskende at 9 prosent av leietakerne befinner seg i øverste inntektskvintil. Her må vi imidlertid ta forbehold om at det er få observasjoner innenfor hver inntektskategori.

<sup>24</sup> Vi har gruppert husholdningene i 5 like store deler. Disse gruppene benevnes som kvintiler, hvor de 20 prosent med lavest inntekt kalles kvintil 1, de neste 20 prosent for kvintil 2 osv.

Tabell 4.7 *Husholdningsinntekt blant langtidsleiehusholdningene. Prosent*

Ekvivalensinntekt(EU) 2006	Andel
177 400 eller lavere (1.kvintil)	42
177 401-223 700 (2.kvintil)	29
223 701-266 300 (3.kvintil)	13
266 301-326 400 (4.kvintil)	6
Høyere enn 326 400 (5.kvintil)	9
Sum	100
N:	113

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.8 viser at 18 prosent av langtidsleiehusholdningene er definert som lavinntektshusholdninger, mens bare 5 prosent av eierhusholdningene er det samme. Lavinntekt er definert som 60 prosent av median ekvivalensinntekt basert på EU- skalaen. Likevel ser vi at 82 prosent av langtidshusholdningene ikke faller inn under lavinntektsdefinisjonen vår.

Tabell 4.8 *Andel lavinntektshusholdninger blant langtidsleiehusholdningene sammenlignet med kontrollgruppa (eierhusholdninger). Prosent*

Lav inntekt (EU-60)	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Nei	82	95
Ja	18	5
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.9 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til kontrollgruppa (eierne) med hensyn til hvorvidt de kan klare en uforutsett regning på 5 000 kroner. Vi ser at 50 prosent av langtidsleiehusholdningene svarer nei på dette, mens bare 15 prosent av eierhusholdningene gjør det samme. Dette er i tråd med forventet, ut fra de forskjellene i inntektsnivå vi har avdekket.



Tabell 4.9 *Langtidsleiehusholdningene i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. mulighet til å klare en uforutsett regning på 5 000 kroner. Prosent*

Mulighet for å klare en uforutsett regning på 5 000 kroner?	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Ja	55	85
Nei	45	15
Sum	100	100
N	111	2188

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.10 viser samme spørsmål i forhold til hvorvidt de kan klare en uforutsett regning på 10 000 kroner. Vi ser at 53 prosent av langtidsleiehusholdningene svarer nei på dette. Men, her er det også en betydelig andel av eierhusholdningene, 40 prosent, som svarer nei.

Tabell 4.10 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. mulighet til å klare en uforutsett regning på 10 000 kroner. Prosent*

Mulighet for å klare en uforutsett regning på 10 000 kroner	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Ja	47	60
Nei	53	40
Sum	100	100
N	111	2188

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.11 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg sammenlignet med kontrollgruppa når det gjelder mottak av bostøtte. Vi ser at 16 prosent av langtidsleiehusholdningene mottok statlig bostøtte, mens bare 3 prosent av kontrollgruppa gjorde det samme. Etter endringene i bostøtteordningen er det sannsynlig at flere langtidsleiere kommer inn under ordningen enn tilfellet var på det tidspunktet dataene i Levekårsundersøkelsen 2007 ble innhentet. Endringene har bl.a. bestått i at flere enslige har kommet inn i ordningen. Vi har jo sett at

enpersonshusholdninger er overrepresenterte blant langtidsleiehusholdningene.

Tabell 4.11 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mbt. mottak av statlig bostøtte. Prosent*

Mottatt statligbostøtte	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Ja	84	97
Nei	16	3
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.12 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg sammenlignet med kontrollgruppa i forhold til mottak av sosialhjelp. 17 prosent av langtidsleiehusholdningene har mottatt sosialhjelp i forhold til 1 prosent i kontrollgruppa. Det er altså en 17 ganger høyere andel blant langtidsleiehusholdninger som mottar sosialhjelp enn det er blant eierhusholdninger. Dette er i tråd med forventet da vi kan anta flere vanskeligstilte blant langtidsleiehusholdningene. Utvidelsene av bostøtteordningen kan ha ført til lavere bruk av sosialhjelp blant langtidsleiehusholdninger i dag.

Tabell 4.12 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mbt. mottak av sosialhjelp. Prosent*

Mottatt sosialhjelp	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Ja	17	1
Nei	83	99
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

## 4.5 Utdanningsnivå

Tabell 4.13 viser store forskjeller mellom langtidsleiehusholdningene og kontrollgruppa med hensyn til utdanningsnivå. Hele 63 prosent av langtidsleietakerne har kun grunnskole, mens dette gjelder bare 40 prosent av eierne. Bare 9 prosent av langtidsleierne har utdanning fra universitet eller høyskole, mens

30 prosent av eierne har dette. Tidligere undersøkelser har ikke sett på forskjeller i utdanningsnivå mellom leietakere og eiere, men ut fra at inntektsnivå og utdanningsnivå er positivt korrelert er dette i tråd med hva vi hadde forventet.

Tabell 4.13 *Langtidsleiebusboldningenes utdanningsnivå (intervjupersonens utdanningsnivå) i forhold til kontrollgruppa (eierbusboldninger). Prosent*

	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Folkeskolenivå	45	22
Ungdomsskolenivå	18	18
Videregående	13	28
Universitet/høgskole	9	30
Uoppgitt	14	2
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

## 4.6 Geografisk fordeling

Tabell 4.14 viser at langtidsleiehusboldningene skiller seg lite fra kontrollgruppa når det gjelder geografisk fordeling. Vi har her benyttet en inndeling etter tettstedsstørrelse hvor spredtbygde strøk og tettsteder under 2 000 innbyggere er slått sammen til en kategori. Dette er noe overraskende, da vi hadde ventet å finne en overrepresentasjon av langtidsleiehusboldninger i sentrale strøk.

Tabell 4.14 *Langtidsleiebusboldningenes geografiske fordeling sammenlignet med kontrollgruppa (eierbusboldninger). Prosent*

	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Under 2 000 personer	7	9
Mellom 2 000 og 20 000 personer	42	36
Mellom 20 000 og 100 000	24	26
100 000 personer eller flere	28	29
Sum	100	100
N	93	1729

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

## 4.7 Utleierkategorier og kontraktstyper

Tabell 4.15 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til hvilken kategori utleier de leier bolig av. Her er visert kontrollgruppa hvordan de øvrige leietakere fordeler seg i forhold til utleierkategori. Vi ser at langtidsleiehusholdningene er litt overrepresentert blant gruppa som leier bolig av kommunen. Dette er i tråd med hva vi har forventet, men her må vi ta forbehold om at det er svært få observasjoner i basisutvalget i de enkelte kategoriene.

Tabell 4.15 *Langtidsleiehusholdningene i forhold til kontrollgruppa (alle leiehusholdninger) mht. utleierkategori. Prosent*

Hvem eier boligen som leies?	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Kommunen	14	10
Staten eller fylket	1	1
Privat stiftelse	9	12
Bedrift eller organisasjon	3	4
Private eller andre	73	73
Sum	100	100
N	113	394

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.16 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til om huseier er slektning eller venn. Også her viser kontrollgruppa hvordan de øvrige leietakere fordeler seg i forhold til type kontrakt. Vi ser at 42 prosent av langtidsleiehusholdningene har svart ja på spørsmålet, mens bare 29 prosent av leietakerne totalt sett har svart ja. Dette er litt i strid med hva vi har forventet, ut fra at vi antar at vanskeligstilte kan være overrepresenterte blant langtidsleiehusholdningene. Strengere seleksjon av leietakere i mer ”personlige” leieforhold skulle dermed tilsa at en lavere andel av langtidsleierne leide av slektninger eller venner. På den annen side er det ikke alle langtidsleiehusholdningene som er vanskeligstilte, noe vi kommer tilbake til.

Tabell 4.16 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (alle leiehusholdninger) mht. om utleier er slektning eller venn. Prosent*

Huseier en slektning eller venn?	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Ja	42	29
Nei	58	71
Sum	100	100
N	83	282

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.17 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg når det gjelder type leiekontrakt, dvs. om kontrakten er tidsubestemt eller tidsbestemt. Også her viser kontrollgruppa hvordan de øvrige leietakere fordeler seg i forhold til type kontrakt. Vi ser at langtidsleiehusholdningene er litt overrepresentert blant gruppa med tidsubestemt kontrakt. 80 prosent av langtidsleiehusholdningene har tidsubestemt kontrakt. Dette er i strid med hva vi har forventet, ut fra at vi antar at vanskeligstilte som selekteres bort av utleierne kan være overrepresenterte blant langtidsleiehusholdningene. Også her må vi imidlertid ta forbehold om at det er svært få observasjoner i basisutvalget i de enkelte kategoriene.

Tabell 4.17 *Langtidsleiehusholdningenes kontraktstype, dvs. tidsbestemt vs. tidsubestemt, sammenlignet med kontrollgruppa (alle leiehusholdninger). Prosent*

Gjelder kontrakten en bestemt periode eller ikke?	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Tidsbestemt	20	33
Tidsubestemt	80	67
Sum	100	100
N	87	321

## 4.8 Boutgiftsbelastning

Tabell 4.18 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til kontrollgruppa med hensyn til boutgiftsbelastning. Vi har i likhet med SSB definert det som høy boutgiftsbelastning hvis

boutgiftene utgjør 25 prosent eller mer av husholdningens samlede inntekt etter skatt (Normann 2010). 35 prosent av langtidsleiehusholdningene har høy boutgiftsbelastning, mens bare 5 prosent i kontrollgruppa har dette problemet. Dette er i tråd med forventet da vi vet at boutgifter er høyere blant leietakere enn ”etablerte” eiere, samtidig som vi har sett at langtidsleiehusholdningene har lavere inntekter enn eierne.

Tabell 4.18 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mbt. boutgiftsbelastning. Prosent*

Høy boutgiftsbelastning	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Nei	65	95
Ja	35	5
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

## 4.9 Boforhold

Tabell 4.19 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til kontrollgruppa med hensyn til boforhold målt ved trangboddhet. Med trangboddhet forstås her tilfeller hvor antall husholdsmedlemmer er større enn antall rom, eller enslige som bor i ett roms leilighet. 14 prosent av langtidsleiehusholdningene har dårlige boforhold målt på denne måten, mens bare 4 prosent i kontrollgruppa har dette problemet. Den relative forskjellen er i tråd med forventet, men ut fra at 18 prosent av alle leiehusholdningene har dårlige boforhold med hensyn til trangboddhet (Sandlie 2010) hadde vi forventet samme andel blant langtidsleiehusholdningene.

Tabell 4.19 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mbt. boforhold målt ved trangboddhet. Prosent*

Trangbodd1	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
0	86	96
1	14	4
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.20 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til kontrollgruppa med hensyn til hvor mange dårlige kvalitetsindikatorer som gir utslag. 23 prosent av langtidsleiehusholdningene har bare ett kvalitetsproblem, mens 7 prosent har to kvalitetsproblemer. Ingen av eierne rapporterer mer enn ett kvalitetsproblem.

Tabell 4.20 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mbt. antall utslag på boforholdsindikatoren. Prosent*

Antall utslag på boforholdsindikatoren	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
0	69	92
1	23	7
2	7	0
3	0	0
4	0	0
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Tabell 4.19 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til kontrollgruppa med hensyn til boforhold målt ved kvalitetsindikatorer (trangboddhet, oppvarmingsproblemer, råte, fukt, mangel på bad og wc). Vi har operasjonalisert begrepet *dårlige boforhold* på samme måte som i NOU 2011:15. Der ble dårlige boforhold regnet som boliger som enten var trangbodde, manglet bad/wc, og/eller mindre boliger med oppvarmings- eller fuktproblemer. 31 prosent av langtidsleiehusholdningene har dårlige boforhold målt på denne måten, mens bare 8 prosent i

kontrollgruppa har dette problemet. Den relative forskjellen er i tråd med forventet, men ut fra at vi vet at 39 prosent av alle leietakerhusholdene har dårlige boforhold med hensyn til kvalitet (Nordvik 2010) hadde vi forventet samme andel blant langtidsleiehusholdningene.

Tabell 4.21 *Langtidsleiehusholdningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusholdninger) mht. boforhold målt ved kvalitetsindikatorer. Prosent*

Dårlige boforhold	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Nei	69	92
Ja	31	8
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

#### 4.10 Hvor mange langtidsleietakere er vanskeligstilte?

Tabell 4.22 viser hvordan langtidsleiehusholdningene fordeler seg i forhold til kontrollgruppa med hensyn til andel vanskeligstilte. Vi har operasjonalisert begrepet *vanskeligstilt* på samme måte som NOU 2011:15 ”Rom for alle”, det vil si husholdninger som har dårlige boforhold og/eller høy boutgiftsbelastning, kombinert med lav inntekt. 14 prosent av langtidsleiehusholdningene er vanskeligstilt, mens bare 1 prosent i kontrollgruppa har dette problemet. Den relative forskjellen er i tråd med forventet, men vi er overrasket over den lave andelen vanskeligstilte blant langtidsleiehusholdningene. Dette betyr at bare 16 800 langtidsleietakere er vanskeligstilt, mens vi vet at vi har 90 000 vanskeligstilte leietakere.



Tabell 4.22 *Langtidsleiehusboldningenes i forhold til kontrollgruppa (eierhusboldninger) mbt. andel vanskeligstilte. Prosent*

Vanskeligstilte husholdninger	Langtidsleiere	Kontrollgruppe
Nei	86	99
Ja	14	1
Sum	100	100
N	113	2196

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

## 5 Oppsummering og diskusjon av resultatene

Det er om lag 120 000 husholdninger som med vår avgrensning kan regnes som langtidsleiere. Den dominerende husholdningstypen blant langtidsleietakere er enslige uten barn. Hele 66 prosent av husholdningene tilhører denne gruppa. 21 prosent av husholdningene har barn. Det betyr at om lag 25 000 husholdninger med barn er langtidsleietakere.

Husholdninger som er langtidsleietakere karakteriseres ved lave inntekter. 71 prosent befinner seg i de to nederste kvintilene i inntektsfordelingen. Det er imidlertid bare 18 prosent som kommer inn under lavinnteksdefinisjonen vi har benyttet. 14 prosent av langtidsleiehusholdningene kan karakteriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet. Videre er det 17 prosent som mottok sosialhjelp og 14 prosent som mottok bostøtte. 35 prosent av langtidsleiehusholdningene har høy boutgiftsbelastning, mens bare 5 prosent av eierne har høy boutgiftsbelastning.

Husholdninger som er langtidsleietakere kjennetegnes videre av lav grad utdanning. Innvandrere er også overrepresenterte blant langtidsleiehusholdningene.

Det avdekkes noe overraskende ingen overrepresentasjon av langtidsleietakere i sentrale strøk.

Langtidsleiehusholdningene har dårligere boforhold enn eierne. 31 prosent av langtidsleiehusholdningene har dårlige boforhold målt ved hjelp av kvalitetsindikatorer, mens bare 8 prosent av eierne har det samme. 14 prosent av langtidsleiehusholdningene opplever trangboddhet, mens bare 1 prosent av eierne gjør det samme.

Når det gjelder kontraktsforhold er faktisk tidsubestemte avtaler mer utbredt blant langtidsleiehusholdningene enn blant leietakere generelt. Det er noe overrepresentasjon av leietakere som leier av kommunen. På den annen side er det hele 42 prosent av langtidsleiehusholdningene som leier bolig av slektninger eller venner.

Nå skal vi ha i mente at vanskeligstilte sannsynligvis er underrepresenterte i utvalget vårt. I tillegg kommer problemet vi alltid har ved bruk av Levekårsundersøkelsene ved at det er få observasjoner av leietakere når utvalget splittes opp i mindre delutvalg. Vi har videre inntektsopplysninger kun for ett enkelt år. Mange av langtidsleiehusholdningene kan ha ustabil inntekt, noe som gjør at de har problemer med å få lån.

Data gir oss videre ikke godt nok grunnlag for å si noe om utfordringer på boligmarkedet, behov for bistand, tilfredshet med leieposisjonen og eventuelle aktuelle boligpolitiske tiltak for denne gruppa. Likevel vil vi gjøre noen løse vurderinger.

Det er ikke overraskende en klar tendens til at langtidsleiehusholdningene har lavere inntekter enn eierhusholdninger, dårligere boforhold og høyere boutgiftsbelastning. Det kan derfor fastslås at langtidsleiehusholdningene har dårligere levekår enn eierhusholdninger. Isolert sett taler dette for at mange av disse bør hjelpes til å bli eiere ved bruk av startlån og boligtilskudd til etablering, samt en styrket bostøtte. På sikt vil dette kunne gi lavere boutgiftsbelastning.

Likevel må det slås fast at de fleste langtidsleietakere ikke er vanskeligstilte eller har andre spesielle levekårsutfordringer. De kommer heller ikke inn under lavinntektsdefinisjonen vår. Det avdekkes videre ingen tendens til at langtidsleie er mest utbredt i de største byene. Det betyr at mange leier bolig lenge også i områder med lavt boligprisnivå.

Det er videre en høy andel som leier av slektninger av venner og bare svak overrepresentasjon av leietakere i kommunal sektor. En høyere andel av langtidsleiehusholdningene har videre tidsubestemte kontrakter enn blant leietakere generelt. Dette indikerer at ikke alle langtidsleiehusholdningene opplever former for diskriminering på det private leiemarkedet som avdekkes i Røed Larsen og Sommervoll (2011). Dette kan innebære at ikke

alle langtidsleiehusholdningene kan selekteres ut fra observerbare karakteristika.

Vi finner altså indikasjoner på at noen av langtidsleiehusholdningene kan være tilfredse med sin posisjon som leietaker, og således ikke nødvendigvis har noen aspirasjon om boligeierskap.

De siste årene har vi sett en voldsom utvikling i boligprisene. Det kan ha medført at flere leietakere har opplevd eiermarkedet som mer risikabelt. Siden midten av 2000-tallet har flere framtrede norske økonomer jevnlig uttalt bekymring om utviklingen i boligprisene, og flere har antydnet en reell mulighet for kraftige prisfall. I frykt for å havne i en ”boom in, bust out”- felle, kan flere leietakere ha bestemt seg for å avvente utviklingen i eiermarkedet, og således fått lengre opphold i leiemarkedet enn de normalt ville ha hatt.

Aarland (2011) hevder basert på anslag at en høy andel leieboere kan bli boligeiere. Det anslås at 37 prosent av ikke-kommunale leieboere og 53 prosent av kommunale leieboere har økonomisk kapasitet til å eie bolig. Hun understreker at anslagene er beheftet med stor grad av usikkerhet. Bl. a. antar hun stabil inntekt over tid og stabil husholdssammensetning. Hun legger videre til grunn at alle som blir eiere i de store byene vil kjøpe bolig i bydeler med lavest pris, og at prisnivået i disse bydelene ikke påvirkes av dette. Alt dette taler for at antall vanskeligstilte som kan bli boligeiere overestimeres av Aarland. Våre data gir likevel en viss støtte til at en del av de langsiktige leietakerne kan bli boligeiere. Dette understøttes særlig av at det ikke er stor konsentrasjon av langtidsleiere i pressområdene, og at majoriteten av langtidsleiere ikke tilhører lavinntektsgruppen.

## Litteratur

- Belsby, Liv, Aina Holmøy, Randi Johannessen, Erling Røed Larsen, Lasse Sandberg, Leiv Solheim og Dag Einar Sommervoll (2005): *Leiemarkedsundersøkelsen 2005*. Statistisk sentralbyrå. Rapport 2005/32
- Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006a). *Boforhold i leiemarkedet* i Gulbrandsen, Lars (red). *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-rapport 3/06.
- Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006b). *Hva sier loven – hva tror folk? En kartlegging av befolkningens kjennskap til husleieloven*. NOVA-rapport nr. 6/06.
- Langsether, Åsmund og Per Medby (2004): *Husleieindekser og husleiestatistikk*. Byggforsk Skriftserie nr.1 / NOVA Rapport 10/04.
- Langsether, Åsmund og Hans-Christian Sandlie (2006a): *Boforhold i leiemarkedet* i Gulbrandsen, Lars (red). *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-rapport 3/06.
- Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006 b): *Hva sier loven – hva tror folk? – En kartlegging av befolkningens kjennskap til budsleieloven*. NOVA Rapport 6/06.
- Langsether, Åsmund, Gulbrandsen, Lars og Annaniassen, Erling (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-rapport nr. 2/2003, Oslo.
- Medby, Per og Langsether, Åsmund (2006): *Det kommunale leiemarkedet – Et bakgrunnsnotat for en empirisk undersøkelse av*

---

*busleiefastsettelsen i kommunale utleieboliger*, NOVA Skriftserie nr. 3/06.

Medby, Per, Kim Astrup og Susanne Søholt (2009): *Konsekvenser av mulige endringer i busleieloven*. NIBR-rapport 2009:31.

Medby, Per og Langsether, Åsmund (2006): *Den kommunale leiesektor – Struktur, forvaltning og busleiefastsettelse*. NOVA rapport nr. 12/07.

Nordvik, Viggo (2010) *Vanskeligstilte på boligmarkedet* i Sandlie, Hans Christian (red). *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-Rapport 2/10.

Nordvik, Viggo og Lars Gulbrandsen (2007): *Tilbudet av leide boliger*, NOVA skriftserie 6/07.

Normann, T.M. (2010): *Utgifter til bolig i Norge og Europa: Inntekter og boligutgifter vokser i takt*, *Samfunnsspeilet* nr. 3 2010

NOU 2011:15 *Rom for alle – En sosial boligpolitikk for framtiden*.

Røed Larsen, Erling og Sommervoll, Dag Einar (2011): *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*. Utrykt vedlegg til NOU 2011:15.

Sandlie, Hans-Christian (2010) *Leiemarkedet* i Sandlie, Hans Christian (red). *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-Rapport 2/10.

Aarland, Kristin (2011): *En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lav inntektsgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet – Et notat*. Utrykt vedlegg til NOU 2011:15.

**Norsk institutt for by- og region-forskning (NIBR)** er et uavhengig, samfunnsvitenskapelig forskningsinstitutt som utvikler og formidler forskningsbasert kunnskap til nytte for beslutningstakere og samfunnsborgere.

**NIBR** tilbyr handlingsorientert og beslutningsrelevant forskning og utredning for oppdragsgivere i offentlig og privat sektor og konkurrerer om oppdrag nasjonalt og internasjonalt. Instituttet legger vekt på å være en konkurransedyktig bidragsyter til programforskningen i Norges forskningsråd og til internasjonale forskningsprogrammer, bl.a. i regi av EU. NIBR er en frittstående stiftelse, og realisering av instituttets forskningsmål forutsetter at driften går med økonomisk overskudd. Alt overskudd tilbakeføres til NIBR og brukes i tråd med instituttets formål.

**NIBRs** kjernekompetanse er by- og regionforskning. Dette er et bredt tverrfaglig og flerfaglig samfunnsvitenskapelig forskningsfelt som bl.a. omfatter: analyser av samfunnsforhold og samfunnsendring i urbane og rurale samfunn og på tvers av regioner, sektorer og nivåer, analyser av regional utvikling og verdiskaping, areal- og boligplanlegging, forvaltning, demokrati og velferdsutvikling innenfor og på tvers av lokale samfunn, territorielle samfunnsanalyser koplet til studier av bærekraftig utvikling.

By- og regionforskning er et internasjonalt forskningsfelt, og NIBR engasjerer seg aktivt i internasjonal forskning på instituttets satsingsområder.

**NIBR** har 65 forskere med samfunnsfaglig og planfaglig bakgrunn. Staben omfatter sosiologer, statsvitere, økonomer, demografer, antropologer, geografer, arkitekter og sivilingeniører.

**Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR)**

Gaustadalléen 21  
0349 OSLO  
Telefon: 22 95 88 00  
Telefaks: 22 60 77 74  
E-post: nibr@nibr.no  
www.nibr.no

**NIBR er en del av CIENS**

CIENS er et strategisk forskningssamarbeid mellom uavhengige forskningsinstitutter og Universitetet i Oslo. CIENS er et nasjonalt og internasjonalt senter for tverr- og flerfaglig forskning om miljø og samfunn. Senteret er basert på felles faglige strategier og forskningsprogram, og samarbeider om forsknings- og formidlingsoppgaver. Gjennom CIENS er rundt 500 forskere samlokalisert i Forskningsparken.

Rapporten tar for seg strategier i små og mellomstore kommuner i arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Dette er organisert rundt et sett delstrategier, knyttet først og fremst til boliger, booppfølgingstjenester, samarbeid med andre aktører, forebygging av utkastelser samt kommunalt planområde på feltet. Rapporten tar opp eventuelle variasjoner blant de små og mellomstore kommunene samt ser på noen betingelse for kommunenes strategiarbeid.