

Ingar Brattbakk

Husleieregulering – status før avvikling i 2010

**Leiere og leieforhold som omfattes av
husleiereguleringslovens kapittel II**

Husleieregulering

- status før avvikling i 2010

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2007:8

Bostedsløse i små og mellomstore kommuner
Strategier i arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet

NIBR-rapport 2007:7

Subsidiemodellen innenfor boligtilskuddet
Evaluering av omleggingen av modellen

Samarbeidsrapport NIBR/KRUS/Byggforsk
2006

Løslatt og hjemløs
Bolig og bostedsløshet etter fengselsopphold

Rapportene koster kr 250,-, og kan bestilles fra NIBR:
Postboks 44, Blindern,
0313 Oslo
Tlf. 22 95 88 00
Faks 22 60 77 74
E-post til
berit.willumsen@nibr.no
Porto kommer i tillegg til de oppgitte prisene

Ingar Brattbakk

Husleieregulering

-status før avvikling i 2010

Leiere og leieforhold som omfattes av
husleiereguleringslovens kapittel II

NIBR-rapport 2007:21

Tittel:	Husleieregulering - status før avvikling i 2010 Leiere og leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II
Forfatter:	Ingar Brattbakk
NIBR-rapport:	2007:21
ISSN:	1502-9794
ISBN:	978-82-7071-697-5
Prosjektnummer:	O-2493
Prosjektnavn:	Kunnskap om leiere og leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II
Oppdragsgiver:	Kommunal- og regionaldepartementet
Prosjektleder:	Ingar Brattbakk
Referat:	Rapporten presenterer funn om leieforhold og leiere i prisregulerte utleieboliger i førkrigsbygårder i Oslo og Trondheim. Husleiereguleringsloven er under gradvis avvikling og rapporten dokumenterer situasjonen 3 år før endelig avvikling 1.1.2010. Det estimeres at det er 3 500 regulerte leieforhold i Oslo og 60 i Trondheim i 2007, og at husleienivået for disse vil fordobles fra 2007 til 2010. I NIBRs-leieboerundersøkelse var et flertall av leieboerne eldre, aleneboende. Halvparten var alders- eller uførepensjonister med relativt lav inntekt. Lavinntekts- hushold vil få store økonomiske problemer på grunn av de høye bouthiftene som følger av overgangen til gjengs leie i 2010.
Sammendrag:	Norsk og engelsk
Dato:	Oktober 2007
Antall sider:	92
Pris:	Kr 250,-
Utgiver:	Norsk institutt for by- og regionforskning Gaustadalléen 21, Postboks 44 Blindern 0313 OSLO Telefon: (+47) 22 95 88 00 Telefaks: (+47) 22 60 77 74 E-post: nibr@nibr.no
Vår hjemmeside:	http://www.nibr.no Trykk: Nordberg A.S. Org. nr. NO 970205284 MVA © NIBR 2007

Forord

På oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) har Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) gjennomført denne kartleggingen av leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II i Oslo og Trondheim. Bakgrunnen er at husleiereguleringsloven er under avvikling og at den særskilte reguleringen av førkrigs-gårder i Oslo og Trondheim (kapittel II) avvikles endelig 1.1.2010. Prosjektets mål har vært å finne ut hvor mange boliger som fortsatt omfattes av reguleringen, hvem som bor i disse boligene og leieboernes evne til å betale gjengs leie når loven avvikles i 2010. Undersøkelsen ble gjennomført i perioden september 2006 til mars 2007.

Vi har hatt god hjelp med fremskaffelse av grunnlagsdata fra Statistisk sentralbyrå, de kommunale husleienemndene i Oslo og Trondheim, Leieboerforeningen og Husbanken.

Statistisk sentralbyrå (SSB) har på NIBRs bestilling levert et uttrekk fra Folke- og boligtellings 2001 (FOB 2001) som gav oversikt over ”potensielle” regulerte leieforhold i Oslo. SSB har med utgangspunkt i uttrekket fra FOB 2001 funnet frem til boligutleiere i disse gårdene og på NIBRs vegne sendt ut spørreskjema til utleierne. Vår kontaktperson i SSB har vært Svein Inge Holm som har gjennomført uttrekket fra FOB 2001 og funnet frem til utleiere i de aktuelle eiendommene.

Husleienemnda i Trondheim har bidratt med sitt arkiv og sin kunnskap om husleieregulerte leieforhold i Trondheim. Vår kontaktperson har vært nemndas sekretær Helge Helmersen. I tillegg har Thorbjørn Lauritsen ved Boligenheten i Trondheim kommune bidratt med eiendomsinformasjon om de aktuelle eiendommene. Husleienemnda i Oslo har bidratt med sitt arkiv og sin kunnskap om husleieregulerte leieforhold i Oslo. Vår kontaktperson har vært nemndas sekretær Harry Stenberg. Leieboerforeninga har bidratt med sitt arkiv og sin kunnskap om husleieregulerte leieforhold i Oslo. Vår kontaktperson har vært daglig leder Lars Aasen. I tillegg til de nevnte personene har Huseiernes Landsforbund ved Anders Leisner, advokat og tidligere

medlem av Husleietvistutvalget Ola Fæhn samt forsker Anne Helset bidratt med sine vurderinger av mulige utvalgskilder samt kommet med innspill til utformingen av spørreskjema til leieboere og gårdeiere.

Husbanken har bidratt med et datasett fra bostøttere registeret. Vår kontaktperson har vært rådgiver ved Strategikontoret i Drammen, Gaute Andresen.

Harald Assev har vært kontaktperson i Bolig- og bygningsavdelingen i KRD, som var vår oppdragsgiver.

Alle disse takkes for godt samarbeid og fruktbare diskusjoner underveis i prosjektet.

Videre vil vi takke alle som har besvart spørreskjema og latt seg intervjuet. Dette gjelder leieboere, boligeiere og utleiere i gårder med potensielle regulerte leieforhold i Oslo og Trondheim.

På NIBR har Ingar Brattbakk, Susanne Søholt og Per Medby deltatt i arbeidet. Ingar Brattbakk har vært prosjektleder, gjennomført datainnsamlingen og ført rapporten i pennen. Per Medby har stått ansvarlig for rapportens vurderinger og beregninger knyttet til gjengs leie. Susanne Søholt har fungert som kvalitetssikrer, og sammen med Per Medby fungert som samtalepartner underveis. Tre studenter fra UiO har bidratt i den praktiske gjennomføringen av leieboerundersøkelsen.

Oslo, oktober 2007

Berit Nordahl
Forskningssjef

Innhold

Forord	1
Tabelloversikt	5
Figuroversikt	6
Sammendrag	7
Summary	16
1 Introduksjon	22
2 Metode	26
2.1 Metodisk hovedgrep – survey til leieboere og utleiere ..	26
2.2 Oslo – metode og gjennomføring	27
2.2.1 Hvordan besvare de tre hovedproblemstillingene?	27
2.2.2 Uttrekk fra Folke- og boligtellingsen 2001	28
2.2.3 Eksisterende kilder om regulerte leieforhold	30
2.2.4 NIBRs leieboerundersøkelse i Oslo	35
2.2.5 NIBRs utleierundersøkelse i Oslo	42
2.3 Trondheim – metode og gjennomføring	45
3 Husleieregulerte boliger – antall og kjennetegn	48
3.1 Antall husleieregulerte boliger	48
3.1.1 Potensielle regulerte leieforhold i 2001	48
3.1.2 Antall kjente husleieregulerte leieforhold	50
3.1.3 Beregning av totalt antall regulerte leieforhold	52
3.1.4 Regulerte leieforhold - i praksis?	56
3.2 Hva slags boliger?	58
3.2.1 Leilighetsstørrelse	58
3.2.2 Leilighetsstandard	60
3.2.3 Leieboernes vedlikehold og investeringer	61
3.3 Utleiere	62
4 Hvem bor i husleieregulerte boliger?	64
4.1 Demografiske trekk	64
4.1.1 Alder, kjønn og familietyper	64
4.2 Sosioøkonomiske forhold	66
4.2.1 Hovedbeskjeftigelse	66

4.2.2	Inntekt	67
4.2.3	Leieboere som mottar bostøtte	69
4.3	Botid.....	70
4.4	Bli boende eller flytte?	70
4.5	Mulig å skaffe annen bolig?	73
4.6	Når en leieform endres	74
5	Husleienivå og beboernes betalingsevne	77
5.1	Husleienivå i 2006	77
5.2	Leieboernes betalingsevne i 2006	79
5.2.1	Inntektsnivå og husleienivå i 2006.....	79
5.2.2	Husleienemndas undersøkelse av husleienivå.....	81
5.3	Leieboernes betalingsevne i 2010	82
5.3.1	Beregning av inntektsnivå i 2010.....	82
5.3.2	Beregning av regulert husleienivå i 2010.....	82
5.3.3	Leieboernes betalingsevne i starten av 2010.....	83
5.3.4	Beregning av gjengs leie i 2010	84
5.3.5	Fra regulert leie til gjengs leie i 2010.....	85
5.3.6	Økonomiske følger av gjengs leie for beboerne.....	86
5.3.7	Hva skjer med husleienivået i 2010?.....	90
6	Husleiregulerte leieforhold i Trondheim	91
6.1	Antall regulerte leieforhold	91
6.2	Hvem bor i regulerte leieforhold?	92
6.3	Husleienivå og leieboernes betalingsevne.....	93
	Referanser	95
Vedlegg 1	Spørreskjema til beboere i eldre eiendommer i Oslo	97
Vedlegg 2	Spørreskjema til boligutleiere i Oslo.....	102

Tabelloversikt

Tabell 2.1	Bostøttemottakere i husleieregulerte boliger i Oslo og bydelene.	34
Tabell 2.2	NIBRs leieboerundersøkelse i Oslo. Utvalg, kilder og datainnsamlingsmetode.	39
Tabell 2.3	Leieboerundersøkelsen i Oslo. Mottatte svar totalt og etter bydel. Antall og andel.	39
Tabell 2.4	Respondentenes fordeling etter disposisjonsform og bydel, samt fordeling av regulerte boliger.	40
Tabell 3.1	Antall eiendommer og leiligheter etter disposisjonsform for Oslo og bydelene i 2001. Uttrekk fra FOB 2001.	49
Tabell 3.2	Antall rom i husleieregulerte boliger i Oslo.	59
Tabell 3.3	Størrelse på husleieregulerte boliger i Oslo. Kvadratmeter.	60
Tabell 3.4	Regulerte boliger som er rehabilitert.	61
Tabell 4.1	Beboere i regulerte leieforhold etter alder.	65
Tabell 4.2	Respondentenes inntektsnivå. Brutto årlig personinntekt i 2005.	67
Tabell 4.3	Aldersfordeling etter inntektsnivå. Brutto årlig personinntekt. Prosent.	68
Tabell 4.4	Utbetalt bostøtte til bostøttemottakere. NIBRs leieboerundersøkelse.	69
Tabell 4.5	Ønsket botid blant respondenter i alle aldersgrupper.	71
Tabell 4.6	Ønsket botid blant respondenter 67 år og eldre.	71
Tabell 5.1	Rapportert husleienivå fra leieboere i regulerte boliger. NIBRs leieboerundersøkelse.	78
Tabell 5.2	Rapportert husleienivå fra utleiere av regulerte boliger. NIBRs utleierundersøkelse.	78
Tabell 5.3	Beregnet gjengs leie (kroner) etter bydel og antall rom i 2010*.	84
Tabell 5.4	Sammenligning av antall rom og areal (m ²).	85

Figuroversikt

Figur 4.1	Respondentenes hovedbeskjeftigelse. Prosent.	66
Figur 4.2	Hindringer for å finne en annen bolig for leieboere i regulerte leieforhold. Selvrapportert. Prosent. NIBRs leieboerundersøkelse.	73

Sammendrag

Ingar Brattbakk

Husleieregulering - status før avvikling i 2010

Leiere og leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II

NIBR-rapport 2007:21

Bakgrunn og problemstillinger

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) gjennomført prosjektet ”Kunnskap om leiere og leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II”. Undersøkelsen omfatter forhold knyttet til husleiereguleringslovens kapittel II som gjelder prisregulering av utleieboliger i førkrigsbygårder i Oslo og Trondheim. Loven er under gradvis avvikling og undersøkelsen dokumenterer situasjonen tre år før den endelige avviklingen 1.januar i 2010. Det eksisterer i dag ikke noe register eller oversikt over antall regulerte leieforhold, eller hvem som bor i disse boligene.

Hensikten med undersøkelsen er å styrke kunnskapen om hvor stort omfang denne typen leieforhold har. Det er et mål å få vite mer om hvordan leieboernes situasjon er nå som avviklingsperioden nærmer seg slutten, og hvordan de mest utsatte leieboerne vil klare overgangen til gjengs leie / markedsleie. Undersøkelsen skal danne grunnlag for en vurdering av behovet for eventuelle justeringer i bostøtteregelverket for deler av denne leieboergruppen.

Undersøkelsen besvarer tre hovedproblemstillinger gjennom å kartlegge:

- Antall boliger som fortsatt omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II i januar 2007.
- Hvem som bor i disse boligene.

- Leieboernes evne til å betale gjengs leie / markedsleie når loven avvikles 1. januar 2010.

Fremgangsmåte

Det eksisterer ikke noe register over regulerte boliger. Vi har derfor samlet inn egne data om situasjonen og dels basert oss på flere eksisterende kilder som gir et begrenset innblikk i situasjonen. De viktigste har vært Folke- og boligtellinger 2001, Husleienemndas arkiv, Leieboerforeningens arkiv, Husbankens register over bostøttetottakere og en undersøkelse av kommunal forkjøpsrett til leiegårder (Brattbakk 2005). Med utgangspunkt i disse kildene har vi i Oslo og Trondheim gjennomført to spørreskjemaundersøkelser rettet mot leieboere og utleiere.

NIBRs leieboerundersøkelse omfatter 205 leieboere i regulerte leieforhold i Oslo. NIBRs utleierundersøkelse omfatter 68 utleiere som oppgir å leie ut 415 regulerte boliger. Ingen av undersøkelsene kan sies å være representative i statistisk forstand. Årsaken er at det totale universet av leieboere i regulerte leieforhold og utleiere er ukjent og at det ikke har vært mulig å sikre at det ble trukket et tilfeldig utvalg. På de punktene der det finnes andre kilder å sammenligne resultatene med viser funnene imidlertid stor grad av sammenfall. Vi har for øvrig ingen grunn til å tro at utvalgene har avgjørende systematiske skjevheter, men kan heller ikke avvise det (se drøfting i kapittel 2.2.4 og 2.2.5). Like fullt gjør dette at vi er varsomme med å trekke slutninger for samtlige regulerte leieforhold med basis i undersøkelsenes funn.

Hvor mange regulerte leieforhold?

Oslo: Ut fra våre egne undersøkelser og en rekke kilder har vi kommet frem til en oversikt over hvor mange regulerte leieforhold som vi kjenner adressen til og som vi med stor sikkerhet vet at faktisk eksisterer ved utgangen av 2006. For Oslo er antallet 1 155 regulerte boliger fordelt på 462 eiendommer eller gårder. Det er i bydel Frogner vi finner de fleste av disse kjente regulerte leieboligene (43 %), fulgt av St.Hanshaugen (24 %), Grünerløkka (16 %), Sagene (10 %) og Gamle Oslo (7 %).

Det totale antallet regulerte leieforhold er imidlertid betydelig høyere enn dette. Det er en nærmest umulig oppgave å skulle registrere samtlige regulerte leieforhold. Med utgangspunkt i de 1 155 leieforholdene vi med sikkerhet vet eksisterte i 2006, omfanget av de 16 470 potensielle leieforholdene i de 5 123 bygårdene som er bygd

før 1940 og som fantes i 2001, samt øvrig kunnskap om feltet har vi beregnet hvor mange slike leieforhold som finnes.

Vi tar utgangspunkt i at 1155 leiligheter fordelt på 462 gårder i gjennomsnitt blir 2,5 regulerte leiligheter pr bygård. De fleste kildene vi har benyttet – både egne undersøkelser og andre – har ikke representert tilfeldige utvalg, men vært målrettede ut fra forhåndskunnskap om at gårdene på et tidspunkt inneholdt regulerte boliger. Ut fra dette antar vi at antallet regulerte boliger er betydelig lavere enn 2,5 pr gård i de resterende gårdene. Vi antar at for de gårdene vi ikke har undersøkt er antallet i gjennomsnitt 0,5 regulert bolig pr gård. Vi anser dette som et nøkternt, men realistisk anslag. Dermed anslår vi at det var om lag 3 500 leieforhold regulert etter husleiereguleringslovens kapittel II i Oslo ved utgangen av 2006.

Dette viser en klar nedgang fra 1992 da antallet ble anslått til om lag 12 000 boliger (Hansen 1992). Nedgangen skyldes en rekke forhold. Seksjonering av leiegårder og overgang til borettslag og sameier, og naturlig avgang ved at eldre leieboere flytter ut eller dør er viktige faktorer. For leiekontrakter som ble inngått etter 31.12.1999 gjelder ikke husleiereguleringen. Den gradvise avviklingen av husleiereguleringsloven har også gjort denne leieformen mindre attraktiv og har antagelig bidratt til at mange av dem som har hatt mulighet til det har funnet seg andre boliger. Våre funn viser også at det ikke er uvanlig at utleierye benytter ulike metoder for å 'få ut' leieboere med tidsbestemte og regulerte leiekontrakter. Det dreier seg blant annet om ubehagelig press som 'arrangerte, uanmeldte visninger' for potensielle nye beboere og tilbud om pengesummer for å si ifra seg kontrakten. Den offentlig initierte byfornyelsen er en annen viktig forklaring fordi et mål var å endre eieformen fra gårdeiereide til beboereide bygårder. Byfornyelse har bidratt til at omfanget av regulerte leieforhold er blitt lavere i de indre østlige bydelene. Bydel Frogner og St.Hanshaugen ble i mindre grad berørt av byfornyelsen.

Ut fra NIBRs leieboerundersøkelse og Husbankens bostøttereister finner vi at den gjennomsnittlige regulerte boligen i Oslo er en treromsleilighet på om lag 77 m². Det er stor variasjon i leilighetsstørrelsen. En av tre boliger er mindre enn 60 m², mens en av fem er over 100 m². Nesten samtlige boliger har eget kjøkken og bad. Halvparten av leieboerne oppgir at leiligheten aldri har gjennomgått omfattende rehabilitering. 42 prosent oppgir at leiligheten har gjennomgått omfattende innvendig rehabilitering i løpet av de siste tiårene. Minst en av tre leieboere som bor i rehabiliterte boliger oppgir at de selv har kostet oppgraderingen.

I NIBRs utleierundersøkelse var 57 prosent av de 68 utleierne foretak, mens de øvrige 43 prosentene var private utleiere. Hver enkelt av de private utleierne som leide ut regulerte boliger leide i gjennomsnitt ut 1,6 regulerte boliger, mens hvert foretak i gjennomsnitt leide ut 9,4 regulerte boliger.

I Trondheim har vi basert oss på Husleienemndas arkiv og kunnskap om feltet. Med utgangspunkt i dette har vi gjennomført en spørre-skjemaundersøkelse til leieboere i aktuelle eiendommer samt utleiere. Ved å sammenstille tallene fra disse to undersøkelsene kan vi dokumentere at det eksisterer 28 regulerte leieforhold fordelt på ti eiendommer i Trondheim. Det reelle antallet er imidlertid høyere også i Trondheim. Ut fra Husleienemndas anslag og erfaringene fra denne undersøkelsen vil vi anslå at det mest sannsynlig eksisterer et sted mellom 50 og 70 regulerte leieforhold fordelt på i overkant av 20 eiendommer i Trondheim. Det virker svært usannsynlig at det skulle være mer enn 100 slike leieforhold.

Hvem bor i regulerte leieforhold i Oslo?

Den delen av undersøkelsen som omhandler hvem som bor i regulerte leieforhold i Oslo er basert på opplysninger fra 205 respondenter som deltok i NIBRs leieboerundersøkelse. Vi kan ikke trekke generelle slutninger om samtlige leieboere i regulerte leieforhold ut fra undersøkelsen, men peker på noen tendenser.

Undersøkelsen viser at det fortsatt er en viss variasjon i beboersammensetningen i regulerte leieforhold – både demografisk og sosio-økonomisk. Samtidig peker leieboerundersøkelsen i retning av at det har skjedd store endringer siden tidlig på 1990-tallet. Vi finner noen få unge, og mange middelaldrende og voksne, men svært få barn. Gjennomsnittsalderen er på 63 år, og 82 prosent er over 50 år. Aldersgruppen over 60 år dominerer, og de aller fleste av disse bor alene. Blant samtlige hushold bor to av tre alene, en av fire består av to personer og de resterende 17 prosent er familier med tre eller flere personer. Kun 5 prosent av husholdene har barn under 18 år. 61 prosent av samtlige respondenter er kvinner. Blant pensjonistene er kvinneandelen på 74 prosent.

Hva er *hovedinntektskildene* til beboerne? Alderspensjonistene er den største gruppen (38 prosent), fulgt av yrkesaktive i full jobb (33 %). Uførepensjonistene utgjør 15 prosent. Litt over halvparten av beboerne er alders- eller uførepensjonister. Totalt er om lag 60 prosent av beboerne utenfor arbeidslivet. Blant de som er yrkesaktive og arbeider full tid har to av tre passert 50 år, mens en av tre yrkesaktive

har passert 60 år og nærmer seg pensjonsalder. Det er svært få studenter, arbeidssøkende og deltidsarbeidende.

Inntektsmessig er det en klar polarisering blant beboerne i undersøkelsen – en gruppe som har middels eller relativt god inntekt og et flertall som har en relativt lav inntekt. Den første gruppen består hovedsakelig av yrkesaktive, men også av noen alderspensjonister. Gruppen består av et lite mindretall som tjener svært godt, og et stort flertall med det vi kan kalle normalinntekt. I den siste gruppen finner vi særlig alders- og uførepensjonistene. 30 prosent av dem som har nådd pensjonsalder har en brutto årsinntekt på under kr 150 000, mens 60 prosent tjener mellom kr 150 000 og 250 000. I tillegg er det en mindre gruppe personer under pensjonsalder med en løs tilknytning til arbeidslivet og svak økonomi.

NIBRs leieboerundersøkelse avdekket at 12 prosent av beboerne mottok bostøtte i løpet av 2006. Blant pensjonistene mottok 17 prosent bostøtte. Tall fra Husbankens bostøtteregister viser at 174 personer som mottok bostøtte i tredje termin 2006 bor i regulerte leieforhold i Oslo. 57 prosent av disse bor i bydel Frogner. Halvparten er pensjonister og langt de fleste (83 %) bor alene.

En av fire som er 60 år eller eldre oppgir å ha gjeld. En av tre oppgir at de ikke har formue. Om lag ti prosent har oppgitt at de har en formue på over 200 000, mens ti prosent har lavere formue. 20 prosent av utvalget har ikke besvart spørsmålet om formue.

Botiden er på 30 år i gjennomsnitt for hele respondentgruppen, mens dem som har nådd pensjonsalderen har en gjennomsnittlig botid på hele 40 år. For de 20 prosentene som har kortest botid varierer botiden fra 6 og 14 år. Dette er svært høye tall og indikerer at dette sannsynligvis er den siste gruppen av mennesker i Norge som – uten å være vanskeligstilte – har basert seg på å være leieboere hele eller store deler av livet.

Den lange botiden gjenspeiles også ved at svært mange, særlig av de eldste, føler seg nært knyttet til leiligheten og gården. To av tre ønsker å bli boende i den regulerte boligen så lenge som mulig. 16 prosent sier de ønsker å bli boende i tre år til – altså frem til reguleringen avvikles. Blant de som har nådd pensjonsalder sier hele 84 prosent at de ønsker å bli boende så lenge som mulig. Gjennom utdypende spørsmål viser flesteparten av de resterende 16 prosentene at også de helst vil bli boende så lenge som mulig. Frykten for den økte husleien når reguleringen faller bort gjør imidlertid at de ikke ser annen mulighet enn å flytte.

Utfordringen er imidlertid at hele 84 prosent av samtlige respondenter, og 96 prosent av dem som er 67 år eller eldre, vurderer muligheten for å skaffe seg en alternativ bolig som vanskelig. Det er særlig fire årsaker som oppgis for dette. For det første at man er for gammel til å få boliglån. For det andre at man har for lav inntekt til å få boliglån. For det tredje at man har for lav inntekt til å kunne leie en bolig til ordinær markedsleie. Den fjerde årsaken handler om at man har for høy inntekt til å få bostøtte, men samtidig for lav inntekt til å klare bostøttegiftene. Mange oppgir at de føler seg "låst" i sin boligsituasjon. Flere oppgir dessuten at de allerede i dag har problemer med å betale husleien – en husleie som vil øke betydelig i årene fremover – og de opplever ikke at de har noen realistiske boligalternativer. På tross av dette har relativt få (8 %) av dem som er 60 eller eldre forsøkt å finne en annen bolig i løpet av det siste året. 17 prosent har kontaktet offentlige etater som Husbanken eller boligkontoret i bydelen for å få hjelp med boligsituasjonen sin. Ut fra de utfyllende svarene som beboerne gir virker det som dette dels har sammenheng med at det råder en viss resignasjon og dels at det er i de kommende årene at deres økonomiske situasjon for alvor kan bli vanskelig.

NIBRs leieboerundersøkelse gir som nevnt begrensede muligheter for generaliseringer og sammenligning med situasjonen i 1992. Funnene peker i retning av at de yngre leieboerne, særlig studentene, i stor grad har forsvunnet fra de regulerte boligene. Det ser videre ut til at flere lever alene. Botiden ser ut til å være betydelig lengre i dag, mens andelen yrkesaktive synes å være redusert.

Leieboernes betalingsevne i 2006 og 2010

Husleienivå og betalingsevne i 2006: Det er svært store variasjoner i husleienivået i de regulerte leieforholdene – både innenfor samme bydel og innenfor samme boligstørrelse. Det gjennomsnittlige husleienivået i 2006, for de 183 respondentene i NIBRs leieboerundersøkelse som har oppgitt husleienivå, ligger på kr 5 233 pr mnd. Tilsvarende tall for de 269 leieforholdene i NIBRs utleierundersøkelse lå på kr 4 399 pr mnd, og kr 5 813 pr mnd blant 174 mottakere av bostøtte (fra Husbankens bostøtteregister).

Ved innføring av gjengs leie vil husleienivået i de regulerte boligene i NIBRs leieboerundersøkelse i gjennomsnitt stige med 63 prosent i 2010 forutsatt at de offentlig regulerte leiene følger en minimumsvariant i 2008 og 2009, eller 47 prosent med en maksimumsvariant. Dette avhenger av om myndighetene velger å øke de regulerte husleiene med henholdsvis 10 prosent i både 2008 og 2009 (minimumsvarianten) eller med 20 prosent begge disse årene

(maksimumsvarianten). En økning på mellom 47 og 63 prosent utgjør en svært høy økning, og viser at målet om at de regulerte leiene skulle ligge i nærheten av gjengs leie når husleiereguleringsloven avvikles i 2010 ikke vil slå til. Vi skal nå se hvilke konsekvenser dette vil kunne få for leieboerne.

Leieboernes økonomiske evne til å betale husleie måler vi i *hvor stor andel husleien utgjør av bruttoinntekt*. I 2006 utgjorde husleien i gjennomsnitt *33 prosent* av bruttoinntekten for de 162 leieboerne i NIBRs utleierundersøkelse. Ved inngangen til 2010 vil den regulerte husleien utgjøre et sted mellom 39 og 46 prosent av bruttoinntekten avhengig av om myndighetene velger en minimums- eller maksimumsvariant for husleieøkning i 2008 og 2009.

I løpet av 2010, samme år, vil husleien kunne heves til gjengs leie. Gjennomsnittlig husleienivå for respondentene vil da ligge på kr 11 378 pr mnd. Etter oppjustering til gjengs leie vil husleien øke slik at den utgjør *62 prosent* av bruttoinntekten. Husleieutgiftenes andel av bruttoinntekten vil dermed kunne fordobles på disse fire årene, og øke sterkt i løpet av 2010.

Til sammenligning viser SSB sin forbruksundersøkelse at bolig-utgiftene i gjennomsnitt utgjorde 26 prosent av de samlede utgiftene i norske hushold i perioden 2003-2005. De to målene er ikke direkte sammenlignbare (se kapittel 5.2.1), men gir likevel en pekepinn om at boligutgiftene vil bli svært høye for mange leieboere i regulerte boliger.

Vi har sett på hvordan oppjusteringen til gjengs leie vil slå ut for dem som har passert pensjonsalder som samlet gruppe. Husleien utgjør *63 prosent* av deres brutto husholdsinntekt, nesten likt som for gruppen som helhet. Likevel er forskjellen dramatisk når vi ser på hva den vil utgjøre i kroner og øre for dem som er 67 år eller eldre. I gjennomsnitt vil denne gruppen ha igjen kr 9 742 av brutto månedsinntekt når husleien er trukket fra i 2010, mot kr 13 470 i 2006.

De som er 67 eller eldre er imidlertid også en svært sammensatt gruppe. Noen få er fortsatt i arbeid, og for dem som har pensjonert seg er det relativt store variasjoner i pensjonsstørrelsen. Dessuten går det et viktig skille mellom dem som er to og dem som er enslige. Blant respondentene som har passert 67 år varierer den månedlige brutto husholdsinntekten fra kr 10 000 til kr 70 000 i 2010. Det første tilfellet er en enslig minstepensjonist, og det andre er et par hvor begge fortsatt er i jobb og hvor begge har godt betalte jobber.

For å illustrere hvilke konsekvenser det vil kunne få for enslige pensjonister med relativt lav pensjon presenterer vi et eksempel fra

undersøkelsen. Eksempelet er basert på opplysninger fra en anonymisert kvinnelig respondent i undersøkelsen. Hun har en årlig pensjon på kr 160 000. 30 prosent av respondentene som er 67 år eller eldre har lik eller lavere inntekt enn denne kvinnen:

Fru Hansen er en enslig pensjonist med en årlig brutto pensjon på kr 160 000 i 2006 – som ikke er blant de laveste, og en husleie på kr 3 937 pr mnd. Med maksimumsvarianten vil husleien ha steget til kr 5 240 pr mnd i 2010 og hun vil sitte igjen med kr 8 790 pr mnd før skatt er trukket og alle øvrige faste utgifter er betalt.

I 2010 vil utleier kunne heve leienivået til gjengs leie. Husleien hennes vil dermed øke til kr 9 743 pr mnd, og utgjøre 72 prosent av bruttoinntekt. Da vil hun sitte igjen med kr 4 503 pr mnd når husleien er betalt. Av disse skal det trekkes skatt. Dermed er det knapt noe igjen til andre faste utgifter og livsopphold for øvrig.

Blant de 162 leieboerne i NIBRs leieboerundersøkelsen har, som nevnt, i overkant av 30 prosent av pensjonistene, og om lag 15 prosent av dem som er mellom 55 og 66 år lavere inntekt enn i eksempelet. Flere har også høyere husleie. Disse vil stå overfor de samme økonomiske utfordringene som fru Hansen i årene fremover. Tallenes tale er svært klar. Spriket mellom utgifter og inntekter vil for mange bli for stort. Hennes historie viser også at mennesker som er i en bedre økonomisk situasjon enn henne ikke vil klare seg. Det gjelder både blant pensjonister, uføre og yrkesaktive med relativt lav inntekt som nærmer seg pensjonsalder.

Omfanget av svak betalingsevne

Det er vanskelig å si noe sikkert om hvor representative funnene for respondentene i leieboerundersøkelsen er for samtlige beboere i regulerte leieforhold. Uavhengig av dette kan vi slå fast at leieboere som ligger på det gjennomsnittlige husleienivået (kr 11 378) etter innføringen av gjengs leie i 2010 må ha en bruttoinntekt på over kr 275 000 for at husleien ikke skal utgjøre mer enn 50 prosent av bruttoinntekten.

Om lag halvparten av husholdene i NIBRs leieboerundersøkelse vil antagelig klare innføringen av gjengs leie i 2010 uten å få betalingsproblemer. Deres samlede husholdsinntekter tilsier at de ikke vil få økonomiske problemer som følge av dette. Forutsetningen for dette er at de opprettholder dagens inntektsnivå frem til 2010. Det at mange leieboere nærmer seg pensjonsalder gjør imidlertid at vi kan forvente et fall i inntektene for deler av denne gruppen i årene fremover. Uansett kan vi konkludere med at det NIBRs leieboerundersøkelse

peker i retning av at det er en stor gruppe av leieboerne som har økonomi til å tåle innføringen av gjengs leie. En del av disse oppgir dessuten selv at de ikke vil ha problemer med å skaffe seg en annen bolig. Samtidig vil en stor gruppe få betalingsproblemer. Det er disse vi vil konsentrere oss om nå.

For å illustrere omfanget av de økonomiske utfordringene som vil komme i kjølvannet av innføringen av gjengs leie kan vi benytte følgende eksempel: En treromsleilighet i Oslo indre by er beregnet til å ha en husleie på kr 10 145 pr mnd i 2010, når gjengs leie er innført. Når husleie er betalt vil en leieboer som har en brutto årsinntekt på kr 200 000 sitte igjen med kr 6 521 pr mnd *før* skatten er trukket fra. Den økonomiske situasjonen vil bli svært vanskelig. En pensjon på kr 200 000 må regnes som en relativt god pensjon for en enslig pensjonist. En enslig minstepensjonist vil samme år få utbetalt brutto kr 128 000, altså kr 70 000 lavere enn i eksempelet. For en enslig minstepensjonist vil husleien i en treromsleilighet dermed være om lag like stor som brutto månedsinntekt. En minstepensjonist vil dermed komme i en umulig økonomisk situasjon.

Blant dem som deltok i NIBRs leieboerundersøkelse vil 32 prosent ha en årlig bruttoinntekt på kr 200 000 eller lavere i 2010. Andelen var høyest blant pensjonistene (50 prosent), mot 21 prosent blant dem som var under 67 år.

Da vi ikke kan fastslå at NIBRs leieboerundersøkelse er representativ for alle som bor i regulerte leieforhold er vi forsiktige med å anslå hvor mange som vil ha svak betalingsevne ved innføring av gjengs leie i 2010. Med bakgrunn i beregninger av inntektsnivå blant lavinntektsgrupper og nivået på gjengs leie i 2010 kan vi like fullt konkludere med at en relativt stor gruppe av beboerne i de regulerte leieforholdene ikke vil ha økonomisk evne til å betale gjengs leie når husleiereguleringsloven avvikles i 2010. De økonomiske konsekvensene vil bli svært alvorlige for alle hushold som har brutto årsinntekt under kr 200 000. Avhengig av husholdsstørrelse og leilighetsstørrelse (husleienivå) vil også hushold med høyere inntekt kunne komme i en svært vanskelig økonomisk situasjon.

De økonomiske realiteter knyttet til inntektsgrunnlag og husleienivå vil sette en gruppe mennesker i en umulig økonomisk situasjon. Leieboere som i utgangspunktet var økonomisk sårbare vil få en betydelig forverret situasjon ved innføringen av gjengs leie. Samtidig vil leieboere som har hatt middels, eller relativt lave inntekter – uten å være i en utsatt økonomisk situasjon – bli gjort til økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet i sin alderdom.

Summary

Ingar Brattbakk

Rent Control – Status prior to the repeal of the Rent Regulation Act in 2010

Tenants and tenancies subject to provisions of the Rent Regulation Act, Chapter 2
NIBR Report 2007:21

The report details the findings of a study of tenancies and renters in rent controlled or regulated tenancies in pre-war apartment buildings in Oslo and Trondheim. The Rent Regulation Act is being phased out. The report documents status three years before the 2010 deadline. Estimates put the number of rent controlled tenancies at 3,500 in Oslo and 60 in Trondheim. The rent level of these dwellings will double between 2007 and 2010. NIBR's tenant survey found the majority of renters to be elderly people living alone. Half were old age or disability pensioners in the low income bracket. Low-income households will find it extremely difficult to cope with the high rental costs when regulated letting comes to an end in 2010.

Background

Commissioned by the Ministry of Local Government and Regional Development the Norwegian Institute for Urban and Regional Research (NIBR) explored two salient aspects of rent regulated tenancies.

The Rent Regulation Act (Act No. 13 of 7 July 1967) came into force in 1967. It set out a rent setting framework that limited the maximum amount landlords could charge. Chapter 2 of the Act regulates a category of older tenancies in the private rental sector in Oslo and Trondheim, i.e., dwellings in properties built before WWII. The Norwegian Parliament (Storting) decided in 1999 to phase out this rent control over a ten-year period, starting from 2000. During the statute's gradual revocation, it was envisaged that regulated rents

NIBR-rapport 2007:21

would adjust to the current levels of rent or market rent levels. On January 1, 2010 rent control under Chapter 2 of the Rent Regulation Act will cease to apply. Rents will thereafter be subject solely to the Tenancy Act's (Act No. 17 of 26 March 1999) rent protection provisions. Rent regulation will not apply to new contracts concluded during the phaseout period.

Questions and approach

The study was conducted to establish the scale of this type of regulated tenancy. As the phaseout period draws to an end, there is a need to know how tenants are coping and whether the least advantaged will manage the transition to current rent level /market rent. The study aims to provide a basis from which to assess the need for possible adjustments in housing support regulations for members of this tenant group.

As no database exists detailing rent controlled tenancies, we collected our own data. We also drew on existing records, each of which offered a limited view. The most important of these were the Population and Housing Census 2001, archives held respectively by the Rent Tribunal, Norwegian Tenants Association, Norwegian State Housing Bank (records on housing support beneficiaries) and, finally, a survey of municipal right of first refusal or pre-emption rights on apartment buildings up for sale. Armed with this information we conducted two surveys of tenants, tenancies and landlords.

205 tenants took part in NIBR's tenant survey of rent regulated tenancies in Oslo, and 68 landlords in NIBR's landlord survey. The latter by their own statement let 415 rent controlled flats. None of the surveys can claim statistical representativeness because the total universe of tenants in rent controlled tenancies is unknown, making it impossible to obtain a properly randomized sample. If information on certain issues was available elsewhere, it tended very largely to corroborate our own findings. We have otherwise no reason to believe that our samples were subject to systematic bias, but it can't be ruled out. We hesitate therefore to extend whatever conclusions we draw on the basis of these findings to all rent regulated tenancies.

How many regulated tenancies are there?

Oslo: Thanks to the survey, we know of 1,155 regulated tenancies with known address. But the total number of regulated tenancies is significantly higher. Based on the 1,155 regulated tenancies that we know for certain existed in 2006, and taking into account the 16,470 potential tenancies in buildings built before 1940 still in existence in

2001, and other relevant information, we have calculated the number of such tenancies.

According to our estimates, as per end of 2006 there were about 3,500 rent controlled tenancies in Oslo under the terms of the Rent Regulation Act, Chapter 2. This, we believe, is a judicious, but realistic estimate.

The figures are significantly down on the 1992 estimates. There are several likely explanations. Apartment buildings can have been split into separate properties (*seksjonert*); some will have been converted into housing co-ops and joint ownerships; tenants will have left or died. The phasing out of the Rent Regulation Act has also made it less attractive to stay in rent regulated tenancies, and some landlords are resorting imaginative methods to “eject” tenants from rent controlled premises. Two more factors: urban regeneration projects have had a significant impact and contracts concluded during the phasing out period are exempt from rent control.

The average rent controlled dwelling in Oslo is a three room flat of about 77sqm. Half of our respondents tell us that their flat has never been extensively refurbished. 42 per cent report that modernisation has taken place within the past decade. At least a third of the tenants of the modernised flats paid the full cost of the work themselves.

For *Trondheim* our estimates put the number of rent regulated tenancies to between 50 and 70.

Who lives in rent regulated tenancies in Oslo?

Measured against demographic and socioeconomic variables, the tenant profile in Oslo is relatively varied. It is also fundamentally different from the early 1990s. There are a few young tenants, many middle-aged and mature tenants, but very few children. Average age is 63, and 82 per cent are over 50. Two thirds of all households are single-person households, a quarter are two-person households, and the remaining 17 per cent are families of three or more. Only 5 per cent of the households have children under 18. Every fourth pensioner is female.

What are their *main means of support*? Old age pensioners make up the largest group (38 per cent), followed by people in full-time employment (33 per cent). Disability pensioners make up 15 per cent. In all, about 60 per cent are not engaged in any form of gainful employment. There are very few students and job seekers.

In terms of *livelihood*, tenants in this survey fall into one of two distinct income brackets – average or acceptable, and a lower income bracket. The latter is where we find the majority of respondents. Wage earners comprise most of the first category, but it does include a few old age pensioners as well. There is also a small minority with very comfortable incomes, and a large majority in what we could term a normal income bracket. The second group consists mainly of old age pensioners and disability pensioners. 30 per cent of tenants of pensionable age report a gross annual income of less than NOK 150,000. Additionally, there is a small group of people below pensionable age whose relationship with the labour market is tenuous and whose economic status is relatively poor. NIBR's tenant survey found that 12 per cent of tenants received housing benefit in 2006, and 17 per cent of the pensioners.

The average *length of residence* of the entire respondent group is thirty years; of residents of pensionable age, the average extends to forty years. These are extremely high figures and suggest that this is the last group of people in Norway that – without being deprived – has relied on rented accommodation for all or most of their adult life. A very high number, especially among the eldest, feel attached to their flat or building. Two in three want to remain in their rent controlled dwelling for as long as possible. Of the respondents of pensionable age, as many as 84 per cent say they want to stay as long as possible.

What compounds the situation, however, is that some 84 per cent of respondents overall, and 96 per cent of respondents in the 67+ age bracket, do not expect to be eligible to a mortgage; nor to be in a position to rent accommodation at the going market price; nor to be eligible for housing support because they earn above the threshold, but too little to afford to the cost. Many of them feel “trapped” in their current situation. Several admit to finding it difficult already to pay the rent. Despite this, only a minority (8 per cent) in the 60+ age bracket have taken steps to find alternative accommodation in the last twelve months. 17 per cent have sought help from public agencies to resolve their housing problem.

Tenants' ability to pay the rent in 2006 and 2010

Average rent per month in 2006 for respondents in NIBR's tenant survey was NOK 5,233. When current rent comes into force, the rent levels for respondents living in rent controlled homes will rise by an average of 47–63 per cent in 2010, depending on the rate at which publicly regulated rents rise in 2008 and 2009. This is an exceptionally steep increase, and shows that the target – current rent

levels by the end of the Rent Regulation Act's lifetime in 2010 – will not have been met.

We measure the ability of renters to pay rent in terms of the *proportion of gross income that goes to pay the rent*. In 2006, rent accounted for an averaged 33 *per cent* of gross income of the renters in NIBR's tenant survey. At some time in 2010 rent may rise to current market levels, increasing the average monthly rent to NOK 11,378. After adjusting upwards to market levels, rent will comprise 62 *per cent* of gross income. The proportion of gross income residents will have to set aside to meet rental costs will consequently double within the space of these four years.

In comparison, the consumer survey compiled by Statistics Norway shows that average housing expenses accounted for 26 per cent of all expenses of Norwegian households between 2003 and 2005. The two measures are not directly comparable, but they do show that housing costs are likely to be exorbitant for many renters in rent controlled accommodation.

Inability to pay after current rent comes into force

About half of the households in NIBR's tenant survey will cope with current rent when it comes into force in 2010 without running into payment problems. This is based on their total household income today. At the same time, payment issues will affect a large number.

To give an idea of the scale of the economic challenges subsequent to the introduction of current rent, we shall look at an example. A three room flat is estimated to cost NOK 10,145 in monthly rent in 2010, when current rent becomes the universal rent-setting principle. After paying their rent, renters with a gross income of NOK 200,000 will have NOK 6,521 left per month *before* tax is deducted. Their economic situation will become extremely difficult. A person living alone on the basic state pension will receive in 2010 gross NOK 128,000. For this individual, the cost of renting a three room flat will be virtually the same as his or her gross monthly income, causing an impossible economic situation.

32 per cent of all respondents in NIBR's tenant survey will have an annual gross income of NOK 200,000 or less in 2010. Among pensioners, the proportion is as high as 50 per cent.

The economic realities in terms of income and rent level show that a group of people will be put into an impossible economic situation. Renters who are already economically vulnerable will see their circumstances worsen with the introduction of current rent. At the

same time, renters whose income is average or relatively low – but whose situation is not as economically precarious as some – will spend their old age among the ranks of the economically disadvantaged in the housing market.

1 Introduksjon

Om oppdraget og problemstillingene

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) fikk i oppdrag av Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) å gjennomføre prosjektet ”Kunnskap om leiere og leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II”. Undersøkelsen omfatter forhold knyttet til husleiereguleringslovens kapittel II som gjelder prisregulering av utleieboliger i førkrigsbygårder i Oslo og Trondheim. Loven er under gradvis avvikling og undersøkelsen dokumenterer situasjonen tre år før den endelige avviklingen 1. januar 2010. Det eksisterer i dag ikke noe register eller oversikt over antall regulerte leieforhold eller hvem som bor i disse boligene.

Hensikten med undersøkelsen er å styrke kunnskapen om hvor stort omfang denne typen leieforhold har. Videre er det et mål å få vite mer om hvordan leieboernes situasjon er nå som avviklingsperioden nærmer seg slutten, og hvordan de mest utsatte leieboerne vil klare overgangen til gjengs leie / markedsleie. Undersøkelsen skal danne grunnlag for en vurdering av behovet for eventuelle justeringer i bostøtteregulverket for deler av denne leieboergruppen.

Undersøkelsen besvarer tre hovedproblemstillinger gjennom å kartlegge:

- I. Antall boliger som fortsatt omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II i januar 2007.
- II. Hvem som bor i disse boligene.
- III. Leieboernes evne til å betale gjengs leie / markedsleie når loven avvikles 1. januar 2010.

Bakgrunn om husleiereguleringsloven og avviklingen

Husleiereguleringsloven trådte i kraft 1. juli 1967, og hjemler en offentligrettslig maksimalprisregulering (Langsether m.fl. 2003). Husleiereguleringslovens kapittel II inneholder prisregulering av

enkelte eldre private leieavtaler i Oslo og Trondheim i eiendommer som er oppført før 8. april 1940. Reguleringen etter kapittel II omfatter ikke utleie av møblerte leiligheter, eller umøblert del av bolig som utleier selv bor i. Heller ikke bolig i hus med en eller to boliger, og ikke ved utleie fra stat, fylkeskommune eller kommune. I tillegg finnes det noen særskilte unntak. Den kommunale husleienemnda i Oslo og Trondheim avgjør i tvilstilfeller om et leieforhold omfattes av loven. Husleienemnda avgjør også spørsmål om husleienivået når dette fremmes fra leieboer eller utleier.

Stortinget vedtok i 1999 å avvikle reguleringen i løpet av en tiårsperiode fra 1. januar 2000. I avviklingsperioden oppjusteres høyeste lovlige leie årlig med mellom 10 og 20 prosent. De regulerte leiene vil derfor suksessivt bli oppjustert til gjengs leie etter husleielovens § 4-3. Husleien kan ikke overstige gjengs leie i avviklingsperioden. Den 1. januar 2010 vil prisreguleringen etter husleiereguleringsloven kapittel II bortfalle, og leiene vil deretter kun være regulert etter husleielovens prisvernsregler. Ved inngåelse av ny kontrakt i avviklingsperioden, etter 1. januar 2000, vil ikke det aktuelle leieforholdet lenger omfattes av husleieregulering.

Avgrensning: regulering etter husleiereguleringslovens kapittel II

Husleiereguleringsloven omfatter en rekke ulike bestemmelser. Denne rapporten omhandler kun den såkalt ”strenge” reguleringen etter lovens kapittel II som omfatter bestemmelser om særskilt husleieregulering i førkrigsgårder i Oslo og Trondheim.

Bestemmelsene etter husleiereguleringslovens kapittel III berøres ikke her.

For å gjøre språket i rapporten så enkelt som mulig har vi gjort noen forenklinger i begrepsbruken. I de fleste sammenhenger utelater vi å vise til hvilket kapittel i loven vi sikter til. Dette gjør vi fordi denne rapporten kun omhandler regulering etter kapittel II. Når vi snakker om regulerte boliger eller regulerte leieforhold mener vi derfor utelukkende den særskilte reguleringen i førkrigsboliger i Oslo og Trondheim.

Tidligere undersøkelser

Lovendringen kom i kjølvannet av arbeidet som startet med husleielovutvalgets utredning om husleielovgivning (NOU 1993:4). Husleielovutvalget ba Norges Byggforskningsinstitutt om å gjøre en undersøkelse av husleieregulerte boliger i Oslo (Hansen 1992). Undersøkelsen omfattet en kartlegging av beboere, boligstandard, kontrakter og husleier i de husleieregulerte boligene, samt en

gjennomgang av de økonomiske konsekvensene for beboerne ved å oppheve husleiereguleringsloven kapittel II.

Hansen beregnet at det i indre Oslo i 1992 var ca 660 leiegårder og ca 500 seksjonerte leiegårder, og at om lag 12 000 boliger var omfattet av husleiereguleringslovens kapittel II (Hansen 1992). Videre fant man at aldersgruppen 20-29 år var markert overrepresentert i forhold til befolkningen i Oslo totalt. For øvrig var leieboerne aldersmessig fordelt omtrent som normalt for Oslo. Hele 42 prosent av leieboerne hadde en botid på kun 2 år. Det var svært få familier med barn i leilighetene. Når det gjelder arbeidsforhold og inntekt fordelte leieboerne seg i tre hovedgrupper: eldre pensjonister (22 prosent), unge husholdninger uten arbeid – for det meste studenter (22 prosent) og yrkesaktive (55 prosent). Samlet hadde 23 prosent av alle husstandene inntekter under ”minstepensjon + 10 prosent”. Undersøkelsen har videre en rekke funn knyttet til leilighetenes størrelse og standard, bostandard, boforhold samt geografiske forskjeller mellom fire definerte soner i byen.

Utviklingen etter 1992 – hva har skjedd?

Det er grunn til å tro at det har skjedd en betydelig reduksjon i antall regulerte boliger, og vesentlige endringer i beboersammensetningen i disse boligene fra 1992 frem til i dag. Antallet leiegårder er antagelig redusert, mens antallet seksjonerte gårder har økt. Det er også grunn til å tro at kompleksiteten har økt gjennom at flere gårder nå har en blanding av ulike eieformer som selveierboliger og leieboliger, samt at flere utleiere i dag antagelig eier leiligheter som er spredt i ulike gårder. Det er også rimelig å anta at selve vedtaket om å avvike loven, samt de endringene som avviklingsperioden medfører, har konsekvenser for antall regulerte leieforhold og hvem som fortsatt har denne type kontrakt. Det er kun kontrakter inngått før 2000 som omfattes av regulering. Relativt få studenter har leieforhold som varer i mer enn seks år. Dette forholdet i seg selv skulle tilsi at andelen studenter, med regulerte leieforhold er betydelig redusert.

Leieboerforeningen og de kommunale boligkontorene rapporterer om et økende antall henvendelser fra leieboere i husleieregulerte boliger. Deres inntrykk er at mange leieboere har problemer med å betale husleien etter de gjennomførte økningene, og at de ikke ser seg i stand til å klare ytterligere leieøkninger. Gjennom ulike andre kartleggingsprosjekt har vi også støtt på lignende historier, blant annet i prosjektet om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (Brattbakk 2005). Helset har rapportert om den vanskelige situasjonen en del eldre og middelaldrende leieboere står overfor (Helset 2005).

Vi vet imidlertid lite om omfanget av dette. Hvor alvorlige problemer er det snakk om? Hvor mange er berørt? Leieboere i husleieregulerte boliger var en gang en svært sammensatt gruppe, men hvordan er beboersammensetningen i dag? Er gruppen fortsatt like sammensatt eller har det foregått utskiftninger som gjør at den i dag stort sett består av leieboere som føler seg "fanget" i en bolig med økende husleie og som har få andre alternativer på boligmarkedet? Spekulasjonene og påstandene er mange. Ulike "parter" gir høyst ulike situasjonsbeskrivelser. Noen beskriver leieboerne som en privilegert gruppe som i mange år har nytt godt av en uforholdsmessig lav husleie. Andre beskriver denne leieboergruppen som utsatt for stor urettferdighet knyttet til avviklingen av husleiereguleringen.

Det er imidlertid først ved å gjennomføre en systematisk undersøkelse av disse forholdene at vi med større sikkerhet kan slå fast omfanget av husleieregulerte boliger. Det kan gi bedre kunnskap om hvilke grupper som er leieboere og deres økonomiske evne til å tilpasse seg gjengs leie / markedsleie. Det er behovet for å styrke kunnskapen om disse spørsmålene som er denne undersøkelsens ambisjon.

Rapportens oppbygging

I sammendraget oppsummerer vi de viktigste funnene og trekker konklusjonene. Kapittel 2 gir en gjennomgang av metodiske valg, gjennomføring og kilder som er benyttet. Kapitlene 3, 4 og 5 omhandler regulerte leieforhold i Oslo. Kapittel 3 tar for seg hvor mange regulerte boliger det finnes i Oslo. Videre presenteres kjennetegn ved de regulerte boligene og funn knyttet til utleierne. Kapittel 4 beskriver hvem leieboerne i de regulerte boligene er, og kapittel 5 gir et innblikk i leieboernes økonomiske evne til å betale husleie i 2006 og i 2010 når husleiereguleringen avvikles helt. Kapittel 6 tar for seg regulerte leieforhold i Trondheim.

2 Metode

2.1 Metodisk hovedgrep – survey til leieboere og utleiere

Survey til potensielle leieboere og utleiere

Kartleggingens karakter krevde en kvantitativ tilnærming. Alle de tre hovedspørsmålene i undersøkelsen (se kapittel 1) omhandler omfang og utbredelse. Vi valgte å gjennomføre én spørreskjemaundersøkelse til leieboere og én til utleiere i henholdsvis Trondheim og Oslo. For å trenge dypere inn i problemstillingene og øke innsikten i feltet valgte vi å supplere den kvantitative undersøkelsen til leieboerne med noen intervju av mer kvalitativ karakter.

Utforskende fremgangsmåte

Prosjektets begrunnelse og utgangspunkt har vært at det ikke finnes noen samlet oversikt over omfanget av regulerte leieforhold og hvem som bor i disse boligene. Å skaffe slik oversikt og kunnskap har vært prosjektets metodiske utfordring. Prosjektet har derfor vært utforskende når det gjelder å finne frem til egnede metoder. Den innledende prosjektbeskrivelsen la an en retning for fremgangsmåte og hvilke mulige kilder som kunne benyttes for å gi et best mulig bilde av situasjonen innenfor prosjektets gitte tids- og ressursrammer. Samtidig var det klart at flere forhold var usikre. En del avgjørelser måtte derfor taes underveis.

Utvalgsprosedyre - å finne fram til de husleieregulerte boligene

En undersøkelse av denne typen hvor universet er ukjent har stilt oss overfor noen særskilte utfordringer. Flere mulige fremgangsmåter og kilder ble vurdert i forkant av undersøkelsen.

For Trondheims del var det mest hensiktsmessig å basere utvalget for leieboer- og utleierundersøkelsene på den kommunale husleienemndas

arkiver. For Oslos del kom vi til at undersøkelsens hovedgrep måtte være å basere utvalget for leieboer- og utleierundersøkelsene på uttrekk fra Folke- og bolig tellingen (FOB) 2001, supplert med opplysninger fra arkivene til Husleienemnda i Oslo og saks- og medlemsregistrene til Leieboerforeningen i Oslo. I tillegg åpnet vi for muligheten til selvrekuttering for leieboere. En grundigere redegjørelse for fremgangsmåtene vi valgte er presentert nedenfor (i kapittel 2.2 for Oslo og kapittel 2.3 for Trondheim).

2.2 Oslo – metode og gjennomføring

2.2.1 Hvordan besvare de tre hovedproblemstillingene?

Undersøkelsen søker som nevnt å besvare tre hovedspørsmål: antall regulerte leieforhold, hvem er leieboerne og deres evne til å betale gjengs leie i 2010.

For å besvare spørsmålet om *antall husleieregulerte leieforhold* gjennomførte vi en leieboerundersøkelse og en utleierundersøkelse (heretter kalt NIBRs leieboerundersøkelse og NIBRs utleierundersøkelse). I tillegg baserte vi oss på fem eksisterende kilder:

- Uttrekk fra Folke- og bolig tellingen 2001
- Husleienemndas arkiv
- Leieboerforeningens arkiv og medlemsregister
- Husbankens bostøtterregister
- Undersøkelse av kommunal forkjøpsrett til leiegårder (Brattbakk 2005).

Hvem leieboerne er besvares gjennom NIBRs leieboerundersøkelse supplert med informasjon fra Husbankens bostøtterregister.

Leieboernes evne til å betale gjengs leie i 2010 besvares gjennom NIBRs leieboer- og utleierundersøkelse samt informasjon fra Husbankens bostøtterregister. Med utgangspunkt i inntekts- og husleienivå i 2006 beregnes inntekts- og husleienivå i 2010. Husleienivå etter innføring av gjengs leie i 2010 beregnes med utgangspunkt i Oslo kommunes beregning av gjengs leie for 2006

(Oslo kommune 2006). Videre beregnes husleiens andel av bruttoinntekt for leieboerne i 2010.

2.2.2 Uttrekk fra Folke- og boligtellingen 2001

Folke- og boligtellingen 2001 inneholder en rekke kjennetegn ved boligsituasjonen dette året. Dette er den nyeste og mest fullstendige kilden til boligstatistikk inntil det kommende boligregisteret vil kunne benyttes. Vi har benyttet et spesielt uttrekk fra FOB 2001 hvor vi ut fra kriterier med bakgrunn i husleiereguleringslovens bestemmelser har valgt ut de boligene som "potensielt" kan være regulert. Uttrekket omfatter alle bygårder, blokker og andre flerbolighus i Oslo bygget før 1940, hvor det er minst ett leieforhold i gården hvor leieboer oppgir å leie av privatperson eller boligselskap og hvor det var minst to bebodde boliger i 2006. Statistisk sentralbyrå (SSB) har på NIBRs bestilling levert det beskrevne uttrekket fra FOB 2001.

I uttrekket fra Folke- og boligtellingen 2001 er det eiendommen som er hovedenheten. Eiendommene er valgt ut etter følgende kriterier:

- **Antall boliger:** minst 2 bebodde boliger i hver eiendom i 2006.
- **Byggeår:** før 1940 (senere byggeår utelates)¹
- **Disposisjonsforhold:** må være minst ett leieforhold i gården hvor leieboer oppgir å leie av "privatperson eller boligselskap" (leie av kommunen / gjennom arbeidet / gratis tjenestebolig og annet utelates)
- **Bygningstype:** "leilighet i blokk eller bygård, i terrassehus eller i annet flerbolighus" (øvrige bygningstyper utelates)
- **Geografisk nivå:** Oslo kommune fordelt på bydeler (ny bydelsinndeling pr 1.1.2004)

For de aktuelle eiendommene fikk vi følgende opplysninger:

¹ Byggeår: I utgangspunktet er tatt med boliger bygd før femårsperioden 1941-1945. Dette gir de sikreste dataene. I en del tilfeller (kjenner ikke andelen) er det oppgitt eksakt byggeår, men disse opplysningene er noe usikre. Det er to grunner til det. For det første ble dette gjort av beboerne selv ifm. FOB2001. Noen av de som bor i samme bygning kan ha oppgitt forskjellige byggeår på husholdningsskjemaet. For det andre har ikke alle opplyst om eksakt byggeår. Dersom hovedpersonen som fylte ut husholdningsskjemaet, bare har oppgitt byggeår 1921-1940, kan det hende at noen gårder bygget i 1940 kan ha kommet med. I de tilfellene byggeår er oppgitt er bare bygårder/blokker bygd før 1940 med i undersøkelsen. Husleiereguleringslovens kapittel II omfatter eiendommer oppført før 8.april 1940. Vi anser uansett dette som en ubetydelig feilkilde.

- adresse: bydel, gatenavn, husnummer/bokstav og postnummer
- antall eiendommer
- antall leiligheter
- antall leieboliger
- antall som leier av privatperson eller boligselskap
- antall som leier av kommunen, arbeid, tjenestebolig, annet
- antall som eier: selveiere (alene eller gjennom sameie) andelseiere (gjennom borettslag/aksjeselskap) og leier (gjennom obligasjon)

Ut fra disse kriteriene ble utvalgets størrelse på 5 123 bygårder/ blokker. Disse er bygget før 1940, og har minst 2 bebodde boliger i 2006 hvor minst én leilighet er et leieforhold utleid av privatperson eller boligselskap (se tabell 3.1 i kapittel 3). De aktuelle eiendommene inneholdt 16 670 potensielle regulerte boliger. Ut fra de gitte kriteriene vet vi at 200 av disse leilighetene befinner seg i eiendommer med kun to boliger. Husleiereguleringsloven omfatter ikke utleie av bolig i hus med en eller to boliger. Dermed reduseres antallet til 16 470 potensielle regulerte boliger. I tillegg inneholder materialet en rekke usikkerheter som gjør at antallet potensielle regulerte boliger må være enda lavere. Dette er drøftet nærmere i kapittel 3.

Å bruke FOB 2001 til å foreta et uttrekk på denne måten innebar at SSB måtte foreta grundige vurderinger av personvern hensynet. Ingen leieboere eller utleiere skulle kunne identifiseres av forskerne ut fra opplysninger disse har oppgitt i Folke- og bolig tellingen. NIBR mottok derfor kun gateadresse og gatenummer fra SSB, ikke eksakte leiligheter som hadde et leieforhold. NIBR måtte dermed sende spørreskjema til samtlige leiligheter i bygårdene. SSB fant videre, med utgangspunkt i uttrekket fra FOB 2001, frem til boligutleiere i de ”potensielle” gårdene. SSB fikk, av personvern hensyn, oppdraget med å sende ut spørreskjema til utleierne på NIBRs vegne.

Et annet forhold er at noen bygårder har fått ny adresse (navneendring) etter 3.november 2001. Vi har ingen oversikt over antall slike endringer frem til november 2006, men ut fra det totale antallet navneendringer i indre by i perioden må omfanget være svært lavt. I praksis har navneendringene ingen betydning verken for anslaget av regulerte boliger, eller for resultatene av leieboer- og utleierundersøkelsen. I leieboerundersøkelsen ble gårdene oppsøkt og adressene sjekket ut. I utleierundersøkelsen førte det til ekstra arbeid

for å finne frem til de nye adressene, men SSB fant en løsning på dette og adressene med navneendringer er inkludert i undersøkelsen.

Hvordan benytte uttrekket fra FOB 2001?

Det var hovedsakelig to måter vi ønsket å benytte FOB 2001 på. Den første var å få et anslag på antall potensielt regulerte leieforhold (kapittel 3). Den andre var å identifisere bygårder som var aktuelle for leieboerundersøkelsen (kapittel 2.2.4), og den tredje var å identifisere bygårder som var aktuelle for utleierundersøkelsen (kapittel 2.2.5).

Vi vil her konsentrere oss om uttrekket fra FOB 2001 og utvalgsprosedyrer knyttet til leieboerundersøkelsen. Vi gjorde flere vurderinger av hvordan FOB 2001 kunne benyttes til å identifisere bygårder som var aktuelle for leieboerundersøkelsen. En mulighet ville være å trekke et tilfeldig utvalg av de aktuelle eiendommene og sende ut spørreskjemaer til beboerne. Da ville vi ha mulighet til å operere med et tilfeldig utvalg og dermed med en viss sikkerhet kunne trekke generelle slutninger om antall leieforhold og kjennetegn ved beboerne i samtlige ”potensielle” eiendommer. Vi vurderte likevel ikke at et slik tilfeldig utvalg var en farbar vei. Det er flere grunner til dette. For det første tilsier vår kunnskap om utviklingen i førkrigsbygårdene at antallet regulerte boliger er sterkt redusert etter forrige kartlegging som ble gjennomført i 1992. Vi antok at det totale antallet regulerte leieforhold var relativt lavt. Dessuten antok vi at mange gårder ikke har noen regulerte leieforhold, at mange gårder har kun ett eller to slike leieforhold og at ytterst få gårder har et høyere antall regulerte leieforhold. Av disse grunnene anså vi et tilfeldig utvalg som en lite hensiktsmessig metode. Det ville være svært ressurskrevende, svært lite treffsikkert og svarprosenten antas å ha blitt lav.

Vi fant ut at den beste metoden var å benytte uttrekket fra FOB 2001 først og fremst som en basis for sortering og kontroll av opplysningene fra arkivene til Husleienemnda og Leieboerforeningen. I tillegg ble en del gårder valgt ut direkte fra FOB 2001-uttrekket. Kriteriene for denne delen av utvalget hadde alltid utgangspunkt i at gårdene hadde en viss andel utleieboliger. I tillegg kunne det være gårder som lå i nærheten av andre gårder hvor vi visste at andelen regulerte boliger var høy, eller basert på tips fra leieboere som tok kontakt med oss.

2.2.3 Eksisterende kilder om regulerte leieforhold

Vi vil her presentere fire kilder som på ulike måter gir informasjon om regulerte leieforhold. Det er arkivet til Husleienemnda i Oslo, arkivet

og medlemsregisteret til Leieboerforeningen, underlagsmaterialet til studien av kommunal forkjøpsrett til leiegårder i Oslo (Brattbakk 2005) og Husbankens bostøtteregister. Alle kildene er eksisterende kilder i den forstand at informasjonen allerede er samlet inn. Informasjonen har imidlertid blitt samlet inn ut fra andre hensikter enn å kartlegge regulerte leieforhold og hvem som bor i regulerte utleieboliger. Det er til dels svært ulike informasjonskilder og det er store variasjoner i hvordan data er organisert. Vi har derfor nedlagt mye arbeid i å organisere informasjonen i flere av kildene slik at vi kunne nyttegjøre oss den kunnskapen de representerer. I noen av kildene har aktørene som samlet inn informasjonen også bidratt til å organisere informasjonen og trekke ut det som var interessant i forhold til kartleggingen.

Arkivet til den kommunale Husleienemnda i Oslo

Husleienemnda behandler saker i henhold til Husleiereguleringsloven (Lov av 7. juli 1967 nr. 13) for boliger som i dag gjelder i Oslo og Trondheim. Nemnda behandler saker knyttet både til husleiereguleringslovens kapittel II og III. Vi vil her kun konsentrere oss om kapittel II som gjelder streng husleieregulering for umøblerte leieforhold som er oppført før 8.4.1940 og hvor leieavtalene er inngått før 1.1.2000. Nemnda behandler søknader om leieforhøyelse fra utleiery og klager på for høye husleier fra leieboere. Husleienemndas kontor foretar saksbehandling og tilrettelegger saker for husleienemnda, som skal ha minst tre medlemmer med varamedlemmer. Av medlemmene skal én være huseier, som også er utleier, og én leieboer. Det er bystyret som velger husleienemnd, samt leder og nestleder.

Husleienemndas arkiv inneholder saker knyttet til en høy andel av utleieboligene i Oslo gjennom mange tiår. Arkivet inneholder altså ikke kun saker knyttet til leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II. Kun en liten del av arkivet er organisert slik at det er elektronisk søkbart og det eksisterer ingen enkel måte å skille ut leieforhold som er regulert etter husleiereguleringslovens kapittel II. Gjennom drøftinger med Husleienemndas sekretariat ble det raskt avklart at å foreta en manuell gjennomgang av et så omfattende arkiv ville bli altfor omfattende innenfor rammene av dette prosjektet.

Utvalg: samtlige gårder med saker i perioden 2003 til oktober 2006

Vi har valgt å undersøke samtlige gårder hvor det har vært saker eller registrerte henvendelser knyttet til leieforhold som er regulert etter husleiereguleringslovens kapittel II i perioden 2003 til og med oktober 2006. I denne perioden har det vært fremmet saker for Husleienemnda

i henhold til husleiereguleringslovens kapittel II på totalt 162 adresser. 29 av sakene ble fremmet i 2006, 51 saker i 2005, 37 saker i 2004 og 45 saker i 2003.

I tillegg har vi tatt med et mindre utvalg av adressene som ble studert i en undersøkelse av husleienivå i regulerte boliger som Husleienemnda gjennomførte i 2006. Vi har gjort et tilfeldig utvalg av de nyeste sakene fra denne undersøkelsen fra perioden 1996 til 2002 (totalt 48 adresser).

Totalt har vi dermed valgt å fokusere på 210 adresser hvor det har vært saker knyttet til regulerte boliger i årene 1996 til oktober 2006. Det betyr at det er gårder hvor vi finner de nyeste sakene som er undersøkt. Dette gjorde vi fordi vi anså at det var her sannsynligheten var størst for å finne leieforhold som fortsatt var husleieregulert ved utgangen av 2006. De 210 adressene ble benyttet for å beregne antall regulerte boliger i 2006 (kapittel 3) og som et utgangspunkt for å velge ut eiendommer hvor leieboere og utleiere ble undersøkt nærmere i NIBRs leieboer- og utleierundersøkelse (kapittel 2.2.4 og 2.2.5).

Leieboerforeningens arkiv og medlemsregister

Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig interesse- og medlemsorganisasjon for leieboere stiftet i 1933. Foreningen har 3 000 medlemmer hvorav om lag 80 prosent er bosatt i Oslo. Som medlemsorganisasjon bistår foreningen medlemmene med bolig-juridisk rådgivning og bistand. Leieboerforeningens arkiv gir oversikt over antall saker knyttet til husleieregulerte leieforhold hvor leieboerforeningens jurister har vært involvert. Leieboerforeningen har gjennomgått arkivet og trukket ut de nyeste sakene fra perioden 2000-2006. Hovedtyngden av sakene er fra 2004-2006. Totalt resulterte gjennomgangen i 63 adresser til leiegårder med et eller flere regulerte leieforhold. Det var ikke opplyst hvor mange boliger det var snakk om i hver sak. Vi regner imidlertid med at det stort sett har vært enkelt-personer som har hatt tvistesaker. Vi har derfor regnet kun én leilighet pr sak. Vi antar at de fleste av disse boligene fortsatt omfattes av husleieregulering.

Leieboerforeningens medlemsregister inneholder ikke opplysninger om hvorvidt medlemmene bor i et regulert leieforhold. Leieboerforeningens medlemsundersøkelse i 1998 viste at 38 prosent av dem som besvarte undersøkelsen oppgav at de bodde i husleieregulerte boliger. Leieboerforeningen hadde den gang et medlemstall på om lag 5 000. Det vil si at Leieboerforeningens medlemsregister i 1998 inneholdt om lag 1 900 leieboere med leiekontrakter regulert etter

husleiereguleringslovens kapittel II. Vi må imidlertid gå ut fra at en god del av disse boligene av ulike årsaker ikke lenger faller inn under husleiereguleringsloven.

Undersøkelse av kommunal forkjøpsrett til leiegårder

Vi har benyttet underlagsmaterialet fra Byggforsk sin kartlegging av den kommunale forkjøpsretten til leiegårder (Brattbakk 2005). Materialet omfatter 60 private leiegårder i Oslo omsatt i perioden 1.1.2004 til 30.04.2005. For de fleste av disse gårdene foreligger det informasjon om forhold som gårdens byggeår, antall tidsubestemte leieforhold, botid og om leieforholdene er regulert. Totalt fant vi at det i 21 av bygårdene hvor kommunal forkjøpsrett ikke ble benyttet eksisterte totalt 64 regulerte leieforhold. Disse tallene er relativt nye så vi regner med at de fleste av disse fortsatt er regulert. For en del av gårdene manglet det opplysninger. Tallet er derfor i realiteten sannsynligvis høyere.

Husbankens bostøttereister

Vi har benyttet informasjon fra Husbankens register over mottakere av bostøtte. Opplysningene gir en oversikt over husstander som har mottatt statlig bostøtte for 3.termin 2006 og som er registrert bosatt i boliger underlagt husleieregulering. Informasjonen inneholdt ikke opplysninger som kunne identifisere enkeltpersoner eller husstander.

Det er kommunen som er saksbehandlere i bostøttesystemet og som legger inn boligopplysninger. Det er imidlertid ingen automatikk i at boligen blir registrert som husleieregulert. Blant annet kan det være at leieboeren selv ikke er klar over at boligen etter loven er, eller skulle vært, underlagt regulering.

Den viktigste motivasjonen for å registrere en bolig som husleieregulert er at søkeren da blir fritatt for boligkrav (areal og funksjonskrav). Det kan derfor være boliger i bostøttesystemet som er husleieregulert, men som ikke er registrert som det da de er fritatt for boligkrav av andre årsaker. Det eventuelle omfanget av dette er veldig usikkert. Men dette betyr uansett at det er grunn til å tro at antallet bostøttmottakere som faktisk bor i regulerte boliger er noe høyere enn disse tallene viser.

Kravet for at boligen skal bli registrert som husleieregulert i bostøttesystemet er at husstanden var bosatt der pr 31. desember 1999, og at boligen er bygget før 1940. Ved en gjennomgang av boligopplysningene viser det seg at 6 prosent av boligene som er registrert som husleieregulerte og hvor husstanden har mottatt bostøtte i tredje termin 2006 samtidig er registrert som bygget i perioden 1957 til

2005. Vi har ingen god forklaring på hvorfor et lite antall boliger som er registrert som husleieregulert samtidig er registrert bygget etter 1940.

Totalt er det registrert at 174 mottakere av bostøtte i tredje termin 2006 bor i husleieregulerte boliger i Oslo, og kun én i Trondheim. NIBRs leieboerundersøkelse gjennomført i november 2006 til januar 2007 avdekket at 20 husstander i Oslo og én i Trondheim oppgir å ha mottatt bostøtte i løpet av det siste året. Det betyr at disse har gitt sine svar ut fra totalt fire mulige terminer; én i 2005 og tre i 2006. Vi vil anta at NIBRs undersøkelse kan ha fanget opp noen av de samme husstandene som finnes i Husbankens bostøtteregister, men samtidig er det rimelig å tro at noen av dem som deltok i NIBRs undersøkelse ikke har mottatt bostøtte i siste termin 2006. Det er med andre ord ikke fullstendig samsvar.

Tabell 2.1 *Bostøttemottakere i husleieregulerte boliger i Oslo og bydelene.*

Bydeler	Antall husstander	Andel husstander, %
Gamle Oslo	7	4
Grünerløkka	15	9
Sagene	14	8
St. Hanshaugen	31	18
Frogner	99	57
Øvrige bydeler*	8	4
Oslo totalt	174	100

* Samletall for bydelene Nordre Aker, Vestre Aker, Nordstrand og Søndre Nordstrand.

Frogner bydel har den klart høyeste andelen av bostøttemottakere som bor i regulerte boliger (tabell 2.1). Godt over halvparten befinner seg her. Deretter følger St.Hanshaugen med 18 prosent. Sagene og Grünerløkka har litt under 10 prosent, mens Gamle Oslo ligger klart lavest med 4 prosent. I de øvrige bydelene er det svært få tilfeller.

Kilder som ble vurdert og forkastet

Studiens utforskende valg av metoder innebar at vi vurderte flere mulige kilder som kunne bidra med å avgrense utvalget og gi mer informasjon om husleieregulerte leieforhold. I prosessen ble flere mulige kilder undersøkt, men forkastet. Den første kilden vi vurderte var underlagsmaterialet til kartleggingen av husleieregulerte leieforhold som ble gjennomført av Byggforsk i 1992 (Hansen 1992). Ved å ta kontakt med Hansen og lete i Byggforsk sitt arkiv fikk vi

imidlertid avklart at det ikke lenger eksisterte adresselister og annen informasjon som kunne identifisere eiendommer med husleieregulerte leieforhold. Vi har imidlertid benyttet Byggforsk sitt spørreskjema til leieboere og utleiery fra 1992 som en bakgrunn for utformingen av spørreskjema for NIBR sin undersøkelse.

Leieprisundersøkelsene til Boligbygg i Oslo kommune, som gjennomføres av Opinion, var en annen kilde vi undersøkte. Kanskje kunne disse fungere som en kilde til adresser til aktuelle eiendommer? Dette materialet inneholder imidlertid kun opplysninger om annonserte utlysninger av utleieboliger fra de seneste årene. De regulerte leieforholdene er inngått før år 2000, og har i liten grad blitt annonsert. Nye leieforhold omfattes ikke av reguleringen. Dette materialet var dermed ikke til nytte for vårt formål.

Eiendomsregisteret til Norsk Eiendomsinformasjon ble undersøkt. Her måtte man ha gjort søk på informasjon ut fra kjente gårds- og bruksnummer eller boligadresser. Dette ville medført et omfattende arbeid, vært relativt kostbart og informasjonen vi ville fått herfra ville ikke tilført noe vesentlig nytt sammenlignet med den informasjonen vi fikk fra Folke- og boligtellingsen 2001.

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune ble kontaktet for å finne ut hvilke muligheter som eventuelt kunne ligge i å benytte GAB-registeret som datakilde for utvalg. Registeret omfatter imidlertid ikke data om leieforhold og var derfor uaktuelt.

2.2.4 NIBRs leieboerundersøkelse i Oslo

I forbindelse med prosjektet gjennomførte vi en spørreskjemaundersøkelse rettet mot leieboere i regulerte leieforhold i perioden november 2006 til januar 2007. Denne undersøkelsen omtales som NIBRs leieboerundersøkelse i rapporten for lettere å skille den fra de øvrige datakildene.

Innhenting av informasjon fra leieboerne

Som nevnt i introduksjonen antok vi at det var relativt mange eldre mennesker som bor i de husleieregulerte boligene. Vi gjorde derfor grundige vurderinger av hvordan vi kunne sikre en høyest mulig deltakelse fra denne gruppen. Spørsmålet måtte samtidig avveies mot tids- og ressursbruk. Vi antok at en postal spørreskjemaundersøkelse ville medføre lavere svarprosent enn en telefonundersøkelse, og at korte intervjuer gjennomført ved hjemmebesøk ville kunne gi den høyeste svarprosenten. En postal undersøkelse har den fordel at

respondenten kan sitte ned i ro og fred og besvare spørsmålene, og bruke tid på å finne svaret på spørsmål som man ikke alltid har full oversikt over – for eksempel utgifter og inntekt. Ulempen er at den er lite forpliktende og at noen kan ha problemer med å forstå spørsmålene. For eldre mennesker kan sviktende syn også spille inn. Fordelen med intervju ved hjemmebesøk er at den er mer forpliktende, informasjonen kommer frem i en mer normal samtalesituasjon og man kan i større grad oppklare misforståelser og stille oppfølgende spørsmål underveis. Ulempen er at det er mer krevende å treffe folk hjemme samt at en del mennesker, kanskje særlig eldre, vil være redde for å slippe inn fremmede. Noen av disse hindringene kan unngås ved at man opplyser om et aktuelt tidsrom for når man vil bli oppsøkt for intervju, eventuelt å gjøre en individuell avtale om tidspunkt med den enkelte respondent.

I utgangspunktet visste vi ikke hvilke leiligheter i den enkelte gård som var regulert. Vi antok dessuten at antallet regulerte boliger var lavt i de fleste gårder. Dette gjorde at en metode utelukkende basert på å oppsøke folk uanmeldt i gårdene ville bli lite treffsikkert og svært ressurskrevende. Vi ville få mange bomturer og mange kunne være skeptiske til å slippe oss inn. En ren telefon intervjuundersøkelse ville også bli svært vanskelig fordi vi ikke hadde navn eller eksakte adresser til enkeltleieboere.

Tredelt strategi for å oppsøke leieboere

Vi valgte en tredelt strategi for å oppsøke leieboere:

1. Utforskende

For det første la vi skjema i samtlige postkasser i aktuelle gårder basert på Husleienemndas arkiv. Leiegårdene ble valgt ut fordi vi ut fra Husleienemndas arkiv visste at minst én av leieboerne eller utleieren i løpet av de siste årene hadde fremmet en sak knyttet til husleieregulering. De utvalgte gårdene ble sjekket opp mot informasjonen fra folke- og boligtellingen 2001. Her hadde vi oversikt over antall private utleieboliger, kommunale utleieboliger og eierboliger i ulike former. Fordi opplysningene fra FOB 2001 var fem år gamle var det imidlertid knyttet en del usikkerhet til dem. Gårder kunne være solgt, seksjonert, omgjort til borettslag eller sameier i løpet av de siste fem årene.

Spørreskjema ble lagt ut i samtlige postkasser og informasjonsoppslag om undersøkelsen ble slått opp i portrom/oppganger. Spørreskjemaets følgebrev og informasjonsoppslaget gav informasjon om undersøkelsen og angav to ulike måter å delta i undersøkelsen på. For det

første kunne man returnere utfylt skjema i posten. For det andre kunne man ta kontakt med oss pr telefon eller e-post for å gjøre avtale om intervju, over telefon eller ved hjemmebesøk, på et senere tidspunkt.

Det første området vi oppsøkte var det såkalte Rivertzke kvartal på Sagene. Her visste vi at det var en relativt sterk konsentrasjon av regulerte boliger. Vi gikk frem som beskrevet ovenfor. I tillegg forsøkte vi en fremgangsmåte hvor følgebrevet og informasjonsoppslagene inneholdt informasjon om at vi ville komme tilbake på kveldstid en uke senere. Vi ville da ringe på hos samtlige beboere for å samle inn utfylte spørreskjema, svare på spørsmål og intervju dem som ønsket det. Erfaringene fra denne fremgangsmåten var blandede. Svært mange var ikke hjemme, og mange var ikke interessert i å snakke med oss. Likevel fikk vi samlet inn en del utfylte skjema og fikk noen interessante samtaler både med helt nyinnflyttede leieboere og leieboere med regulerte leieforhold. Runden gav en bedre forståelse av situasjonen i gårdene og av leieboernes relasjon til gårdeier. Selv om fremgangsmåten gav noen positive erfaringer fant vi ut at vi ikke ønsket å videreføre den i resten av undersøkelsen. Det var dels fordi resultatet, i form av noe høyere deltakelse, ikke stod i rimelig forhold til innsatsen og de ressursene vi hadde tilgjengelig. Dette argumentet ble styrket av at dette antagelig var det eneste området i byen hvor vi kunne regne med å treffe så mange med regulerte leieforhold innenfor et svært avgrenset geografisk område.

Under oppsøkingsrundene i gårdene registrerte vi, så godt det lot seg gjøre, hvor mange boliger det faktisk var i gårdene og hvor mange av dem som var bebodde. Spørreskjemaene ble hovedsakelig lagt ut på ettermiddags- og kveldstid på hverdager, samt enkelte formiddager og helger.

Totalt ble 1645 spørreskjema lagt i postkasser i alle aktuelle eiendommer ut fra denne strategien. Dette utgjorde 85 prosent av det totale antallet utsendte skjema.

2. Selvrekrutteringsstrategi

Prosjektet ble presentert i en artikkel i Leieboerforenings medlemsblad "Hus & hjem" nr 4, 2006. Her ble leieboere i regulerte leieforhold oppfordret til å delta i undersøkelsen. De ble oppfordret til selv å ta kontakt med forskerne pr telefon eller e-post for å få tilsendt spørreskjema eller bli intervjuet. Totalt ble 228 skjema sendt ut etter denne typen henvendelser. Dette utgjorde 12 prosent av samtlige utsendte skjema.

3. Medlemsstrategi

Medlemsstrategien innebar at vi sendte skjema postalt direkte til utvalgte medlemmer i Leieboerforeninga, som i perioden 2000 til 2006 var registrert med en sak knyttet til husleieregulering. Totalt ble 64 skjema sendt ut på denne måten. Dette utgjorde kun tre prosent av samtlige utsendte skjema.

Utforming av spørreskjema

Spørreskjemaet til leieboerne var på 4 sider (se vedlegg) og omfattet spørsmål om adresse, eie/leie, sentrale kjennetegn ved personer i husholdet, leilighetens størrelse og standard, husleie og boligsituasjon fremover. Som nevnt i forordet benyttet vi en rekke referansepersoner til å kommentere og komme med innspill til spørreskjemaet. Spørreskjemaet ble dessuten prøvd ut i Trondheimsstudien, og noen mindre justeringer ble gjort før gjennomføring i Oslo.

Antall utleverte skjema og mottatte svar

Studien var som nevnt utforskende i forhold til å finne frem til egnede metoder for å få svar på omfanget av regulerte leieforhold. Vi visste ikke hvor mange regulerte boliger det var i de utvalgte eiendommene. Dermed er det sannsynlig at relativt mange av dem som mottok spørreskjemaet i postkassen oppfattet undersøkelsen som svært lite relevant for dem selv. De var ikke i målgruppen og dermed hadde vi også forventninger om at svarprosenten vil bli lav. Av disse grunner blir det mer uklart hva svarprosenten egentlig forteller oss, og den blir et mindre interessant mål i denne studien. Spørreskjema ble lagt ut i postkasser eller sendt i posten til 1937 husstander i nærmere 200 gårder i Oslo. Tabell 2.2 viser fordelingen av utsendte skjema på de tre strategiene for å nå regulerte leieboere: utforskende strategi (85 %), selvrekrutteringsstrategi (12 %) og medlemsstrategi (3 %).

Tabell 2.2 *NIBRs leieboerundersøkelse i Oslo. Utvalg, kilder og datainnsamlingsmetode.*

Kilde	Metode:		Antall husstander
Leieboerforeningen <i>Medlemsstrategi og selvrekrutterings- strategi</i>	Leieboere som kontaktet NIBR etter artikkel i Hus&hjem.	Intervju pr telefon	10
		Intervju ved hjemmebesøk	3
		Sendt skjema direkte i posten	215
	Medlems- register	Sendt skjema direkte i posten til personer som har hatt en regulerings- sak siste 6 år	64
Husleienemnda, Leieboerforeningen og FOB 2001 <i>Utforskende strategi</i>	Utvalgte gårder fra saksregistrene, sjekket opp mot FOB 2001. Skjema lagt i postkasser til alle beboere		1645
Totalt			1937

Vi mottok totalt 422 utfylte skjema. Dermed fikk vi en svarprosent på 22 prosent. Men som tidligere nevnt anser vi svarprosenten som mindre interessant. Tabell 2.3 viser mottatte svar fordelt på bydeler.

Tabell 2.3 *Leieboerundersøkelsen i Oslo. Mottatte svar totalt og etter bydel. Antall og andel.*

Bydeler	Antall svar	Prosentvis svar, %
Gamle Oslo	42	10
Grünerløkka	66	16
Sagene	77	18
St. Hanshaugen	84	20
Frogner	153	36
Oslo totalt	422	100

De 422 respondentene representerte ulike disposisjonsformer (tabell 2.4). Om lag halvparten av respondentene bodde i regulerte boliger. En av fem hadde ordinære leieforhold, og en av tre eide boligen sin.

Totalt var det 205 respondenter som bodde i et husleieregulert leieforhold. De regulerte leieforholdene fordelte seg svært ujevnt mellom de fem indre bydelene. Fordelingen fulgte imidlertid det samme hovedmønsteret som flere av de eksisterende kildene over regulerte leieforhold. De fleste respondentene som bodde i regulerte leieforhold tilhørte bydel Frogner (43 %), fulgt av St.Hanshaugen (23%) og Sagene (22 %). Fra bydel Gamle Oslo (5 %) og Grünerløkka (7 %) fikk vi betydelig færre svar.

Tabell 2.4 *Respondentenes fordeling etter disposisjonsform og bydel, samt fordeling av regulerte boliger.*

Bydeler	Husleieregulert	Ordinær leie	Eie	Totalt
Gamle Oslo	9 (5 %)	15	18	42
Grünerløkka	15 (7 %)	12	39	66
Sagene	46 (22 %)	26	5	77
St. Hanshaugen	48 (23 %)	9	27	84
Frogner	87 (43 %)	21	45	153
Oslo totalt	205 (100 %)	83	134	422
Oslo totalt, prosent	48,6 %	19,7 %	31,8 %	100 %

NIBRs leieboerundersøkelse fant dermed frem til 205 regulerte leieforhold med kjent adresse ved utgangen av 2006.

Regulerte eller ikke?

De utfylte spørreskjemaene viste at det var usikkerhet blant en del leieboere om leieboligen deres var regulert eller ei. Derfor har vi gjort en gjennomgang av alle skjemaene hvor vi har sett etter samsvarende eller motstridende svar på aktuelle spørsmål med tanke på å avgjøre leieforholdenes reguleringsstatus. Skjemaet var utformet slik at vi har flere kontrollspørsmål. Det kan også være at folk har misforstått skjemaet eller krysset feil. Derfor har vi gjort en dobbeltsjekk. I vår gjennomgang har vi lagt størst vekt på spørsmålene om regulering (spm 3), botid (spm 14), om leiekontrakten er tidsbegrenset (spm 9) og om Oslo kommunale husleienemnd har fattet vedtak om hva husleien skal være (spm 12). I tillegg har vi også vurdert om leiligheten noen gang er blitt omfattende rehabilitert (spm 4) og om man leier møblert (spm 5).

Forhold knyttet til leieboerundersøkelsens representativitet

Når vi skal vurdere representativiteten til undersøkelsen er det flere forhold som spiller inn. Selve svarprosenten blir mindre interessant

både fordi universets størrelse var ukjent og fordi vi ikke vet hvor stor andel av universet undersøkelsen nådde frem til.

I løpet av prosjektet har vi anslått at det eksisterte om lag 3 500 regulerte leieforhold i Oslo ved utgangen av 2006. Gjennom leieboerundersøkelsen har vi fått økt kunnskap om 205 av leieforholdene.

Utvalgsmetoden spiller inn. Det har ikke vært mulig å gjøre et statistisk tilfeldig utvalg. Vi må derfor regne med at det er visse skjevheter i utvalget. Det har ikke vært mulig å ha tilstrekkelig kontroll på utvalgssituasjonen til at vi kan gi en grundig redegjørelse for eventuelle skjevheter. To sider ved mulige utvalgsskjevheter kan vi kommentere.

For det første er utvalget i stor grad basert på leieforhold som av en eller annen grunn har blitt en "sak". Utleier eller leieboer har trukket inn en tredjepart. Det vil si at det dreier seg om leieforhold hvor Husleienemnda eller Leieboerforeningen har vært involvert. Det betyr at minst en av partene har sett behov for bistand til å klargjøre en eller flere uklare sider ved leieforholdet. I de fleste tilfeller har saken handlet om husleienivå, men sakene kan også gjelde en rekke andre forhold. Det betyr imidlertid ikke at konfliktnivået nødvendigvis har vært høyt mellom partene. Å trekke inn Husleienemnda eller Leieboerforeningen kan være gjort nettopp for å avklare sider ved leieforholdet i forhold til lovverket, og dermed unngå konflikt. I andre tilfeller vet vi imidlertid at det har vært konflikt mellom leieboer og utleier. Kan så dette si oss noe om representasjonen til ulike leieboergrupper i utvalget? Det måtte i så fall være at leieboere som har god kjennskap til sine rettigheter som leieboere, og som har valgt å være medlem av en leieboerorganisasjon, er noe overrepresentert. Det er vanskelig å si om denne gruppen har noen andre interne fellestrekk som bidrar til skjevheter på andre områder (for eksempel demografisk eller sosioøkonomisk), og som dermed kan ha betydning i denne sammenhengen. Vi har ingen indikasjoner som tyder på at slike skjevheter eksisterer, men kan samtidig ikke avvise det.

For det andre viser en mer generell erfaring fra en rekke studier at visse grupper ofte blir underrepresentert i postale spørreskjemaundersøkelser. Dette kan gjelde økonomisk og sosialt vanskeligstilte grupper, eldre mennesker og andre som av ulike årsaker har vanskelig for å fylle ut et spørreskjema. Det er ingen grunn til å tro at dette ikke skulle gjelde denne undersøkelsen. Undersøkelsen har fanget opp en viss andel økonomisk vanskeligstilte og eldre, men det er etter vårt syn grunn til å tro at andelen er høyere enn tallene indikerer. Særlig

har vi fått signaler fra leieboere og andre om at de kjenner til eldre leieboere som ikke har maktet å fylle ut spørreskjemaet.

På den andre siden er det også noen forhold som, i det minste, peker i retning av at leieboerundersøkelsen er representativ. På flere punkt er resultatene fra leieboerundersøkelsen i stor grad sammenfallende med funn fra utleierundersøkelsen, uttrekket fra FOB 2001, Husbankens bostøtteregister og andre kilder. Dette gjelder bl.a. fordeling av regulerte boliger etter bydeler og leilighetenes størrelse.

Samlet sett må vi konkludere med at NIBRs leieboerundersøkelse ikke oppfyller kravene til å være representativ i statistisk forstand. Samtidig ser vi ingen grunn til å anta at undersøkelsen har store systematiske utvalgsskjevheter som har stor betydning for resultatene utover de to forholdene som er drøftet ovenfor. Like fullt gjør dette at vi er varsomme med å trekke slutninger for samtlige regulerte leieforhold med basis i undersøkelsens funn.

2.2.5 NIBRs utleierundersøkelse i Oslo

Som del av prosjektet gjennomførte vi en postal spørreskjemaundersøkelse rettet mot boligutleiery i Oslo i perioden januar til mars 2007. Undersøkelsen omtales i rapporten som NIBRs utleierundersøkelse for å skille den fra øvrige kilder vi har benyttet.

Utvalgsprosedyre

NIBRs forskere fikk ikke tilgang til opplysninger som kunne identifisere utleiery. Slike personvern hensyn gjorde at Statistisk sentralbyrå gjennomførte arbeidet med å finne frem til utleierne og sendte ut spørreskjemaene på NIBRs vegne.

Med basis i uttrekk fra Folke- og bolig tellingen 2001 fant SSB fram til eiere av leiligheter og hele bygårder. I utgangspunktet var det 22 283 eierskap i de utvalgte bygårdene (bygd før 1940 osv). Døde og utvandrede eiere ble ekskludert fra undersøkelsen. Eiere som var bosatt i gården (privatpersoner) og foretak i drift ble inkludert. Deretter ble én og én leilighet behandlet på følgende måte: Eiere ble sortert etter samme adresse og samme leilighet. Så ble den siste selektert ut fra følgende rekkefølge:

1. siste utleier (hjemmelshaver/fester)
2. eier leilighet alene, 100 %
3. ved delt eierskap:

- a. den med størst eierandel
- b. hvis like eierandeler: valgte eldste person

På denne måten fikk alle leiligheter registrert en eier. Så langt har man funnet frem til alle leiligheter i bygårdene/blokkene som var knyttet til én eier. Videre ble det valgt en metode for å finne de eierne som sto som eiere av minst to leiligheter. Siden noen stod som eier av flere leiligheter enn den de selv bodde i kunne man med en viss rimelighet anta at den andre leiligheten ble leid ut til andre. For å finne eiere med minst to eierforhold, ble disse eierne sortert slik at hver eier ble oppført en eller flere ganger etter hverandre i listen. Eiere som hadde flere enn én leilighet eller forekom mer enn én gang, ble valgt ut. Vi stod da igjen med en liste over ulike (unike) eiere der hver eier forekom bare én gang. Eierne ble sortert på personer og foretak.

Hovedutvalg, ekstrautvalg og svarprosent

Hovedutvalg: Den beskrevne fremgangsmåten resulterte i det vi kaller hovedutvalget som bestod av 629 eiere. Ut fra fremgangsmåten skal dette, i følge SSB, utgjøre *samtlig eiere* av boliger hvor eier ikke bor selv blant de potensielle gårdene fra FOB 2001-uttrekket. Hovedutvalget er dermed i realiteten ikke et utvalg, men skal bestå av samtlige eiere av utleieboliger i de potensielle gårdene. Vi startet med et mål om å kontakte et tilfeldig utvalg på 40 prosent av utleierne. Underveis i prosessen fant vi ut at totalantallet på 629 eiere ikke var større enn at vi kunne kontakte samtlige. Hovedutvalget bestod av 91 storeiere fordelt på 2 private og 89 foretak, og 538 småeiere fordelt på 286 private og 252 foretak.

Ekstrautvalget er adresser til gårder hvor vi vet at det finnes husleieregulerte boliger. Arkivene til leieboerforeningen og husleienemnda er brukt som kilder. Informasjonen inneholdt alltid adressene til utleieboligene, og i mange av tilfellene også navn og adresse til utleier. Utvalget var tenkt som et supplement til hovedutvalget og skulle sikre at vi fikk med noen utleiere som vi med sikkerhet visste leide ut regulerte boliger. Listen ble sammenlignet med hovedutvalget. Det viste seg at det var relativt stort overlapp mellom de to utvalgene. Dermed fungerte ekstrautvalget også som en kvalitetssikring av dataene fra FOB 2001-uttrekket. At et par hundre av adressene i ekstrautvalget ikke fantes i hovedutvalget tyder samtidig på at hovedutvalget ikke har fanget opp samtlige potensielle eiere av regulerte utleieboliger. Vi kommer tilbake til dette.

Ekstrautilvalget bestod av totalt 245 eiere etter at overlappet var fjernet. Det bestod av 27 storeiere fordelt på 6 private og 21 foretak, og 218 småeiere fordelt på 137 private og 81 foretak.

Totalt ble 874 eiere av potensielt husleieregulerte utleieboliger med i de to utvalgene. Vi antar dermed at så godt som alle utleiere i de aktuelle gårdene skal ha mottatt spørreskjema.

Totalutvalget bestod av 118 storeiere fordelt på 8 private og 110 foretak, og 756 småeiere fordelt på 423 private og 333 foretak.

Gårdeierne ble tilsendt et enkelt spørreskjema på to sider med spørsmål om utleieboliger generelt og utdypende spørsmål om regulerte leieboliger (se vedlegg).

Vi fikk svar fra 384 respondenter. Dette gav en svarprosent 44 prosent. Dette må sies å være relativt lavt. Tatt i betraktning at husleieregulering anses som lite ønsket av de fleste utleiere, og motivasjonen for å besvare en undersøkelse av denne typen følgelig er lav, er svarprosenten likevel om lag som forventet.

Det var minimale forskjeller i svarprosenten mellom hovedutvalg og ekstrautilvalg, samt mellom foretak og private utleiere. Alle lå rundt 43 til 45 prosent.

Høyest andel utleiere av regulerte boliger i ekstrautilvalget

Det viste seg at andelen som oppgav at de leide ut regulerte boliger var betydelig høyere blant respondentene fra ekstrautilvalget enn fra hovedutvalget. I ekstrautilvalget oppgav hele 51 prosent av foretakene og 33 prosent av de private at de leide ut regulerte boliger, mens i hovedutvalget var det kun 9 prosent av foretakene og 11 prosent av de private som gjorde det samme.

Totalt antall leieboliger: Om lag halvparten (47 %) av de 384 respondentene oppgav at de leide ut totalt 25 210 boliger fordelt på 903 gårder.

Totalt antall regulerte leieboliger: 68 av respondentene (18 %) oppgav at de leide ut totalt 415 regulerte boliger. Det er disse utleierne og utleieboligene som deltok i NIBRs utleierundersøkelse som er grunnlaget for analysene vi har foretatt i kapittel 3 og 5.

Hvorfor oppgir så mange respondenter at de ikke leier ut bolig? Hele 204 respondenter (53 prosent) oppgav at de ikke leide ut boliger². Dette er en høy andel, og står tilsynelatende i kontrast til utvalgsprosedyrene for hovedutvalget. Vi vet ikke sikkert hva dette skyldes. Vi kan bare antyde noen mulige forklaringer: For det første kan det være at når privatpersoner og foretak som *ikke* leier ut leiligheter mottar et spørreskjema hvor det antydes at de driver med utleie har de et stort behov for å gi tilbakemelding om dette. Vi mottok mange henvendelser fra personer som ville vite hva slags opplysninger vi satt på som tydet på at de leide ut boliger, når de i realiteten ikke gjør det. Dette kan tyde på at de fleste som er i denne situasjonen har besvart skjemaet, og at disse dermed er overrepresentert blant respondentene. For det andre kan det handle om ulike typer av registerproblem knyttet til etterslep i registreringene av eierskapsskifter av bolig. Det kan for eksempel være forsinkelser i hjemmelsoverføringen fra gammel til ny eier, eller at det tar tid før opplysninger om hjemmelsoverføringer registreres i eierregisteret.

Uansett hva som er årsaken kan vi slå fast at uttrekket fra FOB 2001 og den påfølgende prosessen med å finne frem til utleiery ikke har klart å finne frem til samtlige utleiery. Det er like fullt grunn til å tro at SSB gjennom denne metoden har funnet frem til de fleste potensielle utleiery av regulerte boliger i Oslo.

Alle forhold tatt i betraktning kan vi ikke konkludere med at utleierundersøkelsen er representativ i statistisk forstand. Dette skyldes både at det ikke er mulig å få en nøyaktig oversikt over universet (totalt antall utleiery av regulerte boliger) og begrensede muligheter for å vurdere eventuelle systematiske skjevheter i utvalget. Vi har imidlertid grunn til å tro at undersøkelsen har nådd de aller fleste utleiery, og ser ingen indikasjoner på store utvalgsskjevheter. Like fullt er vi varsomme med å trekke generelle slutninger om regulerte boliger med basis i utleierundersøkelsens funn.

2.3 Trondheim – metode og gjennomføring

I Trondheim gjennomførte vi en leieboerundersøkelse og en utleierundersøkelse i november 2006. Begge disse undersøkelsene ble utelukkende basert på opplysninger fra den kommunale Husleienemndas arkiv. For en nærmere beskrivelse av den kommunale

² Kun 26 av disse tilhørte ekstrautilget, mens de øvrige 178 tilhørte hovedutilget. Det betyr at blant respondentene i ekstrautilget oppgir 10 % at de ikke leier ut boliger, mens i hovedutilget er det nærmere 30 % som gjør det samme.

Husleienemndas funksjon og rolle, se omtale av Husleienemnda i Oslo i kapittel 2.2.

Husleienemnda i Trondheim har ikke mottatt saker om leiefastsettelse siden 2003. Sekretæren i den kommunale husleienemnda anslår at det eksisterer om lag 50 husleieregulerte boliger – maksimalt 100. I Trondheim forelå det lett tilgjengelige adresser til 30 husleieregulerte boliger. Disse var fremkommet ved en gjennomgang av Husleienemndas arkiv i forbindelse med at Husleienemnda i 2006 foretok en undersøkelse av husleienivået i husleieregulerte boliger i Trondheim. Ut fra kunnskapen til husleienemndas sekretær så vi det som tilstrekkelig å kontakte leieboerne i disse 30 kjente adressene. Det var altså få tilfeller og brukbar oversikt over husleieregulerte boliger i Trondheim. Derfor så vi ingen grunn til å bestille opplysninger om leiegårder og blokker bygd før 1940 fra Folke- og boligtellingsen 2001, slik vi gjorde for Oslo.

Både leieboer- og utleierundersøkelsen i Trondheim fungerte som pilotundersøkelser for de tilsvarende undersøkelsene i Oslo. Vi fikk testet ut fremgangsmåte og spørreskjema.

Leieboerundersøkelsen i Trondheim: Spørreskjema ble levert ut i postkassene til samtlige 146 husstander i totalt 21 eiendommer. Dette ble gjort ved at vi oppsøkte de aktuelle leiegårdene. I tillegg til svarene på spørreskjemaundersøkelsen ble disse besøkene benyttet til å observere ulike forhold i gårdene og til å stille spørsmål til beboere som vi tilfeldigvis møtte. Vi fikk svar fra 37 husstander i 16 av disse eiendommene. Vi har dermed en svarprosent på 25,3 prosent.

På samme måte som for Oslo kjente vi ikke omfanget av universet og vi visste heller ikke hvor mange regulerte boliger det var i de utvalgte eiendommene. Dermed er det også her sannsynlig at relativt mange av dem som mottok vårt spørreskjema i postkassen så denne undersøkelsen som svært lite relevant for dem selv. Det er nærliggende å tro at de opplevde at de ikke var i målgruppen og dermed hadde vi også forventninger om at svarprosenten vil bli lav. Av disse grunnene blir det mer uklart hva svarprosenten egentlig forteller oss, og den blir et mindre interessant mål.

Blant de 37 respondentene fant vi at åtte husstander hadde regulerte leieforhold. 19 husstander hadde ordinære leierforhold, og ti husstander eide leiligheten sin gjennom borettslag eller sameie.

Utleierundersøkelsen i Trondheim: Spørreskjema ble sendt ut postalt til totalt 28 eiere. Disse 28 eierne eide en eller flere leiligheter i de 21 samme eiendommene som i leieboerundersøkelsen. I tre av

eiendommene fant vi at det var flere enn én eier som leide ut boliger. Vi fikk svar fra 11 av eierne. Svarprosenten ble dermed på 39,3 prosent.

Av de 11 eierne oppgir tre av dem at de ikke leier ut boliger. De resterende åtte oppgir at de leier ut totalt 50 leiligheter, og at 25 av disse omfattes av husleiereguleringen. Utleierne disponerer fra én til 18 utleieboliger. Kun én av utleierne har flere enn én eiendom hvor de leier ut boliger. Åtte av utleierne har oppgitt hva slags type utleier de er. Blant disse oppgir fem å være privatpersoner, to er stiftelser og én er aksjeselskap.

3 Husleieregulerte boliger – antall og kjennetegn

I dette kapitlet beregner vi antall regulerte boliger i Oslo ved utgangen av 2006. Vi viser hvordan beregningene gjøres med utgangspunkt i sammenstilling av egne undersøkelser og en rekke eksisterende kilder. Deretter presenterer vi funn knyttet til de regulerte boligenes størrelse og standard, samt leieboernes egne investeringer og oppgraderinger av sine leiligheter. Tilslutt presenterer vi noen funn fra NIBRs utleierundersøkelse knyttet til boligutleierne.

3.1 Antall husleieregulerte boliger

3.1.1 Potensielle regulerte leieforhold i 2001

Folke- og boligtellingsen 2001 inneholder en rekke kjennetegn ved boligsituasjonen dette året. Dette er den nyeste og mest fullstendige kilden til boligstatistikk inntil det kommende boligregisteret vil kunne benyttes. Vi har benyttet et spesielt uttrekk fra FOB 2001 hvor vi ut fra kriterier med bakgrunn i husleiereguleringslovens bestemmelser har valgt ut de boligene som ”potensielt” kan være regulert (se kapittel 1 om hvilke leieforhold som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II og kapittel 2.2.2 om uttrekket fra FOB 2001).

Uttrekket fra FOB 2001 viste at det var *5 123 eiendommer* hvor det potensielt kunne finnes *16 470 leieforhold* som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II i Oslo i 2001 (tabell 3.1).

Vi ser videre av tabell 3.1 at potensielle regulerte boliger er sterkt konsentrert til de fem indre bydelene i Oslo. Kun 303 boliger, eller 2 prosent av de potensielle boligene, befinner seg utenfor disse fem bydelene. Fordelingen mellom de fem bydelene med høyest konsentrasjon er som følger: flest potensielle boliger har Frogner (34

%), deretter følger Grünerløkka og St.Hanshaugen (begge på 21 %), så kommer Gamle Oslo (12 %) og Sagene (10 %). NIBRs leieboerundersøkelse har av den grunn rettet seg geografisk mot disse fem bydelene.

Tabell 3.1 *Antall eiendommer og leiligheter etter disposisjonsform for Oslo og bydelene i 2001. Uttrekk fra FOB 2001.*

Bydel	Antall eien- dommer / adresser	Antall leiligheter i alt	Potensielle husleie- regulerte boliger: Leier av privat- person eller bolig- selskap	Leier av kommunen, arbeid/ tjenestebolig el annet	Selveiere (alene eller sameie), Eiere (gjennom borettslag/ aksjeselskap), Leiere (gjennom obligasjon)
Gamle Oslo	683	5390	2065	655	2670
Grünerløkka	974	8669	3553	703	4413
Sagene	624	5205	1690	650	2865
St. Hanshaugen	1015	8445	3451	366	4628
Frogner	1661	13923	5608	493	7822
Ullern	28	126	53	3	70
Vestre Aker	14	42	26	1	15
Nordre Aker	45	138	71	6	61
Bjerke	11	24	16	2	6
Grorud	2	6	3	1	2
Stovner	2	4	3	0	1
Alna	4	8	5	2	1
Østensjø	10	25	17	1	7
Nordstrand	37	115	61	5	49
Sø. Nordstrand	0	0	0	0	0
Sentrum	13	82	48	22	12
Oslo i alt	5123	42202	16470*	2910	22622

* Tallet er egentlig 16 670. Vi har beregnet at om lag 200 av leilighetene befinner seg i eiendommer som kun inneholder to boliger. Husleiereguleringsloven omfatter ikke utleie av bolig i hus med en eller to boliger. Disse 200 boligene er derfor tatt ut her.

Usikkerhet knyttet til bruk av Folke- og boligtellingsen 2001

Utrekket fra FOB 2001 inneholder en rekke usikkerheter som gjør at antallet potensielle regulerte boliger må være enda lavere.

Usikkerhetene er knyttet til følgende forhold:

- Materialet inneholder verken informasjon om hvorvidt de aktuelle eiendommene/leilighetene har gjennomgått omfattende rehabiliteringer eller at andre særskilte forhold skulle tilsi at leilighetene ikke lenger omfattes av regulering.
- Materialet beskriver situasjonen i november 2001. Tallene var dermed om lag fem år gamle når NIBRs kartlegging ble gjennomført. Det er sannsynlig at antallet regulerte leieforhold av ulike årsaker er betydelig redusert i denne perioden.
- Nye leieforhold inngått fra 1.1.2000 og frem til tellingstidspunktet 1.11.2001 omfattes ikke av regulering.

På tross av disse svakhetene ved å bruke FOB 2001 fremstår usikkerheten like fullt som mindre enn ved forrige kartlegging (Hansen 1992). Den gang var FOB 1990 det eneste mulige datamaterialet man kunne benytte. FOB 2001 var en fulltelling. Det vil si at samtlige beboere i Oslo skal ha mottatt skjema. FOB 1990 var en utvalgsundersøkelse hvor kun hver 12. person i Oslo ble trukket ut til å delta. Selv om utvalget i 1990 var tilfeldig trukket innebærer det like fullt større usikkerhet.

3.1.2 Antall kjente husleieregulerte leieforhold

Før vi utfører en beregning av antall husleieregulerte boliger vil vi først lage en oversikt over hvor mange regulerte leieforhold vi vet at faktisk finnes. Vi benytter seks ulike kilder. Vi har her kun tatt med informasjon om kildene som er direkte relevante for vurderingen av antall regulerte leieforhold i dag. For en grundigere presentasjon av kildene viser vi til kapittel 2.2.

NIBRs leieboerundersøkelse rettet seg mot leieboere i regulerte leieforhold. Undersøkelsen fant frem til *205 regulerte leieforhold* med kjent adresse. Vi regner dette som en svært sikker kilde. Vi vet at disse boligene var omfattet av regulering og var bebodd ved utgangen av 2006.

Gjennom NIBRs leieboerundersøkelse mottok vi også mye informasjon fra ulike kategorier av beboere i gårder med regulerte leieforhold. De fleste som tok kontakt ble spurt om de kjente til om

det var regulerte leieforhold i deres bygård. Totalt fikk vi oppgitt 187 regulerte leieforhold på denne måten. Vi regner dette også som en sikker kilde. De fleste av innringerne har mer enn 20 års botid i gården og må regnes å ha god oversikt over de ulike leieforholdene i sine gårder.

NIBRs utleierundersøkelse rettet seg mot boligutleiere i Oslo. Utleiere som deltok oppgav hvor mange av deres utleieboliger som var husleieregulerte. Totalt oppgav 68 utleiere at de leide ut 415 regulerte boliger ved utgangen av 2006.

Husleienemndas arkiv gir oversikt over saker som nemnda har behandlet knyttet til regulering etter husleiereguleringslovens kapittel II. Nemnda behandler søknader om leieforhøyelse fra utleiere og klager på for høye husleier fra leieboere. Fra dette arkivet har vi valgt å innlemme 210 adresser hvor det har vært saker knyttet til regulerte boliger i årene 1996 til oktober 2006. Vi har fulgt prinsippet om å vektlegge de nyeste sakene, da det er størst sannsynlighet for at disse boligene fortsatt var regulert ved utgangen av 2006. Hovedtyngden av sakene er fra 2003 til 2006. I de fleste tilfeller kjenner vi ikke til antallet regulerte kontrakter knyttet til hver adresse. Der hvor antallet ikke har vært spesifisert har vi derfor kun regnet med ett regulert leieforhold pr adresse. Dette betyr med stor sannsynlighet at tallet i realiteten er høyere. Muligens utjevnes dette mot at en del av disse leieforholdene er avsluttet og derfor ikke lenger omfattes av regulering.

Leieboerforeningens arkiv og medlemsregister inneholder informasjon om saker knyttet til husleieregulerte leieforhold hvor leieboerforeningens jurister har vært involvert på vegne av medlemmene. En gjennomgang av arkivet viste at i perioden 2000 til november 2006 var det saker knyttet til 63 leiegårder med minst ett regulert leieforhold. Hovedtyngden av sakene er fra 2004-2006. Vi antar at de fleste av disse boligene fortsatt omfattes av husleieregulering.

Leieboerforeningens medlemsundersøkelse i 1998 viste at 38 prosent av dem som besvarte undersøkelsen, totalt 1 900 leieboere, oppgav at de bodde i en regulert utleiebolig. Da opplysningene er ni år gamle og det ikke har vært mulig å knytte opplysningene til konkrete adresser har vi ikke valgt å inkludere disse direkte i beregningen av antall regulerte boliger, men ser på dem som bakgrunnsinformasjon. I beregningen har vi kun brukt de 63 nevnte sakene med kjent adresse.

Undersøkelse av kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Vi har benyttet underlagsmateriale fra Byggforsk sin kartlegging av den kommunale forkjøpsretten til leiegårder (Brattbakk 2005). Materialet omfatter 60

private leiegårder i Oslo omsatt i perioden 1.1.2004 til 30.04.2005. Totalt fant vi at det i 21 av bygårdene hvor forkjøpsrett ikke ble benyttet eksisterte totalt *64 regulerte leieforhold*. Disse tallene er relativt nye så vi regner med at de fleste av disse boligene fortsatt er regulert. For en del av gårdene manglet det opplysninger, så tallet er i realiteten sannsynligvis høyere.

Husbankens bostøtteregister gir oversikt over mottakere av bostøtte. Opplysninger fra registeret viser at 174 mottakere av bostøtte i tredje termin 2006 bor i husleieregulerte boliger i Oslo. Vi kjenner ikke eksakt adresse til disse, men vet hvilken bydel de tilhørte. NIBRs leieboerundersøkelse avdekket at 20 husstander i Oslo oppgav å ha mottatt bostøtte i løpet av 2006. Vi antar at om lag halvparten av de 174 bostøttemottakerne er fanget opp i de øvrige kildene, og inkluderer derfor *90 regulerte boliger* herfra.

Oversikt over antall kjente regulerte leieforhold ved utgangen av 2006

De seks kildene som viser antall kjente regulerte leieforhold ble gjennomgått og kvalitetssikret. Deretter ble de brukt som basis for å lage en ny samlet oversikt over antall regulerte leieforhold med kjent adresse ved utgangen av 2006. Dette ble gjort ved en manuell gjennomgang av de nevnte kildene hvor vi dannet et nytt register basert på eiendomsadresser og antall regulerte leiligheter pr adresse. Adresseopplysningene ble satt sammen og overlapp mellom kildene – identiske adresser som var registrert i flere av undersøkelsene – ble fjernet.

Vi kom fram til at vi ved utgangen av 2006 har informasjon om *1155 regulerte leieforhold* i Oslo som fordeler seg på 462 eiendommer. Disse leieforholdene vet med svært stor sikkerhet at eksisterer.

3.1.3 Beregning av totalt antall regulerte leieforhold

Øvre og nedre grense for antall regulerte leieforhold

Vi starter med å definere den øvre og nedre grensen for antall regulerte leieforhold i Oslo i 2006. Med utgangspunkt i uttrekket fra FOB 2001 var det øvre ”potensielle” antallet regulerte leieforhold 16 470 i 2001. Dette er åpenbart et altfor høyt tall. Hvis dette tallet skulle være riktig ville det bety at samtlige utleieboliger i førkrigs-gårdene som leies ut av boligselskaper eller privatpersoner var husleieregulert i 2001. Som drøftet i kapittel 1 og med bakgrunn i en rekke kilder vet vi at det ikke er slik. Allerede i 1992 ble det anslått at antallet var lavere enn dette, nemlig 12 000 (Hansen 1992). I løpet av

de 14 årene fra 1992 til 2006 vet vi at det har skjedd til dels store endringer i den eldre leiegårdsbebyggelsen både hva gjelder eiendomsforhold og rehabilitering. Denne innsikten skulle tilsi at antallet regulerte leieforhold i 2006 er betydelig lavere enn de 12 000 leieforholdene man anslo fantes i 1992.

Det laveste mulige antall regulerte leieforhold som eksisterte ved utgangen av 2006 er de 1 155 leieforholdene i 462 eiendommer som vi med svært stor sikkerhet vet eksisterer. Vi regner det imidlertid som helt usannsynlig at vi gjennom dette prosjektet skulle ha klart å frembringe adressene til samtlige regulerte leieforhold i Oslo. Det er to hovedårsaker til dette. For det første har det i våre egne undersøkelser ikke vært mulig å nå, eller få svar fra, samtlige utleiery, og på langt nær samtlige leieboere. For det andre er det klare begrensninger knyttet til de supplerende kildene vi har benyttet. De gir ingen fullstendig oversikt. Ut fra dette kan vi slå fast at antallet regulerte leieforhold i Oslo må være betydelig høyere enn de 1 155 leieforholdene som vi kjenner adressen til og som vi med svært stor sikkerhet vet eksisterte i 2006.

Oppsummert kan vi dermed si at antallet regulerte leieforhold ved utgangen av 2006 var betydelig høyere enn 1 155 og betydelig lavere enn 12 000.

Beregnet antall regulerte leieforhold

Vi tar utgangspunkt i de 1 155 kjente regulerte leieforholdene i 462 gårder. I disse 462 gårdene var det i gjennomsnitt 2,5 regulerte leiligheter pr gård.

Vi velger en fremgangsmåte der vi forsøker å overføre kunnskapen om disse 462 gårdene til den totale massen av gårder med potensielle regulerte leieforhold. I følge folke- og boligtellingsen 2001 var det totalt 5 123 gårder i 2001 med potensielle regulerte leieforhold. Å anta at gjennomsnittstallet på 2,5 regulerte leieforhold pr gård for de 462 gårdene vi har kunnskap om, skulle gjelde for samtlige gårder, ville være en feilslutning. Gjennomsnittlig antall regulerte leieforhold må være betydelig lavere for de gårdene vi ikke har direkte kunnskap om, enn for de 462 gårdene vi kjenner til. Vi kan trekke frem følgende årsaker til dette:

- Med bakgrunn i våre tidligere drøftinger av omfattende rehabilitering og endringer i eiendomsforhold i eldre bygårder er det all grunn til å anta at antallet gårder med potensielle regulerte leieforhold er redusert fra 2001 til 2006. Det reelle antall gårder er dermed lavere enn 5 123.

- Bakgrunnen for at vi har særlig god kunnskap om de 462 gårdene er i hovedsak at vi sitter med opplysninger om at det med sikkerhet har eksistert regulerte leieforhold her de siste fem årene. De 462 gårdene er ikke trukket ut tilfeldig. Vi kan med stor sannsynlighet anta at antall regulerte leieforhold er høyere i disse utvalgte gårdene enn i samtlige gårder som kan inneholde potensielle regulerte leieforhold.

Det er samtidig flere forhold som tilsier at det finnes flere regulerte boliger enn de 1 155 vi med stor sikkerhet vet eksisterer. Vi oppsummerer kort de viktigste forholdene her:

- Vi har informasjon om kun 8 prosent av gårdene (462 av 5123) hvor det potensielt var regulerte leieforhold i 2001. I disse gårdene var det i gjennomsnitt 2,5 regulerte boliger pr gård. Vi har ingen grunn til å tro at det ikke skulle finnes regulerte boliger i de resterende 92 prosent av gårdene.
- I de 462 gårdene vi har en viss kunnskap om kan det finnes flere regulerte boliger enn dem vi har registrert. Ingen av kildene vi har benyttet har fullstendig oversikt over antall regulerte leieforhold i de aktuelle gårdene. I de fleste gårdene har vi kunnskap om ett regulert leieforhold, men ingenting tilsier at det ikke skulle være flere. Sannsynligheten er tvert imot stor for at det finnes flere slike leieforhold i mange av disse gårdene.
- Gitt begrensningene både ved våre egne undersøkelser og øvrige kilder ser vi det som svært usannsynlig at vi skulle ha klart å få oversikt over samtlige regulerte boliger. Det totale antallet må derfor være høyere.
- Andelen eldre som deltok i NIBRs leieboerundersøkelse var svært høy. Dette indikerer at andelen eldre kan være høy i samtlige regulerte boliger. Erfaring tilsier lav deltakelse fra eldre i spørreskjemaundersøkelser. Dermed er det grunn til å tro at det også var mange eldre som *ikke* deltok. Vi fikk en rekke henvendelser fra naboer og familiemedlemmer som fortalte at de kjente til eldre leieboere som av ulike årsaker ikke maktet å delta.
- NIBRs leieboer- og utleierundersøkelse har avdekket at flere leieboere, og også en del utleiere, har manglende kunnskaper om husleieregulering. Flere er usikre på om deres leiebolig(er) er omfattet av regulering. Usikkerhet om disse forholdene vil kunne bidra til en underrapportering.

Våre egne undersøkelser og øvrige kilder har gitt en viss oversikt over feltet, men kan ikke sies å være representative i statistisk forstand. Beregningene av det totale antallet regulerte boliger må derfor delvis bygges på antagelser med utgangspunkt i tilgjengelig kunnskap. Vi har ikke grunnlag for rene statistiske beregninger.

Med dette som bakgrunn antar vi at antall regulerte leieforhold er 0,5 pr bygård i gjennomsnitt for de 4 661 gårdene vi ikke har kunnskap om. Tallet 0,5 er en *antagelse* på basis av den kunnskapen som foreligger og de forutgående refleksjonene.

Vi får dermed følgende regnestykke:

4 661 gårder med 0,5 regulert leieforhold pr gård = 2 330 regulerte leieforhold + 462 gårder med 2,5 regulerte leieforhold pr gård = 1 155 regulerte leieforhold = Totalt 3 485 regulerte leieforhold
--

Vi anslår at det ved utgangen av 2006 eksisterte om lag 3 500 leieforhold i Oslo som omfattes av husleiereguleringslovens kapittel II. Vi anser dette som et nøkternt, men realistisk anslag.

Beregningen av det totale antallet regulerte boliger tilsier at vi gjennom våre undersøkelser og øvrige kilder har klart å fange opp hver tredje regulerte bolig. Dette anser vi som nøkternt ut fra de kildene vi har basert oss på.

Beregningen medfører at det finnes 2 330 regulerte boliger i tillegg til de 1 155 som vi med stor sikkerhet vet eksisterer. De 2 330 beregnede boligene er fordelt på de 4 661 gårdene som vi ikke har kunnskap om. Det betyr at vi antar at det finnes kun én regulert bolig i halvparten av de 4 661 gårdene vi har liten kunnskap om.

Med en slik fordeling har vi ikke regnet med at det kan finnes flere regulerte boliger enn 2,5 pr gård i de 462 gårdene vi har en viss kjennskap til. Som vi har vært inne på tidligere er det mye som tyder på at det eksisterer flere regulerte boliger i disse gårdene enn dem vi har registrert. En alternativ fordeling av de 2 330 beregnede boligene kunne se ut slik: Vi antar at det i gjennomsnitt finnes én regulert bolig ekstra i hver av de 462 gårdene vi har en viss kunnskap om (totalt 3,5

pr gård). Dermed vil det i gjennomsnitt finnes én regulert bolig i 40 prosent av de 4 661 gårdene vi ikke har kunnskap om.

Fordeling av regulerte leieforhold etter bydeler i Oslo

De 1 155 regulerte boligene som vi vet eksisterte ved utgangen av 2006 er konsentrert til de fem bydelene som utgjør indre by i Oslo. Det er i bydel Frogner vi finner de fleste av disse kjente regulerte leieboligene (43 %), fulgt av St.Hanshaugen (24 %), Grünerløkka (16 %), Sagene (10 %) og Gamle Oslo (7 %). Mindre enn én prosent befant seg i øvrige bydeler.

Det samme hovedmønsteret, men med visse variasjoner, fremkommer også når vi tar for oss fordelingen i enkeltkildene samt i uttrekket fra FOB 2001.

3.1.4 Regulerte leieforhold - i praksis?

Det er grunn til å tro at relativt mange leieforhold som etter loven skulle være regulert i praksis likevel ikke er det. Årsakene til dette er flere.

Det praktiske innholdet i en leiekontrakt bestemmes i stor grad av hva som er avtalt mellom partene. Det er først når det oppstår tvil eller uenighet, og en av partene oppsøker mer informasjon og eventuelt trekker inn en tredjepart at husleieloven eller husleiereguleringsloven får praktiske konsekvenser for leieforholdet. Det er dermed ingen automatikk i at leieforhold i førkrigsgårder inngått frem til år 2000 i praksis har blitt underlagt regulering.

Et regulert leieforhold forutsetter dermed at minst én av partene kjenner til loven, mener at det konkrete leieforholdet omfattes av reguleringen og samtidig gir uttrykk for dette. Hvis leieboer mener at leieforholdet vil være omfattet av husleiereguleringen eller er usikker på dette og vil finne ut av det må leieboer kjenne til Husleienemnda og være villig til å legge det fram som en sak for nemnda.

Det er flere forhold som gjør at disse forutsetningene ofte ikke er tilstede. Selv om vi i vår undersøkelse har støtt på mange leieboere som har kunnskap om loven og rettighetene sine har vi samtidig støtt på mange som ikke har slik kunnskap. Slik mangelfull kunnskap om loven samsvarer også med funn fra tidligere undersøkelser (Langsether og Sandlie 2006).

Vår undersøkelse har også avdekket at flere leieboere frykter konsekvensene ved å konfrontere utleier med slik kunnskap og

fremføre krav til leieforholdet, selv om disse er rettmessige. Man ønsker ikke det ubehaget det er å komme i en konfliktsituasjon med utleier og frykter hvilke konsekvenser det kan få for boligsituasjonen fremover. Relasjonen mellom utleier og leieboer er på mange måter et ubalansert forhold hvor utleier på mange områder har mest makt. Leieboernes frykt for slike konsekvenser har blitt synliggjort på to måter gjennom vår undersøkelse. For det første gjennom at mange leieboere i sin kontakt med oss har stilt spørsmål ved om utleier vil få informasjon om at de har deltatt i undersøkelsen. Flere har sagt at i så tilfelle ønsket de ikke å delta. For det andre har flere fortalt at de flere ganger er blitt utsatt for ulike typer press fra utleier. Presset har handlet om å inngå en ny tidsbegrenset kontrakt som ikke omfattes av regulering eller å avslutte leieforholdet og flytte ut. De som blir utsatt for dette opplever presset svært ubehagelig og som svært stressende for hele boligsituasjonen. Flere forteller også om naboer som har blitt presset ut og at de nå enten er den siste personen, eller blant de få som er igjen, som har en tidsubestemt leiekontrakt.

En del leieboere synes også å tro at hvis man har inngått en leiekontrakt (skriftlig eller muntlig) hvor reguleringen ikke er nevnt så gjelder den heller ikke. De er ikke klar over at leieforhold som oppfyller kriteriene til å være omfattet av Husleiereguleringsloven regnes som regulert enten dette er kjent for leieboer og utleier, eller ei. Det er Husleienemnda som avgjør om leieforholdet omfattes av husleieregulering ut fra sin tolkning av Husleiereguleringsloven, og dette er uavhengig av hva utleier og leieboer har avtalt seg imellom. Husleiereguleringsloven står dermed over eventuelle privatrettslige kontrakter mellom utleiere og leieboere.

I noen situasjoner vil imidlertid forhold knyttet til den enkelte leiekontrakten være avgjørende. Dette gjelder for eksempel hvis en leieboer som i utgangspunktet hadde en tidsubestemt leiekontrakt har inngått ny kontrakt med utleier etter 1999. Da vil leieforholdet reguleres av den nye husleieloven, og leieforholdet vil ikke lenger omfattes av husleiereguleringsloven. Gjennom prosjektet har vi fått flere historier fra leieboere som har opplevd at utleier har forsøkt å få dem til å undertegne en ny kontrakt og dermed si ifra seg rettighetene som fulgte den gamle kontrakten.

Vi har også et klart inntrykk av at en del utleiere ikke har kunnskap om husleiereguleringsloven. Andre har slik kunnskap, men vegrer seg for å dele denne kunnskapen med leieboer. En del er også motvillige til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene og yter motstand mot leieboere som hevder at leieforholdet er omfattet av regulering. I en

del tilfeller er det først når Husleienemnda trekkes inn og gjør et vedtak at utleier velger å følge loven på dette punktet.

I tillegg til disse faktorene som gjelder utleier og leieboer, spiller det en rolle at myndighetene mangler en registrering av utleieboliger som omfattes av husleieregulering og at kontrollen som føres med leiemarkedet er svært begrenset. Kontrollen er avhengig av at en av partene i leieforholdet henvender seg til Husleienemnda.

Påpekningen av at det finnes en del leieforhold som etter loven skulle vært regulert av husleiereguleringsloven har relativt liten betydning for omfanget av regulerte leieforhold i 2007 da det kun er 3 år igjen til loven avvikles. Det er likevel verdt å understreke at det reelt sett finnes flere leieforhold som skulle vært omfattet av regulering enn dem som i praksis faktisk reguleres av husleiereguleringslovens kapittel II.

3.2 Hva slags boliger?

3.2.1 Leilighetsstørrelse

I NIBRs leieboer- og utleierundersøkelse spurte vi om hvor mange rom boligene hadde utenom kjøkken og bad. Den gjennomsnittlige regulerte boligen i leieboerundersøkelsen har 3,2 rom (median: 3 rom), mot 3,1 rom i utleierundersøkelsen. 77 prosent av de regulerte boligene i leieboerundersøkelsen er 2-, 3- eller 4-roms, mot 82 prosent i utleierundersøkelsen (tabell 3.2). Det er færre toroms- og flere treromsleiligheter i leieboerundersøkelsen, enn i utleierundersøkelsen. I begge NIBR-undersøkelsene er det svært få ettromsleiligheter, mens om lag hver sjetten leilighet har 5 eller flere rom.

Opplysningene fra Husbankens bostøtteregister over regulerte boliger hvor husstanden mottar bostøtte viser at disse boligene er noe mindre enn i NIBR-undersøkelsene. Hovedtendensene er imidlertid svært like i de tre undersøkelsene. Boligene i Husbankens bostøtteregister har i gjennomsnitt 2,8 rom (median 3). Videre er det færre fire- og femromsleiligheter blant leilighetene der husstanden mottar bostøtte, enn i NIBR-undersøkelsene.

Tabell 3.2 *Antall rom i husleieregulerte boliger i Oslo.*

Antall rom	NIBRs leieboerundersøkelse		NIBRs utleierundersøkelse		Husbankens bostøtteregister	
	Antall boliger	Andel boliger, %	Antall boliger	Andel boliger, %	Antall boliger	Andel boliger, %
1 rom	12	6	11	4	15	8
2 rom	42	21	85	32	55	31
3 rom	76	38	81	30	72	41
4 rom	36	18	53	20	19	11
5 rom	26	13	39*	14*	10	6
6 rom	4	2			3	2
7 rom	3	2			1	1
Totalt	199	100	269	100	175	100

* Tallene gjelder for leiligheter som har 5 eller flere rom.

Når vi undersøker antall kvadratmeter i NIBRs leieboerundersøkelse viser det seg at den gjennomsnittlige leiligheten er på 80 m² (median 70 m²) (tabell 3.3). Om lag to tredeler av de regulerte boligene som er registrert i undersøkelsen er på mellom 16 og 80 m². Mens en av tre er på mellom 80 og 200 m². Om lag en av fire boliger er større enn 100 m².

Sammenligner vi funnene fra de to kildene ser vi at boligene i Husbankens bostøtteregister er noe mindre målt i antall kvadratmeter. Gjennomsnitt antall kvadratmeter ligger her på 74 m² (median 68m²). Dessuten er flere av boligene hvor husstandene mottar bostøtte mellom 40 og 60 m², og betydelig færre er over 120 m².

Tabell 3.3 *Størrelse på husleieregulerte boliger i Oslo.
Kvadratmeter.*

Antall rom	NIBRs leieboerundersøkelse		Husbankens bostøttere register	
	Antall boliger	Andel boliger, %	Antall boliger	Andel boliger, %
16 – 39 m ²	13	7	14	8
40 – 59 m ²	38	19	45	26
60 – 79 m ²	72	37	54	31
80 – 99 m ²	26	13	30	17
100 – 119 m ²	16	8	22	12
120 – 139 m ²	12	6	5	3
140 – 198 m ²	20	10	5	3
Oslo totalt	197	100	175	100

3.2.2 Leilighetsstandard

NIBRs leieboerundersøkelse stilte spørsmål om leilighetene har *eget* eller *tilgang til* kjøkken eller kjøkkenkrok, bad eller dusj, og WC. Analysen viser at nesten samtlige av leilighetene har slike fasiliteter inne i leiligheten.

Kun 1 prosent har ikke besvart spørsmålet om de har eget kjøkken/kjøkkenkrok og bad/dusj, mens om lag 3 prosent har ikke besvart spørsmålet om de har eget WC. Det er imidlertid ingen som har angitt at de kun har tilgang til kjøkken eller bad/dusj, mens kun én person har oppgitt å kun ha tilgang til WC. Det er dermed vanskelig å vite om de ytterst få som ikke har besvart disse spørsmålene faktisk ikke har slike fasiliteter inne i leilighetene sine, om de har misforstått spørsmålet, oversett det eller av andre grunner ikke har ønsket å besvare det. De utgjør uansett en helt ubetydelig andel.

Leieboerundersøkelsen inneholdt også spørsmål om leiligheten noen gang har blitt omfattende rehabilitert, og i tilfelle når dette ble gjennomført. Det ble presisert at rehabiliteringen kunne ha funnet sted før eller etter at de selv flyttet inn. Spørsmålet er relativt åpent formulert. Det er ikke definert hva som menes med en ”omfattende rehabilitering”. Når vi vet at de gjeldende bygningene er oppført før 1940 kan svarene likevel gi en viss pekepinn på hvilken standard leilighetene har i dag. Vi minner også om at den gjennomsnittlige botiden for beboerne er 30 år.

Om lag halvparten av leilighetene (52 %) har ifølge leieboerne aldri gjennomgått omfattende rehabilitering. 42 prosent oppgir at leiligheten er oppgradert, mens fem prosent er usikre på dette.

Blant dem som oppgir at leiligheten er oppgradert har en høy andel blitt oppgradert de to siste årene, i 2005 og 2006 (tabell 3.5). De fleste av boligene som er rehabilitert de siste to årene befinner seg i det såkalte Rivertzke-kvartalet på Sagene. Her er det en stor gårdeier som eier nesten samtlige bygninger og leiligheter og som rehabiliterer leilighetene samlet. I Frogner bydel hvor de fleste regulerte boligene befinner seg er det svært få som er rehabilitert de senere årene.

Tabell 3.4 *Regulerte boliger som er rehabilitert.*

Tidspunkt for rehabilitering	NIBRs leieboerundersøkelse	
	Antall rehabiliterte boliger	Andel rehabiliterte boliger, %
1921 – 1979	10	12
1980 – 1989	9	11
1990 – 1999	18	23
2000 – 2004	16	20
2005 – 2006	27	34
Totalt	80	100

3.2.3 Leieboernes vedlikehold og investeringer

35 prosent av dem som oppgir at leiligheten er blitt omfattende rehabilitert oppgir også at de har betalt dette selv. Spørreskjemaet inneholdt ikke spørsmål om hvem som hadde utført rehabiliteringen, men mange leieboere tilføyde dette selv. Dette gir grunn til å tro at flere enn dem som har gjort slike tilføyelser har kostet på leiligheten sin selv. De som oppgir å ha betalt for rehabiliteringen selv oppgir at det stort sett handler om omfattende oppgraderinger av bad og kjøkken, mens andre også har lagt nye gulv og tapetsert. De fleste av disse investeringene ble gjort før Stortinget vedtok å oppheve reguleringen og før nedtrappingen av ordningen trådte i kraft. I intervjuene kom det frem at flere hadde investert for opptil flere hundre tusen kroner. Undersøkelsen viser dermed at *minst* en av tre leieboere har investert betydelige summer i den regulerte leieboligen. Dette funnet samsvarer i stor grad med Hansen (1984) som fant at leieboerne ofte la stort arbeid i å vedlikeholde og utbedre egne leiligheter.

En eldre mann i en regulert bolig uttrykker det slik:

Vi har brukt nærmere 500 000 kroner av våre egne midler til å pusse opp denne leiligheten. Nytt kjøkken og nytt bad har vi kostet selv. Vi fikk aldri noen form for kompensasjon fra gårdeier. Det var lenge før det ble snakk om at reguleringen skulle avvikles. Vi så på dette som sikkert. Vi skulle leie her hele livet. (Sitat fra intervjuperson).

Som nevnt har de fleste leieboere som har foretatt investeringer i den regulerte leieboligen gjort dette mens ordningen med husleieregulerte leiekontrakter ble ansett som en sikker og vedvarende leieform. Svært få oppgav å ha fått noe form for kompensasjon eller redusert husleie fra utleier som følge av sine investeringer i leieboligen. Vi skal være forsiktige med å generalisere ut fra et slikt begrenset materiale. Funnene peker imidlertid i retning av at det kun er relativt få tilfeller hvor oppgraderingen har vært avtalt med utleier og leieboer har fått kompensasjon. For å si noe om omfanget av dette bør det undersøkes nærmere.

Ut fra dagens situasjon kan det fremstå som merkelig, og lite rasjonelt, at man har investert så mye i en bolig man leier. Gjennom intervjuene kom det frem at flere regnet tidsubestemte leiekontrakter underlagt regulering som en svært sikker og stabil ordning på det tidspunktet rehabiliteringen for egne midler ble gjort. Den gangen var det svært mange som bodde til leie på denne måten, og man forutså ikke at boligmarkedet skulle endre seg så mye og at ordningen skulle oppheves. Flere uttrykker at de i dag angrer bittert på at de brukte pengene sine på denne måten, men sier samtidig at de handlet i tråd med en tankegang som var utbredt til langt utpå 1980-tallet. Flere gir også uttrykk for en viss skamfølelse over at de ikke forsøkte å endre sin bosituasjon mens de ennå ikke var blitt for gamle, og fortsatt hadde økonomisk mulighet til å gjøre en endring.

3.3 Utleiere

NIBRs utleierundersøkelse kan fortelle oss en del om boligutleiere generelt, og om dem som leier ut regulerte boliger spesielt. Hensikten med undersøkelsen var primært å styrke kunnskapen om antall regulerte boliger, samt å få informasjon om husleienivå. I tillegg var det noen spørsmål om utleievirksomheten og type utleier.

Vi presenterer først noen funn knyttet til samtlige boligutleiere som deltok i undersøkelsen. Funnene gjelder dermed alle boliger som de leide ut, og ikke kun de regulerte boligene. Om lag halvparten (47 %)

av de 384 utleierne som besvarte undersøkelsen oppgav at de leide ut totalt 25 210 boliger fordelt på 903 gårder. 27 prosent leide ut én bolig, mens 20 prosent leide ut to boliger. 20 prosent leide ut mellom 3 og 9 boliger. 24 prosent leide ut 10 til 67 boliger, mens de resterende 9 prosentene var storutleierne som leide ut mellom 100 og over 10 000 boliger hver. Disse 9 prosent storutleierne består av 16 store utleiere som samlet leier ut 23 872 boliger, noe som utgjør 95 prosent av de utleide boligene i utleierundersøkelsen. Blant disse storeierne finner vi Oslo kommune, en del private stiftelser og større foretak.

Totalt fordelte leieboligene seg på 903 gårder. De fleste utleierne har relativt få utleieboliger i den enkelte gård. I 60 prosent av gårdene oppgir de enkelte utleierne at de leier ut én bolig. I 30 prosent av gårdene leier de ut mellom 2 og 4 utleieboliger, mens kun i 10 prosent av gårdene leier de ut 5 eller flere utleieboliger.

Utleiere av regulerte boliger

68 av utleierne (18 prosent) som deltok i undersøkelsen oppgav at de leide ut totalt 415 regulerte boliger. Blant utleierne var det litt flere foretak (57 %) enn private (43 %) som oppgav å leie ut regulerte boliger.

De 29 private utleierne som besvarte spørreskjemaet leide ut 47 regulerte boliger. Det betyr at hver privat utleier i gjennomsnitt leide ut 1,6 regulerte boliger. De aller fleste private utleiere leide kun ut én regulert bolig. Noen få leide ut mellom tre og syv regulerte boliger.

De 39 foretakene som deltok i undersøkelsen leide ut 368 regulerte boliger. Det betyr at hvert foretak i gjennomsnitt leide ut 9,4 regulerte boliger. Det var stor variasjon i hvor mange regulerte boliger det enkelte foretaket leide ut. Litt over halvparten av foretakene leide ut mellom en og fem leiligheter. En av tre foretak leide ut mellom seks og atten leiligheter, mens kun 13 prosent leide ut mellom 24 til 60 regulerte boliger.

Det er en viss tendens til at utleiere som leier ut kun en eller et fåtall regulerte boliger i mindre grad samtidig leier ut utleieboliger på det ordinære private utleiemarkedet. Utleiere med et større antall regulerte leiligheter leier oftere ut ordinære utleieboliger.

I kapittel 3.2.1 presenterte vi størrelse på de regulerte boligene fra NIBRs utleierundersøkelse, mens husleienivå etter størrelse og bydel presenteres i kapittel 5.1.

4 Hvem bor i husleieregulerte boliger?

Dette kapitlet er i hovedsak basert på NIBRs leieboerundersøkelse hvor 205 leieboere i regulerte boliger har besvart et spørreskjema. Der det er naturlig har vi supplert eller sammenlignet funnene herfra med funn fra gruppen av bostøttlemottakere (174 husstander) som vi har fått opplysninger om gjennom Husbankens bostøtterregister.

NIBRs leieboerundersøkelse kan ikke sies å være representativ i statistisk forstand. Årsaken er at det totale universet av leieboere i regulerte leieforhold er ukjent og at det ikke har vært mulig å sikre at det ble trukket et tilfeldig utvalg. På de punktene der det finnes andre kilder å sammenligne resultatene med viser funnene imidlertid stor grad av sammenfall. Vi har for øvrig ingen grunn til å tro at utvalget har avgjørende systematiske skjevheter, men kan heller ikke avvise det. Like fullt gjør dette at vi er varsomme med å trekke slutninger for samtlige regulerte leieforhold med basis i undersøkelsens funn. For en drøfting av leieboerundersøkelsens representativitet, se kapittel 2.2.4.

I tillegg til den statistiske behandlingen av opplysninger gitt i NIBRs leieboerundersøkelse, har vi benyttet kvalitativt materiale fra spørreskjemaene og intervjuer med leieboere.

4.1 Demografiske trekk

4.1.1 Alder, kjønn og familietyper

Beboerne i husleieregulerte leieforhold har ikke uventet en relativt høy gjennomsnittsalder (tabell 4.1). Personene som har fylt ut skjemaene er i gjennomsnitt 63 år. Den yngste er 26 år og den eldste 95 år. Hele 82 prosent er 50 år eller mer, og 42 prosent av respondentene har nådd pensjonsalder på 67 år.

Tabell 4.1 *Beboere i regulerte leieforhold etter alder.*

Aldersgrupper	Antall	Prosent
26 – 39 år	12	6,2
40 – 49 år	22	11,4
50 – 59 år	38	19,7
60 – 69 år	53	27,5
70 – 79 år	34	17,6
80 – 95 år	34	17,6
Oslo totalt	193	100

En postal spørreskjemaundersøkelse er i utgangspunktet ikke en ideell metode for å nå eldre mennesker (se drøfting i kapittel 2.2.4). At så mange eldre likevel har deltatt, særlig så mange som er over 80 år, tyder på at dette er en sak som oppleves som relevant og viktig for respondentene. Vi har fått en rekke tilbakemeldinger om eldre mennesker som ikke har maktet å fylle ut et spørreskjema. Vi ser det derfor ikke som usannsynlig at andelen eldre kan være enda høyere enn våre tall viser.

Det er en overvekt av kvinner blant respondentene. For hele gruppen av respondenter er andelen kvinner på 61 prosent. Blant dem som er 67 år eller eldre er andelen kvinner på 74 prosent.

Som vi har sett dominerer aldersgruppen over 60 år. De aller fleste av disse bor alene. Blant samtlige hushold bor to av tre alene, en av fire består av to personer og de resterende 17 prosent er familier med tre eller flere personer. Kun 5 prosent av husholdene har barn under 18 år.

Hushold i regulerte leieforhold som mottar bostøtte

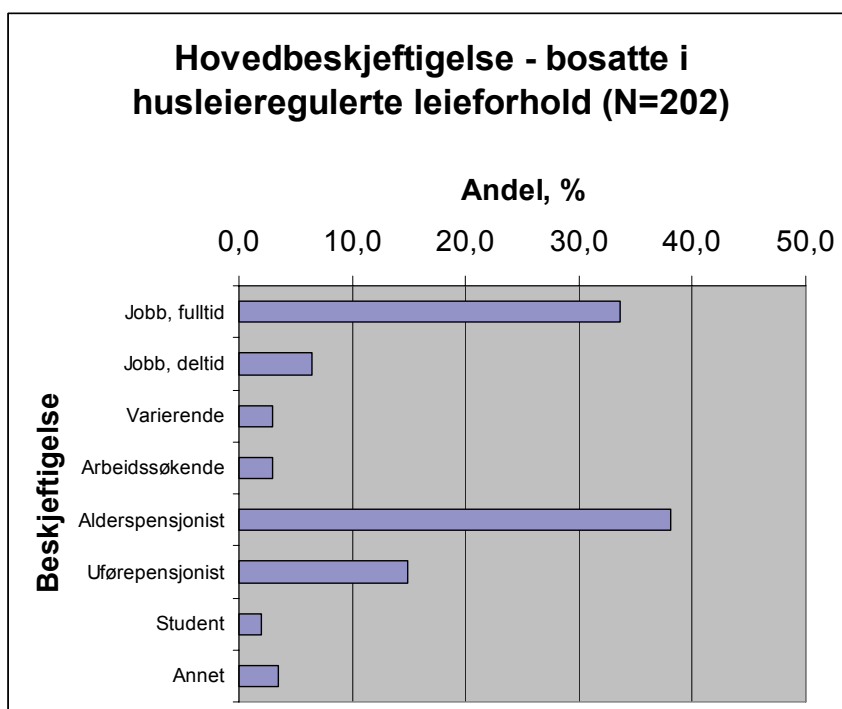
Fra Husbankens bostøtteregister har vi opplysninger om blant annet alder og husholdstyper for hushold som mottok bostøtte i tredje termin 2006. Hele 83 prosent av disse bodde alene. Halvparten av bostøttemottakerne er eldre over 65 år. Den nest største gruppen er uføre under 65 år uten barn, som utgjør 25 prosent. Deretter er om lag 10 prosent enslige forsørgere med barn under 18 år. Uføre under 65 år med barn og barnefamilier for øvrig er svært få og utgjør til sammen 5 prosent. De siste 10 prosentene er klassifisert under samlebetegnelsen ”andre støtteberettigede”. Oppsummert kan vi si at denne gruppen stort sett består av enslige, eldre over 65 år, samt en viss andel uføre uten barn under 65 år.

4.2 Sosioøkonomiske forhold

4.2.1 Hovedbeskjeftigelse

Respondenter som er bosatt i husleieregulerte leieforhold domineres av to store grupper når det gjelder deres hovedbeskjeftigelse. Alderspensionistene utgjør den største gruppen med 38 prosent, mens yrkesaktive som arbeider fulltid utgjør 33 prosent (figur 4.1). Legger vi til de 6 prosentene som oppgir å ha deltidsarbeid er andelen yrkesaktive på 40 prosent. Som den tredje største gruppen finner vi uførepensionistene som utgjør 15 prosent. Tre prosent oppgir at hovedbeskjeftigelsen varierer, og like mange oppgir å være arbeidssøkende. Tre prosent oppgir også at de tilhører kategorien "annet", ofte i kombinasjon med andre kategorier. De som har oppgitt hva de mener med annet oppgir at de er frilansere, selvstendige næringsdrivende, husmødre eller sosialklienter. Fem prosent har oppgitt at de hører hjemme i to kategorier. De fleste av disse arbeider deltid i kombinasjon med å være studenter eller delvis uføretrygdete.

Figur 4.1 *Respondentenes hovedbeskjeftigelse. Prosent.*



Som den demografiske gjennomgangen viste har beboerne i husleieregulerte leieforhold en betydelig høyere gjennomsnittsalder enn den totale befolkningen i indre by. Det er derfor ikke uventet at andelen som har nådd 67 år er på 42 prosent. At så mange som 15 prosent er uføre er betydelig høyere enn i den øvrige befolkningen. Totalt betyr det at om lag 60 prosent av beboerne er utenfor arbeidslivet enten på grunn av alder eller av andre grunner. Dette er svært høye tall og har, som vi skal se nærmere på i neste delkapittel, betydning for inntektsnivået. I tillegg til at så mange ikke er i arbeid nærmer dessuten svært mange av dem som er i arbeid seg pensjonsalder. Hele 32 prosent av de yrkesaktive har passert 60 år, mens ytterligere 33 prosent har passert 50 år. To av tre som er i arbeid har dermed passert 50 år.

4.2.2 Inntekt

Den gjennomsnittlige årlige brutto personinntekten for respondentene lå på kr 251 000 i 2005. Medianinntekten lå på kr 220 000 samme år. Ikke uventet var det store variasjoner i inntektsnivå. Den høyeste personinntekten var på kr 800.000. Vi har delt inn respondentene i fem like store grupper etter inntekt (tabell 4.2). Da viser det seg at en av fem tjente mindre enn kr 150 000 i 2005, mens en av fem tjente kr 350 000 eller mer.

Tabell 4.2 *Respondentenes inntektsnivå. Brutto årlig personinntekt i 2005.*

Inntektsgrupper (1000 NKR)	Andel personer, %
0 – 149'	20
150' – 203'	20
204' – 263'	20
264' – 347'	20
348' – 800'	20
N = 171	100

Inntektsnivå for ulike aldersgrupper

Inntekt varierer mellom ulike aldersgrupper. Blant respondentene som bor i regulerte leieboliger har 60 prosent av dem under 67 år en brutto årsinntekt på over kr 250 000, mens blant dem som er 67 år eller eldre har kun 12 prosent inntekt over kr 250 000 (tabell 4.3). Dette viser at det finnes grupper blant leieboerne som har middels eller relativt god inntekt, særlig blant de yrkesaktive, men også blant pensjonistene.

Blant dem som har nådd pensjonsalder oppgir 30 prosent å ha en inntekt på under kr 150 000, mens nesten 60 prosent har en inntekt som ligger mellom kr 150 000 og 250 000. En enslig minstepensjonist mottok i 2006 årlig om lag kr 113 000 i alderspensjon (NAV/RTV 2007). To tredjedeler av pensjonistene med inntekt under kr 150 000 oppgav at de hadde mottatt bostøtte i løpet av 2006. Det er særlig de gruppene med relativt lav inntekt som enten nærmere seg pensjonsalder (55 til 66 år) eller er pensjonister som det rettes spesiell oppmerksomhet mot her.

Tabell 4.3 *Aldersfordeling etter inntektsnivå. Brutto årlig personinntekt. Prosent.*

Inntektsgrupper (1000 NOK)	Aldersgrupper		
	26 til 54 år	55 til 66 år	67 til 95 år
Under 149'	11	14	30
150' – 249'	19	25	58
250' – 349'	45	25	8
350' – 800'	25	36	4
Totalt (N=161)	100	100	100

For en enslig pensjonist utgjør minstepensjonen summen av folketrygdens grunnbeløp (G) og særtillegg etter ordinær sats (79,33 % av G). Fra 1.mai 2006 var folketrygdens grunnbeløp på 62 892 kr (NAV/RTV 2007). Minstepensjonen for en enslig pensjonist vil dermed i de fleste tilfeller være på brutto kr 112 784 i året. Det vil si en brutto månedlig utbetaling på kr 9 399 kr.

En gjennomgang av materialet viser at flere av alderspensjonistene som har oppgitt årsinntekt har en inntekt som ligger nært denne beregnede minstepensjonen.

En av fire som er 60 år eller eldre oppgir å ha gjeld. En av tre oppgir at de ikke har formue. Om lag ti prosent har oppgitt at de har en formue på over 200 000, mens ti prosent har lavere formue. 20 prosent av utvalget har ikke besvart spørsmålet om formue.

Oppsummert er det riktig å si at det inntektsmessig er en klar polarisering blant beboerne – en gruppe som har middels eller relativt god inntekt og et flertall som har en relativt lav inntekt. Den første gruppen består hovedsakelig av yrkesaktive, men også av noen alderspensjonister. Gruppen består av et lite mindretall som tjener svært godt, og et stort flertall med det vi kan kalle normalinntekt. I

den siste gruppen finner vi særlig alders- og uførepensjonistene. 30 prosent av dem som har nådd pensjonsalder har en brutto årsinntekt på under kr 150 000, mens 60 prosent tjener mellom kr 150 000 og 250 000. I tillegg er det en mindre gruppe personer under pensjonsalder med en løs tilknytning til arbeidslivet og svært svak økonomi.

4.2.3 Leieboere som mottar bostøtte

NIBRs leieboerundersøkelse avdekker at kun 20 respondenter (12 prosent) oppgir å ha mottatt bostøtte i løpet av det siste året, mens 88 prosent ikke har mottatt slik støtte. Alle som oppgir å ha mottatt bostøtte har også oppgitt den månedlige summen de har mottatt. I gjennomsnitt har de mottatt kr 2 225 pr måned i bostøtte. Beløpene varierer fra kr 100 til kr 5 200 (tabell 4.4). Det er viktig å gjøre oppmerksom på at det knytter seg en viss usikkerhet til selve nivået på bostøttebeløpene. I spørreskjemaet ble det spurt om hvor mye man har mottatt *pr måned*, men ut fra størrelsen på de høyeste beløpene er det rimelig å anta at noen antagelig har oppgitt *terminbeløpet*.

Tabell 4.4 *Utbetalt bostøtte til bostøttemottakere. NIBRs leieboerundersøkelse.*

Utbetalt bostøtte pr mnd	Andel mottakere, %
0 – 999 kr	25
1000 – 1999 kr	20
2000 – 2999 kr	30
3000 – 3999 kr	10
4000 – 5200 kr	15
N = 20	100

To tredjedeler av dem som oppgir å ha mottatt bostøtte i NIBRs leieboerundersøkelse har nådd pensjonsalder. Det vil si at 17 prosent av dem som er 67 år og eldre oppgir å ha mottatt bostøtte i løpet av det siste året. De fleste av disse er enslige. Kun to bor sammen med ektefelle eller samboer, og kun to bor sammen med barn. Nesten samtlige hadde en brutto årsinntekt på mellom kr 100 000 og 150 000.

Opplysningene fra Husbankens bostøtteregister viser at 174 mottakere av bostøtte i Oslo i tredje termin 2006 bodde til leie med leiekontrakt underlagt husleieregulering (se kapittel 2.2.3). Dette viser, som antatt, at NIBRs leieboerundersøkelse kun har fanget opp en liten andel av bostøttemottakere i regulerte boliger.

Tall fra Husbankens bostøttere register viser at 57 prosent av bostøttmottakerne som bodde i regulerte leieforhold i Oslo bor i bydel Frogner. Om lag halvparten er pensjonister og langt de fleste (83 %) bor alene.

4.3 Botid

De fleste som bor i regulert bolig har bodd der lenge. Gjennomsnittlig botid er på 30 år (median 27 år). Den korteste botiden er 6 år, mens den lengste er 95 år. Årsaken til at den korteste botiden er på hele 6 år er at undersøkelsen ble gjennomført senhøstes 2006 og at leiekontrakten må være inngått før 1.januar 2000 for at leieforholdet omfattes av husleieregulering.

En av fem har bodd mellom 6 og 14 år i den regulerte boligen. I den andre enden av skalaen har en av fem en botid på mer enn 47 år.

Botiden for dem som har nådd pensjonsalderen er i gjennomsnitt 40 år. Seks år er den korteste botiden, mens 95 år er den lengste. 4 av 10 har bodd 45 år eller lenger i boligen, mens to av ti har bodd i samme bolig i 53 år eller mer.

Den lange botiden indikerer at dette sannsynligvis er den siste gruppen av mennesker i Norge som – uten å være vanskeligstilte – har basert seg på å være leieboere hele eller store deler av livet.

4.4 Bli boende eller flytte?

Den lange botiden gjenspeiles også ved at svært mange, særlig av de eldste, føler seg nært knyttet til leiligheten, gården og området de bor i. To av tre ønsker å bli boende i den regulerte boligen så lenge som mulig (tabell 4.5). 16 prosent sier de ønsker å bli boende i tre år til – altså frem til reguleringen avvikles.

Tabell 4.5 *Ønsket botid blant respondenter i alle aldersgrupper.*

Hvor lenge ønsker du å bli boende?	Antall	Andel, %
Flytte så raskt som mulig	13	7
Bli boende i opptil 3 år til	31	15
Bli boende i mer enn 3 år til	18	9
Bli boende så lenge som mulig	136	69
Totalt (N = 198)	198	100

Når vi tar for oss gruppen som er 67 år eller eldre ser vi at hele 84 prosent ønsker å bli boende så lenge som mulig (tabell 4.6). De resterende 16 prosentene viser imidlertid, gjennom de utdypende spørsmålene, at de også egentlig ønsker å bli boende så lenge som mulig. Årsaken til at de oppgir at de vil flytte etter tre år er at de frykter den økte husleien når reguleringen faller bort. De svarer derfor i forhold til hva de ser som økonomisk mulig i løpet av de neste tre årene. De antar at de i løpet av få år vil bli tvunget til å flytte av økonomiske årsaker.

Tabell 4.6 *Ønsket botid blant respondenter 67 år og eldre.*

Hvor lenge ønsker du å bli boende?	Antall	Andel, %
Flytte så raskt som mulig	3	4
Bli boende i opptil 3 år til	4	5
Bli boende i mer enn 3 år til	5	7
Bli boende så lenge som mulig	63	84
Totalt (N = 75)	75	100

Ønsket om å bli boende – kvalitative funn

I tillegg til spørsmålene i NIBRs leieboerundersøkelse der man kunne krysse av for ferdige alternativ, har mange benyttet de åpne feltene i spørreskjemaet til å gi uttrykk for sin situasjon. Fordi kommentarene er ulikt formulert og har ulik karakter har vi ikke tallfestet dem. I tillegg har intervjuene med et lite utvalg eldre leieboere gitt bedre innsikt i hvordan situasjonen oppleves fra deres ståsted.

Det er svært få av dem som er yrkesaktive og yngre enn 50 år som har kommet med slike beskrivelser av sin situasjon. De fleste er pensjonister, mens en del nærmer seg pensjonsalder og er uføre eller har lav inntekt. For å vise hvordan noen av de eldre respondentene selv opplever sin situasjon har vi tatt med noen av deres ytringer:

Det er som med en plante. Jeg har slått rot her. Hvis jeg må flytte fra hjemmet mitt gjennom 46 år vil jeg visne hen og dø. Enke 88 år

Dette er hjemmet mitt. Jeg har bodd her i 64 år. Jeg er sterkt knyttet til gården og strøket. Jeg har hele mitt sosiale nettverk i nabolaget. Å måtte flytte nå ville være som å rive meg opp med røttene. Jeg ville ikke overleve det. Enke 79 år

Det betyr så uendelig mye for meg å få bo her så lenge jeg kan klare meg selv. Jeg skjønner at jeg må flytte den dagen jeg ikke klarer å stelle meg selv, men inntil da er mitt høyeste ønske å beholde hjemmet mitt gjennom 53 år. Enke 83 år

Usikkerheten er det verste. Jeg spør meg stadig: Hvor lenge kan jeg bli boende her? Hvor mye vil husleia øke neste gang? Jeg blir syk av det og får ikke sove om nettene. Hvor skal jeg gjøre av meg hvis jeg tvinges til å flytte herfra? Jeg er for gammel og har ikke økonomi til å kjøpe meg leilighet. Leieprisene er for å høye og jeg er ikke syk nok til å få plass på aldershjem. Enkemann 78 år

Sitatene viser en sterk grad av tilhørighet til leiligheten og gården. De fleste har bodd i leiligheten i svært mange år. Noen har bodd der i over halvparten av livet sitt. De betoner sterkt at dette er hjemmet deres som de har etablert og knyttet seg til over lang tid, og ikke bare en leilighet de har vært innom for noen år. Flere uttrykker at det er et stort ønske å kunne bli boende så lenge de kan stelle seg selv og helsen tillater det. Sitatene avdekker en stor usikkerhet om fremtiden og mulighetene til å bli boende. Beskrivelsene er i stor grad sammenfallende med funnene til Helset basert på kvalitative intervju av noen middelaldrende og eldre beboere i regulerte boliger (Helset 2005).

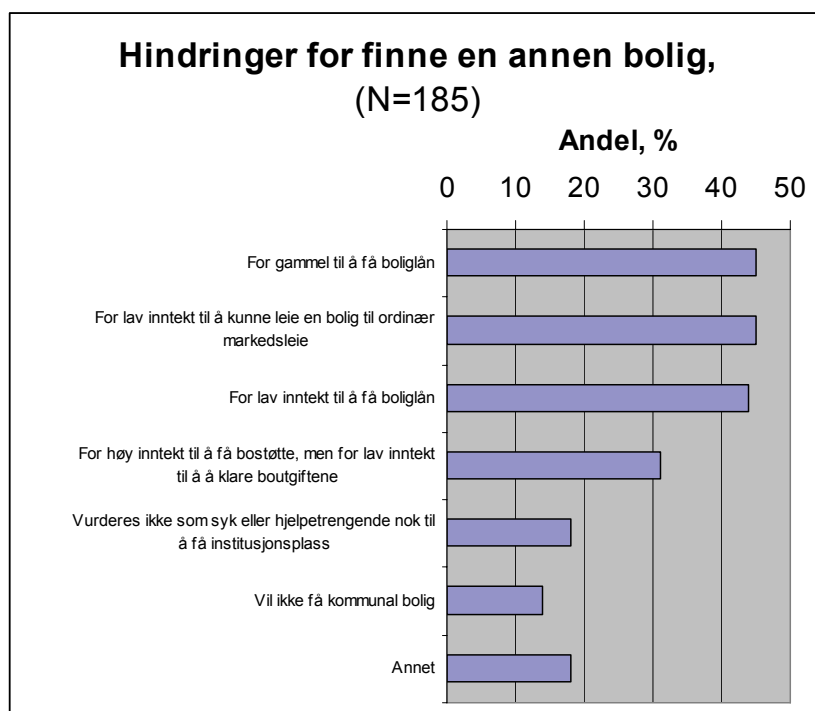
Hvor reelle er så de utfordringene som venter en del av disse eldre leieboerne? Har de grunn til å bekymre seg for sin boligsituasjon? Vi vil forsøke å trenge noe dypere inn i dette i neste avsnitt ved se på hvordan de selv vurderer muligheten for å skaffe seg en alternativ bolig. En mer 'objektiv' vurdering av de økonomiske realitetene presenteres i kapittel 5.

4.5 Mulig å skaffe annen bolig?

Vi spurte leieboerne om det ville være vanskelig for dem å finne en annen bolig. 84 prosent av de 185 leieboerne som besvarte spørsmålet oppgir at de ser det som vanskelig å finne seg annen bolig. De resterende 16 prosentene oppgir at det vil gå greit å skaffe seg et alternativt sted å bo.

Vi spurte også om hvilke hindringer man så hvis man opplevde det som vanskelig å finne en annen bolig. Spørreskjemaet inneholdt seks forhåndsdefinerte årsaker, samt at man selv kunne oppgi andre forhold (figur 4.2). Det var tre årsaker som alle ble ansett som like avgjørende. Årsakene var at man er for gammel til å få boliglån, at man har for lav inntekt til å få boliglån og at man har for lav inntekt til å kunne leie en bolig til ordinær markedsleie. Den fjerde årsaken som fikk noe mindre

Figur 4.2 *Hindringer for å finne en annen bolig for leieboere i regulerte leieforhold. Selvrapportert. Prosent. NIBRs leieboerundersøkelse.*



tilslutning var at man har for høy inntekt til å få bostøtte, men samtidig for lav inntekt til å klare boutgiftene. Ellers ser vi at en noe

lavere andel mente at de tre siste årsakene var sentrale. Blant de som selv oppgav andre årsaker handlet det mye om ulike forhold som gjorde at man ikke kunne ta opp boliglån. Flere nevner at man har mye gjeld, mangler egenkapital eller har en usikker inntektssituasjon på grunn av sykdom. Andre forhold som oppgis er sterk tilhørighet til leiligheten som sitt hjem, samt at man har investert i oppussing av leiligheten.

Blant dem som er 67 år eller eldre er andelen som oppgav at det ville være vanskelig å finne en annen bolig enda høyere. Hele 96 prosent, av de 81 personene i denne aldersgruppen som besvarte spørsmålet, vurderer muligheten for å skaffe seg en alternativ bolig som vanskelig. I likhet med samtlige respondenter er det særlig fire årsaker som oppgis for dette. For det første at man er for gammel til å få boliglån. For det andre at man har for lav inntekt til å få boliglån. For det tredje at man har for lav inntekt til å kunne leie en bolig til ordinær markedsleie. Den fjerde årsaken handler om at man har for høy inntekt til å få bostøtte, men samtidig for lav inntekt til å klare boutgiftene. Mange oppgir at de føler seg "låst" i sin boligsituasjon. Flere oppgir dessuten at de allerede i dag har problemer med å betale husleien – en husleie som vil øke betydelig i årene fremover – og de opplever ikke at de har noen realistiske boligalternativer.

På tross av dette har relativt få (8 %) av de 121 respondentene som er 60 eller eldre forsøkt å finne en annen bolig i løpet av det siste året. 17 prosent har kontaktet offentlige etater som Husbanken eller boligkontoret i bydelen for å få hjelp med boligsituasjonen sin. Ut fra de utfyllende svarene som beboerne gir virker det som dette dels har sammenheng med at det råder en viss resignasjon og dels at det er i de kommende årene at deres økonomiske situasjon for alvor kan bli vanskelig. For andre kan forklaringen også delvis ligge i at situasjonen ikke er så prekær. I kapittel fem ser vi nærmere på de økonomiske realitetene knyttet til boligsituasjonen for leieboerne i de regulerte boligene.

4.6 Når en leieform endres

I likhet med andre ordninger eller reguleringer som opphører eller endres reiser avviklingen av husleiereguleringen en rekke spørsmål knyttet til hvordan de berørte aktørene omstiller seg og (re)agerer. Særlig viktig blir slike spørsmål for dem som har basert en viktig del av tilværelsen sin på en ordning som endres. Bolig og hjem er i høyeste grad en slik grunnleggende side ved tilværelsen. Ekstra viktig

blir selvsagt disse spørsmålene for dem som selv opplever at de rammes negativt av endringene og som ser få alternativer.

For å gi et innblikk i en del av leieboernes tankegang og forsøke å styrke forståelsen av deres møte med en ordning i endring, presenterer vi her noen inntrykk fra undersøkelsen og knytter noen refleksjoner til disse. Dette er kvalitative funn i undersøkelsen som stammer fra intervju og kortere samtaler med leieboere samt deres kommentarer i spørreskjemaet.

Gjennom spørreskjemaene og intervjuene kom det frem at mange, særlig av de eldste leieboerne har regnet tidsubestemte leiekontrakter underlagt regulering som en svært sikker og stabil ordning. I etterkrigstida har relativt mange, særlig i indre by, bodd til leie på denne måten, og man forutså ikke at boligmarkedet skulle endre seg så mye og at ordningen skulle oppheves. Flere uttrykker at de i dag angrer bittert på at de valgte å bli boende, men sier samtidig at de handlet i tråd med en tankegang som var utbredt til langt utpå 1980-tallet. Flere gir også uttrykk for en viss skamfølelse over at de ikke forsøkte å endre sin bosituasjon mens de ennå ikke var for gamle og fortsatt hadde økonomisk mulighet til å gjøre en endring.

Man kan på mange måter si at de eldste leieboerne som vi har fanget opp i denne undersøkelsen, som har bodd til leie i hele eller store deler av sitt liv representerer den siste generasjonen nordmenn som ser leie som en ønskelig og varig boform. De fleste av dem har ikke vært økonomisk eller sosialt vanskeligstilte. De har vært i lønnet arbeid mesteparten av livet sitt. De var ikke tvunget til å leie, men kunne ha kjøpt seg en leilighet på et eller annet tidspunkt. Årsakene til at de har valgt å bli boende til leie varierer og er svært sammensatte. Det handler dels om tilhørighet og trivsel. Om familien som har bodd i strøket, gården eller leiligheten i generasjoner. Flere av informantene kan fortelle at familien har bodd i leiligheten både tre, fire og fem generasjoner. Dels har det handlet om at det å kjøpe har fortonet seg som utrygt og risikabelt økonomisk sett, mens det å beholde en tidsubestemt eller såkalt "evigvarende" leiekontrakt har virket fornuftig og trygt. Dels har det selvsagt handlet om at husleienivået har vært relativt lavt i de regulerte førkrigsgårdene, og leieboerne har sett det som en gunstig bosituasjon.

Etter at reguleringen ble vedtatt opphevet har mange ikke helt klart å tro at situasjonen skulle bli så vanskelig. Flere ser ut til å ha klamret seg til håpet om at husleieøkningene ikke kunne bli for høye så lenge de levde. Tanken på å flytte var uansett helt uutholdelig. Flere av dem var dessuten allerede i flere år før avviklingen ble vedtatt blitt

alderspensjonister eller det var like før, og det å kjøpe seg en bolig var allerede blitt en umulighet.

I samtaler med noen av de yngste leieboerne, og de som er under 50 år, kommer det fram at noen har tenkt at: "Vi får nyte godt av den regulerte husleia så lenge det er mulig. Når det ikke går lenger får vi finne oss noe annet". Men også blant disse viser undersøkelsen at det finnes en del som er sosialt og økonomiske vanskeligstilt og som vil ha problemer med å klare seg på det ordinære boligmarkedet.

Undersøkelsen peker også på at mange leieboere sitter igjen som eneste leieboer i gården med husleieregulert leiekontrakt. Øvrige leiligheter i gården er ofte leid ut på ordinære vilkår, som regel tre års kontrakter. Det er mye korttidsutleie og mange studentkollektiv. Mange gårder er seksjonert og omgjort til borettslag eller sameie. Ofte sitter det da én eller to hushold igjen som leier leiligheten sin, som regel med husleieregulerte kontrakter. Flere rapporterer at det føles som et sterkt press å sitte igjen som den eneste leieboeren blant eiere, eller som den eneste med regulert kontrakt blant leieboere som betaler det dobbelte eller mer i husleie. Flere opplever et press om å komme seg ut. At utleier helst vil bli kvitt dem raskest mulig. Flere har også opplevd at gårdeier har forsøkt seg på ulike metoder for å presse eller lure dem ut, og har bekjente som har blitt lurt til å si ifra seg kontrakten.

5 Husleienivå og beboernes betalingsevne

I dette kapitlet tar vi for oss husleienivå og betalingsevne for leieboerne i de regulerte boligene. Vi starter med situasjonen i 2006 og fortsetter med situasjonen i 2010 – både før og etter innføring av gjengs leie. Analysen av situasjonen i 2006 baseres i første rekke på NIBRs leieboerundersøkelse hvor 162 leieboere oppgav sitt husleie- og inntektsnivå. Analysen av leieboernes situasjon videreføres ved at vi beregner utvikling i husleier og inntekter frem til 2010.

Som vi har redegjort for tidligere er ikke NIBRs leieboerundersøkelse representativ for samtlige regulerte leieforhold (se drøfting i kapittel 2.2.4). Vi kan likevel si at den peker på noen tendenser. Mot slutten av kapitlet viser vi dessuten hvordan man kan si noe generelt om betalingsevne for grupper med ulike inntektsnivåer med utgangspunkt i beregninger av gjengs leie og inntektsutviklingen.

5.1 Husleienivå i 2006

Vi har tre kilder til husleienivået i regulerte boliger i Oslo ved utgangen av 2006. Disse er NIBRs leieboer- og utleierundersøkelser samt Husbankens bostøttere register.

I NIBRs leieboerundersøkelse oppgav 183 av respondentene hvor mye de betaler i husleie. Husleienivået varierer fra kr 1 342 til 11 258 pr mnd (tabell 5.1). Den gjennomsnittlige husleien ligger på kr 5 233 pr mnd (median kr 5 000). En av fem har en husleie som ligger mellom kr 1 300 og 3 900 pr mnd. Dette er den femdelen som har lavest husleie. Femdelen med høyest husleie betaler mellom kr 6 600 og 11 300 pr mnd.

Tabell 5.1 *Rapportert husleienivå fra leieboere i regulerte boliger. NIBRs leieboerundersøkelse.*

Husleienivå	Andel leieforhold, %
1 342 – 3 900	20
3 901 – 4 652	20
4 653 – 5 484	20
5 485 – 6 660	20
6 661 – 11 258	20
N= 183	100

Vi undersøkte om det var forskjeller i husleienivå mellom dem som er under og over 67 år. Det viste seg at forskjellene var relativt små, men at gruppen som var 67 år eller eldre hadde noe høyere husleie. Pensjonistene betalte i gjennomsnitt kr 5 400 pr måned i husleie, mens de som var under 67 år betalte kr 5 248 pr måned.

I NIBRs utleierundersøkelse oppgav respondentene husleienivået for 269 regulerte boliger (tabell 5.2). Gjennomsnittshusleien for de 269 rapporterte leieforholdene ligger på kr 4 399 pr mnd. Husleienivået varierer fra kr 900 pr mnd for en treroms på St.Hanshaugen, til kr 11 600 pr mnd for en fireroms på Frogner.

Tabell 5.2 *Rapportert husleienivå fra utleiere av regulerte boliger. NIBRs utleierundersøkelse.*

Bydel	Gjennomsnittlig husleie etter antall rom (NOK)				
	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms +
Gamle Oslo	-	3243	4900	-	-
Grünerløkka	-	5091	-	2335	-
Sagene	-	-	-	-	-
St.Hanshaugen	-	2420	4593	5006	
Frogner	-	5283	5006	6260	3022
Totalt	2537	4555	4901	4702	3050
N=269	11	85	81	53	39

Det er til dels svært stor variasjon i husleienivået på de utleieboligene som utleierne har rapportert inn (tabell 5.2). Variasjonene er svært store både innenfor de enkelte størrelseskategoriene og bydelene. Noe av dette kan muligens forklares ved at en større gårdeier har rapportert inn husleier for et ganske høyt antall 4-roms leiligheter på

Grünerløkka og 5-romsleiligheter på Frogner med usedvanlig lavt leienivå. Dette slår sterkt inn i statistikken.

I Husbankens bostøtteregister er det registrert husleie for 174 mottakere av bostøtte i tredje termin 2006 som bodde i regulerte boliger. Leilighetsstørrelsen for disse boligene var om lag tilsvarende som for NIBRs leieboerundersøkelse (se kapittel 3.2.1). Den gjennomsnittlige husleien lå på kr 5 813 pr mnd. Dette er om lag kr 600 høyere enn for leieboerundersøkelsen, og hele kr 1 400 pr mnd høyere enn gjennomsnittsleien fra utleierundersøkelsen.

I den videre gjennomgangen av husleienivå og betalingsevne vil vi hovedsakelig basere oss på husleienivået fra NIBRs leieboerundersøkelse. Årsaken til dette er at vi på husholdsnivå kan koble husleienivå og andre husholdskjennetegn som for eksempel inntekt. Dermed kan vi beregne betalingsevne for leieboerne.

5.2 Leieboernes betalingsevne i 2006

I dette delkapitlet tar vi utgangspunkt i funn fra NIBRs leieboerundersøkelse og legger særlig vekt på husleienivå og inntektsnivå til leieboere i regulerte boliger. Med utgangspunkt i disse opplysningene beregner vi hvor stor andel av bruttoinntekten som går til å dekke husleien for det enkelte husholdet. Vi benytter her brutto husholdsinntekt. Som vist i kapittel 4 består to av tre hushold av en person, de bor alene og har kun en inntekt.

5.2.1 Inntektsnivå og husleienivå i 2006

Før vi beregner betalingsevne for leieboerne i de regulerte boligene i 2010 vil vi se på situasjonen i 2006. Dette gjør vi med utgangspunkt i de 162 leieboerne som både oppgav inntekt og husleie i NIBRs leieboerundersøkelse. I kapittel 4.2 har vi vist hvordan inntektsnivået (personinntekt) og den økonomiske situasjonen for denne gruppen er, og i kapittel 5.1 har vi vist husleienivået. I de videre analysene benytter vi husholdsinntekt fordi dette vil være den reelle inntekten vi må se husleienivået i forhold til. Gjennomsnittlig brutto husholdsinntekt var på kr 24 242 pr måned, mens det gjennomsnittlige husleienivået var på kr 5 233 pr måned.

Leieboernes økonomiske evne til å betale husleie måler vi i *hvor stor andel husleien utgjør av bruttoinntekt*. I 2006 utgjorde husleien i gjennomsnitt 33 prosent av bruttoinntekten til leieboerne i de regulerte

boligene. Dette gjelder både for gruppen som helhet og for pensjonistene.

16 prosent av husholdene hadde i 2006 mindre enn 8 000 kr igjen av bruttoinntekten når husleien er trukket fra. Strøm og andre faste avgifter er ikke inkludert i husleien. Etter at skatten er trukket fra har disse svært lite igjen å leve for pr måned. Samtlige av disse husholdene bestod av en person. Boutgiftenes andel av inntekten for disse 26 enpersonhusholdene varierte fra 35 til 84 prosent av inntekten. For noen få av dem utgjør den oppgitte husleien mer enn bruttoinntekten.

Hva er en høy boutgiftsandel?

Hva kan vi så si om andelen boutgifter for leieboerne i de regulerte boligene? Er det mye eller lite å betale 33 prosent av bruttoinntekten sin i husleie? Det finnes selvsagt ikke noe enkelt svar på det. Det er hvor mye man sitter igjen med i kroner og øre som har betydning. Og det er veldig avhengig av hvor høy inntekt man har.

SSBs sin forbruksundersøkelse kan hjelpe oss litt på vei. Vi benytter tall fra forbruksundersøkelsen for årene 2003, 2004 og 2005 som omfatter utgifter i private husholdninger (Forbruksundersøkelsen, 2003-2005, SSB). Tallene viser at boutgiftene er den største utgiftsposten for norske husholdninger. I gjennomsnitt utgjør boligutgiftene 26 prosent av de totale utgiftene, altså om lag en fjerdedel. Boligutgifter omfatter da bolig, lys og brensel. Undersøkelsen inkluderer både dem som eier og leier bolig.

Dette tallet er ikke direkte sammenlignbart med boutgiftene til leieboere i regulerte boliger. For det første er det snakk om andel av husholdningenes forbruk. Forbruket er en variabel størrelse og vil uansett ligge nærmere nettoinntekt enn bruttoinntekt, som ble benyttet i NIBRs leieboerundersøkelse. For det andre inngår ikke utgifter til lys og brensel i husleien til de fleste som oppgav husleie i leieboerundersøkelsen. For det tredje er forbruksundersøkelsen en landsdekkende undersøkelse. Andelen på 26 prosent er dermed en gjennomsnittsandel som ikke tar hensyn til regionale variasjoner eller ulike husholdssammensetninger. Husholdene i leieboerundersøkelsen er mindre og alderen er høyere enn i forbruksundersøkelsen, og boutgiftene i Oslo er høyere enn i resten av landet.

Likevel vil vi si at forbruksundersøkelsen gir en pekepinn på hva som er en 'normal' boutgift i Norge i relasjon til husholdets øvrige utgifter. Hvis vi ønsker å sammenligne de to målene på boutgiftsandel er det slik at ulikheter mellom de to målene som vi har drøftet overfor drar i

litt ulike retninger. De fleste drar imidlertid i retning av at boutgiftsandelen i leieboerundersøkelsen må ligge noe lavere enn i forbruksundersøkelsen for at de skal ligge på tilsvarende nivå. Vi konstaterer dermed i første omgang at boutgiftsandelen ligger svakt høyere i leieboerundersøkelsen enn i forbruksundersøkelsen. Dette tyder på at leieboerne i de regulerte boligene hadde noe høyere boutgifter enn landsgjennomsnittet i 2006. Vi vil komme tilbake til forbruksundersøkelsen senere i kapitlet når vi ser på hvordan boutgiftsandelen til leieboerne i de regulerte boligene vil endre seg i årene frem mot 2010.

5.2.2 Husleienemndas undersøkelse av husleienivå

Husleienemnda i Oslo gjorde i 2006 en prisundersøkelse for å finne et anslag på husleienivået for regulerte leieforhold. De beregnet samtidig hva gjengs leie for disse boligene ville vært samme år, og differensen mellom disse to leienivåene. Det er viktig å understreke at undersøkelsen ikke baserte seg på faktisk husleienivå. Man spurte altså ikke leieboere eller utleiere om å oppgi størrelsen på husleien. Metoden man brukte tok utgangspunkt i 356 tilfeldig utvalgte konkrete regulerte leieforhold hvor Husleienemnda tidligere hadde gjort et vedtak som fastsatte høyeste lovlige husleie for leieboligen. Tidspunktet for disse vedtakene varierte fra 1980 til 2005. En av tre vedtak ble gjort på 80-tallet, mens hovedtyngden (58 prosent) ble gjort på 90-tallet. Husleienivået i 2006 ble dermed beregnet med utgangspunkt i disse tidligere vedtakene. Deretter har man lagt til den prosentvise økningen som myndighetene fastsatte årlig for de regulerte boligene fram til 2006. Vi antar at de fleste faktiske husleieøkninger utleierne har gjennomført har fulgt den beregnede utviklingen, men det forekommer samtidig ganske sikkert en del avvik. Vi vet imidlertid ikke hvorvidt boligene man undersøkte – som var under regulering den gang Husleienemnda gjorde sitt vedtak – fortsatt er omfattet av regulering eller ei. I tillegg har Husleienemnda beregnet gjengs leie, etter Husleieloven, for de utvalgte boligene. Man har her sammenlignet med leieprisfastsettelse utført av Husleienemnda av lignende boliger i samme område som grunnlag for beregning av gjengs leie. Boligstørrelse og beliggenhet har her vært de viktigste kriteriene.

Undersøkelsen viser at den beregnede gjennomsnittlige husleieøkningen for de 356 undersøkte leieforholdene ville vært på 60 prosent hvis man skulle innført gjengs leie for disse boligene i 2006. Undersøkelsen viser imidlertid en stor variasjon i forskjellene mellom den beregnede faktiske husleien i 2006 og beregnet gjengs leie. 32

prosent av husholdene ville fått en økning på husleien på mellom 10 og 49 prosent hvis man innførte gjengs leie i 2006. 40 prosent ville fått en økning på mellom 50 og 99 prosent, og 17 prosent ville fått en økning på mellom 100 og 230 prosent.

En lignende undersøkelse ble gjennomført at Husleienemnda i Trondheim i 2006 (se kapittel 6).

5.3 Leieboernes betalingsevne i 2010

I dette delkapitlet vil vi undersøke leieboernes betalingsevne i 2010, både knyttet til det regulerte husleienivået ved inngangen til 2010 og knyttet til gjengs leie som utleierne etter loven kan innføre i løpet av 2010. For å beregne dette må vi gjøre en del forutsetninger knyttet til utviklingen i perioden fra 2006 til 2010 når det gjelder det regulerte husleienivået, utviklingen av gjengs leie og inntektsutviklingen. Beregningene er utført for de 162 leieboerne som oppgav sitt inntekts- og husleienivå i NIBRs leieboerundersøkelse ved utgangen av 2006.

5.3.1 Beregning av inntektsnivå i 2010

For å beregne inntektsnivå i 2010 for leieboere i regulerte boliger skiller vi mellom yrkesaktive og pensjonister. For de yrkesaktive har vi benyttet et gjennomsnitt av årslønnsveksten (4,3 prosent) for alle yrkesgrupper i perioden 2001 til 2006 for å fremskrive lønnsnivå i 2010 (Arbeids- og inkluderingsdepartementet (2007)). For pensjonsutviklingen for alders- og uførepensjonister benytter vi økning i grunnbeløp og minstepensjon for enslige (4,3 prosent) i perioden 2001 til 2006 for å fremskrive inntektsnivå i 2010 (St.prp. nr.1 (2006-2007)).

Gitt disse betingelsene vil gjennomsnittlig brutto månedsinntekt for samtlige av de undersøkte leieboerne ligge på kr 27 505 ved inngangen til 2010. Pensjonistenes bruttoinntektsnivå vil ligge på kr 21 409 pr måned samme år.

5.3.2 Beregning av regulert husleienivå i 2010

For å beregne de regulerte husleiene ved inngangen til 2010 tar vi utgangspunkt i leienivået i 2006 og beregner den videre utviklingen for årene 2007 til 2009. Fornyings- og administrasjonsdepartementet (FAD) treffer årlige vedtak om alminnelige leieforhøyelser for de regulerte boligene, jf husleiereguleringslovens § 7. I avviklings-

perioden oppjusteres høyeste lovlig leie årlig med mellom 10 og 20 prosent. Målet med dette var at husleiene skulle justeres opp mot nivået for gjengs leie etter den nye husleieloven. For 2006 og 2007 vedtok FAD at husleiene skulle oppjusteres med 10 prosent årlig.

Nivået på oppjusteringene av husleiene for årene 2008 og 2009 er ikke avgjort når denne rapporten skrives. Det eneste vi vet er at økningen vil ligge på mellom 10 og 20 prosent årlig. Vi har derfor valgt å beregne to scenarier for det regulerte husleienivået ved inngangen til 2010.

Det første scenariet – ”minimumsvarianten” - tar utgangspunkt i at myndighetene beslutter at husleiene i regulerte leieforhold skal økes med 10 prosent i 2008 og 10 prosent i 2009. Det gjennomsnittlige husleienivået i regulerte leieforhold vil dermed øke fra kr 5 233 i 2006 til 7 030 pr måned ved inngangen til 2010.

Det andre scenariet – ”maksimumsvarianten” - tar utgangspunkt i en leieøkning på 20 prosent begge disse årene. Dette vil medføre at det gjennomsnittlige husleienivået i regulerte leieforhold vil øke fra kr 5 233 i 2006 til kr 8 367 pr måned ved inngangen til 2010.

5.3.3 Leieboernes betalingsevne i starten av 2010

Minimumsvarianten (10 + 10 prosent) betyr at den gjennomsnittlige husleien i regulerte leieforhold vil øke til kr 7 030 pr måned og dermed utgjøre 39 prosent av bruttoinntekten ved inngangen til 2010.

Maksimumsvarianten (20 + 20 prosent) vil medføre at husleien øker til kr 8 367 pr måned og dermed utgjør den 46 prosent av bruttoinntekten.

Sammenligner vi med SSB sin forbruksundersøkelse som fant at boutgiftene i norske hushold i gjennomsnitt utgjorde 26 prosent av de totale utgiftene er dette svært høye tall (se kapittel 5.2.1). Hva det betyr i kroner og øre vil imidlertid være avhengig av inntektsnivå.

Vi finner ingen stor forskjell etter alder når det gjelder husleiens andel av brutto inntekten. Minimumsvarianten vil bety at husleien for dem som er 67 år eller eldre vil utgjøre 40 prosent av bruttoinntekten. Maksimumsvarianten vil bety at husleien vil utgjøre 48 prosent av bruttoinntekten for denne gruppen. Målt i kroner og øre vil det imidlertid bety en viss forskjell fordi denne gruppen har lavere inntekt. Det er imidlertid særlig enslige pensjonister med middels eller lav pensjon som virkelig vil få problemer med å betale husleia.

5.3.4 Beregning av gjengs leie i 2010

Fremskrivningen av gjengs leie for 2010 bygger på forutsetningen at prisene vil stige om lag tilsvarende for perioden 2007 til 2010 som de gjorde i perioden 2003 til 2006. Vi har her tatt utgangspunkt i Boligbyggs oversikt over leieprisutviklingen i perioden 2003 til 2006 (Oslo kommune 2006). Til grunn for beregningene av gjengs leie ligger det en forutsetning om en årlig prisvekst for gjengs leie på 4 prosent frem til 1.kvartal 2010.

Ideelt sett burde beregningene av gjengs leie baseres på takstvurdering av hver enkelt leilighet. Først da ville man kunne ta tilstrekkelig hensyn til beliggenhet, standard og vedlikehold.

Den eneste farbare veien innenfor dette prosjektet har imidlertid vært å basere seg på de estimatene som Oslo kommune via Boligbygg har gjort for å fastsette gjengs leie. Beregningene av gjengs leie blir dermed nødvendigvis svært grovmasket. Indre by i Oslo blir geografisk inndelt i to soner – en østlig og en vestlig (tabell 5.3). Den østlige består av bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, mens den vestlige består av bydelene St.Hanshaugen og Frogner.

Oslo kommunes beregning av gjengs leie har blitt kritisert fra flere hold. Det mest problematiske forholdet knytter seg til at man kun baserer seg på nye boliger som annonseres. Dermed blir eldre leieboliger og leieboliger som formidles på annet vis ikke inkludert og mye tyder på at leienivået blir overestimert. For en nærmere drøfting av Oslo kommunes beregning av gjengs leie, se Moen og Riis (2005) samt Langsether og Medby (2006).

Tabell 5.3 *Beregnet gjengs leie (kroner) etter bydel og antall rom i 2010*.*

	Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene	St.Hanshaugen, Frogner
1-roms	6 016	6 812
2-roms	7 902	8 712
3-roms	9 743	10 546
4-roms	12 943	13 765
5-roms +	16 565	17 385

* Kilde: Beregnet med utgangspunkt i gjengs leie 3.kvartal 2006 (Boligbygg Oslo KF - Oslo kommune 2006) og tillagt 4 prosents årlige økninger frem til 1.kvartal 2010.

Sammenlignbare boligstørrelser?

Beregningsmåten for gjengs leie som vi har basert oss på tar utgangspunkt i leilighetsstørrelse målt i antall rom. Beregningene baserer seg på en gjennomsnittlig arealstørrelse for ett-, to-, tre-, fire- og femroms leiligheter slik den er gjort av Boligbygg Oslo KF. (Oslo kommune 2006). For å teste holdbarheten av våre beregninger på dette punktet har vi sammenlignet de faktiske arealstørrelsene i NIBRs leieboerundersøkelse med de som er forutsatt av Boligbygg Oslo KF (tabell 5.4). Sammenligningen viser at det er svært godt samsvar mellom arealkategoriene og romkategoriene i de to datasettene. De eneste nevneverdige avvikene mellom de to er at i NIBRs materiale er toromsboligene litt mindre, og femromsboligene litt større, enn i materialet til Boligbygg Oslo KF. Årsaken til at gjennomsnittstørrelsen på femromsboligene er såpass stor i NIBRs materiale skyldes i sin helhet at to av de undersøkte boligene er på nærmere 200 m². Når disse to holdes utenfor er gjennomsnittet på 132 m².

Ut fra dette kan vi konkludere med at en sammenligning av boligstørrelsene fra de to kildene ikke representerer noe problem.

Tabell 5.4 *Sammenligning av antall rom og areal (m²).*

Antall rom	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms+
Boligbygg Oslo KF, areal (m ²)	35	55	70	100	130
NIBRs leieboerund., areal (m ²)	35	51	70	98	137

5.3.5 Fra regulert leie til gjengs leie i 2010

Når vi skal beregne hvor mye husleiene vil øke i 2010 – fra regulerte husleie nivå til gjengsleie – tar vi utgangspunkt i de to scenariene for utviklingen av regulerte husleier.

Beregning A – Minimumsøkning (10 + 10 % økning i regulerte leier):

Vi forutsetter at de regulerte leiene økes med 10 prosent i 2008 og med 10 prosent i 2009. Gjengs leie beregnes med utgangspunkt i tall for 3.kvartal 2006 og at de forventes å øke fire prosent årlig frem til 1.kvartal 2010.

Gitt disse forutsetningene vil den gjennomsnittlige husleien i de regulerte boligene øke fra kr 7 030 pr måned til kr 11 378 når de heves fra regulert leie i 2009 til gjengs leie i 2010. Denne økningen på kr 4 348 utgjør en husleieøkning på 63 prosent.

Beregning B – Maksimumsøkning (20 + 20 % økning i regulerte leier): Forutsetningene er her at de regulerte leiene økes med 20 prosent i 2008 og med 20 prosent i 2009. Gjengs leie beregnes med utgangspunkt i tall for 3.kvartal 2006 og at de forventes å øke fire prosent årlig frem til 1.kvartal 2010.

Gitt disse forutsetningene vil den gjennomsnittlige husleien i de regulerte boligene øke fra kr 8 367 pr måned til kr 11 378 når de heves fra regulert leie i 2009 til gjengs leie i 2010. Denne økningen på kr 3 012 utgjør en husleieøkning på 47 prosent.

Ved innføring av gjengs leie vil husleienivået i de regulerte boligene i NIBRs leieboerundersøkelsen i gjennomsnitt stige med 63 prosent i 2010 forutsatt at de regulerte leiene følger en minimumsvariant i 2008 og 2009, eller 47 prosent med en maksimumsvariant. Dette er en svært høy økning, og viser at målet om at de regulerte leiene skulle ligge i nærheten av gjengs leie når husleiereguleringsloven avvikles i 2010 ikke vil slå til. Vi skal nå se hvilke konsekvenser dette vil kunne få for leieboerne.

5.3.6 Økonomiske følger av gjengs leie for beboerne

I 2006 hadde de 162 respondentene i regulerte leieboliger i gjennomsnitt kr 18 960 igjen av brutto månedsinntekt når husleien var trukket fra. Husleien utgjorde i gjennomsnitt 33 prosent av bruttoinntekten. Ved inngangen til 2010 vil den regulerte husleien utgjøre et sted mellom 39 og 46 prosent av bruttoinntekten. Dette avhenger av om myndighetene velger å øke de regulerte husleiene med henholdsvis 10 prosent i både 2008 og 2009 (minimumsvarianten) eller med 20 prosent begge disse årene (maksimumsvarianten).

I løpet av 2010, samme år, vil husleien kunne heves til gjengs leie. Gjennomsnittlig husleienivå for respondentene vil da ligge på kr 11 378 pr mnd. Etter oppjustering til gjengs leie vil de samme menneskene i gjennomsnitt ha kr 16 127 igjen av brutto månedsinntekt når husleien er trukket fra. Husleien vil dermed øke slik at den utgjør 62 prosent av bruttoinntekten. Husleieutgiftenes andel av bruttoinntekten vil dermed kunne fordobles på disse fire årene, og øke sterkt i løpet av 2010. Hvis vi igjen sammenligner med SSB sin forbruksundersøkelse ser vi at boutgiftene til leieboerne i de regulerte boligene ligger svært mye høyere enn gjennomsnittet for norske hushold i perioden 2003-2005 (se kapittel 5.2.1).

I kroner og øre er imidlertid ikke økningen veldig dramatisk for leieboergruppen som helhet. Et gjennomsnittlig sprang fra kr 18 960 i

2006 til kr 16 127 i 2010 som man har igjen av brutto husholdsinntekt pr måned etter at husleien er betalt, virker lite dramatisk. Dette gjelder imidlertid kun for gruppen som helhet og dekker over svært store interne variasjoner i leieboergruppen. Det skyldes først og fremst at en del av husholdene har en svært høy samlet husholdsinntekt, og dels at husleiene i noen av de regulerte leieforholdene allerede var relativt høye i 2006, og dermed ikke vil øke så dramatisk.

Vi har sett på hvordan oppjusteringen til gjengs leie vil slå ut for dem som har passert pensjonsalder som samlet gruppe. Husleien utgjør 63 prosent av deres brutto husholdsinntekt, nesten likt som for gruppen som helhet. Likevel er forskjellen dramatisk når vi ser på hva den vil utgjøre i kroner og øre for dem som er 67 år eller eldre. I gjennomsnitt vil denne gruppen ha igjen kr 9 742 av brutto månedsinntekt når husleien er trukket fra i 2010, mot kr 13 470 i 2006.

De som er 67 eller eldre er imidlertid også en svært sammensatt gruppe. Noen få er fortsatt i arbeid, og for dem som har pensjonert seg er det relativt store variasjoner i pensjonsstørrelsen. Dessuten går det et viktig skille mellom dem som er to og dem som er enslige. Blant respondentene som har passert 67 år varierer den månedlige brutto husholdsinntekten fra kr 10 000 til kr 70 000 i 2010. Det første tilfellet er en enslig minstepensjonist, og det andre er et par hvor begge fortsatt er i jobb og hvor begge har godt betalte jobber.

For å illustrere hvilke konsekvenser det vil kunne få for enslige pensjonister med relativt lav pensjon presenterer vi et eksempel fra undersøkelsen. Eksempelet er basert på opplysninger fra en anonymisert kvinnelig respondent i undersøkelsen. Hun har en årlig pensjon på kr 159 000. 30 prosent av dem som er 67 år eller eldre har lik eller lavere inntekt enn denne kvinnen:

”Fru Hansen” er enke, 68 år og bor i en regulert treromsbolig på 65 m². Hun har bodd i leiligheten i 47 år og ønsker å bli boende så lenge som mulig. Husleien var i 2006 på kr 3 937 pr måned. Hun har vært yrkesaktiv hele livet i et serviceyrke. Derfor har hun mer enn minstepensjon, men en pensjon på kr 159 000 er likevel ikke en svært høy pensjon. Fordelt på 12 måneder i året har hun en brutto pensjonen på kr 13 243 pr måned. Hun oppgir at hun med dagens inntekt maksimalt kan klare en husleie på om lag kr 5 000 pr måned før hun ser seg tvunget til å flytte av økonomiske årsaker. Problemet er bare at hun ikke ser noe reelt alternativ å flytte til. Det ordinære utleiemarkedet vil bli altfor kostbart, og med kr 100 000 i formue kommer hun ikke langt på eiermarkedet. Dermed blir hun boende.

Her slutter opplysningene vi har om "fru Hansen". Gjennom beregninger av husleie- og pensjonsutvikling vil vi se hvordan hun vil klare seg i årene fremover: I 2010 har den regulerte husleien hennes steget til kr 5 240 pr måned ("minimumsvarianten" – 10 % + 10 %) og brutto pensjon pr måned er på kr 15 026. Husleiens andel av brutto månedslønn har dermed steget fra 30 til 35 prosent. Hun har med andre ord fått det noe trangere økonomisk i årene fra 2006 til 2010. Så justerer utleier husleia opp til gjengs leie. Dermed får hun en husleie på kr 9 743. Inntekten forblir den samme, og husleien vil nå utgjøre 72 prosent av bruttoinntekten hennes. De 4 503 kronene som skiller mellom bruttoinntekt og husleie skal dekke skatt, alle øvrige faste utgifter og mat. Regnestykket går ikke opp. "Fru Hansen" kan leve en periode på sin beskjedne formue, men også denne vil raskt brukes opp.

Blant de 162 leieboerne i NIBRs leieboerundersøkelsen har, som nevnt, i overkant av 30 prosent av pensjonistene, og om lag 15 prosent av dem som er mellom 55 og 66 år lavere inntekt enn i eksempelet. Flere har også høyere husleie. Disse vil stå overfor de samme økonomiske utfordringene som fru Hansen i årene fremover. Tallenes tale er svært klar. Spriket mellom utgifter og inntekter vil for mange bli for stort. Hennes historie viser også at mennesker som er i en bedre økonomisk situasjon enn henne ikke vil klare seg. Det gjelder både blant pensjonister, uføre og yrkesaktive med relativt lav inntekt som nærmer seg pensjonsalder.

Omfanget av svak betalingsevne

Det er vanskelig å si noe sikkert om hvor representative funnene for respondentene i leieboerundersøkelsen er for samtlige beboere i regulerte leieforhold. Uavhengig av dette kan vi slå fast at leieboere som ligger på det gjennomsnittlige husleienivået (kr 11 378) etter innføringen av gjengs leie i 2010 må ha en bruttoinntekt på over kr 275 000 for at husleien ikke skal utgjøre mer enn 50 prosent av bruttoinntekten.

Om lag halvparten av husholdene i NIBRs leieboerundersøkelse vil antagelig klare innføringen av gjengs leie i 2010 uten å få betalingsproblemer. Deres samlede husholdsinntekter tilsier at de ikke vil få økonomiske problemer som følge av dette. Forutsetningen for dette er at de opprettholder dagens inntektsnivå frem til 2010. Det at mange leieboere nærmer seg pensjonsalder gjør imidlertid at vi kan forvente et fall i inntektene for deler av denne gruppen i årene fremover. Uansett kan vi konkludere med at det NIBRs leieboerundersøkelsen peker i retning av at det er en stor gruppe av leieboerne som har

økonomi til å tåle innføringen av gjengs leie. En del av disse oppgir dessuten at de ikke vil ha problemer med å skaffe seg en annen bolig.

Samtidig vil en stor gruppe få betalingsproblemer. Det er disse vi vil konsentrere oss om mot slutten av dette kapitlet.

For å illustrere omfanget av de økonomiske utfordringene som vil komme i kjølvannet av innføringen av gjengs leie kan vi benytte følgende eksempel: En treromsleilighet i Oslo indre by er beregnet til å ha en husleie på kr 10 145 pr mnd i 2010, når gjengs leie er innført. Når husleie er betalt vil en leieboer som har en brutto årsinntekt på kr 200 000 sitte igjen med kr 6 521 pr mnd *før* skatten er trukket fra. Den økonomiske situasjonen vil bli svært vanskelig. En pensjon på kr 200 000 må regnes som en relativt god pensjon for en enslig pensjonist. En enslig minstepensjonist vil samme år få utbetalt brutto kr 128 000, altså kr 70 000 lavere enn i eksempelet. For en enslig minstepensjonist vil husleien i en treromsleilighet dermed være om lag like stor som brutto månedsinntekt. En minstepensjonist vil dermed komme i en umulig økonomisk situasjon.

Blant dem som deltok i NIBRs leieboerundersøkelse vil 32 prosent ha en årlig bruttoinntekt på kr 200 000 eller lavere i 2010. Andelen var høyest blant pensjonistene (50 prosent), mot 21 prosent blant dem som var under 67 år.

Da vi ikke kan fastslå at NIBRs leieboerundersøkelse er representativ for alle som bor i regulerte leieforhold er vi forsiktige med å anslå hvor mange som vil ha svak betalingsevne ved innføring av gjengs leie i 2010. Med bakgrunn i beregninger av inntektsnivå blant lavinntektsgrupper og nivået på gjengs leie i 2010 kan vi like fullt konkludere med at en relativt stor gruppe av beboerne i de regulerte leieforholdene ikke vil ha økonomisk evne til å betale gjengs leie når husleiereguleringsloven avvikles i 2010. De økonomiske konsekvensene vil bli svært alvorlige for alle hushold som har brutto årsinntekt under kr 200 000. Avhengig av husholdsstørrelse og leilighetsstørrelse (husleienivå) vil også hushold med høyere inntekt kunne komme i en svært vanskelig økonomisk situasjon.

De økonomiske realiteter knyttet til inntektsgrunnlag og husleienivå vil sette en gruppe mennesker i en umulig økonomisk situasjon. Leieboere som i utgangspunktet var økonomisk sårbare vil få en betydelig forverret situasjon ved innføringen av gjengs leie. Samtidig vil leieboere som har hatt middels, eller relativt lave inntekter – uten å være i en utsatt økonomisk situasjon – bli gjort til økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet i sin alderdom.

5.3.7 Hva skjer med husleienivået i 2010?

Gjennom arbeidet med undersøkelsen har vi funnet ut at det, også blant en del eksperter på feltet, hersker tvil om hvordan husleieloven skal tolkes når det gjelder husleiefastsettelse for årene etter at reguleringen avvikles.

I denne rapporten har vi gjort beregninger med utgangspunkt i ”den mest vanlige” tolkningen. Den innebærer at utleier har anledning til å heve husleiene opp til gjengs leie i 2010 når husleiereguleringen faller helt bort.

Flere peker imidlertid på at man i så tilfelle må gjøre et unntak for de regulerte boligene som gjør at man kan se bort fra Husleielovens krav om at det skal gå tre år mellom hver større justering av husleienivået. De peker på at økningen på 10 til 20 prosent som kan gjøres i 2009 – den siste fastsettelse fra myndighetene av høyeste lovlig leie for regulerte boliger – kan regnes som en større endring. Dermed kan man ifølge Husleieloven ikke gjøre større endringer de påfølgende tre årene. For disse tre årene må man indeksregulere husleiene etter konsumprisindeksen. Først i 2013 vil man kunne foreta mer omfattende heving av husleiene. Hvis denne tolkningen følges vil det altså bli først i 2013 at husleiene vil gjøre et mer markant hopp opp til gjengs leie.

6 Husleieregulerte leieforhold i Trondheim

Det ble gjennomført spørreskjemaundersøkelser til leieboere og utleiere i Trondheim i november 2006. For en nærmere beskrivelse av disse undersøkelsenes metodiske valg og gjennomføring, se kapittel 2.3. Da antallet leieboere og utleiere i regulerte leieforhold i Trondheim er så få blir opplysningene de har oppgitt behandlet og presentert på en mer kvalitativ måte enn vi har gjort med funnene fra Oslo i de foregående kapitlene.

6.1 Antall regulerte leieforhold

Når vi sammenstiller tallene fra leieboer- og utleierundersøkelsen og fjerner overlapp mellom disse har de to undersøkelsene til sammen dokumentert at det finnes 28 regulerte leieforhold fordelt på ti eiendommer i Trondheim.

Det finnes helt sikkert flere regulerte leieforhold enn dette. Husleienemnda anslår, på bakgrunn av sin gjennomgang av Husleienemndas arkiv og øvrige erfaring med leiemarkedet i Trondheim, at det er i overkant av 20 eiendommer med regulerte leieforhold i byen. Det er disse eiendommene som har utgjort utvalget for vår undersøkelse. I disse eiendommene anslår Husleienemnda at det finnes maksimalt 50 regulerte leieforhold. Ut fra Husleienemndas anslag og erfaringene fra denne undersøkelsen vil vi anslå at det mest sannsynlig er at det eksisterer et sted mellom 50 og 70 regulerte leieforhold i Trondheim. Det virker svært usannsynlig at det skulle være mer enn 100 slike leieforhold.

Våre erfaringer fra feltarbeidet i Trondheim var blant annet at et par av de tidligere leiegårdene var omgjort til sameier. Samtaler med beboere bekreftet dette. I mange av leiegårdene var inntrykket at det bodde svært mange studenter – alene eller i kollektiv. Dette kom frem

gjennom navneskiltene og samtaler med beboere. Flere av gårdene var under totalrenovering. Det festet seg et inntrykk av at det var store endringer på gang i de gårdene vi besøkte. Dette var endringer knyttet til typen leieboere, eiendomsforhold og rehabilitering.

6.2 Hvem bor i regulerte leieforhold?

Blant de 37 leieboerne som deltok i leieboerundersøkelsen fant vi at kun åtte husstander hadde regulerte leieforhold. 19 husstander hadde ordinære leierforhold, og ti husstander eide leiligheten sin gjennom borettslag eller sameie.

I de åtte husstandene med husleieregulerte leiekontrakter bodde det 11 personer. Fem bodde alene. I tre av husstandene bodde det to personer. Det var enten par uten barn eller par med voksne barn. Alderen på beboerne varierte fra 31 til 91 år. Fire var 75 år eller eldre. To var mellom 50 og 62 år, mens de øvrige fem var i 30-åra. To oppgir botid på over 30 år, mens de resterende har bodd der mellom seks og ti år.

Halvparten av personene mottar trygd, først og fremst alderstrygd, mens de øvrige er i arbeid. Personinntektene varierer fra en brutto årsinntekt i 2005 på kr 120 000 til kr 450 000. Én av personene oppgir å motta bostøtte. Flere av alderspensjonistene oppgir å ha en moderat formue, men ut fra summene de oppgir er formuen for lav til å kunne kjøpe seg en bolig. Ingen av dem som er eldre enn 50 år oppgir å ha gjeld.

Ingen av alderspensjonistene, samtlige over 75 år, har flytteplaner. De føler seg alle sterkt knyttet til hjemmet sitt og strøket de bor i. De ønsker å bli boende i leiligheten så lenge som mulig. Én av dem føler seg imidlertid tvunget til å flytte av økonomiske årsaker, samt at leiligheten ikke lenger passer så godt til hans behov. Han er redd for at husleien blir for høy i løpet av de nærmeste årene. Han har søkt om bostøtte, men har fått avslag. Han har blitt oppfordret til å forsøke å finne seg en leilighet på det ordinære leiemarkedet, men mener selv at han har for lav inntekt til å finne en utleiebolig til markedsleie.

Blant personene i 30-åra er alle i arbeid, og samtlige oppgir at de ikke vil ha problemer med å finne seg en annen bolig.

6.3 Husleienivå og leieboernes betalingsevne

Av de 11 boligeierne som besvarte utleierundersøkelsen oppgir tre av dem at de ikke leier ut boliger. De resterende åtte oppgir at de leier ut totalt 50 leiligheter, og at 25 av disse omfattes av husleiereguleringen. Utleierne disponerer fra én til 18 utleieboliger. Kun én av utleierne har flere enn én eiendom hvor de leier ut boliger. Åtte av utleierne har oppgitt hva slags type utleier de er. Blant disse oppgir fem å være privatpersoner, to er stiftelser og én er aksjeselskap.

Husleienivå

Leieboer- og utleierundersøkelsene i Trondheim har samlet gitt oss opplysninger om 28 regulerte leieforhold. For 15 av disse 28 regulerte boligene har leieboere og utleiere oppgitt husleie. Gjennomsnittlig husleie for samtlige 15 leiligheter er på kr 3 192 pr mnd (se tabell 6.1).

Tabell 6.1 *Husleienivå for regulerte boliger i Trondheim samlet etter antall rom.*

Antall rom	Antall boliger	Husleie pr mnd i kr
1 roms	1	1200
2 roms	3	3100
3 roms	8	3637
4 roms	2	4140
Alle	15	3192

Husleienemndas prisundersøkelse

Husleienemnda i Trondheim gjennomførte i 2006 en prisundersøkelse for å finne et anslag på husleienivået for husleieregulerte leieforhold. Undersøkelsen ble utført om lag etter samme mal som den som Husleienemnda i Oslo utførte samme år (se kapittel 5).

Også i Trondheim ble det samtidig beregnet hva gjengs leie for disse boligene ville vært samme år, og differensen mellom disse to leienivåene. Det er viktig å understreke at undersøkelsen ikke baserte seg på faktisk husleienivå. Man spurte altså ikke leieboere eller utleiere om å oppgi størrelsen på husleien. Metoden man brukte tok utgangspunkt i 21 utvalgte regulerte leieforhold hvor Husleienemnda tidligere hadde gjort et vedtak som fastsatte høyeste lovlige husleie for leieboligen. Det er ikke angitt på hvilket tidspunkt disse vedtakene ble fattet, men på samme måte som i Oslo beregnet man med utgangspunkt i disse vedtakene hva høyeste lovlige husleie ville være i 2006.

Mens man i Oslo ikke vet om de undersøkte boligene fortsatt er utleieboliger vet man i Trondheim at leieboeren som bodde der da vedtaket ble gjort fortsatt leier den samme boligen. I tillegg har Husleienemnda beregnet gjengs leie for de utvalgte boligene.

Undersøkelsen viser at den beregnede gjennomsnittlige husleieøkningen for de 21 undersøkte leieforholdene ville vært på 60 prosent hvis man skulle innført gjengs leie for disse boligene i 2006. Gapet mellom beregnet husleie i 2006 og gjengs leie i 2006 ble dermed beregnet til samme nivå som i Oslo. Undersøkelsen viser også i Trondheim en stor variasjon i forskjellene mellom den beregnede faktiske husleien i 2006 og beregnet gjengs leie. En av tre hushold ville fått en økning av husleien på mellom 23 og 49 prosent hvis man innførte gjengs leie i 2006, mens to av tre hushold ville fått en økning på mellom 50 og 105 prosent.

Leieboernes evne til å betale husleien

Det er ikke lett å sammenligne situasjonen i Trondheim med situasjonen i Oslo siden vi her har fått svar fra så få leieboere i regulerte leieforhold. Når det gjelder betalingsevne og hvor stor andel husleien utgjør av bruttoinntekten er det store variasjoner mellom respondentene. På samme måte som for Oslo er imidlertid den viktigste konklusjonen at de som hadde relativt svak økonomi i 2006 allerede på det tidspunktet hadde problemer med å betale husleien. Dette gjelder særlig alderspensjonistene med lang botid og sterk tilknytning til leiligheten og gården. De økonomiske problemene vil forsterkes med husleieøkningene i årene som kommer og bli svært vanskelige ved oppjustering til gjengs leie i 2010. Selv om antallet er lavt i Trondheim vil situasjonen bli svært vanskelig for dem det gjelder.

Referanser

- Arbeids- og inkluderingsdepartementet (2007): *Om grunnlaget for inntektsoppgjørene i 2007*. Foreløpig hovedrapport fra ”Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene”.
- Brattbakk, Ingar (2005): *Kommunal forkjøpsrett til leiegårder - hvorfor så få beboerkjøp? Kartlegging av forkjøpsretten i Oslo fra 1.1.2004 til 30.4.2005*. Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 394.
- Hansen, Thorbjørn, i samarbeid med Ole Gulbrandsen og Harald Svenneby (1984): *Leieboere og vedlikehold*. Rapport 93. Norges byggforskningsinstitutt.
- Hansen, Thorbjørn (1992): *Husleieregulerte boliger i Oslo. Beboere, standard, kontrakter og husleier*. Prosjektrapport fra Norges byggforskningsinstitutt.
- Hansen, Thorbjørn og Per Åhren (1992): Konsekvenser av markedstilpasset husleie. Analyse av taksering av markedsleie for leiligheter som nå er underlagt husleielovens kap. II. Vedlegg til NOU 1993:4 *Lov om husleieavtaler*.
- Helset, Anne (2005): *En annen historie. Om det å bo i Oslo. Samtaler med eldre og middelaldrende leietakere 2005. Bidrag til en revisjon av boligpolitikken*. Leieboerforeningen: Oslo.
- Langsether, Åsmund, Lars Gulbrandsen og Erling Annaniassen (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA Rapport 2/2003.
- Langsether, Åsmund og Per Medby (2006) *Det kommunale leiemarkedet: et bakgrunnsnotat for en empirisk undersøkelse*

av husleiefastsettelsen i kommunale utleieboliger. NOVA Skriftserie 3/2006.

Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006): *Hva sier loven - hva tror folk? En kartlegging av befolkningens kjennskap til husleieloven.* NOVA Rapport 6/2006.

Leieboerforeningen (2006): Artikkel om kartlegging av regulerte boliger. I *Hus og hjem*, nr. 4, 2006. Leieboerforeningens medlemsblad.

Moen, Espen og Riis, Christian (2005): *En vurdering av boligbyggs metode for beregning av gjengs leie og markedsleie,* Oeconomica DA, 6.mai 2005.

NOU 1993:4: *Lov om husleieavtaler*

Schistad, John S. (1999): *Husleieregulering: en fremstilling av husleiereguleringens vekst og fall i Norge og en analyse av husleiereguleringen som boligsubsidiering.* Hovedoppgave i sosiologi - Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet: Trondheim.

St.prp. nr.1 (2006-2007): For budsjettåret 2007.

Kilder fra internett:

Leieboerforeningen 2007: <http://www.lbf.no>

NAV/RTV (2007):
<http://rundskriv.nav.no/rtv/lpext.dll/Vedlegg/v03/v03-08?f=templates&fn=main-j.htm&2.0>

Oslo kommune (2006): *Gjengs leie for hybler og leiligheter i Oslo tredje kvartal 2006.* Rapport om gjengs leie fra Boligbygg Oslo KF: http://www.helse-og-velferdsetaten.oslo.kommune.no/bolig/kommunal_bolig/

Oslo kommune 2007, Husleienemnda: <http://www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/husleienemnda/>

Statistisk sentralbyrå (2006) Forbruksundersøkelsen, 2003-2005:
<http://www.ssb.no/emner/05/02/fbu/main.html>

NIBR-rapport 2007:21

Vedlegg 1

Spørreskjema til beboere i eldre eiendommer i Oslo

Spørreskjema til beboere i eldre eiendommer i Oslo

Vi er interessert i opplysninger om deg, de du bor sammen med, leiligheten og leieforholdet.

- **Eier du leiligheten du bor i?** Da ber vi deg kun om å besvare de 2 første spørsmålene.
- **Leier du leiligheten du bor i?** Da ber vi deg om å besvare samtlige spørsmål, uansett om du bor i en husleieregulert bolig eller ei.

Send skjemaet til oss i den ferdigfrankerte svarkonvolutten **innen 30. november 2006**.

Alle som svarer innen fristen deltar i trekningen av tre pengepremier à kr. 1 000,-
Hvis du vil delta i trekningen av pengepremiene må du oppgi navnet ditt, slik at vi kan kontakte deg (*navn*): _____

(For selve undersøkelsens del har vi ikke behov for å vite navnet ditt. Du kan velge å være anonym).

Spørsmål? Har du spørsmål eller trenger hjelp til å fylle ut skjemaet kan vi hjelpe deg over telefon eller via e-post. Ta kontakt med prosjektleder Ingar Brattbakk på telefon 22 95 89 77 eller 91 11 88 51 (dag og kveldstid) eller e-post: ingar.brattbakk@nibr.no

Adresse og eie / leie

1. Boligens adresse: Gateadresse: _____ Husnr: _____ Postnr: _____

2. Leier eller eier du leiligheten du bor i? (*kryss av*)

Jeg leier av:

- a ☐ privatperson
- b ☐ boligselskap
- c ☐ borettslag / sameie
- d ☐ kommunen
- e ☐ arbeidet / har gratis tjenestebolig
- f ☐ annen type utleier (*oppgi*): _____

Jeg eier:

- a ☐ alene / via sameie
- b ☐ via borettslag/aksjeselsk.
- c ☐ via obligasjon

Om leieforholdet

3. Er leieforholdet på leiligheten du bor i omfattet av husleiereguleringen?

(Husleielovens kapittel II for leieforhold i eiendommer bygd før 8.4.1940)

- 1 ☐ Nei 2 ☐ Ja 3 ☐ Vet ikke

4. Har leiligheten noen gang blitt omfattende rehabilitert (før eller etter at du flyttet inn)?

- 1 ☐ Nei, aldri 2 ☐ Ja (oppgi evt årstall) ca: _____ 3 ☐ Vet ikke

5. Leier du møblert?

- 1 ☐ Nei 2 ☐ Ja

Personer i husholdet

6. Fyll ut opplysninger om samtlige personer som bor i leiligheten i tabellen nedenfor.

	Person1 - du som fyller ut skjemaet	Person 2	Person 3	Person 4	Person 5	Person 6
Alder (noter):	år	år	år	år	år	år
Kjønn (noter):	☐ Mann ☐ Kvinne	☐ Mann ☐ Kvinne	☐ Mann ☐ Kvinne	☐ Mann ☐ Kvinne	☐ Mann ☐ Kvinne	☐ Mann ☐ Kvinne
Sivilstand nå (kryss av): 1. Ugift 2. Gift / samboer / partner 3. Separert / skilt 4. Enke / enkemann	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐
Slektskap til person 1 (noter: ektefelle, barn, osv)						
Yrke (noter):						
Hovedbeskjeftigelse nå (kryss av) 1. Jobb, full tid 2. Jobb, deltid 3. Varierende 4. Arbeidssøkende 5. Alderspensjonist 6. Uførepensjonist/ trygdet 7. Skole/studier 8. Annet: _____	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐
Utdannelse (kryss av) 1. Grunnskole, 0-9 år 2. Videregående, 10-12 år 3. Høyskole / universitet	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐	1 ☐ 2 ☐ 3 ☐
Fødeland (noter):						
Årsinntekt i 2005, brutto (arbeid eller trygd) (noter):	kr:	kr:	kr:	kr:	kr:	kr:

Leiligheten

7. Hvor stor er leiligheten, antall rom og antall kvadratmeter?

Antall rom utenom kjøkken og bad: Antall kvadratmeter (ca): m²

8. Har boligen eget kjøkken, WC og bad, eventuelt bare tilgang til dette? (kryss av)

Boligen har:	Kjøkken / kjøkkenkrok	Bad eller dusj	WC
- eget	1 ☐	2 ☐	3 ☐
- tilgang til	4 ☐	5 ☐	6 ☐

Leieforholdet og økonomi

9. Hvilken type leiekontrakt har du/dere på leiligheten? (sett ett kryss og evt skriv)

1 ☐ Tidsbegrenset leie, antall år: _____ eller 2 ☐ Ikke tidsbegrenset leie

10. Hva betaler du/dere i husleie pr. mnd? (inkludert alle faste beløp) kr: _____

11. Utgifter til strøm og oppvarming:

a. Er strøm inkludert i husleien?

1 ☐ Nei

2 ☐ Ja

b. Er oppvarming inkludert i husleien?

1 ☐ Nei

2 ☐ Ja

c. Hva betaler du/dere for strøm pr. mnd?

Ca. kr: _____

d. Hva betaler du/dere for oppvarming pr. mnd (f.eks. sentralfyr, oljefyr)? Ca. kr: _____

12. Har Oslo kommunale husleienemnd noen gang fattet vedtak om hva husleien for leiligheten du bor i skal være (enten før eller etter du flyttet inn)?

1 ☐ Nei, aldri

2 ☐ Ja (oppgi evt årstall) ca: _____

3 ☐ Vet ikke

13. Leier du/dere ut ett eller flere rom (fremleie)? (sett ett kryss og evt skriv)

1 ☐ Nei

2 ☐ Ja, for kr pr mnd: _____

14. Hvor lenge har du bodd i leiligheten? (sett ett kryss og skriv)

1 ☐ Mindre enn ett år, noter antall måneder: _____

2 ☐ Ett eller flere år, noter antall år: _____

15. Hvor høy må husleien bli før du ser deg tvunget til å flytte av økonomiske årsaker?

Oppgi hva du maksimalt kan klare å betale i husleie pr mnd, kr: _____

16. Har du eller andre i husstanden mottatt bostøtte eller sosialhjelp i løpet av siste år?

1 ☐ Nei, ikke mottatt bostøtte

2 ☐ Ja, mottatt bostøtte kr pr mnd (ca): _____

3 ☐ Nei, ikke mottatt sosialhjelp

4 ☐ Ja, mottatt sosialhjelp kr pr mnd (ca): _____

17. Har det i løpet av det siste året hendt at du/dere har hatt vansker med å klare de nødvendige utgiftene (mat, transport, bolig og liknende)? (sett ett kryss)

1 ☐ Ja, ofte

2 ☐ Ja, av og til

3 ☐ Ja, en sjelden gang

4 ☐ Nei, aldri

18. Har du/dere gjeld eller formue?

1 ☐ Nei, har ikke gjeld

2 ☐ Ja, samlet gjeld for husstanden er (ca) kr: _____

3 ☐ Nei, har ikke formue

4 ☐ Ja, samlet formue for husstanden er (ca) kr: _____

Boligsituasjonen fremover

19. Hvor lenge ønsker du å bli boende i leiligheten du bor i?

Jeg ønsker å (sett ett kryss):

1 ☐ flytte så raskt som mulig

3 ☐ bli boende i mer enn 3 år til

2 ☐ bli boende i opptil 3 år til

4 ☐ bli boende så lenge som mulig

20 a. Hvis du ønsker å flytte så raskt som mulig eller i løpet av de 3 første årene, hvorfor?**Jeg ønsker å flytte fordi:** (sett kryss ved alle alternativ som passer)

- 1 ☐ jeg ønsker å eie
 2 ☐ husleien er for høy i dag
 3 ☐ jeg tror at husleien vil bli for høy i løpet av de 3 neste årene
 4 ☐ leiligheten passer dårlig til mitt/vårt behov (størrelse, standard, tilgjengelighet)
 5 ☐ beliggenheten passer dårlig
 6 ☐ jeg har behov for hjelp og ønsker en institusjonsplass eller tilpasset bolig
 7 ☐ annet, skriv: _____

20 b. Hvis du ønsker å bli boende i mer enn 3 år til eller så lenge som mulig, hvorfor?**Jeg ønsker å bli boende fordi:** (sett kryss ved alle alternativ som passer)

- 1 ☐ denne leiligheten er hjemmet mitt – det er her jeg føler meg hjemme
 2 ☐ jeg føler meg sterkt knyttet til gården og strøket
 3 ☐ jeg ønsker å leie
 4 ☐ husleien er overkommelig i dag
 5 ☐ jeg vil klare en betydelig husleieøkning i fremtiden
 6 ☐ leiligheten passer godt til mitt/vårt behov (størrelse, standard, tilgjengelighet)
 7 ☐ beliggenheten passer bra
 8 ☐ annet, skriv: _____

21. Vil det være vanskelig for deg å finne en annen bolig? Hva er i så fall de viktigste hindringene? (sett kryss ved de alternativene som passer)

- 1 ☐ Ja, det er vanskelig fordi jeg/vi: 2 ☐ Nei, det vil gå greit.
 a ☐ er for gammel til å få boliglån
 b ☐ har for lav inntekt til å få boliglån
 c ☐ har for høy inntekt til å få bostøtte, men for lav inntekt til å klare bostøttegiftene
 d ☐ har for lav inntekt til å kunne leie en bolig til ordinær markedsleie
 e ☐ vil ikke få kommunal bolig
 f ☐ vurderes ikke som syk eller hjelpetrengende nok til å få plass på institusjon
 g ☐ annet (skriv): _____

22. Har du i løpet av det siste året forsøkt å finne en annen bolig enn den du har i dag?

- 1 ☐ Ja 2 ☐ Nei

23. Har du tatt kontakt med noen for å få hjelp med boligsituasjonen din?

- 1 ☐ Ja, jeg har tatt kontakt med (skriv): _____ 2 ☐ Nei

24. Er det relevante tema vi ikke har berørt eller synspunkter du ikke har fått gitt uttrykk for gjennom spørsmålene våre? Da kan du uttrykke dem her: _____

Takk for hjelpen !!

Vedlegg 2

Spørreskjema til boligutleiere i Oslo



Spørreskjema til boligutleiere i Oslo

Vi ber deg hjelpe oss med opplysninger om utleieboliger som du eller ditt firma *leier ut* eller *forvalter* i Oslo.

- **Leier du ikke ut leiligheter?** Da ber vi deg kun om å besvare spørsmål 1.
- **Leier du ikke ut husleieregulerte leiligheter? Eller er usikker på dette?** Da ber vi deg om å besvare spørsmål 1, 2, 3 & 4.
- **Leier du ut husleieregulerte leiligheter?** Da ber vi deg om å besvare alle spørsmål.

Vi ber om at du sender skjemaet til oss i den ferdigfrankerte svarkonvolutt snarest og senest **innen 23. februar 2007**.

Spørsmål/Questions

- Ta kontakt med prosjektleder Ingar Brattbakk, 22 95 89 77 / 91 11 88 51 eller e-post: ingar.brattbakk@nibr.no
- Please contact Mr Ingar Brattbakk if you need information in another language or help to fill out the form – call: 22 95 89 77 or 91 11 88 51 or mail ingar.brattbakk@nibr.no

Spørsmål om utleieboliger du leier ut eller forvalter

1. Leier du/dere ut leiligheter i Oslo?

- 1 ☐ Ja, totalt antall leiligheter: _____ fordelt på antall gårder/eiendommer: _____
 2 ☐ Nei

2. Leier du/dere ut leiligheter som omfattes av husleieregulering? (se veiledning nedenfor)

- 1 ☐ Ja, antall husleieregulerte leiligheter totalt: _____
 2 ☐ Nei
 3 ☐ Vet ikke

Veiledning til spørsmål 2:

Er du usikker på om du leier ut leiligheter som omfattes av den særskilte reguleringen etter husleiereguleringslovens kapittel 2? Flere kriterier må være oppfylt. De viktigste er:
 - eiendommen må være oppført før 8. april 1940
 - leieforholdet må være inngått før 1. januar 2000
 - leiligheten må leies ut umøblert

3. Hvor mange tidsubestemte leiekontrakter til utleieboliger har du/dere?

(kontrakter hvor leieforholdets varighet ikke er angitt / tidsbegrenset)

Oppgi antall tidsubestemte leiekontrakter: _____

4. Hva slags type utleier representerer du?

(F.eks. privatperson, foretak, stiftelse, etc.): _____

Snu arket!

Fortsetter på neste side!

Spørsmål om husleieregulerte leiligheter

5. Hvor og hvor mange husleieregulerte leiligheter leier du/dere ut?

(Oppgi beliggenhet til eiendommer med utleieboliger og antall utleieboliger):

	Beliggenhet til eiendommer med utleieboliger: (Velg selv om du ønsker å oppgi kun bydel og/eller gateadresse)		Antall husleieregulerte kontrakter/leiligheter:
	Bydel*	Gateadresse (valgfri)	
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

* Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St.Hanshaugen og Frogner er de bydelene hvor de fleste regulerte leilighetene befinner seg, men noen befinner seg også i øvrige bydeler.

6. Noter antall husleieregulerte leiligheter etter antall rom og månedlig husleie for hver boligtype:

Antall rom - utenom kjøkken og bad	Antall leiligheter	Leie pr leilighet pr måned - alle tillegg inkludert (gjennomsnitt ca. kr.)
1 roms		
2 roms		
3 roms		
4 roms		
5 roms eller større		

Takk for hjelpen !!