

Lykken ved å eie sin bolig

Tilfredshet og sosial integrasjon blant eiere og leietakere

The happiness of homeownership

Satisfaction and social integration among owners and tenants

Evelyn Dyb

Forsker 1, Institutt for by- og regionforskning, OsloMet

evelyn@oslomet.no

Sammendrag

I boligeierlandet Norge er boligetablering synonymt med å eie sin egen bolig. Diskursen om «å komme inn på boligmarkedet» dreier seg utelukkende om å kjøpe sin første bolig og starte en forventet oppadgående boligkarriere. Nærmere 80 prosent av norske husholdninger er boligeiere. En ikke uvesentlig andel på over 20 prosent befinner seg i leiemarkedet i kortere eller lengre perioder, og noen er leietakere gjennom hele livsløpet. Artikkelen presenterer og drøfter funn fra en survey til et utvalg respondenter som var leietakere og tilhørte lavinntekts-husholdninger i 2008. Surveyen ble gjennomført i 2017. Da var to av tre blitt boligeiere. Data fra surveyen er supplert med registerdata som beskriver respondentene gjennom inntektsutvikling samt utdanning, innvandringsstatus, husholdningstype og flytting i perioden etter 2008. Analyse av data fra surveyen er inndelt etter eiere og leietakere i den private og kommunale leiesektoren, og gir innsikt i hvordan disse gruppene selv vurderer sin bolig og boligsituasjon, og hvorvidt det å eie sin bolig gir det beste grunnlaget for sosial integrasjon og tilhørighet. En antakelse om at lykken er å eie sin egen bolig, blir delvis bekreftet, men påstanden blir nyansert.

Nøkkelord

boligeier, leietaker, kommunal bolig, boforhold, sosial integrasjon

Abstract

In the homeowner country of Norway, entry into the housing market is synonymous with becoming a homeowner. The discourse around «entering the housing market» is solely about buying a first home and starting an expected upward homeownership career. Almost 80 percent of Norwegian households are homeowners. A significant share of more than 20 per cent is in the rental market for shorter or longer periods, and some are tenants throughout their lifetime. The article presents and discusses findings from a survey of a sample of respondents who were tenants and belonged to low-income households in 2008. The survey was conducted in 2017. By then, two out of three had become homeowners. Data from the survey are supplemented by register data describing respondents through income development as well as education, immigration status, household type and relocation in the period after 2008. Analysis of data from the survey is grouped into owners and tenants in the private and municipal rental sector, and provides insight into how these groups themselves assess their housing and housing conditions, and whether owning their property provides the best basis for social integration and belonging. An assumption that homeownership increases happiness is partially confirmed, but the claim is nuanced.

Keywords

homeowner, tenant, municipal housing, housing conditions, social integration

Innledning

«Jeg vil ha stabilitet i det å ha mitt eget hjem.» Sitatet tilhører en ung debattant i programmet Debatten i NRK fjernsyn 12. september 2019. Tema og tittel for utgaven av Debatten denne gangen var «De unge og boligmarkedet». Fem unge og yngre mennesker med ressurser i form av fulltidsjobb, noen med tilstrekkelig egenkapital, andre med liten eller ingen oppspart egenkapital og enkelte med lang utdanning, eksemplifiserte ulike barrierer mot inntreden på boligmarkedet. I disse casene, som de kan kalles, var mye på plass for at de unge kunne kjøpe seg en bolig, men ett eller et par elementer manglet hos alle. Det ble blant annet trukket fram at boligprisene de siste årene hadde økt raskere enn de klarte å spare til egenkapitalkravet på 15 prosent av kjøpesummen. Et av paradoksene som også ble påpekt, var at enkelte av de fem debattantene betalte minst like mye i leie som de ville brukt på å betjene et boliglån.

Det grunnleggende premisset for denne debatten er at inntreden i boligmarkedet dreier seg om å kunne *kjøpe* sin egen bolig. Å leie bolig, i alle fall inn i voksen alder, er i den norske diskursen om boligetablering det samme som å befinne seg på utsiden av boligmarkedet. Dette ble illustrert gjennom den nevnte utgaven av Debatten, ja det var selve hovedpoenget i diskusjonen. I Norge eier nærmere fire av fem husholdninger sin egen bolig. En stabil eierandel på nesten 80 prosent innebærer imidlertid at flere enn disse 80 prosentene vil være boligeiere i løpet av livet. Boligdiskursen tar som sitt utgangspunkt at de fleste av oss begynner i det små og følger en oppadgående boligkarriere (Köppe, 2017), hvilket også ble illustrert i Debatten, der det fra politisk hold ble argumentert med at én løsning politikerne kunne gjennomføre, var å lempe på minstekravene til areal for nybygde boliger, slik at prisen og dermed inngangsbilletten til boligetablering ble lavere. Implisitt i argumentet ligger at den lille boligen skal være midlertidig inntil man eventuelt har spart nok til å ta igjen prisstigningen, eventuelt fått en partner med egen inntekt (Sandlie, 2008), til å ta neste trinn i en forventet oppadgående boligkarriere. NRK-debatten tematiserte ikke hvordan deltakerne bodde, for eksempel om de bodde trangt, om boligen var nedslitt eller hadde andre mangler, eller om det var mye støy og bråk i området, noe som kunne begrunne at de ønsket å flytte. Det ikke-uttalte premisset for debatten var at å bo som leietaker er en marginal og uønsket posisjon i boligmarkedet.

Når Finanstilsynet i flere runder de siste årene har strammet inn på betingelsene for å få boliglån, tar myndighetene primært hensyn til bærekraften i det finansielle systemet, eventuelt andre nasjonaløkonomiske konsekvenser, og tenker i mindre grad på positive og negative konsekvenser for den enkelte boligkjøper og låntaker. Innstramminger i mulighetene til å få boliglån omfatter tiltak som økte krav til egenkapital, beregning av hvorvidt låntakeren vil tåle en vesentlig renteøkning og den siste endringen, som foreskriver at som hovedregel skal husholdningens totale gjeldsbelastning ikke overskride fem ganger inntekten, mot tre ganger, som var den såkalte tommelfingerregelen inntil 2019 (Finanstilsynet, 2019, 2016, 2014). Kravet om økt egenkapital og de andre innstrammingerne i bankenes utlån samt sterk boligprisvekst bidro til at flere av deltakerne i Debatten i NRK ikke klarte å møte egenkapitalkravet. Innstrammingerne har hatt noe av den – for unge førstegangskjøpere uten hjelp fra foreldre eller andre kilder til formue – negative konsekvensen som Johannessen, Astrup og Medby (2013) beskriver under tittelen «Unge boligetablering på boligmarkedet – er stigen trukket opp?».

Det sentrale temaet i denne artikkelen er hvorvidt det å eie sin egen bolig i seg selv gir beboerne en mer positiv oppfatning av boligen og omgivelsene, og videre om eierskap til boligen er et bedre utgangspunkt for sosial deltakelse og integrasjon, sammenlignet med å være leietaker. Analysen er basert på et kvantitativt materiale om personer i Oslo, Bergen,

Trondheim og Stavanger, som var vanskeligstilte på boligmarkedet i 2008. Vanskeligstilt på boligmarkedet er definert ved at de var leietakere og hadde inntekt under EUs fattigdomsgrense i 2008 (60 prosent av medianinntekt). Et knapt tiår senere var tre av fire blitt boligeiere. Én av fire leide enten privat eller kommunal bolig. Hovedtyngden av datamaterialet er innhentet gjennom en survey til et utvalg av disse husholdningene gjennomført i 2017. Det unike ved dataene er at de gir anledning til å sammenligne leietakere og boligeiere som begge hadde lav inntekt og leide bolig ni år før surveyen ble gjennomført. I et livsløpsperspektiv er dette en forholdsvis kort periode. Flertallet av boligeierne fikk startlån for å kjøpe bolig. Eierne representerer en gruppe som på flere områder må antas å være mer lik leietakere enn et tilfeldig utvalg boligeiere. Utvalget er derfor godt egnet til å belyse spørsmål som: Er boligeierne mer tilfredse med boligen og bomiljøet sammenlignet med leietakerne? Er boligeierne bedre integrerte, har mer sosial kontakt og er mer aktive enn de som leier bolig? Er eierne generelt mer tilfredse enn de som er leietakere?

Artikkelen er videre strukturert som følger: Neste del beskriver bakgrunn og drøfter analytisk tilnærming, samt utvikler problemstillingene for artikkelen. Deretter følger en redegjørelse for data og metoder. Den første av to påfølgende analysedeler undersøker og sammenligner kjennetegn ved eierne og leietakere på et utvalg bakgrunns- og levekårsvariabler. Den andre analysedelen undersøker de sentrale problemstillingene med analyser basert på surveydata. Artikkelen avsluttes med en drøfting av funn og en kort konklusjon.

Bakgrunn og analytisk tilnærming

Eierlinjen i norsk boligpolitikk var et bevisst politisk valg. Begrunnelsen for å satse på eierskap og ikke en stor leiesektor har en moralsk og etisk undertone som indirekte håndterer boligen som mer enn tak og vegger: Andre menneskers hjem skulle ikke være gjenstand for næringsvirksomhet (Annaniassen, 2006, s. 182). Sverige uttrykte den samme ambisjonen i begrepet «folkhemmet», men satset på leieboliger (Harloe, 1995). Eierlinjen vokste fram innenfor en strengt regulert og offentlig subsidiert sektor, der det kollektive eierskapet gjennom boligkooperasjonen ble vektlagt (Reiersen & Thue, 1996; Annaniassen, 2006, s. 182; Sørvoll, 2011; Bengtsson, Ruonavaara & Sørvoll, 2017). Opphevingen av reguleringsene i sektoren på begynnelsen av 1980-tallet, og opphevingen av restriksjoner på bankenes utlånsrammer på midten av samme tiår, det såkalte frisleppet, førte til prisstigning på boliger inntil boblen sprakk noen få år etter, og bunnen ble nådd i 1991. I dag eier nærmere fire av fem norske husholdninger boligen sin, og for de aller fleste er den anskaffet i et marked der den kooperative organiseringen er sidestilt med ordinær markedsomsetning og eierskap. Etter 1991 har boligprisene steget jevnt med mindre og kortere tilbakeslag, blant annet i forbindelse med den internasjonale finanskrisen i 2008. Prisveksten har vært gunstig for store husholdningsgrupper, men utviklingen har vært negativ for grupper av vanskeligstilte på boligmarkedet, særlig i de store byene og pressområder (Lindquist & Vatne, 2019).

Med en andel boligeiere på nærmere 80 prosent blir leiemarkedet lite og har generelt karakter av en restkategori eller residual. Det sistnevnte handler både om at leiemarkedet er begrenset i omfang, og at det hefter negative kjennetegn ved dette markedssegmentet. Det er få profesjonelle utleiere med en større portefølje i dagens leiemarked. Utenfor byene består leieboliger i stor grad av sokkelleiligheter eller andre enheter som del av en enebolig. I de større byene er leieboligen ofte en ekstrabolig som enten er et investeringsobjekt og/eller en bolig eieren kan avse for en kortere periode (NOU 2011: 15; Sandlie & Sørvoll, 2017; Ogbamichael, 2017). Flyktigheten ved leiemarkedet ble demonstrert under den såkalte «flyktningedugnaden» i 2016. Kommunene lyktes i denne perioden med å mobilisere et betydelig

«sovende» potensial av utleieboliger for å ta imot en ekstraordinær tilstrømning av flyktninger og asylsøkere i en kort periode (Søholt & Aasland, 2019; Søholt, Henningsen & Dyb, 2017). Antall nyankomne flyktninger falt imidlertid kraftig, men mobilisering av potensialet i leiemarkedet åpnet for andre grupper som tradisjonelt har hatt problemer med å finne bolig, som for eksempel bostedsløse (Dyb, 2019). I dette eksempelet slår det ustabile trekket ved markedet positivt ut for noen grupper. For husholdninger som er henvist til leiemarkedet over en lang periode, illustrerer eksempelet at leieboligen er et usikkert kort.

Begrepet «henvist til» er verdiladet og indikerer at posisjonen som leieboer verken er attraktiv eller et førstevalg. Å eie sin egen bolig har flere dimensjoner. Den ene handler om at boligen er en vare og et investeringsobjekt. Boligeierne i Norge er subsidiert gjennom skattesystemet (f.eks. Stamsø, 2009; Aarland & Nordvik, 2008; 2009). På mikronivå er eierboligen husholdningenes viktigste sparebøsse. Overføring av boligformue mellom generasjoner kan ha avgjørende betydning for de unges mulighet til å kjøpe egen bolig (Gulbrandsen & Sandlie, 2015; Johannessen, Astrup & Medby, 2013; Sandlie, 2019; Johannessen, 2019). Etter flere innstramminger i kravet om egenkapital ved kjøp av bolig de seneste årene (se ovenfor) får hjelpen fra foreldre gjennom kausjonering eller direkte overføring av penger og arv generelt enda større betydning (Barlindhaug, 2018). I den omtalte utgaven av Debatten i NRK (12.9.2019) ble denne utfordringen illustrert gjennom flere av casene, for eksempel gjennom den enslige forsørgeren i fulltidsjobb, som ikke hadde mulighet til å spare opp egenkapital og heller ikke hadde kausjonist for egenkapitalandelen. Leietakere mister muligheten til å spare gjennom å nedbetale boliggjeld og få en eventuell prisstigning og verdiøkning med på kjøpet, som har gitt store utslag i pressområder særlig det siste tiåret (Lindquist & Vatne, 2019). Leietakere som leier i en ny bolig finansiert med lån, kan gjennom husleien nedbetale andres boliggjeld og bidra til sparing for andre.

Boligen har en rekke andre funksjoner ut over å være investerings- og spareobjekt. Å eie sin egen bolig oppleves å gi en form for kontroll og lager en ramme rundt mange av funksjonene som er knyttet til boligen, som går ut over det fysiske objektet (Clapham, 2010). Mens bolig er en statistisk og juridisk størrelse, er meningsinnholdet i begrepet «hjem» mer flytende og har fått en rekke definisjoner. Det finnes etter hvert en stor mengde forskning som dokumenterer at begrepet konstitueres av noen felles kulturelle og sosiale samt tids- og klassebestemte oppfatninger og normer (f.eks. Varley, 2008; Gram-Hansen & Bech-Danielsen, 2004; Ytrehus, 2004). Begrepet «hjem» inkluderer imidlertid både de fysiske strukturene, juridiske forhold som sikrer eksklusiv rett til å disponere boligen, samt psykososiale, relasjonelle og kulturelle dimensjoner. Ytrehus (2004) beskriver bolig- og hjembegrepet som rutiniserte og kontinuerlige aktiviteter, som både utføres i og skaper hjemmet, inkludert fysiske elementer og markører, i samhandling mellom medlemmer av husholdningen. For noen inngår også nabolaget eller hjemstedet i forståelsen av begrepet «hjem».

Saunders (1990, s. 263 ff.) knytter hjemmet, inkludert de psykososiale elementene i hjembegrepet, spesifikt til eierskap til boligen, som i engelsk språkdrakt reflekteres i «home», som kan bety både bolig og hjem. Med referanse til egne og andres studier (f.eks. Rakoff, 1977) hevder Saunders at den eide boligen styrker hjemmet som et symbol og indikator for status og suksess. Han viser blant annet til en studie av leietakere og tidligere leietakere i kommunale boliger i England. Eierne, som tidligere leide den samme boligen de eier, uttrykte større tilhørighet til selve boligen og mindre til området sammenlignet med husholdninger som fremdeles er leietakere i samme nabolag. Nye flyttemønstre og hyppigere skifter av bolig (Barlindhaug, 2010) og økte migrasjonsstrømmer kunne kanskje svekket eierboligens status og gjort leieboligen mer attraktiv for større grupper, eventuelt utfordre hele den norske boligeiermodellen (Søholt, Ødegård, Lynnebakke & Eldring, 2012; Indset, Johan-

nessen & Søholt, 2011). Skevik og Hansen (2015) argumenterer for at den norske modellen basert på eierboligen utgjør en barriere mot integrering av boligsøkere med migrasjonsbakgrunn, som er overrepresenterte i leiemarkedet. Innvandregrupper opplever, i varierende grad etter etnisitet og landbakgrunn, diskriminering i leiemarkedet (Søholt & Astrup, 2009).

Saunders (1990) bygger opp en argumentasjon for at eierboligen gir en annen form for grunnleggende trygghet enn et hjem basert på en leiekontrakt. Den økonomiske sikkerheten som en delvis eller helt nedbetalt bolig gir, utgjør ett av elementene. Like vesentlige er den ontologiske tryggheten, forstått som et grunnleggende menneskelig behov, som styrkes gjennom å være eier av egen bolig og eget hjem. Saunders bygger videre på Giddens' (1984/2004) oppfatning om at hjemmet utgjør en sentral kjerne for å utvikle og opprettholde familiemedlemmenes ontologiske trygghet i et samfunn som i økende grad preges av usikkerhet og risiko. Beck og Beck-Gernsheim (2001) beskriver hjemmet som den organiserende og samlende kjernen i et familieliv, som er oppstykket og strukturert av en rekke ulike sosiale og økonomiske institusjoner og aktiviteter utenfor hjemmet og ofte utenfor nærmiljøet. Det norske leiemarkedet, med sine karakteristika av fluktuerende tilbud og manglende profesjonalisering, gir innenfor en slik forståelsesramme mindre trygghet, både juridisk, økonomisk og ontologisk, enn i boligsystemer der leieboligen har en større og viktigere plass. I sin ytterste konsekvens kan en langvarig status som leietaker i et land der eierskap er normen, gi en følelse av lav anseelse og lite selververd og påføre leietakeren et sosialt stigma (Vassenden & Lie, 2013; Vassenden, 2014; Norris, Byrne & Carnegie, 2019). Clapham (2010) og Foye, Clapham og Gabrieli (2018) anvender begrepet «well-being» som en samlebetegnelse på den økte livskvaliteten det å eie sin bolig tilfører.

Formålet med denne artikkelen er å undersøke forskjeller mellom eiere og leietakere med hensyn til 1) rapportert tilfredshet med boforhold og 2) omfang av nettverk og sosial deltagelse. Hypotesen er at boligeiere generelt scorer høyere, det vil si er mer fornøyde og mer sosialt aktive, enn leietakerne. Dataene gir mulighet til å skille mellom beboere i det private og det kommunale leiemarkedet. Den sosiale boligsektoren er både i Norge og en rekke andre land gjenstand for økt stigmatisering (Vassenden & Lie, 2013; Scanlon, Whitehead & Arrigoitia, 2014; Norris et al., 2019), noe som tilsier at å være kommunal leietaker i seg selv kan redusere livskvaliteten. Deler av den kommunale boligmassen har lav fysisk standard og/eller dårlig bomiljø (Skevik & Stefansen, 2006), noe som gir et objektivt grunnlag for at denne gruppen leietakere kan score lavt på vurdering av boforholdene. Vassenden (2014) framholder på den andre siden at langtids leietakere i det private markedet kan oppleve et sterkere stigma enn kommunale leietakere. Sosiale stigma kan i seg selv bidra til marginalisering, og stigmatisering kan påvirke beboerens opplevelse av egen bolig og hjem negativt og begrense sosial omgang og aktivitet.

Metode og empiri

Dataene i artikkelen er basert på en survey til et utvalg husholdninger og registerdata levert av Statistisk sentralbyrå (SSB). Surveyen «Undersøkelse om boforhold for utsatte grupper 2017» er gjennomført av SSB på oppdrag fra NIBR. Surveyen inngår i et større prosjekt. Deler av undersøkelsen omhandler bruk av startlån, noe som har påvirket utvalget av respondenter. Bruttoutvalget ble trukket fra personer bosatt i Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim i 2008 som da var vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilt på boligmarkedet kan defineres etter ulike kriterier, som igjen bestemmer omfanget av gruppen (se Thorsen, 2017, for en gjennomgang). I dette prosjektet er vanskeligstilt på boligmarkedet og utvalget for undersøkelsen operasjonalisert i to trinn. I det første trinnet legges hushold-

ningsinntekt (ekvivalensinntekt) under fattigdomsgrensen i 2008 (< 60 prosent av medianinntekt) og status som leieboer til grunn. Utvalget ble deretter, i trinn to, avgrenset til alle som hadde fått startlån i perioden 2009–2013 (siste år for tilgang til data for startlåsmottakere ved definering av utvalg). Basert på en stratifisering av gruppen startlåsmottakere etter alder, landbakgrunn, husholdningstype, yrkesstatus, inntekt og bosted (de fire største byene) i 2008 ble en like stor kontrollgruppe av vanskeligstilte som *ikke* fikk startlån i perioden, trukket ut. Dette utgjorde til sammen 4849 personer (se vedlegg 1). Personer som hadde flyttet til utlandet, og studenthusholdninger (2008) ble tatt ut av utvalget. Spørreskjemaet ble sendt til 4574 personer.

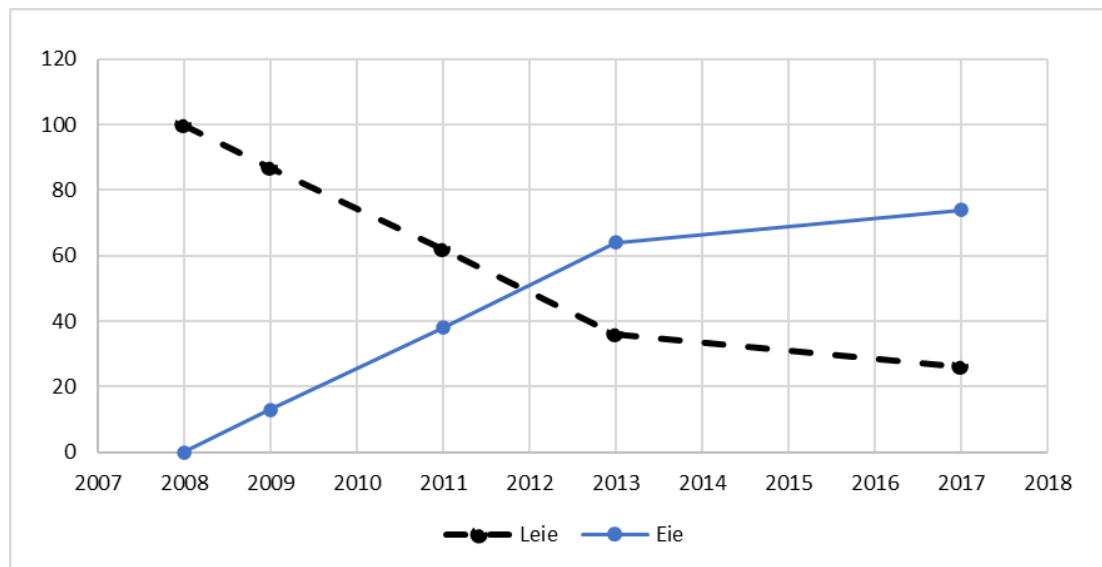
Surveyen ble gjennomført elektronisk. 1254 personer besvarte undersøkelsen. Det gir en svarprosent på 27,4. Svarprosenten er ikke uvanlig lav for personundersøkelser, men et høyt frafall vil vanligvis innebære visse skjevheter i nettoutvalget. SSB regner et frafall som skiller mer enn 1 prosentpoeng mellom brutto- og nettoutvalg, som vesentlig. I henhold til frafallsanalysen for denne surveyen gjennomført av SSB har menn høyere frafall en kvinner (svarprosent 25,2 for menn og 29,7 for kvinner). Frafallet er videre vesentlig høyere for eldre enn for de yngre. I aldersgruppen 30–39 har 33 prosent svart, mens andelen er 16 prosent i aldersgruppen 60–69 år (Holmøy, 2018). Om lag halvparten av respondentene i bruttoutvalget fikk startlån i perioden 2009–2013. 43 prosent av dem som svarte, fikk startlån i perioden. Andre forhold som kan påvirke datakvaliteten, er blant annet at respondentene kanskje ikke husker tilbake i tid, de misforstår spørsmålet, eller spørsmålet er vanskelig å svare på. Utvalget er trukket på grunnlag av respondentenes situasjon i 2008, som er nærmere ti år tilbake i tid, men svært få av spørsmålene er tilbakeskuende, og ingen av disse spørsmålene er med i analysene i denne artikkelen. Spørsmål som kan være vanskelig å svare på, omhandler egen og husholdningens inntekt. Svarene fra surveyene var her av så dårlig kvalitet at de ikke kunne brukes. I stedet benyttes inntekt fra registerdata (siste tilgjengelige er for 2015). Det har ikke latt seg gjøre å konstruere husholdningsinntekt, og analysene i artikkelen anvender respondentens personinntekt.

Spørsmålene omfatter i første rekke respondentens nåværende bolig og nabolaget, mens noen spørsmål dreier seg om arbeid, deltakelse i ulike aktiviteter, helse, trivsel og livskvalitet. Undersøkelsen ble gjennomført våren 2017. Denne artikkelen er i stor grad basert på empiri fra surveyen supplert med registerdata om inntekt fra Skatteetaten og NAV, om tildelt startlån 2009–2013 fra Husbanken og opplysninger om flytting fra Folkeregisteret i perioden 2009–2016.

Boligeier eller fortsatt leietaker

Respondentene i denne undersøkelsen omfatter to grupper, som ved seleksjon hadde noen felles kjennetegn. Forskjellen, som deler utvalget i to, er altså at halvparten etter 2008 fikk startlån og kjøpte bolig. Noen flere kjøpte egen bolig uten startlån. Seleksjonskriteriene og det faktum at flertallet har kjøpt bolig med hjelp fra et statlig virkemiddel rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet, tilsier at gruppen som sådan er dårligere stilt i 2017 enn et tilfeldig utvalg av boligeiere. Variabelen disposisjonsform til boligen er i de fleste tabellene angitt med de tre verdiene: eier bolig, leier bolig på det private markedet og leier bolig av kommunen. Undersøkelser viser at terskelen for å få kommunal bolig i de fleste kommunene er høy. Lav inntekt er ofte ikke begrunnelse god nok. Søkeren må vanligvis ha sosiale og/eller helsemessige problemer i tillegg (Barlindhaug et al., 2018). De store kommunene, inkludert de som er med i undersøkelsen, inngår leiekontrakter for tre år som standard. Beboerne i det private leiemarkedet er en langt mer heterogen gruppe. Den omfatter personer i fulltids-

jobb som av ulike årsaker mangler økonomisk og/eller sosial kapital i form av foreldre, annet nettverk eller kontakter som kan hjelpe dem inn i eierboligen, som deltakerne i fjernsynsprogrammet Debatten. Gruppen omfatter også husholdninger som konkurrerer med andre utsatte grupper om de kommunale boligene. Etterspørselen etter kommunale boliger, og antall husholdninger som trenger hjelp av kommunen for å skaffe seg en bolig, er i de store byene større enn omfanget av boliger kommunene eier. De store kommunene har etablert systemer for å øke tilgangen til det private leiemarkedet for vanskeligstilte innbyggere som trenger hjelp til å skaffe seg en bolig (Barlindhaug et al., 2018; Dyb, Lied & Renå, 2011). I en multivariat analyse som undersøker sammenhengen mellom flere kjennetegn og sannsynligheten for å være boligeier versus leietaker i 2017, gis den avhengige variabelen to verdier, eier og leietaker (tabell 1).



Figur 1. Utviklingen i andel leietakere og boligeiere 2008–2017. Prosent. N = 1254

Ett av kriteriene for å bli trukket ut som respondent i surveyen er at vedkommende leide bolig i 2008. Som forventet og illustrert i figur 1 er andelen leietakere 100 prosent i 2008. Hovedbildet i figuren er at andelen som blir eiere, øker raskt fra null i 2008 til 64 prosent i 2013. Derfra flater veksten ut, men andelen boligeiere på 74 prosent i 2017 tangerer andelen for den norske befolkningen. Nærmere et titall respondenter er uten bolig på tidspunktet de besvarer surveyen. Boligsituasjonen de befinner seg i, kan utvilsomt klassifiseres som bostedsløs (f.eks. Dyb & Lid, 2017). Som omtalt i metoddelen er frafallet av respondenter høyt, og det er grunn til å anta at frafallet er høyest blant bostedsløse og personer i usikre boforhold, blant annet fordi de kanskje aldri har mottatt undersøkelsen. Bostedsløse er ikke inkludert i analysene.

Hvilke forhold som bestemmer disposisjonsform til boligen, er blant de mest studerte i boligforskningen (f.eks. Henderson & Ioannides, 1983; Kan, 2000; Aarland & Nordvik, 2009). Denne artikkelen tar ikke sikte på å forklare hvorfor enkelte husholdninger blir eiere og andre forblir i leiemarkedet, men det er interessant for analysene å se på bakgrunnsvariabler og sosioøkonomiske kjennetegn ved eierne og leietakerne i henholdsvis det private og kommunale leiemarkedet (bivariate sammenhenger er gjengitt i vedlegg 2). Kort oppsummert gir bivariate analyser med disposisjonsform som avhengig variabel et bilde som forventet. Boligeierne kommer best ut på sysselsetting, utdanningsnivå, inntektskilder og

inntektsnivå, og de har bedre helse. Leietakere i kommunal bolig kommer dårligst ut, mens leietakere i privat sektor befinner seg i en mellomposisjon. Halvparten av boligeierne er par med barn. Den nest største gruppen blant boligeierne er enslige uten barn. Enslige uten barn er imidlertid den dominerende husholdningstypen blant begge gruppene av leietakere. Boligeierne er vesentlig yngre enn leietakerne, og avstanden i alder til kommunale leietakere er markant. Om lag halvparten i alle tre gruppene er innvandrere eller har innvandrerbakgrunn. Ikke-vestlige innvandrere utgjør 47 prosent av utvalget av startlåsmottakere og kontrollgruppen i 2008. Innvandrere er underrepresentert blant dem som har blitt boligeiere og overrepresentert blant leietakerne i kommunal bolig i 2017.

En svært høy andel av dem som ble boligeiere, har fått offentlig støtte til etablering i eie-markedet. Av dem som ble boligeiere i perioden 2009–2013, og som representerer den bratte delen av kurven for økt boligeierskap (figur 1), fikk to tredeler startlån. Startlån er ett av kriteriene for utvalget av respondenter. En tredel av boligeierne har imidlertid ikke fått startlån. Startlånet er en ordning rettet mot å hjelpe vanskeligstilte husholdninger til å kjøpe bolig. Ordningen forvaltes av Husbanken og saksbehandles i kommunene, som de facto foretar vurdering og prioritering mellom søkere. Søkeren skal både være økonomisk vanskeligstilt og samtidig ha ressurser til å betjene et lån både på søkertidspunktet og i et lengre perspektiv. Startlån kan toppes med et rent tilskudd til kjøp, som ikke er lagt inn i disse analysene. En liten andel av husholdningene som leier privat eller kommunal bolig i 2017, har fått tildelt startlån i perioden. Dataene inneholder ikke informasjon som kan fortelle hvorfor noen har gått tilbake til å være leietakere. Videre viser tallene at boligeierne flytter noe mer enn leietakerne i privat sektor i perioden 2009–2013, mens andelen som flytter, avtar i perioden der kurven for økt eierskap til egen bolig flater noe ut (figur 1). Det er forventet at personer som går fra å leie til å kjøpe bolig, må eller ønsker å flytte. På den andre siden kan et lite og uprofesjonelt leiemarked medføre hyppigere flyttinger blant leietakerne. Denne gruppen har en høy andel flyttere i hele perioden 2009–2016. Å eie sin egen bolig gir større stabilitet og færre flyttinger (Aarland & Reid, 2019), men flytting kan også indikere sosial, ikke bare geografisk, mobilitet.

Lund (2018) anvender den såkalte sykepleierindeksen for å vurdere prisnivå i forhold til inntekt i et utvalg kommuner. Indeksen måler andel av boligene i området en enslig sykepleier i fulltidsjobb har råd til å kjøpe. Lund finner at det er store forskjeller på Oslo og omegnskommunene Asker, Bærum og Follo og andre utvalgte kommuner spredt over hele landet. I Oslo vil sykepleieren i 2018 kunne kjøpe mellom 4 og 5 prosent av boligene. På øvre Romerike, som omfatter et knippe sentrale østlandskommuner, gir en sykepleierlønn inngang til 19 prosent av boligene. I Trondheim og Bergen har sykepleieren råd til henholdsvis 29 og 35 prosent av boligene. Lund (2018) har lagt inn at sykepleierlønnen må tåle en viss renteoppgang i kostnadsberegningene. Regnestykket tar imidlertid ikke hensyn til elementer som bankenes krav om egenkapital, kausjonist og forventet stabil inntekt over en lengre periode. Fire av fem av boligeierne har yrkesinntekt i 2017. Tilsvarende for leietakere i privat sektor en to av tre, mens en av tre i kommunal utleiebolig har yrkesinntekt.

Et utvalg av variablene er benyttet i en multivariat analyse for å undersøke sammenheng mellom flere variabler og disposisjonsform. Tabell 1 viser resultatene fra fire modeller, der nye variabler legges til for hver modell. Den multivariate analysen er gjennomført med logistisk regresjon, med en dikotom avhengig variabel: Boligeier og leietaker (privat og kommunalt) med leietaker som referanseverdi. Kort oppsummert bekrefter den multivariate analysen bildet som framkommer i de bivariate analysene. Modell 1 gir statistisk signifikante sammenhenger mellom de høyeste inntektsgruppene og disposisjonsform. Utdanningsnivå har mindre betydning, mens husholdningstype med to voksne har statistisk signifikant effekt på disposisjonsform (modell 2).

Variablene husholdningstype, bostedskommune, innvandrersstatus og startlån er lagt til grunn for seleksjon av utvalget. Disse er lagt til i siste del av analysen (modell 4). Alle modellene gir i hovedsak samme resultat: Yngre par med eller uten barn, fulltidsarbeidende og de med høyere utdanning har størst sannsynlighet for å bli boligeiere. Sammenhengen mellom disposisjonsform og innvandrersstatus og bostedskommune i 2017 er ikke statistisk signifikant i modell 3.

Tabell 1. Prediksjon for å eie bolig versus leie (logistisk regresjon). N = 1254

Uavhengig variabel		Modell 1 Exp(B)	Modell 2 Exp(B)	Modell 3 Exp(B)	Modell 4 Exp(B)
Yrkesstatus 2008	Utenfor arbeidslivet (ref)				
	Ansatt/selvstendig	0,99	0,81	0,81	0,98
Yrkesaktivitet	Utenfor arbeidslivet (ref)				
	< 37 t. per uke	1,51	1,37	1,34	1,49
	≥ 37 t. per uke	1,37**	1,41	1,33	1,35
Inntekt	< 250 000 (ref)				
	290 250–392 770	1,39	1,37	1,4	1,12
	392 771–506 190	2,74***	2,34***	2,4***	2,28**
	> 506 190	4,26***	3,5***	3,61***	3,95***
Utdanningsnivå	Grunnskole/annet (ref)				
	Videregående/fagbrev		1,4	1,35	1,44
	Høgskole/universitet		1,71	1,61*	2,1 **
Husholdningstype	Enslig uten barn (ref)				
	Enslig forsørger		0,99	1,02	0,98
	Par uten barn		2,11**	2,1**	3,62***
	Par med barn		2,58***	2,6***	3,6***
	Andre		0,6	0,53	0,91
Alder	< 40 år (ref)				
	40–49 år			0,8	0,69
	≥ 50 år			0,65*	0,49 **
Innvandrersstatus	Ikke innvandrere (ref.)				
	Innvandrere			0,84	0,55**
Bosted 2015	Oslo (ref.)				
	Alle andre			1,11	1,16
Startlån 2009–2013	Ikke fått startlån (ref)				
	Fått startlån				22,84***
Konstant		1,19	0,7	0,89	0,23***

Kjikkvadrattest, signifikansnivå: *p < 0,05, **p < 0,01, ***p < 0,001

Modell 4 tilfører kun variabelen for tildelt startlån med ikke tildelt startlån som referanseverdi. Det interessante her er å se ikke om, men hvor stor effekt startlånet har for muligheten til å bli boligeier. Startlån er en offentlig ytelse som ideelt sett skal vurderes nøytralt innenfor et sett med kriterier i grenselandet mellom mottakerens behov for hjelp og evne til å betjene lånet. Startlån er et knapt gode særlig i områder med sterkt press i boligmarkedet, samtidig som undersøkelser tyder på at kommunene, i alle fall i den aktuelle perioden for denne undersøkelsen, er konservative i vurderingen av antall vanskeligstilte som kan betjene et lån (Astrup & Aarland, 2013). Begge forholdene gir kommunens saksbehandlere et stort rom for skjønn i vurderingen av hvem som skal få tildelt lån. Regelverk og saksbehandlernes vurderinger er en del av seleksjonsprosessen av hvem som blir boligeiere. Startlånet har ingen signifikant betydning for effekten av ressurser som inntekt, utdanning og husholdningstype

på disposisjonsform. Startlån har svært mye større effekt for disposisjonsform enn noen av de andre variablene i modellen. Effekten av husholdningstype og høy inntekt blir også noe større kontrollert for startlån.

Bomiljø og sosial integrasjon

Denne delen av artikkelen omhandler respondentenes egne vurdering og oppfatninger av boligen og omgivelsene, og videre rapportert sosial kontakt og aktiviteter. Alle dataene er basert på svarene fra spørreskjemaundersøkelsen. Her, i tabell 2 og 3, er disposisjonsform den uavhengige variabelen, med de tre verdiene: eier bolig, leier privat og leier kommunal bolig. Analysene undersøker den statistiske effekten av disposisjonsformen til boligen på variabler som favner boforhold, bomiljø og nettverk.

Den første variabelen i tabell 2 er en indeks for tilfredshet med boforhold. Den er satt sammen av svarene på følgende fem spørsmål formulert som påstander: 1) «Boligen er for liten for husholdningen», 2) «Boligen er helsefarlig på grunn av fuktighet», 3) «Boligen er nedslitt og trenger oppussing», 4) «Jeg har problemer med å varme opp ett eller flere rom» og 5) «Jeg opplever mye støy fra naboer». Respondentene er bedt om å rangere svarene fra 1 til 5, der 1 er helt uenig og 5 er helt enig. Høyeste oppnåelige sum er 30 for respondenter som velger 5 (helt enig) på alle spørsmålene. Indeksen er delt inn i kvartiler, der første kvartil omfatter de mest tilfredse (lavest sum) og fjerde kvartil de minst tilfredse.

Tabell 2. Samletabell for vurdering av boligen og omgivelsene (data fra survey). N = 1254

	Eier bolig	Leier privat	Leier kommunal	Alle
Indeks for tilfredshet med boforhold (***)				
1. kvartil (mest tilfreds)	20	13	13	18
2. kvartil	26	19	7	24
3. kvartil	29	29	24	28
4. kvartil (minst tilfreds)	25	39	56	30
Oppvekstmiljøet har dårlig innflytelse (***)				
Uenig/helt uenig	71	64	58	68
Nøytral	16	23	12	17
Enig/helt enig	13	13	40	15
Det er mye inn- og utflytting i området (**)				
Uenig/helt uenig	45	44	31	44
Nøytral	27	27	23	27
Enig/helt enig	28	29	47	29
Boliger ligger i et rolig område med lite støy (*)				
Uenig/helt uenig	19	24	37	21
Nøytral	10	10	11	10
Enig/helt enig	71	66	52	69
Samlet sett fornøyd med boligen (***)				
Uenig/helt uenig	10	19	39	13
Nøytral	7	12	11	9
Enig/helt enig	83	69	50	78
Samlet sett fornøyd med omgivelsene (***)				
Uenig/helt uenig	12	15	31	14
Nøytral	10	9	15	10
Enig/helt enig	78	76	55	76

Kjikkvadrattest, signifikansnivå: *p < 0,05, **p < 0,01, ***p < 0,001

Grad av tilfredshet med boligen og bomiljøet følger systematisk disposisjonsform til boligen. Én av fem boligeiere er i den første kvartilen av de mest tilfredse, mens kun 13 prosent i private og kommunale leieforhold er godt tilfredse. De systematiske forskjellene i vurderingene blir mer synlige på de andre verdiene på indeksen. Godt over halvparten av de kommunale leietakerne er i øverste kvartil (minst tilfredse), mens 39 prosent av leietakere i privat sektor svarer at de er utilfredse. Én av fire boligeiere er også lite tilfredse med ett eller flere elementer ved boligen.

De andre variablene i tabell 2 er basert på svarene på enkeltpørsmålene med de samme svaralternativene som over (skala fra 1 til 5). I vurdering av områdets innflytelse på barns oppvekstmiljø gir boligeieren i stor grad positiv vurdering. Her kan det bemerkes at barnefamilier i større grad enn andre respondenter bor i eid bolig. Generelt gir boligeierne mer positive vurderingen av både boligen og omgivelsene enn begge de to gruppene av leietakere. Leietakere i kommunal bolig gir generelt den dårligste vurderingen av boligen og området. Forskjellen er minst når det gjelder vurdering av påstanden om at det er mye inn- og utflytting i området, men den er likevel påtakelig og systematisk. Halvparten av leieboerne i kommunal bolig og over to tredeler av leieboerne i det private markedet er samlet sett fornøyd med boligen sin, og enda flere i begge gruppene er fornøyde med omgivelsene. Boligeierne framstår imidlertid som de mest fornøyde. For alle gruppene synes de samlede vurderingene noe mer positive i helhetsvurderinger enn de uttrykker i vurdering av enkeltelementer (indeks for boforhold).

Tabell 3. Samletabell for hjelp, støtte og sosialt nettverk (data fra survey). N = 1254

	Eier bolig	Privat leie	Kommunal leie	Alle
Indeks for hjelp fra det offentlige (**)				
1. kvartil (lavest score)	22	20	9	21
2. kvartil	27	32	19	27
3. kvartil	27	25	28	26
4. kvartil (høyest score)	25	24	44	26
Indeks for hjelp fra familie og nettverk (***)				
1. kvartil (lavest score)	21	24	44	23
2. kvartil	20	24	24	21
3. kvartil	24	28	16	24
4. kvartil (høyest score)	35	24	16	32
Kan ikke regne med hjelp fra noen (i.s.)				
Uenig/helt uenig	61	60	45	60
Nøytral	15	15	15	15
Enig/helt enig	24	26	39	25
Indeks for å gi hjelp og delta i aktiviteter (*)				
1. kvartil (lavest score)	22	22	39	23
2. kvartil	24	22	25	23
3. kvartil	20	21	9	19
4. kvartil (høyest score)	35	35	27	34
Indeks for sosial kontakt (***)				
1. kvartil (lavest score)	20	20	49	22
2. kvartil	21	31	24	23
3. kvartil	21	25	9	21
4. kvartil (høyest score)	37	24	17	34

Kjikvadrattest, signifikansnivå: *p < 0,05, **p < 0,01, ***p < 0,001

Fire av de fem variablene i tabell 3 er indekser satt sammen av flere spørsmål. Indeks for hjelp fra det offentlige omfatter følgende spørsmål: 1) «Jeg får god hjelp av NAV», 2) «Jeg har tidligere fått god hjelp av NAV», 3) «Jeg får god hjelp fra boligkontoret», 4) «Jeg har tidligere fått god hjelp av boligkontoret», 5) «Jeg får god hjelp av fastlegen» og 6) «Jeg har tidligere fått god hjelp av fastlegen». Svaralternativene er rangert fra 1 (helt uenig) til 5 (helt enig), slik at 1. kvartil omfatter gruppen som svarer de har fått minst hjelp. Alle spørsmålene som utgjør indeksen, samt enkeltspørsmålet i tabell 4 har svaralternativ «ikke aktuelt», som sammen med ubesvart er kodet om til «null». Leieboere i kommunal bolig skiller seg klart ut i vurderingen, og oppgir at de har fått god hjelp fra én eller flere av de offentlige instansene. Indeksen for hjelp fra familie og nettverk omfatter spørsmålene 1) «Jeg kan regne med god hjelp fra familie/slekt når jeg trenger det», 2) «Jeg kan regne med god hjelp fra venner/nettverk når jeg trenger det», 3) «Jeg får god hjelp av arbeidsgiveren min», 4) «Jeg får god hjelp fra arbeidskolleger» og 5) «Jeg får god hjelp fra naboer». En betydelig andel av respondentene er utenfor arbeidslivet og har følgelig verken arbeidsgiver eller arbeidskolleger. Argumentet for å inkludere disse spørsmålene i indeksen er at kolleger og arbeidsgiver kan være en kilde til sosial støtte, som enkelte ikke har, og antall kilder til hjelp og støtte bør derfor reflekteres i indeksen. Svarene følger også her systematisk disposisjonsform, og det er særlig kommunale leietakere som skiller seg ut med 44 prosent på laveste score (minst hjelp). Denne gruppen har klart lavest yrkesdeltakelse, som kan forklare noe av den lave scoren. Fravær av potensielt hjelpsomme arbeidsgivere eller kolleger kompenseres imidlertid ikke av mulighet for hjelp fra andre.

Resultatene av svar på påstanden «Jeg kan ikke regne med hjelp fra noen dersom jeg/husholdningen har problemer» er ikke statistisk signifikante. Tallene viser imidlertid en viss forskjell mellom gruppene, og her er det beboere i kommunal bolig som peker seg ut ved at en større andel enn i de to andre gruppene sier seg helt eller delvis enig i påstanden. Så mange som én av fire både blant eiere og leietakere i privat sektor er helt eller delvis enige i at de ikke kan regne med hjelp fra andre ved behov. Flertallet i disse to gruppene sier seg imidlertid uenige i påstanden. Indeks for å gi hjelp og delta i aktiviteter inkluderer følgende spørsmål: 1) «Jeg gir ulønnet hjelp til familie utenfor husholdet», 2) «Jeg gir ulønnet hjelp til andre (utenfor familien)», 3) «Jeg deltar i frivillig arbeid (ulønnet og organisert)», 4) «Jeg går på kino, teater, konsert, festival, opera, museum, utstilling» og 5) «Jeg går tur og/eller mosjonerer». Svaralternativene er rangert fra 1 til 5, der 1 er «aldri» og 5 er «svært ofte». Gruppert i kvartiler scorer boligeiere og private leietakere ganske likt på denne indeksen. Kommunale leietakere scorer betydelig lavere.

Følgende spørsmål er samlet i indeks for sosial kontakt: 1) «Jeg besøker familie/slektninger», 2) «Jeg har besøk av familie/slektninger hjemme hos meg», 3) «Jeg deltar i sosiale sammenkomster med venner», 4) «Jeg er sammen med minst en arbeidskollega på fritiden» og 5) «Jeg omgås minst en av naboene». Sammenhengen mellom disposisjonsform og indeks for sosial kontakt er statistisk signifikant på laveste signifikansnivå, som er benyttet i analysene her ($p < 0.001$). Én av fem eiere og leieboere i privat bolig har scorer som faller i første kvartil (lavest), mens halvparten av kommunale leietakere faller i laveste kvartil. Tallene illustrerer en systematisk forskjell der boligeierne scorer høyest, det vil si at de oppgir å ha mest sosial kontakt, med leieboere i privat sektor i en mellomposisjon. Leieboere i kommunale boliger kommer dårligst ut. Inkludering av spørsmål om omgang med én eller flere arbeidskolleger på fritiden kan potensielt gi ekstrapoeng til yrkesaktive respondenter, som oftere er boligeiere og til dels leietakere i privat sektor, sammenlignet med kommunale leietakere. Argumentet for å inkludere spørsmålet er som for indeksen for hjelp fra familie/nettverk, nemlig at deltakelse i arbeidslivet er en kilde til sosial integrasjon og kontakt, på samme måte som arbeidsgiver og kolleger kan være en ressurs på andre områder.

Diskusjon

De tre gruppene – eiere, leiere i det private markedet og leiere i det kommunale markedet – var definert som vanskeligstilte på boligmarkedet i 2008. De hadde husholdningsinntekt under fattigdomsgrensen, og de var leietakere. Tre av fire har fulgt den forventede karriereveien (Köppe, 2017) og blitt boligeiere. Gruppen boligeiere som opptrer i dataene denne artikkelen bygger på, representerer imidlertid ikke boligeiere generelt. To tredeler av dem som er boligeiere i 2017, har fått hjelp av det offentlige gjennom startlån for å kunne kjøpe boligen sin, og som tabell 1 viser, har startlånet langt større effekt for sjansen til å bli boligeier enn noen av de andre variablene i analysen. Selv om en betydelig gruppe kjøpte bolig uten hjelp, er en stor andel av boligeierne i dette materialet i posisjon som, eller befinner seg i en risikogruppe for å bli, vanskeligstilt på boligmarkedet. Det dreier seg først og fremst om dem som har startlån, men det er vesentlig å ta med at hele gruppen var vanskeligstilt på boligmarkedet et knapt tiår før denne undersøkelsen ble gjennomført. Den sosioøkonomiske statusen til gruppen boligeiere som sådan vil ligge nærmere leietakerne i det private markedet, sammenlignet med boligeiere generelt. Posisjonen som vanskeligstilt, og særlig om husholdningen har vært avhengig av offentlig støtte for å kjøpe bolig, begrenser rommet for valg av boligkvalitet og -størrelse, bydel og til en viss grad nabolag. Vanskeligstilte må kjøpe bolig i de rimelige segmentene i markedet.

Respondentenes subjektive oppfatninger av boligen sin og omgivelsene reflekterer ikke nødvendigvis de objektive kvalitetene ved bolig og nabolag. Spørsmålene som ble stilt i undersøkelsen, har ulik karakter. Forhold som støynivå og oppvekstmiljø har i større grad et subjektivt element enn for eksempel spørsmål om husholdningen har problemer med oppvarming av ett eller flere rom i boligen. Det vil uansett være elementer av subjektive vurderinger med utgangspunkt i individuelle preferanser, forventninger og husholdningens mulighetsrom. Mønsteret i empirien viser systematiske forskjeller i vurderingen av boligen og omgivelsene, der boligeierne scorer best og kommunale leietakere dårligst, med leietakere i private boliger i en mellomposisjon. Forskjellene mellom de tre gruppene blir imidlertid noe mindre i totalvurderingen av både boligen og omgivelsene. Alle tre gruppene uttrykker større tilfredshet i den samlede vurderingen enn på enkeltmål. En tolkningsmulighet er at selv om respondenten finner en rekke svakheter med både boligen og området, opplever vedkommende dette som «mitt hjem og mitt sted» (Giddens 1985/2004). I de norske storbyene er det små forskjeller mellom bydelene med hensyn til grøntarealer og tilgang til attraktive uteområder (Næss, 2014). Mange områder med relativt lave boligpriser har parker og andre grønne fellesarealer og nærhet til turterreng.

I den samlede vurderingen både av boligen og omgivelsene ligger gruppen av kommunale leietakere langt fra både eierne og de private leietakerne. Det er denne gruppen som markerer seg med lav tilfredshet, mens begge de to andre gruppene uttrykker betydelig og stor tilfredshet. Det er likevel markante forskjeller mellom eierne og leietakerne i det private markedet både på enkeltmål og samlet. Med støtte i litteraturen som er drøftet tidligere i artikkelen, er det rimelig å anta at noe av forskjellen mellom eiere og leietakere kan tilskrives status ved å eie egen bolig (Saunders, 1990) og opplevelsen av å være etablert i boligmarkedet i tråd med den rådende normen (Gurney, 1999; Foye et al., 2018; Clapham, Foye & Christian, 2018)). Et element ved å eie er retten til å gjøre fysiske endringer ved boligen (Hansen & Skak, 2008) og gi boligen et personlig uttrykk og fortelle hvem som hører hjemme her (Varley, 2008; Gram-Hansen & Bech-Danielsen, 2004; Ytrehus, 2004).

Variablene og indikatorene i tabell 3 uttrykker ulike mål for sosial kontakt, hjelp og støtte, som samlet gir en indikasjon på grad av sosial integrasjon (Clapham, 2010; Foye et al., 2018). Indikatorene i tabell 3 er et uttrykk for tilgang til ressurser i form av hjelp og støtte fra

familie og nettverk ellers. Forskjeller mellom gruppene etter disposisjonsform til boligen er systematiske. Boligeierne er best sosialt integrerte, og leietakere i kommunal bolig er svakest integrerte, med leietakere i private utleiesektor i en mellomposisjon. Sistnevnte gruppe har kortere avstand til boligeierne enn til gruppen som leier av kommunen. På flere mål er det nesten ingen forskjeller mellom eierne og gruppen som leier privat. Det er også verd å merke seg at rundt én av fire eiere og leietakere i det private markedet sier seg helt eller delvis enig i at de ikke kan regne med hjelp fra noen om de har behov. 39 prosent av kommunale leietakere er helt eller delvis enig i påstanden.

Spørsmålet er hvor disposisjonsform til boligen kommer inn i bildet. Disposisjonsform, om husholdninger eier eller leier bolig, kan være et resultat av et lite nettverk og/eller et nettverk med begrensede ressurser til å gi hjelp og støtte. Undersøkelsen er gjennomført i de fire storbyene, som har hatt en betydelig prisøkning i perioden fra 2008 til 2017. Hjelp fra familien spiller en vesentlig rolle for mulighetene til etablering i eiemarkedet (Johannessen et al., 2013; Barlindhaug, 2018; Sandlie, 2019). Majoriteten av dem som ble boligeiere etter 2008, fikk startlån. For disse har det offentlige hjelpeapparatet kompensert for liten eller ingen tilgang på hjelp fra familie og/eller egne ressurser. Eierne scorer marginalt høyere enn leietakerne i privat sektor på om de har fått god hjelp fra det offentlige, men det må bemerkes at en tredel har blitt boligeiere uten startlån. Den multivariate analysen (tabell 1) viser at startlånet har absolutt største forklaringsverdi for overgang fra å leie til å eie. Etter startlån er høy utdanning, høy yrkesaktivitet, god helse og en partner de viktigste ressursene for å bli boligeier.

Konklusjon

Tittelen på artikkelen, «Lykken ved å eie sin bolig», må leses som en spissformulering av påstanden om at å eie sin bolig har en rekke fordeler, som går ut over de rent økonomiske. Boligeierne er stort sett mer fornøyde med boligen og omgivelsene. De har et større nettverk og større mulighet for å få hjelp og gir mer hjelp til andre, enn de som leier. Boligeierne er oftere enn leietakerne to voksne i husholdningen, som i tillegg til vanligvis å gi høyere husholdningsinntekt, har en relasjonell side og kan være en emosjonell styrke. Empirien og analysen i artikkelen gir en viss støtte for påstanden om at boligeierne er mest fornøyde og best sosialt integrerte.

Hvorvidt det å eie sin egen bolig bidrar til ontologisk trygghet, er i større grad et teoretisk spørsmål, selv om Saunders (1990) mener å finne forskningsmessig belegg for påstanden. Giddens (1984/2004) peker blant annet på hjemmet og hjemstedet som vesentlig for å etablere og utvikle ontologisk trygghet. Om empirien ikke direkte bekrefter at eierskap til boligen bidrar til ontologisk trygghet, kan påstanden heller ikke avvises. Den grunnleggende betydningen av å eie sin egen bolig, ut over generell tilfredshet, kan bety mer i et samfunn med en høy andel boligeiere og der boligeierskap er identisk med å «komme inn i boligmarkedet», enn i samfunn der leiesektoren er mindre residual.

Om artikkelen

Artikkelen inngår i prosjektet «Undesirable housing market positions – ways in and out. Connections between housing, mobility and labor market participation», finansiert av Norges forskningsråd, prosjekt nummer 217194. Takk til prosjektleder Rolf Barlindhaug for tilrettelegging av et stort datasett og for nyttige kommentarer til et artikkelutkast. Takk også til anonyme fagfeller for å investere tid til lesning og bidra med høyst verdifulle kommentarer.

Referanser

- Annaniassen, E. (2006). Norge – det socialdemokratiske ågarlandet. I B. Bengtsson (red.), *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historisk ljus* (s. 159–218). Malmö: Égalité.
- Astrup, K., & Aarland, K. (2013). *Økonomisk risiko og boligeie* (NIBR-rapport 2013:28). Oslo: NIBR.
- Barlindhaug, R. (2010). *Boligmarked og flytting i storbyene* (NIBR-rapport 2010:15). Oslo: NIBR.
- Barlindhaug, R. (2018). Husholdningenes formue i bolig- og fritidseiendom. I Ø.R. Kristoffersen & A.E. Røsnes (red.), *Eiendom og eierskap: Om forståelsen av fast eiendom og dens betydning i verdiskaping og samfunnsbygging* (s. 155–174). Oslo: Universitetsforlaget.
- Barlindhaug, R., Holm, A., Lied, C., Ruud, M.E., Sommervold, D.E., & Søholt, S. (2018). *Storbyenes praksis for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet*. Oslo: NIBR.
- Beck, U., & Beck-Gernsheim, E. (2001). *Individualization. Institutionalized Individualism and its Social and Political Consequences*. London / Thousand Oaks / New Delhi: Sage.
- Bengtsson, B., Ruonavaara, H., & Sørvoll, J. (2017). Home ownership, housing policy and path dependence in Finland, Norway and Sweden. I R. Ronald & C. Dewilde (red.), *Housing wealth and welfare* (s. 60–84). Cheltenham: Edward Elgar.
- Clapham, D. (2010). Happiness, Well-being and Housing Policy. *Policy and Politics*, 38(2), 253–267. DOI: <https://doi.org/10.1332/030557310X488457>
- Clapham, D., Foye, C., & Christian, J. (2018). The Concept of Subjective Well-being in Housing Research. *Housing, Theory, and Society*, 35(3), 261–280. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1348391>
- Dyb, E. (2019). *Færre bostedsløse – hva er forklaringen?* (NIBR-rapport 2019:9). Oslo: NIBR.
- Dyb, E., & Lid, S. (2017). *Bostedsløse i Norge 2016 – en kartlegging* (NIBR-rapport 2017:13). Oslo: NIBR.
- Dyb, E., Lied, C., & Renå, H. (2011). *Boligsosialt utviklingsprogram i Groruddalen*. Foranalyse (NIBR-rapport 2011:22). Oslo: NIBR.
- Finanstilsynet. (2014). *Finanstilsynet strammer inn krav til boliglånsmodeller*. Pressemelding 22/2014. Hentet fra <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2014/finanstilsynet-strammer-inn-krav-til-boliglansmodeller/> (lest oktober 2019).
- Finanstilsynet. (2016, 14. desember). *Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften)*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig-boliglansforskriften/id2523973/> (lest oktober 2019).
- Finanstilsynet. (2019, 10. september). *Vurdering av boliglånsforskriften*. Brev til Finansdepartementet. Hentet fra <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/9ced4aaa5a2f4e159773bbb98e1f9b0a/brev-til-finansdepartementet-vurdering-av-boliglansforskriften.pdf> (lest oktober 2019)
- Foye, C., Clapham, D., & Gabrieli, T. (2018). Home-Ownership as a Social Norm and Positional Good: Subjective Wellbeing Evidence from Panel Data. *Urban Studies*, 55(6), 1290–1312. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098017695478>
- Giddens, A. (1984/2004). *The Constitution of Society. Outline of the Theory of Structuration*. Cambridge: Polity Press.
- Gram-Hansen, K., & Bech-Danielsen, C. (2004). House, home and identity from a consumption perspective. *Housing, Theory and Society*, 21(1), 17–26. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036090410025816>
- Gulbrandsen, L., & Sandlie, H.C. (2015). Housing market and family relations in a welfare state. *Critical Housing Analysis*, 2(1), 74–81. DOI: <https://doi.org/10.13060/23362839.2015.2.1.178>
- Gurney, C.M. (1999). Pride and Prejudice: Discourses of Normalisation in Public and Private Accounts of Home Ownership. *Housing Studies*, 14(2), 163–183. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673039982902>

- Hansen, J.D., & Skak, M. (2008). Adaptation investments and homeownership. *Journal of Housing Economics*, 17(1), 102–115. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2007.09.003>
- Harloe, M. (1995). *The Peoples's Home? Social Rented Housing in Europe & America*. Oxford: Blackwell.
- Henderson, J.V., & Ioannides, Y.M. (1983). A Model of Housing Tenure Choice. *The American Economic Review*, 73(1), 98–113. Hentet fra <https://www.jstor.org/stable/1803929>
- Holmøy, A. (2018). *Undersøkelse om boforhold for utsatte grupper 2017: Dokumentasjon*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Indset, M., Johannessen, K., & Søholt, S. (2011). *Globalisering og boligpolitikk: Noen utviklingstrekk* (NIBR-rapport 2011:18). Oslo: NIBR.
- Johannessen, K., Astrup, K.C., & Medby, P. (2013). *Unges etablering på boligmarkedet – er stigen trukket opp?* (NIBR-rapport 2013:22). Oslo: NIBR.
- Johannesen, T. (2019). Politikk, marked og Foreldrebanken. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(1), 46–49. DOI: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-04>
- Kan, K. (2000). Dynamic modeling of housing tenure choice. *Journal of Urban Economics*, 48(1), 46–69. DOI: <https://doi.org/10.1006/juec.1999.2152>
- Köppe, S. (2017). Britain's new housing precariat: Housing wealth pathways out of homeownership. *International Journal of Housing Policy*, 17(2), 177–200. DOI: <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1185286>
- Lindquist, K.-G., & Vatne, B.H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet: Housing Affordability. *Tidsskrift for boligforskning*, 1(2), 6–22. DOI: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-02>
- Lund, A. (2018). Den norske sykepleierindeksen. *Tidsskrift for boligforskning*, 1(1), 67–73. DOI: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2018-01-05>
- Norris, M., Byrne, M., & Carnegie, A. (2019). Combatting stigmatization in social housing neighbourhoods in Dublin, Ireland. *International Journal of Housing Policy*, 19(2), 254–266. DOI: <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1532673>
- NOU 2011: 15. (2011). *Rom for alle: En sosial boligpolitikk for framtiden*. Oslo: Regjeringen.
- Næss, P. (2014). Urban Form, Sustainability and Health: The Case of Greater Oslo. *European Planning Studies*, 22(7), 1524–1543. DOI: <https://doi.org/10.1080/09654313.2013.797383>
- Ogbamichael, T. (2017). *Hva vet vi om leiemarkedet i Norge?* Oslo: Statistisk sentralbyrå. Hentet fra <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/hva-vet-vi-om-leiemarkedet-i-norge> (lest oktober 2019).
- Rakoff, R.M. (1977). Ideology in everyday life: The meaning of the house. *Politics & Society*, 7(1), 85–104. DOI: <https://doi.org/10.1177%2F003232927700700104>
- Reiersen, E., & Thue, E. 1996. *De tusen hjem: Den Norske Stats Husbank 1946–1996*. Ad Oslo: Notem Gyldendal / Den Norske Stats Husbank.
- Sandlie, H.C. (2008). *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet* (Rapport 9/08). Oslo: NOVA.
- Sandlie, H.C. (2019). Familierelasjoner og bolig. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(2), 80–83. DOI: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-02-04>
- Sandlie, H.C., & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20(1), 45–59. DOI: <https://doi.org/10.18261/issn.2464-3076-2017-01-03>
- Saunders, P. (1990). *A Nation of Home Owners*. London: Unwin Hyman.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M.F. (red.). (2014). *Social Housing in Europe*. Oxford: Wiley Blackwell.

- Skevik, A.G., & Hansen, I.L.S. (2015). Integration in Homeownerland: The Norwegian housing regime and why it matters for immigrants' social inclusion. *Nordic Journal of Migration Research*, 5(3), 117–125. DOI: <https://doi.org/10.1515/njmr-2015-0019> <https://doi.org/10.1515/njmr-2015-0019>
- Skevik, A., & Stefansen, K. (2006). Barnefamilier i kommunale boliger. *Nordisk sosialt arbeid*, 3(26), 17–26.
- Stamsø, M.A. (2009). Housing and the Welfare State in Norway. *Scandinavian Political Studies*, 32(2), 195–220. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-9477.2008.00223.x>
- Søholt, S., & Aasland, Å. (2019). Enhanced local-level willingness and ability to settle refugees: Decentralization and local responses to the refugee crisis in Norway. *Journal of Urban Affairs*. DOI: <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1569465>
- Søholt, S., Henningsen, E., & Dyb, E. (2017). *Bosettingsklare flyktninger og avtalt selvbosetting*. Rapport 2 (NIBR-rapport 2017:1). Oslo: NIBR.
- Søholt, S., Ødegård, A.-M., Lynnebakke, B., & Eldring, L. (2012). *Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked* (samarbeidsrapport NIBR/Fafo). Oslo: NIBR og Fafo.
- Søholt, S., & Astrup, K. (2009). *Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet* (NIBR-rapport 2/2009). Oslo: NIBR.
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010: Dokumentasjon og debatt*, Oslo: NOVA.
- Thorsen, L.R. (2017). *Vanskeligstilte på boligmarkedet: Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet?* Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Varley, A. (2008). A place like this? Stories of dementia, home, and the self. *Environment and Planning D: Society and Space*, 26(1), 47–67. DOI: <https://doi.org/10.1068%2Fd3105>
- Vassenden, A. (2014). Homeownership and Symbolic Boundaries: Exclusion of Disadvantaged Non-homeowners in the Homeowner Nation of Norway. *Housing Studies*, 29(6), 760–780. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.898249>
- Vassenden, A., & Lie, T. (2013). Telling Others How You Live: Refining Goffman's Stigma Theory Through an Analysis of Housing Strugglers in a Homeowner Nation. *Symbolic Interactionism*, 36(1). DOI: <https://doi.org/10.1002/symb.48>
- Ytrehus, S. (2004). *Mellom modernitet og tradisjon: Unge eldres syn på flytting* (avhandling for dr.polit.-graden, Universitetet i Bergen).
- Aarland, K., & Nordvik, V. (2008). *Boligeie blant husholdninger med lave inntekter*. Oslo: NOVA.
- Aarland, K., & Nordvik, V. (2009). On the path to homeownership: Money, family composition and low-income households. *Housing studies*, 24(1), 81–101. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673030802547439>
- Aarland, K., & Reid, K.C. (2019). Homeownership and residential stability: Does tenure really make a difference? *International Journal of Housing Policy*, 19(2), 165–191. DOI: <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1397927>

Vedlegg

Vedlegg 1.

Utvalgskriterier (2008)	Startlån 2009-2013 N = 2438	Kontrollgruppe N = 2411
Inntekt < 124 000 kr	24,3	24,4
Inntekt 124 000–163 000	25,6	25,4
Inntekt 163 001–191 000	26,8	26,7
Inntekt > 191 000	23,3	23,5
Yrkesaktive	54,1	54,7
Alder 18–29 år	40,4	40,6
Alder 30–70 år	59,6	59,4
Bosted Oslo	50,0	50,0
Bosted Stavanger	11,6	11,7
Bosted Bergen	22,3	23,2
Bosted Trondheim	16,1	15,1
Ikke-vestlig innvandrere	47,3	47,2
Aleneboende	50,4	50,6
Par med og uten barn	28,3	28,0
Andre husholdninger	21,3	21,3

Vedlegg 2. Samletabell for kjennetegn ved populasjonen etter disposisjonsform til boligen i 2017. Prosent. Signifikansnivå: *p < 0,05, **p < 0,01, ***p < 0,001

	Eier bolig (N 925)	Privat leie (N 246)	Kommunal leie (N 75)
Yrkesaktiv i 2008, ansatte og selvstendige (***)	64	58	39
Yrkesaktiv i 2017, ansatte og selvstendige (***)	69	53	17
Antall arbeidstimer per uke 2017 (***)			
Ikke i arbeid	31	47	84
Deltid (< 37 timer)	14	15	5
Fulltid (37 eller mer)	55	38	11
Fullført utdanning 2017 (***)			
Grunnskole og annet	10	14	36
Videregående og fagbrev	33	42	44
Universitet lavere og høyere grad	57	44	20
Inntektskilder (utvalgte) for husholdningen 2017			
Arbeidsinntekt (***)	81	66	35
Uførepensjon (***)	17	14	41
Arbeidsavklaringspenger/AAP (*)	7	12	13
Sosialhjelp (***)	1	11	17
Bostøtte (***)	5	10	23
Inntekt hovedperson 2015 (***)			
< 290 250	19	40	44
290 250–392 770	23	30	36
392 771–506 190	28	17	15
> 506 190	30	13	5
Vurdering av egen helse 2017(***)			
Dårlig/svært dårlig	13	14	29
Nøytral	23	28	29
God/svært god	64	58	42
Fått startlån 2009–2013 (***)	68	15	11

	Eier bolig (N 925)	Privat leie (N 246)	Kommunal leie (N 75)
Flyttet i løpet av perioden 2009–2013 (***)	91	81	59
Flyttet i løpet av perioden 2014–2016 (***)	33	60	36
Husholdningstype 2017 (***)			
Enslig uten barn	21	38	45
Enslig forsørger	12	20	17
Par uten barn	13	11	4
Par med barn	52	24	33
Andre	2	7	0
Ikke endring i husholdning 2009–2013 (**)	55	62	71
Alder 2017 (***)			
< 40 år	57	45	35
40–49 år	27	32	25
> 49 år	16	23	40
Kjønn			
Mann	46	50	55
Kvinne	54	50	45
Innvandrerstatus (*)			
Norsk opprinnelse	52	59	43
Innvandrer/-bakgrunn	48	42	57
Bostedskommune 2015			
Oslo	40	46	45
Alle andre	60	54	55

Note: Radene for yrkesaktiv 2008 og 2017, startlån, begge variablene for flyttet og endring i husholdningen viser kun fordelingen på én verdi på variabelen. Inntektskilder består av unike variabler der én respondent kan ha krysset av på flere. Alle variablene merket 2017 er fra surveyen. De andre variablene er fra registre og går fram til 2015 med unntak av flytting, som går til 2016, og startlån, der det på tidspunktet for innhenting av registerdata kun forelå statistikk fram til 2013. Alle i kategorien «har fått startlån» er personer som har kjøpt bolig. Noen av dem som har kjøpt bolig, har blitt leietakere senere, det vil si at de har status som privat eller kommunal leietaker i tabellen.