

Allmennyttig utleie – en fattigdomsfelle?

Thorbjørn Hansen, Norges byggforskningsinstitutt

Diskusjonene om allmennyttige boliger/utleieboliger har av andre i denne konferansen mest dreid seg om konsekvensene av å redusere eller eventuelt fjerne en allmennyttig utleiesektor. I Norge, tvert imot, er diskusjonen: Burde vi *hatt* en allmennyttig utleiesektor, eller hvert fall i det minst en noe større del ikke-kommersielle utleieboliger? Dette er temaet i Norge fordi vi er i en helt annen situasjon enn land som Sverige, Danmark, England og Nederland.

Bakgrunnen for tittelen jeg har valgt på foredraget er en setning i den boligmeldingen som Regjeringen la fram i våres om boligspørsmål i Norge:

“Selv om et flertall av leiere aldersgruppen 30- 59 år ønsker å bli eiere, er det ikke alle som mener dette er mulig å oppnå i overskuelig framtid. Dårlig personøkonomi blir oppgitt som en viktig årsak. Deler av denne gruppen er dermed “låst” i leiemarkedet, og kan ikke uten hjelp komme over i eiemarkedet. Leiemarkedet kan dermed representere en *fattigdomsfelle* ” (St.meld.nr. 23, side 36.)

Utsagnet er ikke veldig betonet i selve meldingen, men statsråden har gjort et stort poeng ut av det. I nesten alle presentasjoner fra henne blir dette veldig sterkt fremhevet, og hvis hun bare har en ting å si, da er det dette hun sier. Det er tydelig en oppfatning som har betydd mye for utformingen av denne Regjeringens politikk, eller som de i hvert fall mener gir en god begrunnelse for den. Spørsmål om “fattigdomsfelle kommer jeg tilbake til”, først litt mer om den norske politikken og diskusjonen om utleieboliger, og spesielt offentlige, ikke-kommersielle utleieboliger.

Men den sterke markeringen av eierlinja avviser også Regjeringen sterkere satsning på en offentlig, ikke kommersiell utleiesektor. Meldingen kan sees som en kontant tilbakevisning av forskjellige utspill og krav om “flere og billigere utleieboliger”, og at størrelsen på en ikke-kommersiell (sosial) utleiesektor er en avgjørende indikator på sosial boligpolitikk.

Som jeg skal vise, er det i Norge en tendens til at økte boligpriser møtes med rav om flere billige utleieboliger. Når en vil begrunne at Norge har en spesielt lite sosial boligpolitikk blir størrelsen på den ikke kommersielle utleiesektoren trukket fram, som i oppslaget i Aftenposten (illustrasjon 1). Jeg kan selv ha medvirket til dette ved å ha påpekt det spesielle i den norske situasjonen i forhold til land vi ellers gjerne sammenligner oss med.

At ikke-kommersielle utleieboliger betraktet som avgjørende i en sosial boligpolitikk er ikke så merkelig om følger med i internasjonal boligforskning. Der blir det i meget stor grad satt tilnærmet likhetstegn mellom en sosial boligpolitikk, og en sosial utleiesektor, slik som for eksempel i en mye omtalt bok, “The People’s Home?” (Harloe 1995).

Det finnes altså svært forskjellige og motstridende oppfatninger av eierlinjen, som veien til den gode bolig for alle (Regjeringen) eller som farvel til en sosial boligpolitikk.

Jeg synes det først er grunn til å stille spørsmålstegn ved den oppfatningen at sosial boligpolitikk nødvendigvis forutsetter en stor sosial/ikke kommersiell utleiesektor. Jeg mener

Norge gir et eksempel på at en slik sammenheng ikke eksisterer. Det kan utvikles sosial boligpolitikk på andre måter.

Norge: Et boligpolitisk alternativ?

Som dere vel kjenner, valgte Norge en annen linje enn Sverige, Danmark og flere andre land i utviklingen av den sosiale boligpolitikken. En viktig forskjell var at en i Norge *ikke* satset på en stor sosial utleiesektor. Det var mange grunner til det, noe som historikeren Erling Annaniassen gjør interessante studier av. En grunn var at det å eie egen bolig ble ansett som meget vesentlig. Holdningen til dette ble uttrykt av senere statsminister Trygve Brattelies i Stortinget:

”For meg er dette et prinsipielt spørsmål, og jeg vil gjøre det tindrende klart. I det moderne samfunn er det visse områder hvor det drives privat næringsdrift, og andre hvor det ikke lenger drives privat næringsdrift, eller hvor den er under avvikling, og jeg for mitt vedkommende godtar ikke som et område for privat næringsdrift det å eie andre menneskers hjem”. Trygve Bratteli, stortingsrepresentant, senere statsminister for Arbeiderpartiet, i Stortinget 1951

Brattelies utagn myntet seg mot private gårdeiere, men svaret var likevel å legge til rette for eierskap, bl.a. som felleseie. Etablering av boligsamvirket over store deler av landet, og spesielt i byene var et viktig virkemiddel, sammen med gunstige lånevilkår i Husbanken, og nokså streng prisregulering av boligmarkedet.

Hva skjedde med boforholdene i Norge? På nokså kort tid ble det oppnådd vesentlige forbedringer i forhold til sentrale målsettinger: Langt flere fikk egen bolig, flere ble eiere, gjennomsnittelig boligareal per person steg kraftig, og antall trangbodde sank. (Se figurene 1-3)

Store forbedringer til tross, ble så boligforholdene, spesielt for de *utsatte gruppene*, lavtlønnsgruppene dårligere i Norge enn i land som valgte sosial utleiesektor? Slike sammenligninger er svært vanskelige, og lite, forbløffende lite er gjort for å utvikle sammenlignbare indikatorer. Sammenligninger handler om boligtyper, om fordeling av areal og antall rom, og om disposisjonsformer. Det kan gi i og for seg interessante opplysninger, men sier lite om den sosiale profilen, om den absolutte og relative situasjonen for de som står lavt på stigen. Selv omfanget av bostedsløshet er det nesten ikke mulig å finne sammenlignbare tall for.

Jeg mener det likevel er grunn til å hevde at Norge ikke kom dårligere ut sammenlignet med andre land, i hvert fall så lenge hovedtrekkene i den sosiale boligpolitikken ble opprettholdt fram til 1980-årene. Den norske boligpolitikken fra denne perioden tror jeg vil framstå som relativt vellykket i et internasjonalt perspektiv. Selv om den altså nesten totalt manglet og ikke vektla en sosial utleiesektor. En innvending til dette resonnementet er som jeg selv ofte har påpekt: Norge hadde ikke en bred sosial utleiesektor, men boligsamvirket fungerte i praksis som en slik sektor. Folk eide boligene i fellesskap, men det var en form for eie som da hadde store begrensninger. Rent formelt var beboeren faktisk leieboere over for det selskapet de var medeiere. I en forstand kan derfor kan en derfor hevde at Norge, så lenge reguleringen besto, hadde en boligsektor med sterke likhetstrekk med en sosial utleie.

Omlaggingen av den norske boligpolitikken

Fra begynnelsen av 1980-årene ble imidlertid denne norske politikken vesentlig endret. Prisreguleringen av borettslagsboliger ble opphevet (formelt i 1988). Boliger i borettslag var definitivt ikke lenger noe som kunne sammenlignes med sosial utleie. Salget gikk til høystbydende. Samtidig ble også forbudet mot å seksjonere leiegårder opphevet. Det ble på kort tid utviklet en sektor med selvfeide leiligheter i blokk.

Som en sosial boligsektor, fristilt for markedskrefter, gjensto de kommunale boligene og en strengt husleieregulert del i Oslo og Trondheim. Den strenge husleiereguleringen ble først opphevet fra 1.1. 2000. Samtidig med et nesten fullstendig avregulert boligmarked ble boligsubsidier målrettet mot spesielle grupper etter streng behovsprøving. Subsidiering ble fortrinnsvis rettet mot beboere, i mindre grad mot prosjekter. I den grad prosjekter ble subsidiert, var det i tilknytning til spesielle satsninger: HVPU-reformen, Handlingsplan for eldre – omsorgsboliger, psykiatriske pasient, bostedløse. I slike nokså kraftige satsninger på 1990-tallet var et sentralt mål å begrense institusjoner, skaffe flere egne boliger.

Begrunnelsen for reformeringen av boligpolitikken, var at folk flest nå ikke trengte å få subsidiert sitt boligkonsum, mens det var til dels store udekkede behov for offentlig hjelp til særlig utsatte grupper. (Etter min oppfatning var en mer målrettet subsidiering berettiget, men ikke nedbygging av virkemidler som kan påvirke bygge- og boligmarkedet).

Hva så med en sosial, ikke kommersiell utleiesektor i denne sammenhengen, i dette avregulert boligmarkedet? Er det ikke da behov for en større sosial/ikke kommersiell utleiesektor i Norge?

Allmennyttig og sosial utleiesektor i et deregulert boligmarked

Spørsmålet om en større sosial/allmennyttig utleiesektor kom tidlig på banen. Allerede midt på 1980-tallet ble dette tatt opp av en gruppe som var satt ned til å utrede hva som kunne gjøres for unge som nå opplevde helt andre krav til egenkapital for etablering i egen eid bolig. En ny ordning for lån til utleieboliger spesielt beregnet på unge i etableringsfasen ble etablert i Husbanken og en del kommuner gikk i gang å bygge.

Da var imidlertid allerede boligmarkedet falt sammen. Prisene sank raskt, og en rekke boliger til utleie ble budt fram. De boligene kommunene hadde bygd ble nesten umulig å leie ut til priser som kunne dekke utgiftene. At det å kjøpe bolig kunne være en risikofylt affære ble en nye, og for en del meget dyrekjøpt erfaring.

Her kan det være på sin plass å skyte inn noen ord om det norske private utleiemarkedet. Leieboligene finnes i alle boligformene, nær halvparten av alle. Leide boliger finnes i ikke i spesielle hus. Nesten alle hus kan eies eller leies, spesielt etter oppheving av forbudet mot seksjonering i 1983. Mest restriktivt er det i den cooperative sektoren der framleie er strengt begrenset. Leiemarkedet utgjøres hovedsakelig av personlig utleie av en enkelt leilighet eller hus. Ofte en del av det huset eieren selv bor i, såkalte sokkelboliger. Leieboere er oftest unge som leier i en overgangsperiode (se fig. 4-6) Dette er et fleksibelt markedet der tilbudene tiltar og reduseres raskt. Dessverre ofte i omvendt takt med behovet. Det gir vanskelige forhold for å satse mer profesjonelt og langsiktig på utleie.

Utviklingen og politikken etter 1990

Situasjonen rundt 1990 blir nå betraktet som unntak, noe som neppe vil skje igjen. Etter 1995 steg priser og bokostnader sterkt igjen, spesielt i de største byene, og særlig i Osloområdet (fig. 7). Situasjonen utløste nå igjen krav om flere billige utleieboliger, spesielt til ungdom. I storbyene, der presset var sterkest, ble det lenge bygget lite, og det som ble bygget, var stort og kostbart. Særlig ble byggingen til OBOS, det største og tradisjonsrike boligbyggelaget i Oslo, oppfattet provoserende.

På tross av problemene med de økte prisene var bolig ikke noe tema i valg, ikke noe *stort* tema i opinionen. Derimot, og likevel, er temaet vist stort interesse mer internt i stats- og kommunalforvaltningen, så vel av politikere som av embetsmenn og byråkrater. Flere omfattende utredninger om boligs spørsmål i Norge ble lagt fra på slutten av 1990-tallet.

I det første dokumentet, (St.meld. nr. 49 (1997-98) "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte"), var utleieboliger et viktig tema, men en la mest vekt på at dette var noe kommunene selv måtte utrede og finne ut av. Det ble i det hele tatt understreket at sosial boligpolitikk var et kommunalt ansvar, at kommunene ble anbefalt å utarbeide boligsosiale handlingsplaner.

Året etter kom "Utgjavningsmeldinga", (St.meld.nr. 50 (1998-99), der en la grunnlaget for det som senere har blitt til en handlingsplan mot fattigdom, en viktig satsning for nåværende regjeringen i Norge. Der sto spørsmålet om bostedsløshet helt sentralt.

En stor offentlig utredningen (NOU 2002:2 "Boligmarkedene og boligpolitikken") lå till grunn for den boligmeldingen som jeg nevnte innledningsvis. I denne utredningen ble det argumenter både for og mot en større kommunal eller ikke-kommersiell utleiesektor, men uten noen entydig konklusjon.

Mange kommuner har fulgt oppfordringen om å utarbeide boligsosiale handlingsplaner, og i den forbindelse kartlagt omgang og arten av akutte boligproblemer. Kommunene skal som nevnt i prinsippet på selvstendig vis utarbeider egne planer og egne tiltak for å løse boligsituasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet. De et bredt spekter av virkemidler, hvorav kommunale utleieboliger er en del. Sosialhjelp til dekning av boutgifter er et annet sentralt virkemiddel. Oftest gjelder det husleier i private utleieforhold. Videre formidler kommunene statlig bostøtte, og tildeler lån og tilskudd for kjøp av bolig. Av alle som får støtte til boligformål i en kommune, utgjør de som bor i kommunale boliger omtrent en fjerdedel. Det er slik sett en viktig sektor i det boligpolitiske arbeidet i dag.

De kommunale boligene

Fra kommunale saksbehandlere blir mangel på kommunale boliger trukket fram som et viktig hinder i det boligsosiale arbeidet (Hansen og Åhrén 1991, forslag til handlingsplaner, med mer). Antallet kommunale boliger er likevel tilnærmet uforandret i Norge på 1990-tallet. Forsøk på å etablere en ikke-kommersiell utleiesektor, fortrinnsvis for unge og i samarbeid med boligsamvirket, har gitt store uttelling. Den politiske ledelsen i kommunene vil ikke satse på dette uten større statlig tilskudd. Når det kommer store tilskudd, som i en omfattende satsning på bygging av såkalte *omsorgsboliger* (boliger for eldre med tilknytning til kommunal hjemmetjenester), er dette brukt til å fornye av boligmassen heller enn å øke antallet. En meget stor del de kommunale boligene er faktisk bygd på 1990-tallet.

Når en i Boligmeldingen peker på at statlige tilskudd for å få bygget flere utleieboliger ikke har hatt noen effekt, er det er det bare delvis riktig. Det har de åpenbart hatt effekt på det å fornye den boligmassen og gjøre den egnet for formålet, spesielt for eldre.

Den kommunale boligmassen i Norge har tre hovedformål: 1) Personalboliger, boliger til lærere, sykepleiere, prester og andre nøkkelpersoner 2) Boliger til eldre og funksjonshemmede, og 3) Boliger til sosialt og økonomisk vanskeligstilte, så som flyktninger, folk med rusmiddelmisbruk og/eller psykiatriske lidelser, "sosialboliger".

Antallet og sammensetningen av de kommunale utleieboliger varierer noe geografisk. Personalboliger finner en i utkantkommunene (samt i Oslo der det avvikles). I utkantkommunene er de kommunale boligene i all hovedsak brukt til eldre og funksjonshemmede. "Sosialboliger" utgjør et stort innslag først og fremst i de største byene som gjennomgående også har noe flere kommunale boliger per innbygger.

Samlet sett er det mye større innslag av eldre i kommunale utleieboliger enn i den private utleiesektoren. (se fig. 8-10)

Utviklingen av boligsituasjonen i Norge på 1990-tallet

Etter dereguleringen av boligmarkedet og målretting av boligtiltak mot vanskeligstilte ble det fortsatt ikke satset på en sosial eller allmenn utleiesektor i Norge. Dette til tross for at dette stadig ble etterlyst.

Hva har så skjedd med boligsituasjonen, særlig for de vanskeligstilte på boligmarkedet i løpet av denne tiden?

- Generelt har vi en veldig høy boligstandard, og den har fortsatt å stige, bl.a. uttrykt ved boligarealet per person. Denne utviklingen møtes ikke lenger med en stor begeistring, som oppnåelse av et etterlenget mål. Tvert imot vekker det ganske store bekymringer. Vi har et stort boligforbruk, som miljømessig sett, i forhold til energiforbruk, er veldig problematisk og innebærer en stor utfordring i forhold til Kyoto-avtalen. Boligsektoren i sig selv står for en veldig stor del av energiforbruket. Det å øke den generelle boligstandarden er ikke lenger et mål, den er mer et problem.
- De fleste klarer unge klarer også – til tider til min overraskelse– å etablere seg i egen bolig. De flytter ut fra foreldrene like tidlig nå som før og de fleste kjøper egen bolig, på tross av høye priser og tilsynelatende umulige betingelser. Den veldig stigning av bokostnadene de siste 3-4 årene (lav rente gjør stigningen moderat akkurat nå) gir problemer for en del grupper. Enslige har problemer med å kunne kjøpe bolig, noe som nevnt er en forutsetning for å oppnå stabile boligforhold i Norge.
- Det er en betydelig mangel på boliger for personer med spesielle behov, både eldre funksjonshemmede, personer med psykiatriske lidelser eller rusmiddelmisbruk, og det er ofte behov for tjenester tilknyttede til disse boligene. Dette tjenestebehovet er minst like viktig som boligen i sig selv, Uten gode oppfølgende tjenester er boligen lite verdt.
- Når det gjelder bostedløshet, så har den vart nok så uforandret på 90-talet, faktisk har det vært en viss nedgang de siste par årene særlig i Oslo

- Vi har en viss opphoping på personer med lav inntekt og med innvandrerbakgrunn i enkelte områder i storbyene, i drabantbyene (store områder utbygd på 1950-80-tallet). Foreløpig har det ikke vært noen direkte forslumming av disse områdene, de holderer seg ganske bra, men sosial og statusmessig nedgradering bør vekke bekymring.

I sammenligninger med andre land ligger Norge blant de beste når en bruker generelle standardmål, som areal per person, bolig per person, eie-leieforhold, osv. Spørsmålet er fordelingen og situasjonen for de som stiller svakt på boligmarkedet. Her er det meget vanskelig, for ikke å si umulig å foreta dokumenterbare sammenligninger. Likevel vil jeg hevde at Norge fortsatt ikke er dårligere enn for eksempel våre naboland som har en mye større sosial utleiesektor. De tall som kan legges fram vedrørende bostedsløshet, tyder for eksempel på det.

Allmennyttig utleie – en fattigdomsfelle?

Selv om flertallet i Norge bor bra, er det til liten trøst for de som fortsatt bor dårlig, særlig tatt i betraktning Norges ekstremt gode økonomi. Kunne ikke en større offentlig, allmennyttig utleiesektor være et godt bidrag til å hjelpe de som også i dag har boligproblemer?

Nei, sier altså Regjeringen. I Norge satser vi på at alle bør kjøpe og eie bolig. Å bo til leie er en fattigdomsfelle. Eierskap i Norge gir tilgang store skattefordelene, normalt også til store verdikninger, og er i realiteten nesten eneste mulighet for et varig boforhold. Derfor bør alle gis anledning til å eie. Å ikke kunne eie er å være sosialt ekskludert. Fordelen ved å eie har Regjeringen valgt å forsterke i det siste forslaget til statsbudsjett der de skal bruke ca to milliarder nkr på skattelettelse til de som eier boliger. (Etter min mening et svært uheldig stimulering av høyt boligforbruk med tanke på miljø og energiøkonomi). Å kalle leie en *fattigdomsfelle* er likevel tvilsomt. Snarere at ”det er dyrt å være fattig”, som det uttrykkes, noe som også gjelder på boligmarkedet.

I Norge er åpenbart ikke lønnsomt å få bli i leiesektoren i Norge, og mindre lønnsomt skal det bli. Men, likevel: Det ikke sikkert at alle som ønsker å eie og alle som også Regjeringen mener burde eie, er i stand til det. Dels dreier det seg om økonomi og kredittverdighet, og dels om evne til å forvalte egen bolig. Regjeringen legger heller ikke opp til støtteordninger som skal gjøre eierskap mulig for flere. De som har problemer, er i første rekke enslige som Regjering fortsatt utestenger fra bostøtte.

Videre kan man få inntrykk av at bare man kan kjøpe bolig er problemet løst. Men det er fullt mulig å bo elendig også som eier. For det første innebærer eierskap en betydelig risiko, og risikoen er klart størst for personer og husholdninger med lav og usikker inntekt, og særlig om en også har problemer med å husholde med sine inntekter. For det andre kan den eide boligen ha utilstrekkelig standard. Det er en tendens nå til å fornekte, bagatellisere og latterliggjøre boligstandarder. En vil ikke anerkjenne de normer for god bolig som er bygget opp i løpet av etterkrigstiden, som for eksempel kravet om to rom og kjøkken for enslige personer, et krav som ble kjempet fram av Ensliges Landsforbund.

Fornektingen av slike standarder er dels begrunnet i økonomenes vektlegging av *forbrukersuverenitet*. Folk flest i dag er et reelt valg og bør suverent kunne velge lav boligstandard om de prioriterer annet forbruk. Dels bør lav standard kunne aksepteres i en

overgangsperiode. Problemet med denne tankegang er at det i realiteten bidrar til å legitimere lav standard også for de som ikke har valgfrihet, for de som ikke er i en overgangssituasjon.

I Norge har det vært et krav for få bostøtte at har en bolig med en viss standard, en bolig som minst har 40 kvadratmeter boflate. Bostøtten har hatt et boligpolitisk siktemål. Det skulle bidra til gode boforhold, spesielt for barnefamilier (Bostøtte gis bare til familier med barn eller med personer på trygd). Kravet om 40 kvm har Regjeringen opphevet. Begrunnelsen er at det er urimelig at en familie som bor særlig trangt ikke får støtte. Implisitt i den begrunnelsen er at en barnefamilie ikke skal gis nok støtte til å kunne ha en bedre bolig, eller en aksept for at en barnefamilie kan prioriterer annet forbruk høyere.

Regjeringen understreker at leieforhol skal være midlertidige. Dette er som nevnt en realitet for store deler av leiemarkedet. Også kommunale boliger er stadig mer betraket og organisert for midlertidig, tidsbegrenset opphold. Flere kommuner har som strategi å øke antall tildelinger per år uten å øke antall boliger de disponerer. Gjennomsnittlig oppholdstid skal ned. Forskjellige virkemidler brukes for å få dette til, bl.a. tidsbegrenset kontrakt og "gjengs leie", husleie lik det som er vanlig i det området boligen befinner seg. Støtte til husleien gis som bostøtte etter individuell vurdering. Det betyr at det ikke automatisk er noen økonomisk fordel knyttet til det å bo i de kommunale leieboligene. En annen sak er at strenge prioritetsregler gir en beboersammensetning i de kommunale boligene som neppe gjør det sannsynlig med raske utskiftninger i framtiden.

Større og bedre sosial/ikke-kommersiell utleiesektor i Norge?

I motsetning til Regjeringen vil jeg hevde det vil være fornuftig med en noe større sosial/ikke-kommersiell utleiesektor i Norge.

Tidligere var kommunale boliger gjerne forbundet med billige boliger, et virkedmiddel til å hjelpe husstander med svak økonomi. Nå er dette i ferd med å bli forandret. Ikke alle som tildeles og bor i kommunal bolig har laver husleier enn de som bor privat. Fortsatt er det å bo i kommunal bolig en betingelse for å få kommunal bostøtte (en ordning enkelte kommuner har som tillegg til den statlige bostøtten), men en logisk konsekvens vil være å oppheve denne koblingen. Når dette skjer, vil kommunale boliger få en annen rolle. Da vil kommunale boliger, eller en ikke-kommersiell utleiesektor, i første rekke ha til oppgave å sikre gode og trygge boforhold for de som vanskelig kan oppnå dette på det private markedet. Det gjelder de som private utleiende stenger ute, de som har behov for varig boforhold og ikke kan eller bør eie egen bolig, og de som trenger boformer som det private markedet ikke byr på. (For kommuner kan det også være et middel til å begrense utgifter som følge av særlig høye private husleier i et presset marked).

Kommunale utleieboliger vil da naturlig kunne inngå som del av en ikke-kommersiell utleiesektor som også kan inkludere private organisasjoner og stiftelser. Særlig er det naturlig å utfordre boligcooperasjonen. De har ivret for en slik sektor, men har forutsatt betydelige offentlige subsidier. Spørsmålet er om det er nødvendig om husleien skal dekke kostnadene, eventuelt ved hjelp av bostøtte og sosialhjelp.

Hoveformålet med en slik sektor er etter min oppfatning å etablere den trygge og gode boligsituasjonen som noen ikke kan oppnå ved private løsninger. Av den grunn burde en begrense bruken av tidsbegrensede kontrakter. Den økonomiske fordelene ved å eie egen bolig

gjør at forholdsvis få vil se seg tjent med å bli boende i denne sektoren nå egen økonomi tillater kjøp.

Trolig blir det ikke en særlig stor sektor. Riskoen for å ikke få utleid boligene til en kostandsdekkende leie er betydelig, i hvert fall i perioder. I forhold til dagens situasjon, ville jeg tippe en sektor på noe over 100 000 boliger, mot ca. 70 000 i dag, hvorav de fleste nye kommer i pressområdene. Altså ikke noe i nærhet av den allmennyttige utleie sektoren i Sverige og Danmark.

Litteratur

Hansen, Thorbjørn og Per Åhrén (1991) *Vanskeligstilte på boligmarkedet*. Program for storbyrettet forskning. Kommunens sentralforbund, KS.

Harloe, Michael (1995): *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Blackwell. UK & USA

St.meld. nr. 49 (1997-98) "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte"

St.meld. nr. 23 (2003-2004) "Om boligpolitikken"

St.meld.nr. 50 (1998-99) "Utjavningsmeldinga"

NOU 2002:2 "Boligmarkedene og boligpolitikken"

Illustrasjoner, se s. 9-13.

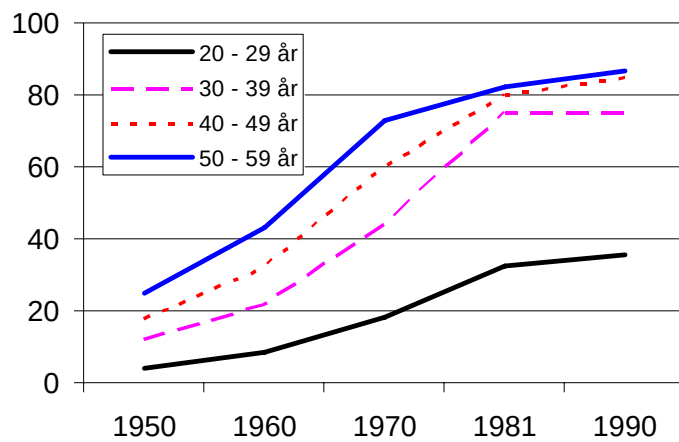


Fig.1. Boligfrekvenser for enslige i fire aldersgrupper 1950- 1990.
 Boligfrekvens= prosentandelen som har egen bolig.
 Kilde: Folke- og boligtellingene. SSB

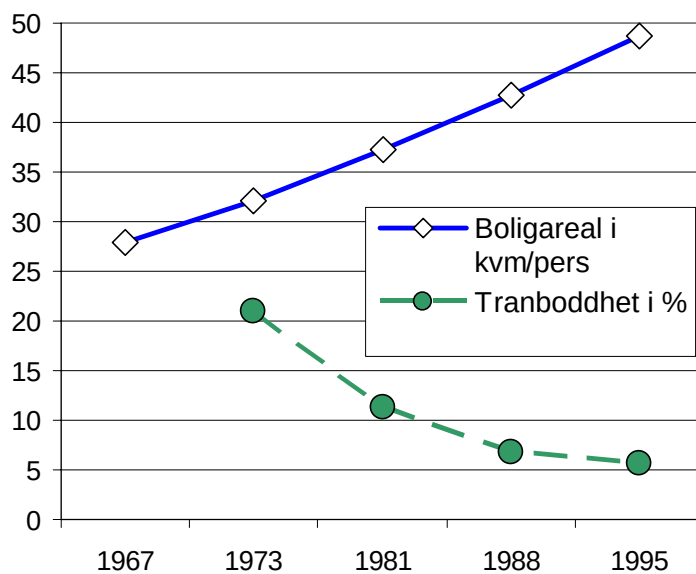


Fig.2. Boligareal per person og tranboddhet i prosent av alle, 1967-1995
 Kilde: Boforholdsundersøkelsene. SSB og NBI

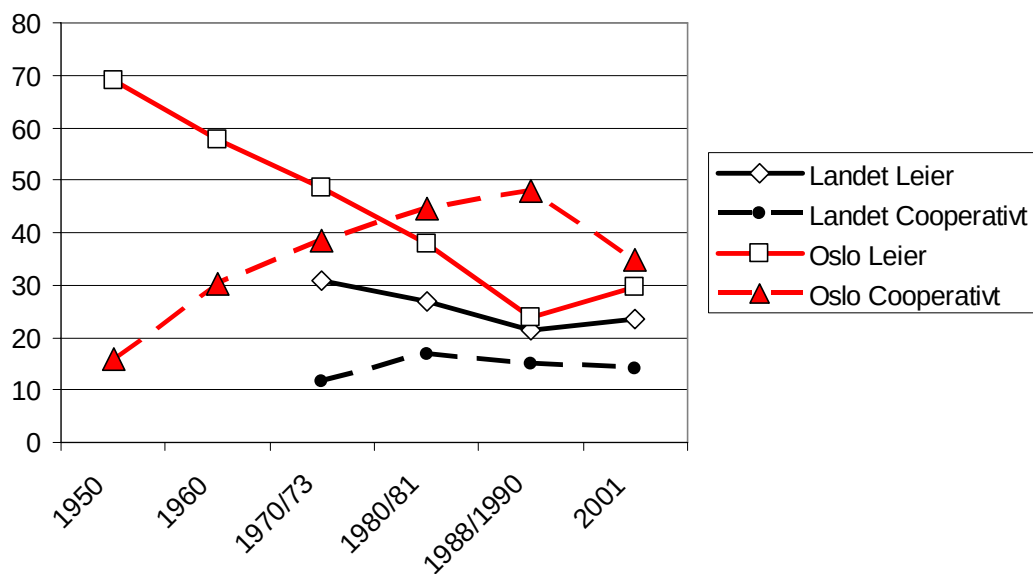


Fig.3. Prosent av alle boliger i landet og i Oslo som leies eller eies i kooperativer, 1950- 2001
Kilde: Folke- og boligtellene og Boforholdsundersøkelsene . SSB og NBI

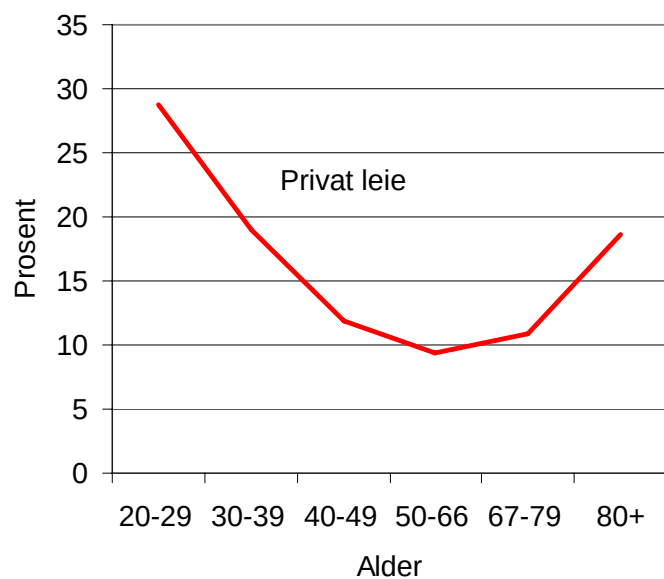


Fig.4. Prosentandelen som leier bolig i det private boligmarkedet i Norge etter aldersgrupper.
Kilde: Folke- og boligtellene 2001.

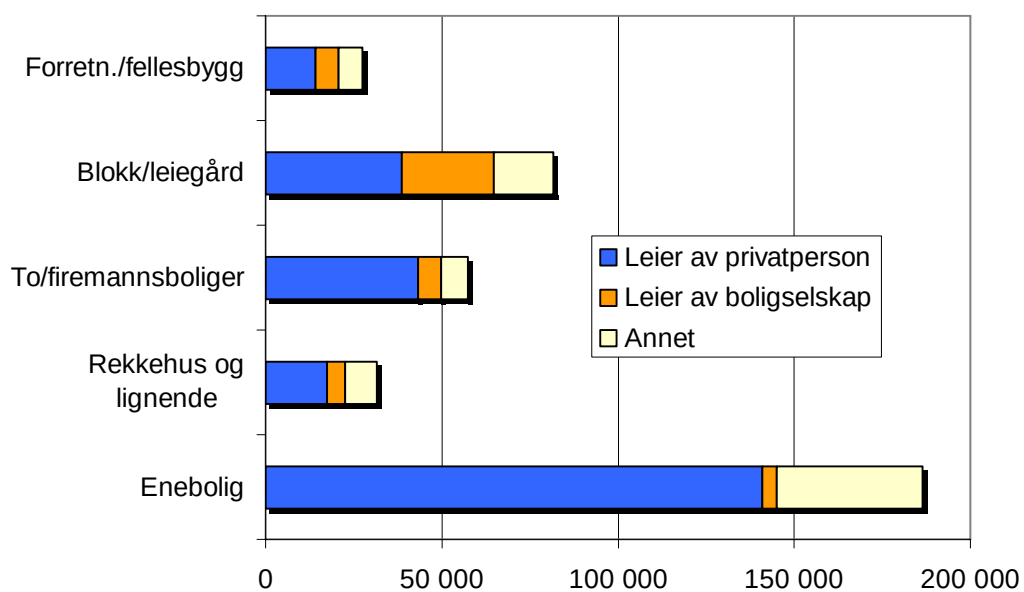


Fig.5. Antall utleide boliger i Norge fordelt på bygningstype og type eier av bygningen.
Kilde: Folke- og boligtellingsen 2001.

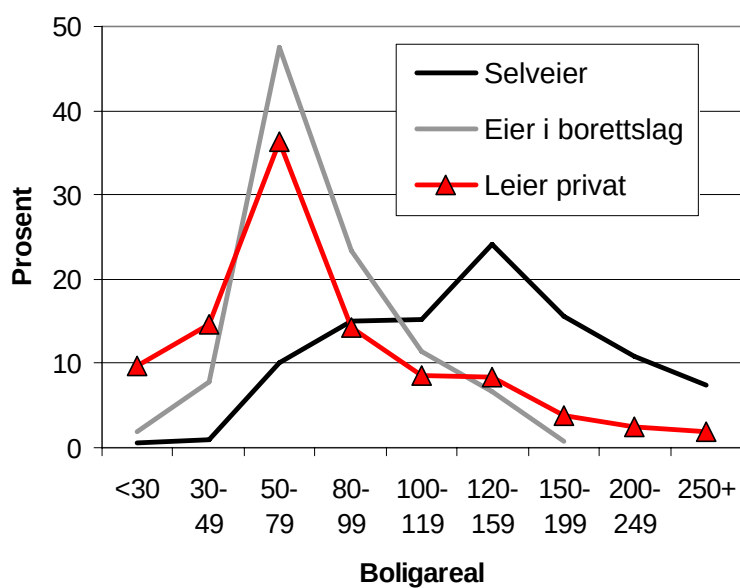


Fig.6. Boliger fordelt etter boligareal i hver av tre disposisjonsformer.
Kilde: Folke- og boligtellingsen 2001.

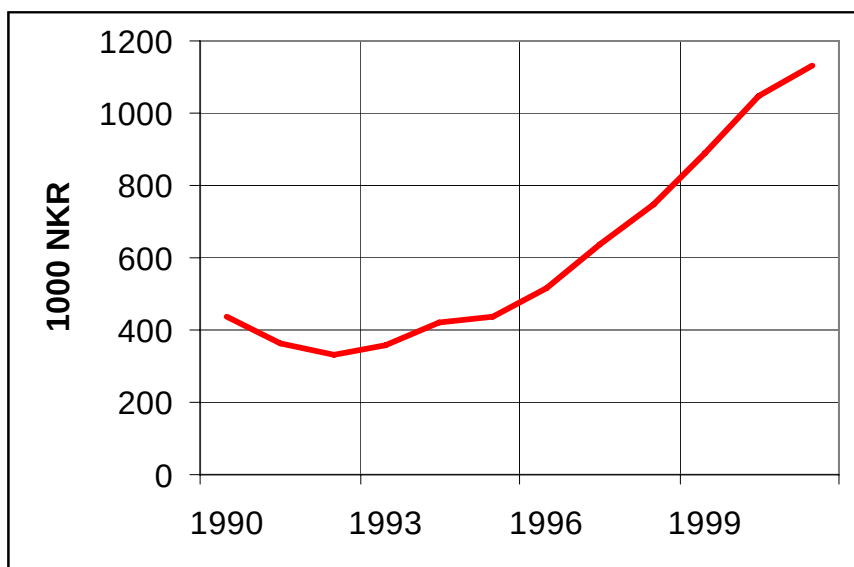


Fig. 7. Gjennomsnittlig omsetningspris for leilighet i Oslo 1990 – 1999.
Kilde: Per Medby, NBI

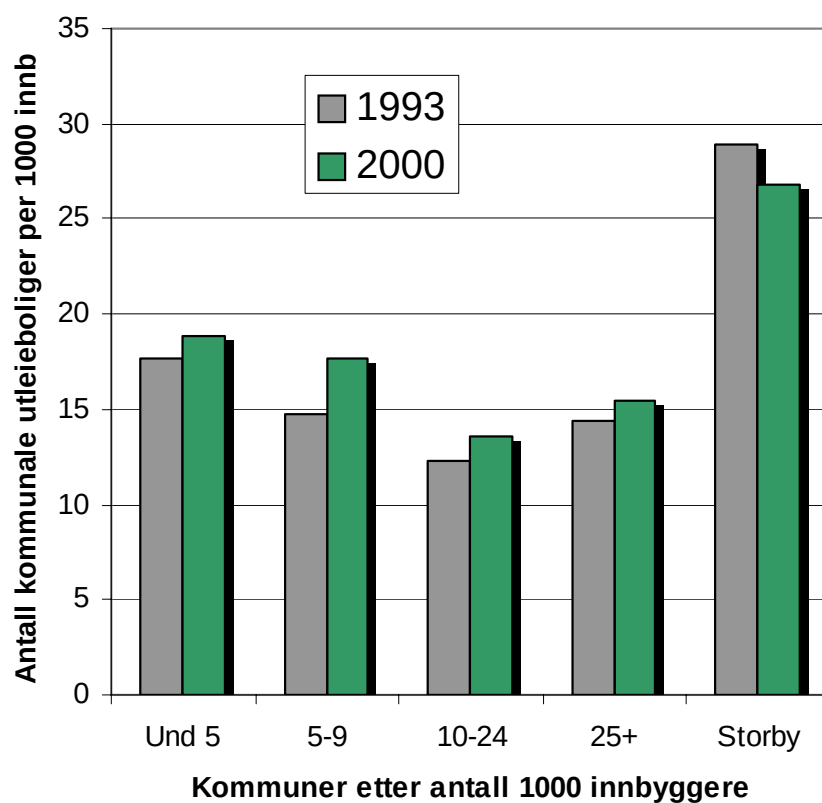


Fig.8. Antall kommunale utleieboliger i 1993 og 2000 i norske kommuner gruppert etter antall innbyggere. Kilde: Hansen 1993, Brattbakk og Hansen 2001

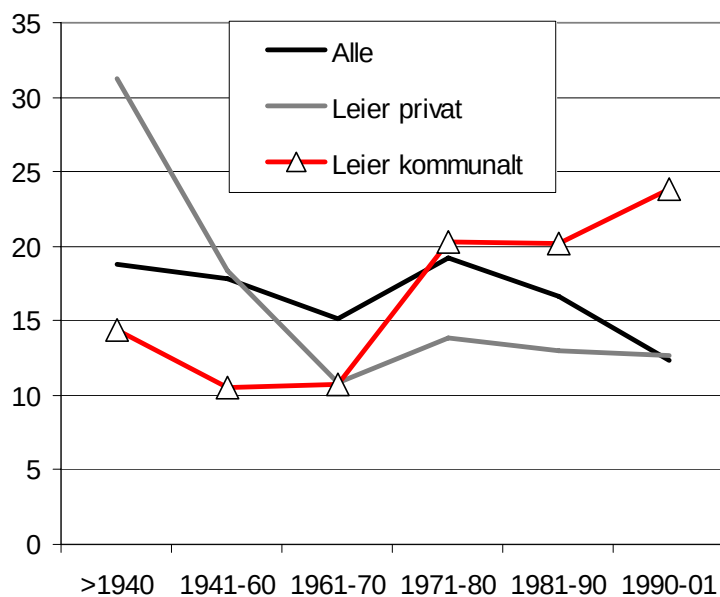


Fig. 9. Kommunalt og privat eide boliger, og alle boliger, prosentvis fordelt etter byggeår.

Kilde: Folke- og boligtellingen 2001

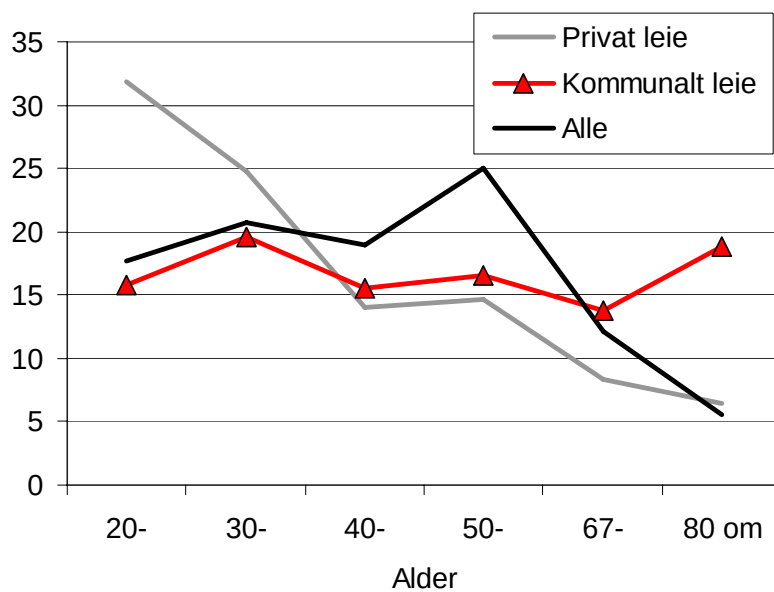


Fig. 10. Beboerne i privat og kommunalt leide boliger, og i alle boliger, fordelt etter alder.

Kilde: Folke- og boligtellingen 2001