
Å LEIE BOLIG

Norske leietakeres erfaringer og ønsker for boligmarkedet. Basert på henvendelsesstatistikk, kvalitative og kvantitative undersøkelser av
Forbrukerrådet



INNHALDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG SIDE 03

1. INNLEDNING SIDE 07

- 1.1 Bakgrunn SIDE 08
- 1.2 Problemstilling SIDE 11
- 1.3 Metodisk tilnærming SIDE 12
- 1.4 Hvem er leietakerne? SIDE 15
- 1.5 Oppsummering SIDE 20

2. FLYTTING OG BOLIGJAKT SIDE 21

- 2.1 Flytting og årsaker til flytting SIDE 22
- 2.2 Om å finne leiebolig SIDE 25
- 2.3 Avslag og diskriminering SIDE 28
- 2.4 Oppsummering SIDE 31

3. FORBUDSTID OG OPPSIGELSESVERN SIDE 32

- 3.1 Husleiekontrakt SIDE 35
- 3.2 Kontraktslengde SIDE 36
- 3.3 Forbudstid SIDE 40
- 3.4 Oppsummering SIDE 41

4. LEIE BOLIG – HVA ER UTFORDRINGENE? SIDE 42

- 4.1 Hvordan bor de som leier – boligtype SIDE 43
- 4.2 Utfordringer med bolig og bomiljø SIDE 44
- 4.3 Utfordringer med utleier SIDE 49
- 4.4 Oppsummering SIDE 56

5. FRA LEIE TIL EIE SIDE 57

- 5.1 Ønske det, men kunne det? SIDE 58
- 5.2 Hva skal til for å kjøpe? SIDE 59
- 5.3 Hvorfor ønsket om å eie? SIDE 63
- 5.4 Oppsummering SIDE 69

6. LEIE SOM LANGSIKTIG ALTERNATIV SIDE 70

- 6.1 Holdninger til langsiktig leie SIDE 71
- 6.2 Kriterier for langsiktig leie SIDE 73
- 6.3 Oppsummering SIDE 76

KONKLUSJON SIDE 77

SAMMENDRAG

Denne rapporten er et ledd i Forbrukerrådets arbeid med å styrke forbrukervernet for leietakere gjennom revisjon av Husleieloven. Hensikten er å se nærmere på utfordringer i leiemarkedet og skape bedre forståelse for hvilke endringer som må til for å gjøre leiemarkedet så forbrukervennlig som mulig. I relasjonen mellom leietaker og utleier anser Forbrukerrådet leietaker for å være forbruker, også i de tilfellene utleier er en privatperson. I en kontraktsrelasjon hvor begge parter er privatpersoner, vil begge parter presumptivt ha behov for veiledning. Det er likevel leietaker som har det sterkeste behovet for forbrukerbeskyttelse, da utleier har økonomisk gevinst som sterkeste driver i forholdet, mens leietakers behov for et hjem er mer grunnleggende.

Rapporten gjengir resultater fra kvalitative og kvantitative undersøkelser gjennomført av Forbrukerrådet i perioden oktober 2020 til januar 2021. Datainnsamlingen ble gjennomført i samarbeid med henholdsvis Norstat og YouGov.

Det finnes leietakere i alle aldersgrupper og områder av landet. Studenter og arbeidsledige er overrepresentert, og det er noen flere leietakere i Oslo-området. Mange leietakere har lav inntekt og svært mange bor alene. Syv av ti leier privat, resten hos næringsdrivende, offentlig/kommunal virksomhet eller arbeidsgiver/organisasjon/stiftelse.

ET FLERTALL OPPLEVER DET SOM VANSKELIG Å FINNE LEIEBOLIG

Mange leietakere er stadig på flyttefot. Denne undersøkelsen viser at en firedel av de spurte har flyttet i løpet av det siste året. Én av tre har flyttet på grunn av endringer i egen livssituasjon, og like mange har flyttet fordi leieavtalen løp ut eller av årsaker knyttet til utleiers råderett over boligen, som utleiers ønske om å pusse opp, selv bruke boligen eller øke prisen. Dette er faktorer som leietaker har liten innflytelse over. I slike tilfeller kan flytting føles som en belastning og et stressmoment.

Så mange som seks av ti opplever at det er vanskelig å finne egnet bolig. I den kvalitative delen av undersøkelsen trekkes paralleller mellom det å gå på visning og det å gå på «date», for det er mange

om beinet, det er ikke alltid man når opp eller at kjemien stemmer – og mange ganger blir man avvist. Spørreundersøkelsen viser at én av fire har opplevd gjentatte avslag. Mest utsatt her er personer med innvandringsbakgrunn, småbarnsforeldre og personer med lav inntekt.

Seks av ti spurte sier seg også enig i at man er avhengig av personlig kjemi med utleier for å være den som får tilslaget på leieboligen, særlig om man leier privat. Undersøkelsen viser også at to av ti har opplevd å bli diskriminert, primært på bakgrunn av lav inntekt eller NAV-garanti. Også utseende/etnisitet, alder og kjønn oppgis som årsaker til at man opplever diskriminering.

TRYGGE OG FORUTSIGBARE LEIEKONTRAKTER ER DET VIKTIGSTE

Hvorvidt leieavtalen oppleves som trygg og forutsigbar, er den enkeltfaktoren som har størst betydning for hvor fornøyd man er. Vi ser likevel at det er 26 % av de spurte som opplever å være utrygge på om de får fortsette å leie der de bor i dag. Her er personer med innvandrerbakgrunn utenfor Europa og barnefamilier overrepresentert. Boligens standard, bokostnader og frihet til å tilpasse og pusse opp etter eget behov er det som trekker ned for flest.

Hvor fornøyde leietakerne er med utleier, påvirkes spesielt av om utleier respekterer privatlivet og er ryddig å forholde seg til. Det er liten forskjell på hvor fornøyde leietakere er mellom næringsdrivende utleiere (74 %) og private utleiere (78 %). Det store spriket i hvor fornøyde leietakerne er, står mellom de som leier fra arbeidsgiver, organisasjon eller stiftelse – som er lite fornøyde (56 %), og de som leier av familie, venner eller slekt – som er svært fornøyde (87 %).

Den største kilden til misnøye er manglende mulighet til å pusse opp og tilpasse boligen etter egne ønsker og behov, samt manglende vedlikehold av boligen. En ikke ubetydelig andel har opplevd utleiere som ikke respekterer leietakers privatliv. Særlig handler dette om at utleier tar seg inn i boligen uten at dette er avtalt på forhånd. Denne typen atferd oppleves helt klart som over-

tramp og i noen tilfeller nærmest som trakassering. I den kvan- titative undersøkelsen fikk respondentene med egne ord skrive om opplevelser de har hatt med nåværende eller tidligere utleier. Beskrivelsene illustrerer tydelig alvorlighetsgraden i utleiernes mangel på respekt for leietakernes privatliv. Også i fokusgruppene ble denne mangelen på respekt for privatlivet trukket fram som en negativ erfaring med å leie bolig.

MANGE HAR LITEN TRYGGHET I LEIEFORHOLDET

Et flertall av de spurte har en skriftlig husleiekontrakt. Høyest er andelen blant de som leier av profesjonelle utleiere, lavest blant de som leier av slekt og venner. Av de som har skriftlig kontrakt, har over halvparten en kontrakt uten sluttdato. Denne kontraktsformen er mest vanlig blant de som leier privat, noe som gir utleier stor frihet til å si opp leieforholdet. Øvrige utleieaktører benytter oftere kontrakter med ett til tre års oppsigelsesforbud. Drøyt halvparten av de som har skriftlig kontrakt, oppgir å ha standard tre måneders oppsigelse. Én av fire opplever å føle seg utrygge på om de får fortsette å leie der de bor i dag. Spesielt gjelder dette barnefamilier, en gruppe leietakere som har et spesielt behov for stabilitet og forutsigbarhet.

Husleieloven er kompleks å forstå, og det er ikke alltid intuitivt hva som gir det beste forbrukervernet. Noen ganger kan kontrakt være bra, mens leietaker andre ganger kan være best tjent med at forholdet tolkes ut fra loven. Oppsigelsesforbud kan gi leietaker stabilitet, men redusere muligheten til å flytte ved behov.

De fleste ønsker å kjøpe egen bolig, men er avhengige av å være to. Om lag én av fire anser det som sannsynlig at de vil kjøpe egen bolig innen fem år. Det å ha en partner nesten dobler sannsynlig- heten. Sparing og å kjøpe sammen med en partner er de vanligste strategiene inn på boligmarkedet for de fleste. Færre er villige til å kjøpe sammen med familie eller venner.

Trygghet og tilhørighet er de sterkeste motivasjonsfaktorene for ønsket om å kjøpe egen bolig. Dette gjelder spesielt barnefamilier

og trygdede. Også frihet og uavhengighet, samt det å leve opp til omgivelsenes og samfunnets forventninger om å eie egen bolig er drivere for ønsket om å eie. For mange handler det å eie egen bolig om å bli voksen og ha orden på økonomien, å ha lykket i livet. Hele én av tre opplever det som stigmatiserende å leie fremfor å eie.

STABILITET ER VIKTIG FOR Å LEIE I ET LANGSIKTIG PERSPEKTIV

Selv om det å eie egen bolig er å foretrekke, kan det å leie også ha sine fordeler, som mindre ansvar for vedlikehold og mindre risiko ved nedgang i boligprisene. Mange verdsetter også friheten det gir å leie. For å kunne se for seg et langsiktig leieforhold er en stabil rimelig husleie det viktigste, spesielt for arbeidsledige og trygdede. En ryddig og ansvarlig utleier og god standard på boligen er også viktig. Sikkerhet for at leieavtalen ikke blir sagt opp av utleier, vurderes som viktigere enn frihet til å kunne si opp når man ønsker.

1

INNLEDNING



1.1 BAKGRUNN

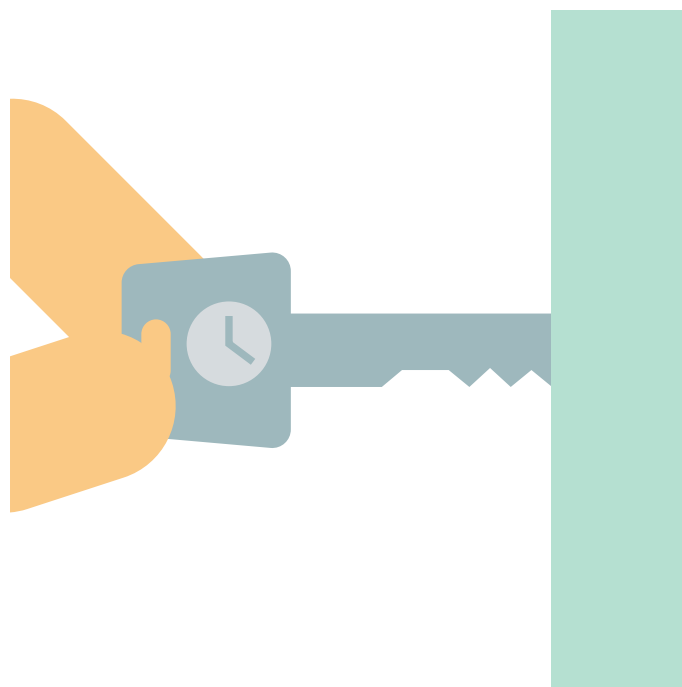
Selveierlinjen har i årtier stått sterkt i Norge, og i europeisk målestokk har vi en høy andel boligeiere¹. Ca. 77 % av norske husstander eier bolig, mens ca. 23 % leier². Andelen boligeiere ser imidlertid ut til å ha «nådd taket», og andelen som leier, har siden finanskrisen 2008 økt forsiktig. En del av forklaringen er at boligprisene stiger mer enn lønnsveksten i deler av landet, særlig i Oslo og noen andre store byer.

Den raske boligprisveksten gjør det stadig vanskeligere å komme inn på eiermarkedet og kan skape et økt skille mellom de som eier og de som leier eiendom. Dersom vanlige arbeidstakere presses til å flytte lenger unna, kan det i verste fall gi mangel på kvalifisert arbeidskraft innen kritiske samfunnsfunksjoner som helse og utdanning. Det kan også bety at flere kanskje aldri vil komme til å kjøpe egen bolig, men vil måtte belage seg på å leie også på lengre sikt.

Dagens husleielov er bygget på premisset om at vi alle kan bli boligeiere i Norge. Vi har gjennom skatteinsentiver og husleielovgivning tilrettelagt for at private boligeiere skal leie ut hele eller deler av egen bolig for å demme opp for det en har antatt vil være et midlertidig behov for å leie. For å gjøre det attraktivt å leie ut privat bolig har private utleieres rettigheter blitt prioritert opp på bekostning av leietakers rettigheter.



**HUSLEIELOVEN
ER BYGGET PÅ
PREMISSET OM
AT VI ALLE KAN
BLI BOLIGEIERE**



I tillegg til dette har vi hatt en kommunal/offentlig utleiesektor som har som mål å gi gode boliger til de som ikke selv er i stand til å skaffe seg gode boliger i markedet. I tillegg har vi hatt en egen utleieordning for studenter rundt de store utdanningsinstitusjonene. Vi har en svært liten profesjonell utleiesektor rettet mot resten av forbrukerne. Dels skyldes dette en husleielov og et skattesystem som gjør det økonomisk attraktivt å drive privat utleie, og dels skyldes det manglende økonomiske insentiver til profesjonelle utleieaktører som ønsker å drive næringsutleie.



**FORBRUKERRÅDET
ERFARER UTSTRAKT
FORVIRRING OM
RETTIGHETER
KNYTTET TIL Å LEIE**

¹ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/faerre-unge-kjoper-bolig>

² <https://www.ssb.no/statbank/table/11084>. I andel av forbrukere tilsvarer dette om lag 82 % som eier og 18 % som leier bolig: <https://www.ssb.no/statbank/table/11038/>



**LEIETAKERE
HAR ET SVAKT
FORBRUKERVERN**

Forbrukerrådet driver en omfattende juridisk rådgivningstjeneste for forbrukere og gir hvert år juridiske råd og bistand til vel 50 000 forbrukere. De siste ti årene har spørsmål knyttet til husleieforhold ligget stabilt på andreplass, kun forbigått av spørsmål knyttet til bruktbil. Mens bruktbilhenvendelsene går kraftig ned, holder antallet henvendelser knyttet til husleie seg stabilt.

Henvendelsene om husleieforhold handler svært ofte om mangler ved boligen, hva som er normal standard, og hva som er utleiers og leietakers vedlikeholdsplikter. Forbrukerrådet mottar også mange spørsmål knyttet til husleiekontrakter, som rettigheter rundt oppsigelse, forbud mot å si opp og gyldig oppsigelsesgrunn. Klager og henvendelser kommer også til Husleietvistutvalgene og Forliksrådet³. Her behandles blant annet saker som gjelder depositum, skyldig leie, erstatning for skader og mangler, oppsigelse, leiesum mm. Forbrukerrådets erfaring er at det utstrakt forvirring både blant utleiere og leietakere om rettigheter og plikter.



**FORBRUKERRÅDET
ØNSKER Å ØKE
STABILITET OG FRIHET
FOR LEIETAKER**

Hvilke rettigheter leietaker har, beror på hvem utleier er. Er utleier en privatperson som ikke driver utleie profesjonelt, har leietaker relativt svake boretigheter. I den kvantitative undersøkelsen svarer 68 % av leietakerne at de leier bolig av privatpersoner, mot 14 % som leier av en kommersiell/næringsdrivende utleieaktør.

Utleiere som leier ut en del av sin egen bolig, har blant annet lov til å tilby kontrakter for kun ett år. Leier man noens sekundærbolig, vil leietaker oftere ha mulighet til å få en treårskontrakt. Problemet med å inngå ettårige og treårige kontrakter er at leietakeren må binde seg til å betale leie ut

³ Det er Husleietvistutvalg i de gamle fylkene Akershus, Hordaland og Trøndelag og Forliksråd i fylker uten Husleietvistutvalg.

kontraktsperioden. I bytte mot tryggheten det gir å ha et fast sted å bo i ett eller tre år, frasier leietakeren seg muligheten til å kunne flytte fra boligen dersom arbeid, familieforhold eller andre grunner skulle gjøre det ønskelig eller nødvendig å flytte. Utleier kan også leie ut uten oppsigelsesforbud. Uten oppsigelsesforbud har private utleierye en nærmest ubegrenset mulighet til å si opp leieforholdet, ved å påstå egen bruk.

Personer som leier bolig av næringsdrivende utleierye, har på den annen side relativt gode forbrukerrettigheter dersom den næringsdrivende gir kontrakt uten oppsigelsesforbud. Da kan leietaker selv si opp leieforholdet når det passer, og risikoen for å bli sagt opp av utleier er lavere enn om utleier er en privatperson.

Husleiereglene er komplekse og lite intuitive. At leietakere har så svakt forbrukervern, korresponderer dårlig med et ellers ganske godt forbrukervern når det gjelder kjøp av varer og tjenester. Skjevheten blir ekstra påfallende når vi vet hvor grunnleggende retten til et stabilt hjem er, i forhold til retten til å reklamere på en mangelfull vare.

Leiepris ligger i utgangspunktet utenfor Forbrukerrådets mandat å mene noe om. At husleien utgjør en så stor del av leietakers nettoinntekt at det blir vanskelig å gå ut av leiemarkedet og inn i eiermarkedet, er likevel en faktor som gjør det enda mer presserende å ha et godt forbrukervern.

Forbrukerrådet ønsker å beholde eierlinjen. Å eie sin egen bolig gir forbrukerne en unik uavhengighet. Parallelt ønsker vi at leietakere som ikke kommer seg inn på boligmarkedet, skal oppleve mer av den samme uavhengigheten. Vi

har tidligere gitt ut en rapport om det norske boligmarkedet, «Forbrukerutfordringer i det norske boligmarkedet», hvor vi går nærmere inn på den norske boligmodellen og virkningene av den. Vi arbeider for en revisjon av dagens husleielov med sikte på å øke stabilitet og frihet for leietakerne. I denne undersøkelsen har målet vårt være å komme «under huden» på dagens leietakere. Hvem er de, og hvordan opplever de det å leie? Hva ønsker de seg av boligen og leieforholdet? Kan vi bruke erfaringene til å lage en lov som gir morgendagens leietakere den samme botryggheten som eiere har?



1.2 PROBLEMSTILLING

I denne undersøkelsen ønsket vi å se nærmere på utfordringene i leiemarkedet slik de som leier opplever og erfarer det. Målet var å få en bedre forståelse av hvilke endringer som må til for å gjøre leiemarkedet så forbrukervennlig som mulig.

Rapporten søker å besvare følgende hovedproblemstillinger:



Hva er utfordringene og ulempene ved å leie bolig? Hva er erfaringene med å leie av private vs. profesjonelle utleiere, og hvilke synspunkter har leietakerne på dette? Er det grupper som har større utfordringer som leietakere enn andre?



Hvor finner man leiebolig, og hvordan oppleves det å være på «boligjakt»?



I hvilken grad oppleves diskriminering, og hva oppleves å være årsakene? Hvilke grupper er mest utsatt for diskriminering?



Hva slags leieavtaler har leietakerne, og hvordan opplever de spørsmål rundt kontrakt og oppsigelsestid?



Hvor mange ser for seg å kjøpe egen bolig? Hva er årsakene til å ville eie bolig? Hva skal til for å komme seg inn på boligmarkedet?



Hva skal til for å se på leie som et godt alternativ til å eie?

1.3 METODISK TILNÆRMING

Vi har valgt å belyse problemstillingene ved hjelp av både kvalitativ og kvantitativ metode, såkalt metodetriangulering. Gjennom en slik kombinert tilnærming får man to typer innsikt. Kvalitativ metode gjør det mulig å gå i dybden og forstå et fenomen ved at de som intervjues fritt kan si sin mening, og ved at den som intervjuer kan følge opp med oppfølgingsspørsmål. Kvantitativ metode gir på sin side mulighet til å kartlegge utbredelsen av det samme fenomenet, kartlegge undergrupper (f.eks. i vårt tilfelle identifisere spesielt sårbare grupper av leietakere), undersøke statistiske sammenhenger, få bekreftet eller avkreftet hypoteser osv.

Bruk av to metoder bidrar dermed til å gi en mer helhetlig forståelse av det å leie bolig enn hva vi ville fått om vi bare hadde benyttet en metodisk tilnærming. I tillegg til å få fram og forstå ulike erfaringer med og holdninger til å leie bolig har innsikten fra den kvalitative fasen vært til hjelp i utarbeidelsen av spørreskjema til den kvantitative fasen. Innsikten hjalp oss blant annet med å formulere relevante svaralternativ.

I rapporten presenteres funnene fra den kvalitative og den kvantitative fasen samlet. Funnene fra spørreundersøkelsen sier noe om utbredelse og omfang, for eksempel: Hvor mange er fornøyd med sin utleier? Hva er de mest og minst fornøyd med? Funnene fra den kvalitative fasen brukes til å se «bak» tallene, altså hva det er som gjør at man er fornøyd, eventuelt misfornøyd med sin utleier?

FOKUSGRUPPER

Den kvalitative delen av undersøkelsen ble utført ved hjelp av fokusgrupper i oktober 2020.

Fokusgrupper er en kvalitativ metode hvor en

gruppe mennesker utvalgt på grunnlag av visse kriterier samles, diskuterer og fokuserer på et gitt tema. Diskusjonen ledes av en moderator. Gruppedynamikken og samtalen som oppstår i fokusgrupper, frambringer ofte en rikere skala av ideer og oppfatninger enn et dybdeintervju og er spesielt egnet til å få fram deltakernes holdninger, følelser, normer og ideer. En annen fordel med fokusgruppeintervjuer er at det er tidsbesparende ettersom man får manges meninger, tanker og følelser fram på relativt kort tid sammenlignet med for eksempel individuelle dybdeintervjuer.

Vi gjennomførte i alt fem fokusgrupper. To av gruppene besto av enslige som leier bolig og har hjemmeboende barn, henholdsvis under 11 år og i alderen 11–18 år. Den tredje gruppen var enslige uten barn (alder 25–40 år). De to siste fokusgruppene besto av personer som eier bolig. Denne rapporten er kun basert på data fra de tre fokusgruppene med leietakere. Kriterier for deltakelse i gruppene var som følger:

- Alle skulle ha en viss erfaring med å leie bolig (minimum ett år)
- Ingen skulle ha kjøpt bolig eller ha umiddelbare planer om å kjøpe bolig
- Alle skulle ha et ønske om å kjøpe bolig, men mene at dette kunne bli vanskelig økonomisk
- Alle skulle bo i Oslo eller en annen større by, fortrinnsvis med et visst press på boligmarkedet
- Alle skulle være yrkesaktive og ikke bo i kommunal bolig
- Det var ønskelig å ha en god spredning på private og profesjonelle utleiere

Flertallet av deltakerne i de tre fokusgruppene bodde i Oslo, men vi hadde også med deltakere fra Trondheim, Bodø, Kristiansand og Hamar. Samtlige var i arbeid på heltid eller deltid. En rekke forskjellige yrkesgrupper var representert i fokusgruppene. Flere jobbet som helsearbeidere av ulikt slag, noen jobbet med barn og unge, enkelte i butikk og noen i restaurant- og servicebransjen. Noen jobbet som rådgivere i stat eller kommune, en var konsulent i privat virksomhet, en jobbet som maler, en innen transport og en var vaktmester. Hovedparten av deltakerne oppga en husstandsinntekt på mellom 300 000 og 600 000 kroner, men noen hadde en husstandsinntekt på under 300 000 kroner og noen få på over 600 000 kroner.

Deltakerne ble rekruttert av Norstat.

Fokusgruppene ble gjennomført online ved bruk av plattformen Brainstork. Det var 5–8 deltakere i hver gruppe. Samtlige fikk et gavekort på 500,- som takk for deltakelsen. Gruppediskusjonene hadde en varighet på 1,5 time. Diskusjonene ble videofilmet og samtalene transkribert av Norstat.

SPØRREUNDERSØKELSE

Den kvantitative delen ble gjennomført i januar 2021 som en webundersøkelse i et landsrepresentativt panel hos YouGov. Panelet har totalt 109 000 medlemmer i aldersgruppen 18+ som er rekruttert gjennom ulike online- og offlinekanaler for å sikre god spredning og representativitet. Disse svarer jevnlig på undersøkelser mot å få et insentiv, og har svart på en rekke bakgrunnsspørsmål rundt demografi, holdninger og interesser. De har også svart på om de eier eller leier bolig.

Som målgruppe for den kvantitative undersøkelsen valgte vi å se nærmere på leietakere. Dette er fordi vi ønsket å få en bedre forståelse av hvilke utfordringer man møter som leietaker, og hvilke holdninger og tanker de har rundt det å leie kontra å eie. Vi har valgt å ikke inkludere voksne barn som oppgir at de fortsatt bor hjemme hos foreldrene og dermed oftest ikke selv betaler leie eller har noe forhold til utleier. Panelet består primært av fastboende i Norge, og det er derfor ikke fokusert på leievilkår blant for eksempel migrantarbeidere eller andre marginale grupper. Siden vi vet at disse ofte er sårbare på grunn av manglende kjennskap til norsk lov og stor avhengighet av arbeidsgiver, kan det være relevant å se nærmere på dem i senere studier.

Undersøkelsen ble besvart av 1490 personer i målgruppen. Utvalgsstørrelsen (n) er lik 1490 i alle grafer og tabeller med mindre annet er spesifisert. I YouGovs panel er det totalt 25 % som bor i leid bolig. Ettersom det ikke foreligger offisielle tall av nyere dato på andel som leier i ulike demografiske grupper, er resultatene vektet på kjønn, alder og regioner alt etter forekomst i panelet. Dette betyr at selv om 57 % av de som har svart på denne undersøkelsen er kvinner, er kvinner vektet ned til 50 % fordi vi vet at det i panelet totalt er like stor andel menn og kvinner som leier. Slik får vi redusert potensiell skjevhet i utvalget og gitt et mer nøyaktig bilde av målgruppen leietakere og deres boforhold.

Rapporten legger gjennomgående vekt på ulikheter mellom undergrupper eller grupper som har en signifikant over- eller underrepresentasjon i forhold til den totale målgruppen (målt med Pearsons χ^2 -kvadrat). Signifikansnivået for χ^2 -kvadrat

avgjøres av antall observasjoner (n) i tabellfilter: 10 % (90 % konfidensintervall) for n = 1–300, 5 % for n = 301–100 og 2,5 % for n = 1001–4000. Som hovedregel er kun statistisk signifikante funn kommentert. Det er også benyttet multippel regresjon for å finne statistiske sammenhenger mellom variabler.

Ettersom undersøkelsen var relativt stor og en stor andel av respondentene svarte på mobil, var vi nødt til å gjøre noen tilpasninger i utformingen av skjemaet, eksempelvis bruk av skalaer med tredeling på enkelte spørsmål, framfor en fem- eller syvdeling som ofte er vanlig i samfunnsfag. Svaralternativene var i stor grad basert på innsikt fra den kvalitative fasen, som hadde en noe snevrere målgruppe, i tillegg til tidligere analyser og innsikt fra Forbrukerrådet.

1.4 HVEM ER LEIETAKERNE?

DEMOGRAFI OG INNTEKT

Dersom vi sammenligner målgruppen med den øvrige befolkningen, ser vi at det er samme jevne fordeling mellom kjønnene. Det er imidlertid en overvekt av leietakere blant yngre aldersgrupper, mens den eldste aldersgruppen på 60+ er tilsvarende underrepresentert. Som ventet er det også flere leietakere i region Oslo og litt færre på Vestlandet.

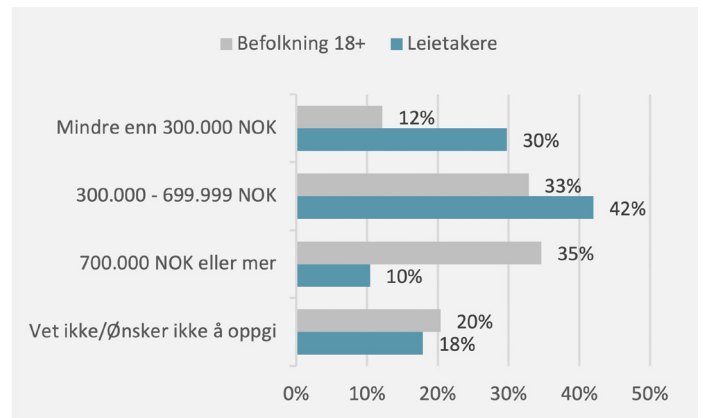


	Befolkning	Leietakere	Differanse
Kjønn			
Mann	50%	50%	→ 0,4 %
Kvinne	50%	50%	→ -0,4 %

Alder			
18-29	20%	28%	↑ 8,2 %
30-39	17%	18%	→ 0,8 %
40-49	17%	16%	→ -1,0 %
50-59	17%	16%	→ -0,6 %
60+	29%	22%	↓ -7,4 %

Region			
Agder & Sør-Østlandet	14%	15%	→ 1,5 %
Innlandet & Viken	30%	29%	→ -1,0 %
Oslo	13%	16%	↑ 3,1 %
Trøndelag & Nord-Norge	18%	18%	→ 0,2 %
Vestlandet	26%	22%	↓ -3,7 %

**Nesten én av tre leietakere har en husstandsinn-
tekt på under 300 000 kroner**, mot kun 12 % i
den øvrige befolkningen⁴. Dette inkluderer mange
studenter og pensjonister, men også mange arbeids-
ledige, trygdede eller lavtlønnede enslige som med
sin lave inntekt vil oppleve utfordringer med å
komme seg inn på eiermarkedet.

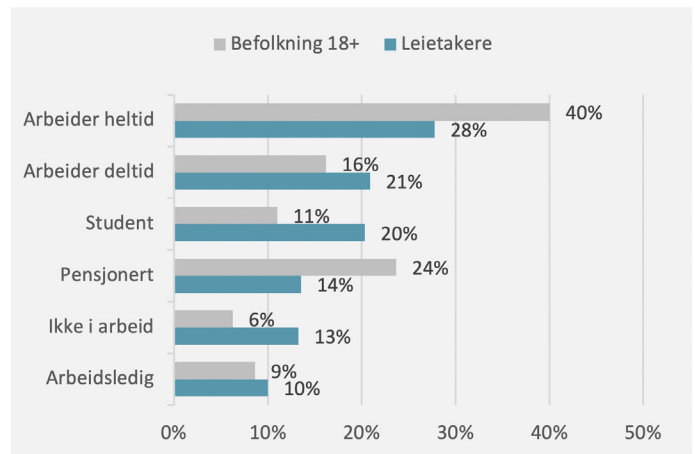


Figur 1: Husstandsinnkomst (brutto) (n = 1490)

YRKESSTATUS

Studenter og personer som ikke er i arbeid, er
markant overrepresentert blant leietakere i forhold
til den øvrige befolkningen⁵. Ikke i arbeid (13 %) inkluderer her personer som er trygdet eller i
permisjon eller av andre grunner ikke er arbeids-
søkende. Arbeidsledige regnes på den annen side
som en del av arbeidsstyrken.

Det er klart færre som leier blant personer i arbeid:
28 % av leietakerne arbeider på heltid, og totalt 48
% arbeider på hel- eller deltid. Likevel utgjør yrkes-
aktive den største gruppen leietakere. Gruppene er
ikke fullstendig gjensidig utelukkende, for det er
eksempelvis mange studenter som også arbeider.
Blant studenter er det 4 % som jobber heltid og 28
% som jobber deltid. Menn er i flertall blant heltids-
arbeidende og pensjonister, mens kvinner
er i flertall blant studenter, deltidsarbeidende og
ikke i arbeid.



Figur 2: Yrkesstatus (n = 1490)

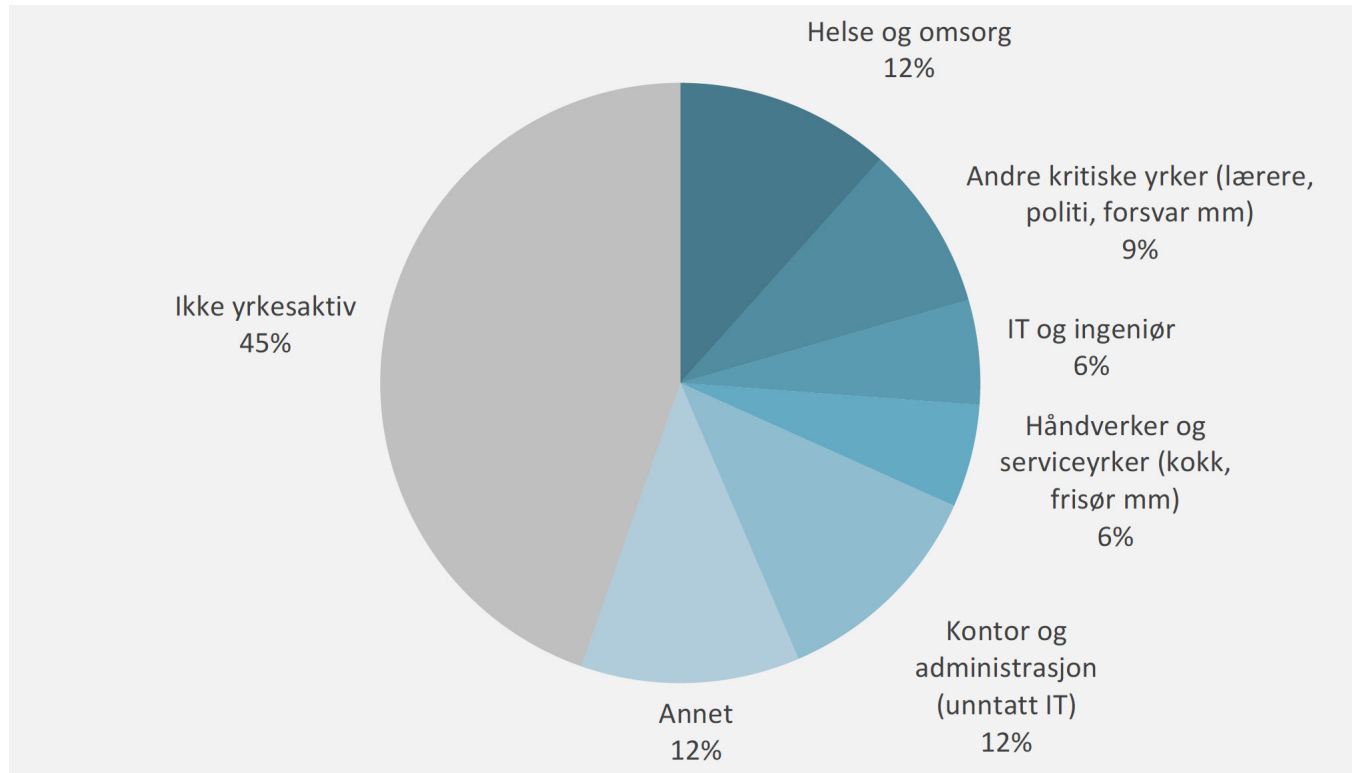
⁴ Sammenligningsgrunnlag for befolkning 18+ er hentet fra YouGovs webpanel (n = 10966). Panelet er vektet på kjønn, alder og geografi, men skjevheter i forhold til offentlig statistikk kan forekomme.

⁵ Sammenligningsgrunnlag for befolkning 18+ er hentet fra YouGovs webpanel (n = 8000). Panelet er vektet på kjønn, alder og geografi, men skjevheter i forhold til offentlig statistikk kan forekomme.

Én av utfordringene med et presset boligmarked er at prisene stiger så mye at personer i det som defineres som kritiske samfunnsyrker, også vil ha utfordringer med å komme inn på boligmarkedet, særlig i byer som Oslo og andre pressområder⁶. Vi ønsker derfor å se nærmere på ulike stillingstyper for å se hvilke av dem som er mest sårbare på leiemarkedet. Dersom man gjør en grov kategorisering av utvalget basert på stillinger og roller som er viktige for driften av samfunnet, finner vi at 12 % arbeider innen helse og omsorg og 9 % innen andre kritiske yrker. Disse utgjør til sammen én av fem leietakere. Kvinner er kraftig overrepresentert innen helse og omsorg og utgjør også litt over halvparten av de som jobber i andre kritiske yrker.



**ÉN AV FEM
LEIETAKERE HAR
SAMFUNNSKRITISK
ARBEID**



Figur 3: Yrkesstatus basert på kritiske samfunnsfunksjoner

⁶ Her har vi benyttet definisjonen fra Regjeringens oversikt over kritiske samfunnsfunksjoner <https://www.regjeringen.no/no/tema/samfunnssikkerhet-og-beredskap/innsikt/liste-over-kritiske-samfunnsfunksjoner/id2695609/>

BOLIGFORHOLD

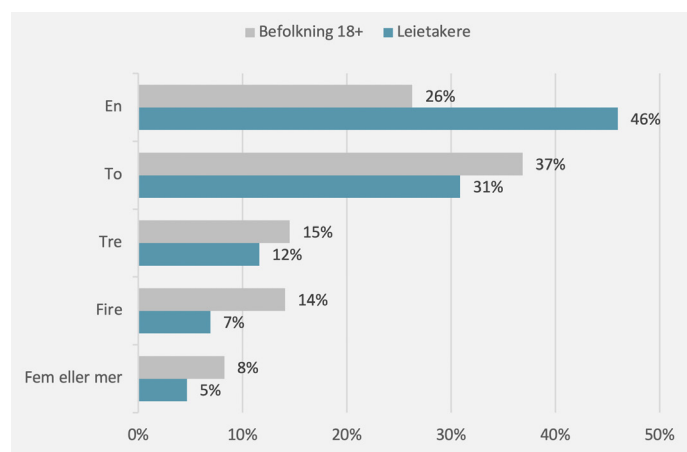
Nesten halvparten av leietakerne bor alene.

Blant disse er 83 % enslige (inkludert single, skilte/separerte og enker/enkemenn), og 17 % er i et forhold uten å bo sammen med partneren. Dette gjør aleneboende markant overrepresentert blant leietakere i forhold til den totale befolkningen, der 26 % er aleneboende⁷. Enslige personer er generelt sårbare som forbrukere i mange sammenhenger, men de er ekstra utsatt i boligmarkedet: Å bo alene koster mye, og i motsetning til forbruksvarer som

eksempelvis klær og mat som man i liten grad deler med andre, kan man gjøre svært store besparelser ved å dele bolig. Til tross for at hovedstadsområdet har blant landets høyeste leiepriser⁸, er ikke andelen aleneboere lavere her.

ÉN AV TI
LEIETAKERE BOR
ALENE MED BARN

Det er 9 % av leietakerne som er alene med hjemmeboende barn, og to tredeler av disse er kvinner. En stor andel av de som er skilt eller separert, antas å ha delt omsorg og perioder der barnet eller barna bor hos den andre forelderen. Blant de som bor to eller flere i husstanden, er tre av fire i et parforhold. De resterende bor sammen med venner, familie eller kjente. Småbarnsfamilier⁹ utgjør 8 % av leietakerne, og familier med eldre barn¹⁰ utgjør 16 %.



Figur 4: Antall personer i husstanden (n = 1490)

⁷ Sammenligningsgrunnlag for befolkning 18+ er hentet fra YouGovs webpanel (n = 9177). Panelet er vektet på kjønn, alder og geografi, men skjevheter i forhold til offentlig statistikk kan forekomme.

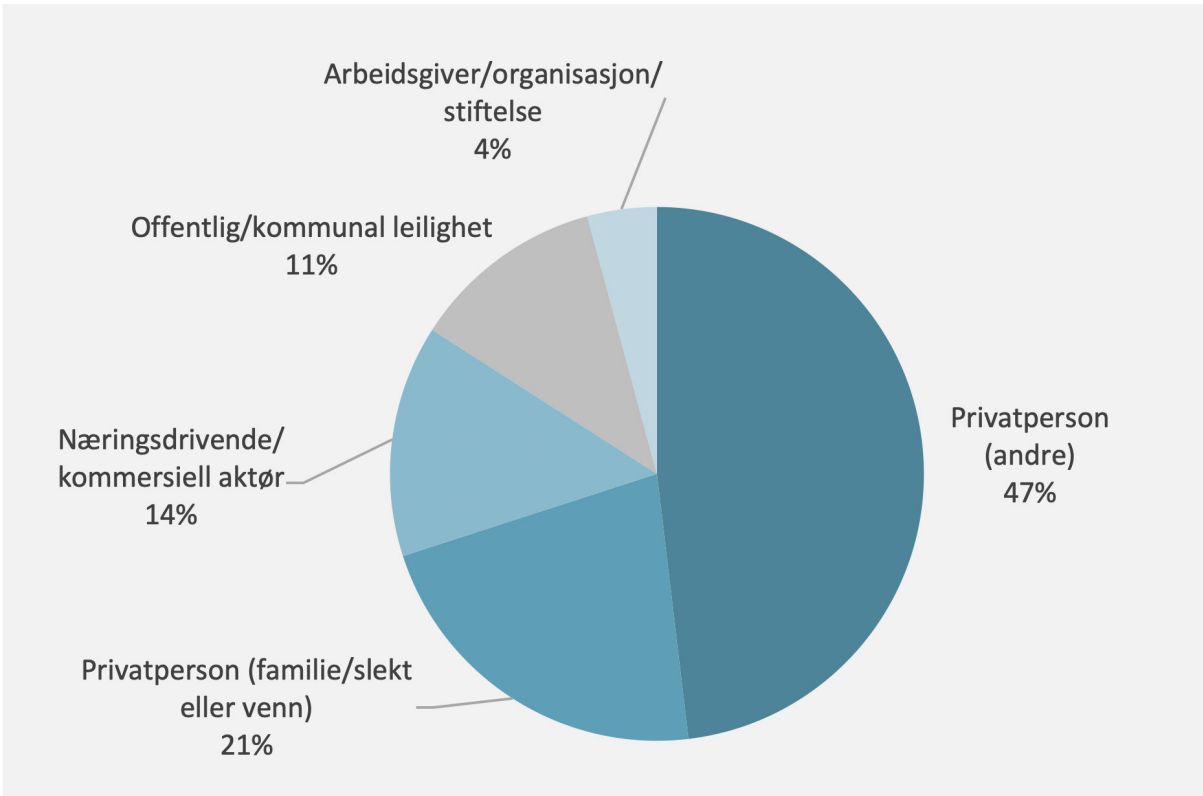
⁸ SSB Leiemarkedsundersøkelsen 2020 <https://www.ssb.no/statbank/table/09895>

⁹ Har hjemmeboende barn der det yngste barnet er 0-6 år.

¹⁰ Har hjemmeboende barn der det yngste barnet er 7 år eller eldre.

Syv av ti leietakere leier privat, og en knapp tredel av disse leier av familie eller venner. Andelen som leier av arbeidsgiver/organisasjon/stiftelse eller av næringsdrivende/kommersiell aktør, er høyere i større byer og spesielt i hovedstadsområdet.

Hvem man leier av, påvirkes naturlig nok også av hvilken livssituasjon man er i: Studenter er overrepresentert hos organisasjoner/stiftelser og pensjonister og trygdede i offentlige/kommunale leiligheter. Heltidsarbeidende er den gruppen som i størst grad leier privat.

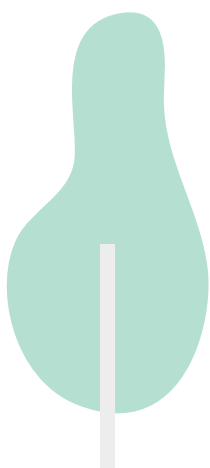


Figur 5: Hvem leier du av? (n = 1490)

1.5 OPPSUMMERING

Det er overvekt av leietakere blant unge og i Oslo, og de er jevnt fordelt på begge kjønn. Nesten halvparten av leietakerne bor alene, og én av ti bor alene med barn. Én av tre har en husstandsinntekt på under 300 000 kroner, og mange av disse er pensjonister, studenter, arbeidsledige eller ikke i arbeid. Om lag én av fem leietakere innehar en kritisk samfunnsfunksjon.

Syv av ti leietakere leier privat, hvorav heltidsarbeidende er den største gruppen. Av de som leier hos offentlig/kommune, utgjør pensjonister den største gruppen, og blant de som leier av arbeidsgivere/organisasjoner/stiftelser, utgjør studenter den største gruppen.



2

FLYTTING OG BOLIGJAKT

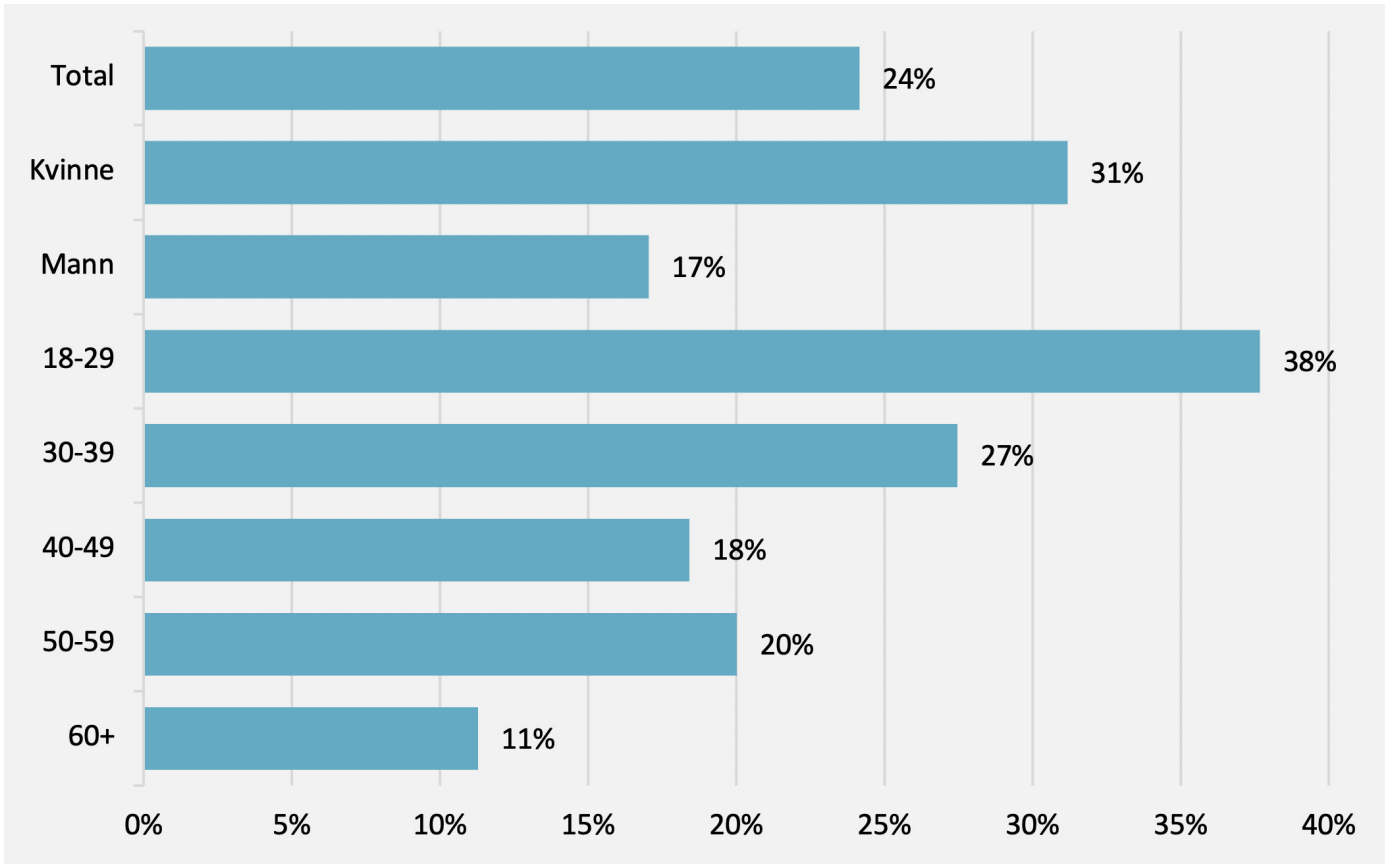
Å velge bolig er et av de viktigste valgene vi gjør som forbrukere. Å finne seg et nytt sted å bo kan være en krevende prosess, og som leietaker er man ofte prisgitt utleiers behov og vilkår. Samtidig er friheten til å kunne flytte dersom ønsker og behov tilsier det, helt avgjørende.

Dette kapittelet omhandler spørsmål om flytting og årsaker til at man flytter, hvordan det oppleves å være på jakt etter bolig, og i hvilken grad man har opplevd avslag og diskriminering i denne prosessen. Hensikten er å få innsikt i det å flytte og hvordan det å være på boligjakt oppleves for ulike grupper, samt identifisere spesielt sårbare grupper av leietakere.



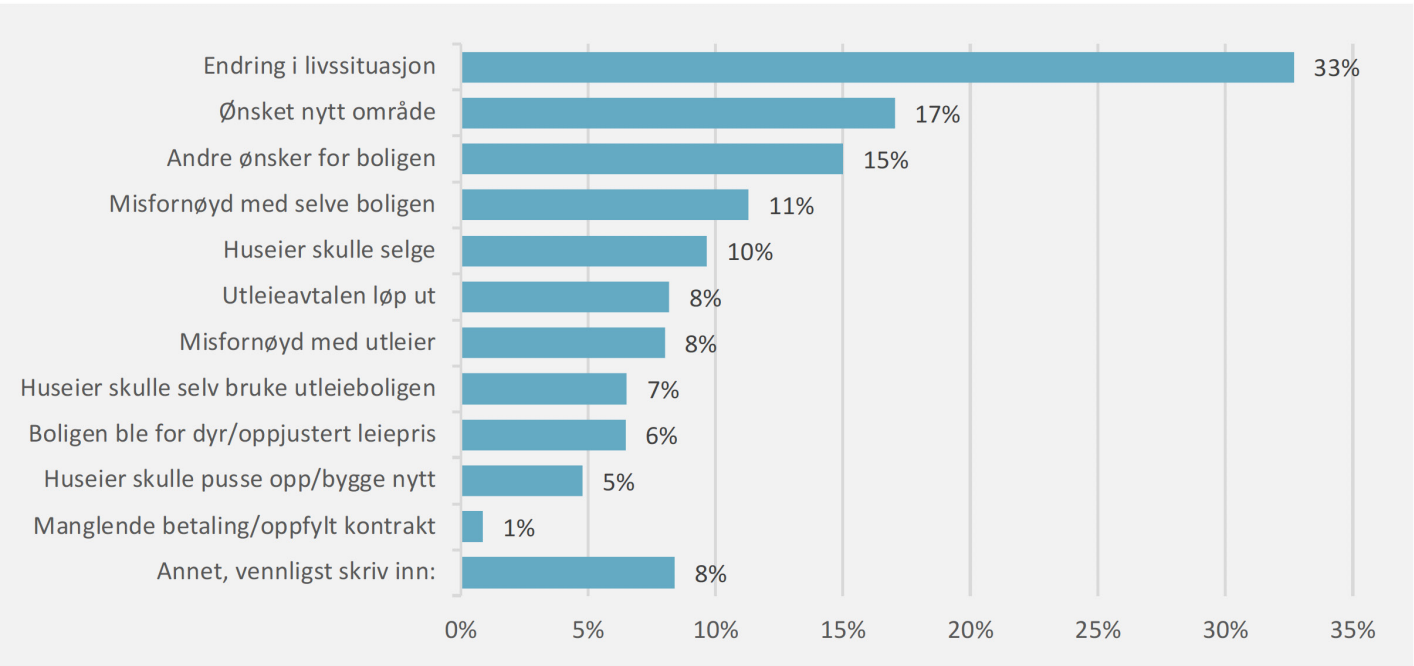
2.1 FLYTTING OG ÅRSAKER TIL FLYTTING

Hele 24 % av leietakerne har flyttet i løpet av de siste 12 månedene. Året 2020 har på mange måter vært et annerledes år, men dersom man legger til grunn at det var et vanlig år for flytting¹¹ betyr dette at en leietaker i gjennomsnitt bor om lag fire år på samme sted. Yngre flytter oftere enn eldre, og blant studenter er andelen som har flyttet siste år 37 %. Det er også en signifikant forskjell på kvinner og menn, for blant kvinner har hele 31 % flyttet siste 12 måneder, mens andelen blant menn er på 17 %.



Figur 6: Andel som har flyttet siste 12 mnd (n = 1490)

¹¹ <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ingen-okning-i-separasjoner-under-koronapandemien>



Figur 7: Sist gang du flyttet, hva var årsaken(e) til at du flyttet? (n = 1490)

Én av tre flytter på grunn av endring i livssituasjon.

Dette inkluderer ny jobb/studier, å flytte inn med partner, separasjon/skilsmiss, få barn, barn som flytter ut mm. I den yngste aldersgruppen er endring i livssituasjon avgjørende for halvparten av de som flytter.

På andreplass etter endringer i livssituasjon kommer ønsket om et nytt område (17 %) – det vil si å flytte mer sentralt eller landlig, nærmere familie/jobb eller annet. Deretter kommer andre ønsker for boligen (15 %), som kan inkludere ønske om bedre standard, større eller mindre bolig, alt på ett plan eller annet. Kvinner og barnefamilier er noe overrepresentert i denne kategorien, da de ikke uventet vil ha behov for mer plass etter hvert som barna vokser.

ÉN AV TRE FLYTTER
PÅ GRUNN AV HUSEIER

Når man kombinerer alle årsaker der flyttingen er knyttet til huseiers valg, enten fordi utleieavtalen løp ut, huseier skulle pusse opp/selge/bruke boligen eller oppjusterte leieprisen, utgjør dette 32 %. **Det vil si at så mange som én av tre kan ha flyttet «ufrivillig» på grunn av forhold de har lite kontroll over.** Blant personer med innvandrerbakgrunn utenfor Europa¹², har hele 46 % måttet flytte på grunn av huseier. Denne gruppen opplever nesten dobbelt så ofte som andre at huseier skal pusse opp, selge eller selv bruke boligen, setter opp leieprisen eller ikke fornyer kontrakten.

Den kvalitative delen av undersøkelsen viser at det å flytte, særlig når det ikke er frivillig, er forbundet med følelsesmessig stress og ubehag. Timingen er kanskje dårlig, i tillegg har mange ofte kort tid på seg til å finne noe nytt. Flytting innebærer også ekstraavgifter og risiko for at man i en overgangsfase må betale dobbel leie eller stå uten bolig. Ofte er boliger som er tilgjengelige for leie, ledige umiddelbart – mens man har flere måneders oppsigelse eller oppsigelsesforbud der man bor. For grupper som allerede er sårbare økonomisk, er det utenkelig å betale dobbel leie for å sikre seg et godt utleieobjekt. Sitatene nedenfor, hentet fra fokusgruppene, gir en illustrasjon på hvordan flytting kan oppleves:

FLYTTING ER STRESS!

«Ja, og så spørres det også litt under hvilke omstendigheter, for av og til få du liksom beskjed om at du må flytte, og så var det kanskje egentlig ikke noe du ville. Eller det ble slutt med dem du bor med eller et eller annet sånt, og da har du på en måte litt sånn tikkende klokke for å komme deg ut. Og du må finne nytt, og så kan du ikke finne nytt [...] og så kan de plutselig begynne å klage på vaskingen.» (Alene med barn, Oslo).

«Jeg opplevde det som et stressmoment. Det var jo akkurat da jeg var i ferd med å skrive ferdig min masteroppgave også, så det var jo ekstra stressende [...]» (Bor alene, Trondheim).

«Så det er på en måte alltid [slik] at går man fra en leilighet som man leier og over på en annen, så er man på en måte litt avhengig av å skaffe seg bolig innen en viss tid. Og da kan man gjerne ende opp med noe man ikke ønsker å bo i over tid. Så det kan bli sånn at man flytter på seg oftere enn man tenker.» (Alene med barn, Oslo)

¹² Innvandrerbakgrunn er her definert som at du selv eller minst én av dine foreldre har innvandret til Norge.

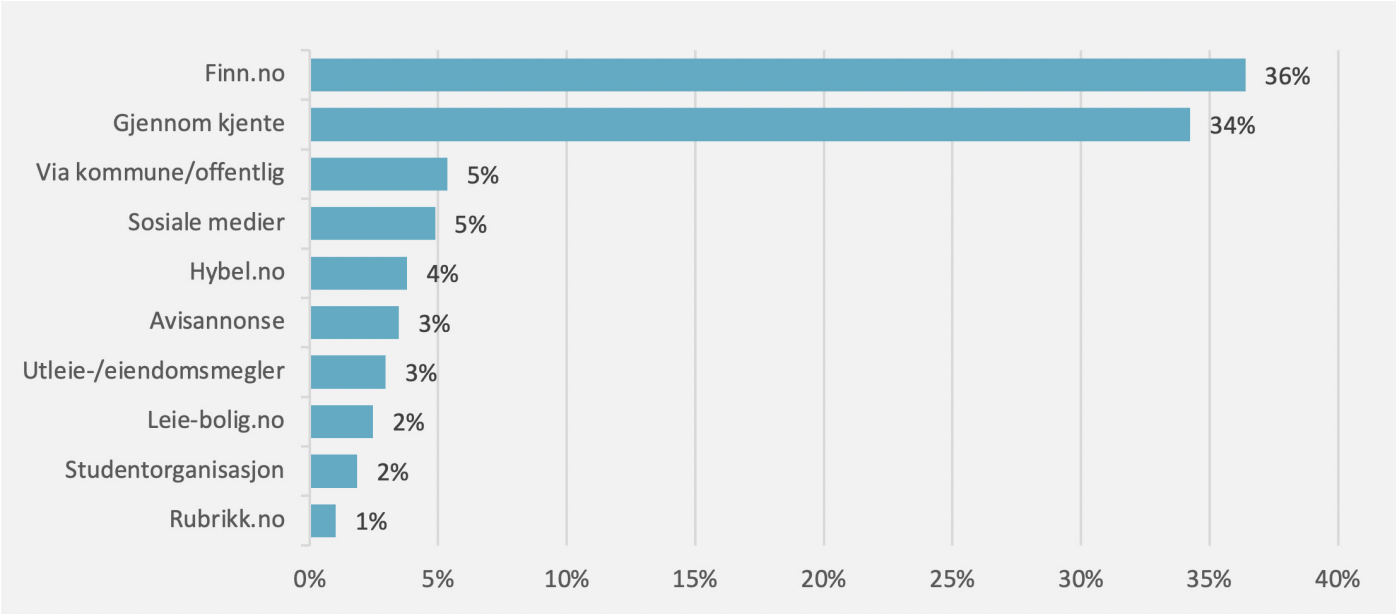
2.2 OM Å FINNE LEIEBOLIG

Generelt finner de fleste ny bolig gjennom Finn.no (36 %) eller gjennom kjente (34 %). Spesielt gjelder dette de som leier privat. I storbyer er det langt vanligere å finne bolig gjennom Finn.no (43 %), mens personer som bor i mindre byer og landlige strøk, primært finner bolig gjennom kjente (43 %). Personer med innvandringsbakgrunn bruker i større grad portaler som Finn.no, Hybel.no, Leie-bolig.no og Rubrikk.no og finner i mindre grad ny bolig gjennom kjente.

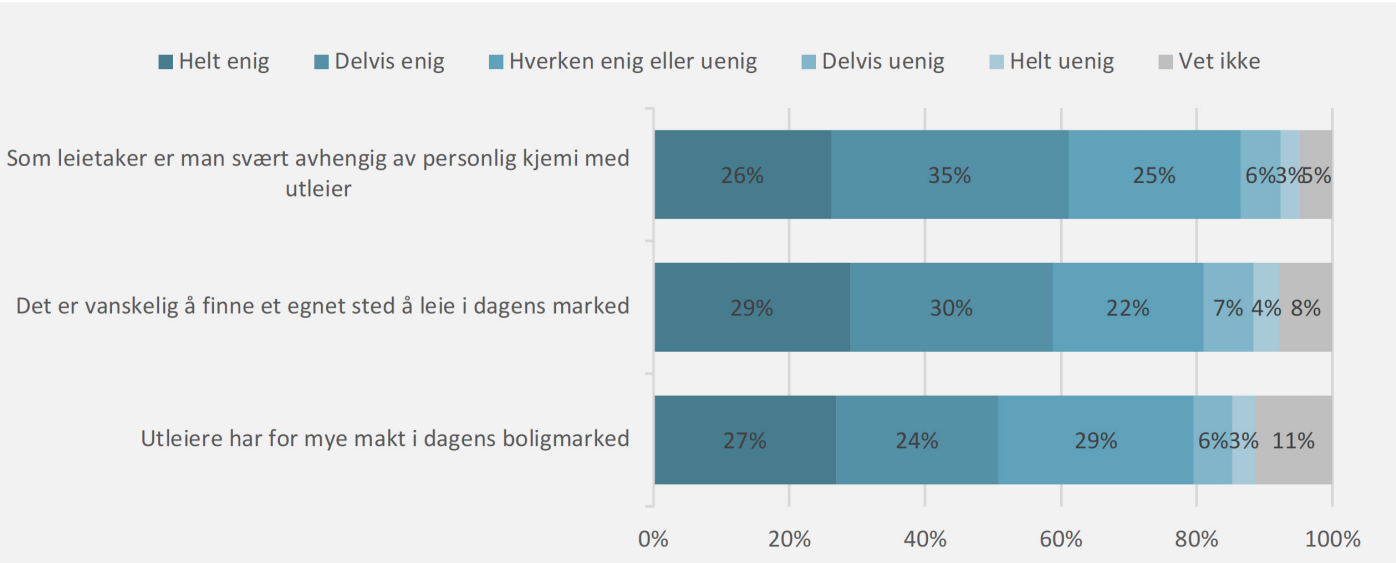
Mange har også funnet bolig gjennom kommunen. Dette gjelder primært pensjonister og trygdede som leier av kommune/offentlig. Studenter og andre som leier av organisasjoner/stiftelser, har i stor grad funnet bolig gjennom studentorganisasjoner.



**6 AV 10
SYNES DET ER
VANSKELIG Å FINNE
ET STED Å LEIE**



Figur 8: Hvor fant du boligen/stedet du leier i dag? (n = 1490)

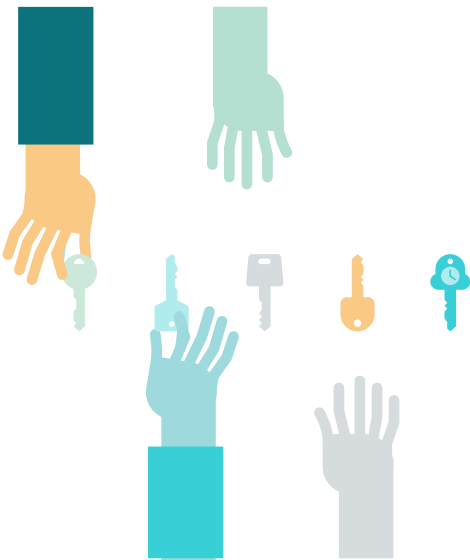


Figur 9: Utsagn om å finne leiebolig

Så mange som 59 % mener at det er vanskelig å finne et egnet sted å leie i dagens marked. Andelen er signifikant høyere blant kvinner (63 %) og personer i aldersgruppen 50–59 år (67 %). Dette kan i noen grad forklares av at kvinner har lavere gjennomsnittsinntekt enn menn, mye fordi de oftere er studenter, deltidsarbeidende eller ikke i arbeid. De samme gruppene er også enige i at utleierne har for mye makt i dagens boligmarked. Totalt er 51 % enige i dette, blant kvinner er andelen 56 % og blant personer i alderen 50–59 år er andelen 60 %. Også personer som bor i hovedstadsområdet opplever at utleiere har for mye makt. Her er andelen 56 %.

Hele 61 % mener at man er avhengig av personlig kjemi med utleier for å være den som får tilslaget på leieboligen. Her ser vi et markant skille mellom personer under 30 år (51 %) og personer over 30 år (65 %). Dette kan dels forklares av at flere unge leier av organisasjoner/stiftelser eller næringsdrivende, mens det er mest vanlig å føle at man er avhengig av personlig kjemi dersom man leier privat (67 %).

I den kvalitative delen av undersøkelsen forteller fokusgruppedeltakerne hvordan det kan føles å være på jakt etter bolig i leiemarkedet. Flere trekker paralleller til det å gå på «date». Det er mange om beinet og ikke sikkert du når opp. Slik er det også ved kjøp av bolig, men forskjellen er at personlige karakteristika i liten grad teller ved kjøp.



**Å VÆRE PÅ BOLIGJAKT ER SOM
Å GÅ PÅ «DATE»**

«Det er jo alltid en følelse av avvisning da på en måte, at man blir vurdert som person og hvilke interesser man har og hvordan man oppleves. [...]. Det er liksom dating på en måte.»
(Bor alene, Trondheim).

«Jeg kjenner flere som på en måte er på leiemarkedet for tiden, og det som er problemet er, ja, du kan finne deg en bolig og du har lyst til å flytte dit, men ikke dermed sagt at man får den leiligheten eller boligen for det. Altså, det er jo flere om beinet, man har budrunde når man skal kjøpe hus, men holdt på å si, er du en utleier, så kan du velge å gå på personlighet, at deg trives vi med. Eller deg vil vi ikke ha inn her.» (Alene med barn, Oslo).

«Jeg har opplevd at det er mest magefølelse, de huseierne jeg har vært på visning hos, de sier at de vurderer og ser på inntrykk hvordan man klikker, men hvis de på en måte skal ha inn nye folk og hvordan de tror at alle sammen klikker (kollektiv). Men jeg har vært i situasjoner der de bare vurderer jenter for eksempel, og det er jo litt ...» (Bor alene, Oslo).

2.3 AVSLAG OG DISKRIMINERING

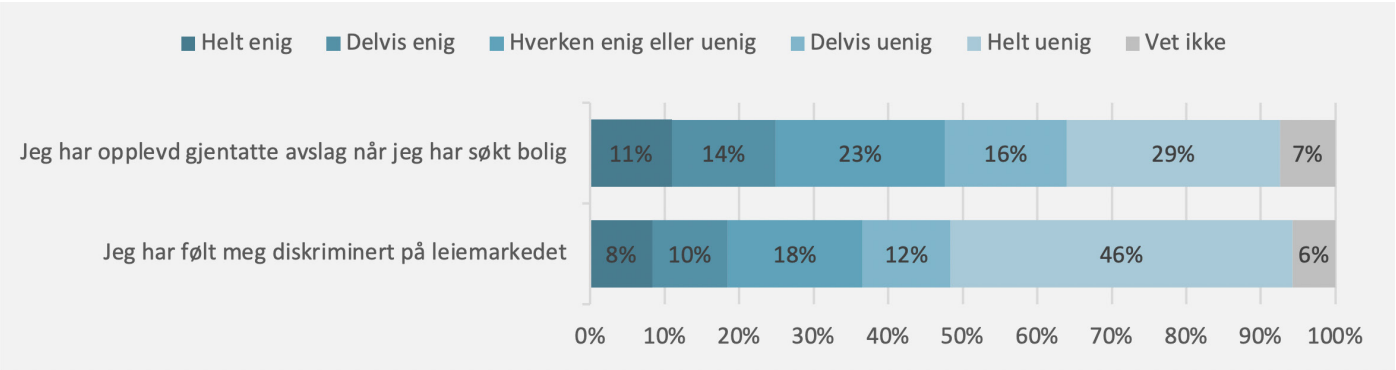


ÉN AV FIRE
HAR OPPLEVD
GJENTATTE AVSLAG
PÅ Å LEIE

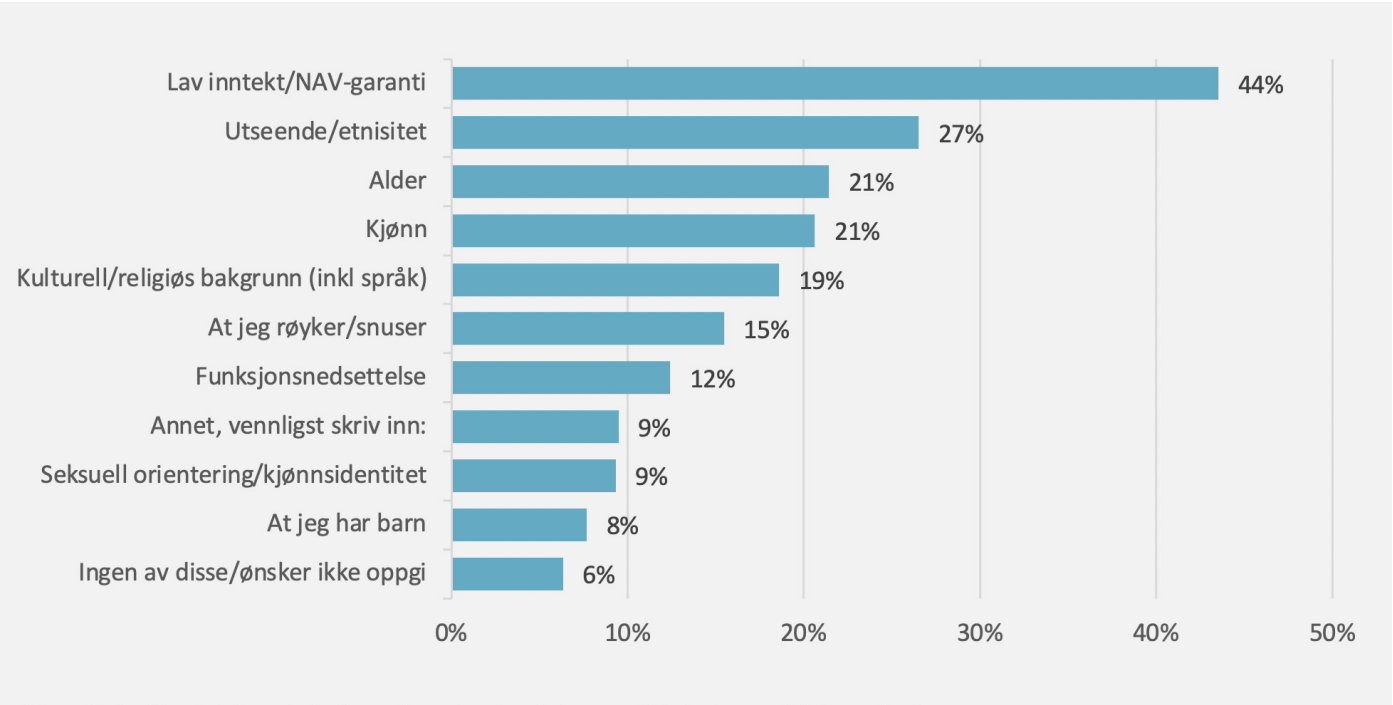
Hele én av fire leietakere har opplevd gjentatte avslag når de skulle finne bolig, og hele 18 % har følt seg diskriminert på leiemarkedet. Svært overrepresentert her er personer med innvandrings-

Personer som oppgir å ha blitt diskriminert på leiemarkedet, har fått et oppfølgingsspørsmål om hva de tror bakgrunnen for dette er. Resultatene her bekrefter langt på vei hvilke grupper som opplever gjentatte avslag. **Den vanligste årsaken til diskriminering er ifølge respondentene selv lav inntekt eller NAV-garanti.** 44 % av de spurte oppgir dette som årsak. Dette er ekstra utfordrende fordi denne gruppen også vil ha utfordringer med å kjøpe bolig og dermed er mer sårbare i alle situasjoner knyttet til å finne bolig.

bakgrunn fra ikke-europeiske land. I denne gruppen har 44 % opplevd gjentatte avslag, og 45 % har opplevd diskriminering. Andelen som har opplevd gjentatte avslag, er også svært høy blant småbarnsforeldre (41 %), noe som kanskje har sammenheng med at enkelte er redde for potensiell støy eller skader. Sett i sammenheng med at flytting med småbarn er ekstra krevende både for foreldre og barn, blir personer i denne gruppen ekstra sårbare på leiemarkedet. Også personer med lav inntekt får oftere avslag; dette hadde skjedd for 32 % av de med en husstandsinntekt under 300 000 kr. Personer som jobber innen kritiske yrker, opplever å være mindre utsatt for diskriminering, men de opplever avslag akkurat like ofte som andre.



Figur 10: Utsagn om å finne leiebolig (n = 1490)



Figur 11: Hva tror du er bakgrunnen for at du har blitt diskriminert på leiemarkedet? (n = 306)

Utseende og etnisitet kommer også høyt opp på listen over hva folk opplever at de diskrimineres for, da nærmere én av tre spurte oppgir dette. Blant personer med ikke-europeisk innvandringsbakgrunn som opplever diskriminering, svarer hele 48 % av de spurte at det er på bakgrunn av utseende/etnisitet (N = 129). Dette sammenfaller i stor grad med kulturell/religiøs bakgrunn og er hovedsakelig en utfordring i hovedstadsområdet.

Alder er en faktor som oppgis som årsak til diskriminering av 21 % av de spurte. Generelt føler yngre seg oftere diskriminert på grunn av alder enn eldre. Hvem som opplever diskriminering, sammenfaller også i stor grad med aldersgrupper som har små barn. Som vi så over, er småbarnsforeldre spesielt utsatt for diskriminering og hyppige avslag som leietakere, noe både enslige forsørgere og par opplever.

Kjønn er oppgitt som årsak til diskriminering av 21 % av de som har besvart, men det er overraskende nok ingen forskjell på kjønnene når det gjelder hvem som opplever mest diskriminering. Det er heller ingen nevneverdig forskjell på kjønn når det gjelder gjentatte avslag. Forklaringen på dette er trolig at menn og kvinner opplever avslag av ulike årsaker: Kvinner er oftere lavtlønnet/ikke i arbeid eller alene med barn og kan oppleve disse faktorene som sterkt knyttet til kjønn. Menn kan på sin side oppleve at enkelte utleiery foretrekker kvinnelige leietakere, spesielt i kollektiv eller andre tilfeller hvor man deler bolig. Dette kom tydelig fram i fokusgruppene og ble forklart med at kvinner ofte forventes å være tryggere, roligere og ryddigere.

Funksjonsnedsettelse og seksuell orientering/kjønnsidentitet er oppgitt som årsak av henholdsvis 12 % (n=32) og 9 % (n=24) av de spurte. Utvalgene er små, og vi ikke har bakgrunnsdata på hvor stor andel av leietakerne som har funksjonsnedsettelser eller identifiserer seg innen ulike seksuelle orienteringer/kjønnsidentiteter. Det er derfor umulig å fastslå hvor stort omfanget av diskrimineringen mot disse to gruppene er på grunnlag av denne undersøkelsen.

Blant de som har svart «annet», er husdyr hyppigst nevnte årsak til at man har opplevd diskriminering. At det kan være vanskelig å finne bolig som tillater husdyr, var også et tema som dukket opp i fokusgruppene. Som en av gruppedeltakerne uttrykte det: «Jeg legger merke til når jeg ser etter leiligheter, så er det kanskje 90 % som ikke tillater kjæledyr, og det synes jeg er kjedelig. Det kunne vært litt mer fleksibilitet rundt det».



**LAV INNTEKT ER
VANLIGSTE ÅRSAK
TIL OPPLEVD
DISKRIMINERING**

2.4 OPPSUMMERING

Én av fire leietakere har flyttet i løpet av det siste året, og yngre flytter oftere enn eldre. Én av tre flytter på grunn av endring i livssituasjon, som å få jobb, bli gift eller skilt, få barn etc. Om lag like mange flytter på grunn av faktorer knyttet til huseier – fordi utleieavtalen løp ut eller huseier skulle bruke boligen eller oppjusterte leieprisen. Dette rammer spesielt personer med innvandringsbakgrunn utenfor Europa. Ufrivillig flytting er knyttet til følelsesmessig stress og ubehag, og man har ofte svært begrenset tidsrom til å finne ny bolig.

Hele seks av ti mener det er vanskelig å finne et egnet sted å leie i dagens marked. Like mange mener man som leietaker er svært avhengig av personlig kjemi med utleier, og å lete etter bolig kan oppleves som å gå på «date». De fleste finner ny bolig gjennom Finn.no eller gjennom kjente.

Så mange som én av fire har opplevd gjentatte avslag på å få leie, og her er personer med innvandringsbakgrunn, småbarnsforeldre og personer med lav inntekt mest utsatt. To av ti har følt seg diskriminert på leiemarkedet, og den vanligste årsaken er ifølge respondentene selv lav inntekt eller NAV-garanti. Utseende/etnisitet, alder og kjønn oppgis også som vanlige årsaker til diskriminering.

3

OPPSIGELSESFORBUD OG OPPSIGELSESVERN



Husleieloven skiller mellom tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter. I det følgende kaller vi det kontrakter med og uten oppsigelsesforbud. Tidsbestemte leiekontrakter har en forhåndsbestemt leieperiode og oppsigelsesforbud. Tidsubestemte leiekontrakter har ikke noen bestemt utløpstid og tillater derfor oppsigelse. Oppsigelsesforbud eller ikke er et sentralt skille mellom tidssbestemt og tidsubestemt leiekontrakt.

I kontrakter med oppsigelsesforbud er det i utgangspunktet utleier som binder seg til ikke å si opp avtalen. Her kan utleier bare heve avtalen under helt spesielle omstendigheter, for eksempel at leietaker misligholder avtalen. Det er lov å avtale at leietaker har oppsigelsesforbud for samme periode. Erfaring fra Forbrukerrådets førstelinjetjeneste tilsier at det sjelden eller aldri avtales oppsigelsesforbud for utleier uten tilsvarende oppsigelsesforbud for leietaker. Dersom man som leietaker binder seg til en kontrakt på tre år, er man også bundet til å betale husleie i tre år. I bytte mot tryggheten det gir å ha et fast sted å bo i ett eller tre år, ofrer leietaker noe av sin frihet, nemlig muligheten til å kunne flytte fra boligen dersom arbeid, familieforhold eller andre grunner skulle gjøre det ønskelig eller nødvendig å flytte.

Forbrukerrådet har gjennom sin rådgivning erfart at mange leietakere ikke kjenner til at de er forpliktet til å forbli i et leieforhold med sluttdato. Dette gjelder typisk leietakere som har signert en treårskontrakt, og som først når de ønsker å flytte, oppdager at det ikke bare er å si opp. Den eneste måten en leietaker kan komme seg ut av en treårig leieavtale på, er å få opphevet avtalen. For å få opphevet avtalen må det foreligge grove feil knyttet til leiligheten eller utleiers atferd. Dette krever god kjennskap til reglene, og det regnes som svært vanskelig å få hevet en avtale. Forhold i

leietakers privatliv, som familieførøkelse, livskrise, sykdom, jobbtilbud og studier er ikke gyldige årsaker til å komme seg ut av en kontrakt med oppsigelsesforbud.

Treårige kontrakter er svært vanlig blant profesjonelle utleiere som næringsdrivende utleiere og organisasjoner. Dette innebærer at utleier uten begrunnelse kan avslutte et leieforhold etter tre år, samtidig som utleier er sikret leieinntekt i de samme tre årene. For denne gruppen utleiere er det dermed gunstig å kun tilby treårige kontrakter, og det kan være en enkel måte å heve leien på eller bytte ut en «plagsom» leietaker.

Med en kontrakt uten oppsigelsesforbud har leietaker bedre muligheter til å si opp kontrakten etter eget ønske, men samtidig innebærer det større risiko for å bli oppsagt på kort varsel. En utleier trenger å ha en såkalt «saklig grunn» til å si opp en slik avtale. Dette kan for eksempel være ombygging/oppussing, at utleier skal bruke boligen selv, eller at leietaker ikke oppfører seg i tråd med lov eller avtale. Både private og profesjonelle utleiere kan si opp en leieavtale dersom de har «saklig grunn», men av eksemplene og lovens formål ser vi at dette er lettere for en privat utleier enn for en profesjonell aktør.

Husleieloven tar i stor grad hensyn til private utleieres behov for å få boenheten sin tilbake. Utleiere som leier ut en del av sin egen bolig eller en sekundærbolig, vil ofte ha gode muligheter til å si opp leieforholdet. En gyldig oppsigelsesgrunn er at boligen skal brukes av utleier selv eller noen som tilhører husstanden. Dette er som regel en enkel påstand å komme med, enten den er reell eller ikke. Påstanden er nærmest umulig å imøtegå av leietaker. Det er noe enklere å påstå at en selv vil ta deler av boligen i bruk enn at en selv eller

andre husstandsmedlemmer skal flytte inn i en sekundærbolig. Også i vurderingen «saklig grunn» vektlegges det om utleier bor i samme enhet. Er leietaker uenig i oppsigelsesgrunnen, må vedkommende protestere skriftlig innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Dette må som hovedregel dermed skje to måneder før flytting, og muligheten for å nå fram med en påstand om at utleier ikke har planer om selv å bruke boenheten, er nærmest ikke-eksisterende.

De som leier bolig av næringsdrivende utleiere, har på sin side relativt gode forbrukerrettigheter med en kontrakt uten oppsigelsesforbud. Profesjonelle utleiere antas å ha færre gode grunner til å ta tilbake rådighet over boenheten, og risikoen for å bli sagt opp av utleier er dermed mindre. Fra et

forbrukerperspektiv er det dermed en kontrakt uten oppsigelsesforbud (tidsubestemt) med en profesjonell utleier som juridisk sett gir den gunstigste kombinasjonen av frihet og trygghet.

Under har vi laget en tabell som skal illustrere leietakers grad av lovbeskyttet frihet og stabilitet i de ulike kontraktsformene. Illustrasjonen blir noe forenklet. Særlig vil vi legge til at den siste grønne kvadranten, at profesjonell utleier sjelden kan si opp en kontakt uten oppsigelsesforbud, er en fargekoding med en rekke forbehold. Profesjonelle utleiere kan sjeldnere si opp kontrakter uten oppsigelsesforbud enn private utleiere kan. At den blir like grønn som leietakers frihet til å flytte, blir likevel noe unyansert.

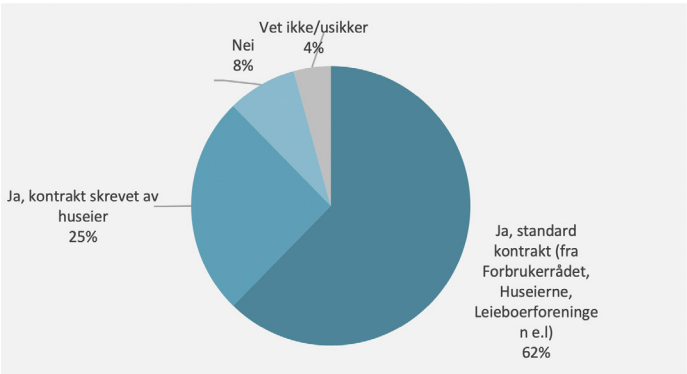
	Privat utleier i samme bolig	Privat utleier i sekundærbolig	Profesjonell utleier Næringsdrivende eller organisasjon
1-3 års oppsigelsesforbud Ett års oppsigelsesforbud er kun tillatt ved utleie i samme bolig eller ved «saklig grunn», ellers gjelder minstetid på 3 år	Leietaker er bundet til å ikke flytte		
	Utleier kan ikke si opp		
Ingen oppsigelsesforbud	Leietaker er fri til å flytte		
	Utleier kan si opp uten vansker	Utleier kan si opp med forbehold	Utleier kan sjelden si opp

3.1 HUSLEIEKONTRAKT

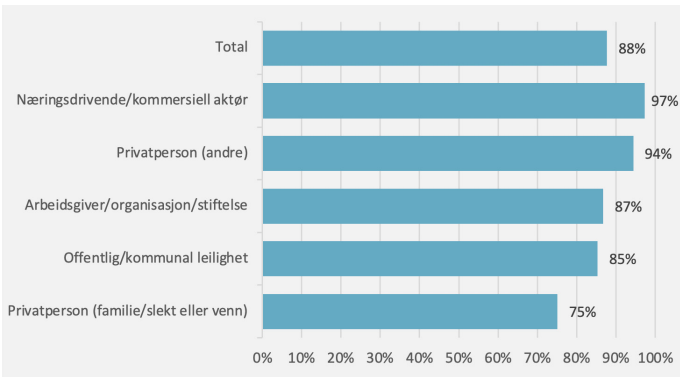
En skriftlig kontrakt kan bidra til å gi leietaker mer forutsigbarhet og redusere risikoen for uenighet og tvister, også mellom parter som er i nære relasjoner. På den andre siden vil en kontrakt ofte innebære at leietakeren aksepterer å binde seg til å betale leie ut leieperioden, noe som i stor grad påvirker friheten til å flytte. For at utleier skal få leietaker til å binde seg til betaling ut leieperioden, er det et krav i loven om at dette er skriftlig opplyst. Det kan være vanskeligere for en leietaker å innse rekkevidden av dette når det inngår som et alternativ i en standardkontrakt.

I undersøkelsen har vi derfor stilt spørsmål om hvorvidt man har en skriftlig kontrakt, og videre om hva slags type kontrakt og oppsigelsestid i kontrakten. Undersøkelsen viser at de fleste, hele 88 % av leietakerne, har en skriftlig husleiekontrakt. De fleste har en standardkontrakt fra Forbrukerrådet eller andre aktører.

Videre ser vi at andelen som har skriftlig kontrakt, er høyest blant de som leier av en næringsdrivende aktør (97 %) og lavest blant de som leier av familie og venner (75 %). Det er grunn til å tro at mange leier av foreldre eller andre nære relasjoner de har tillit til, og at de derfor ikke ser behov for skriftlig kontrakt.



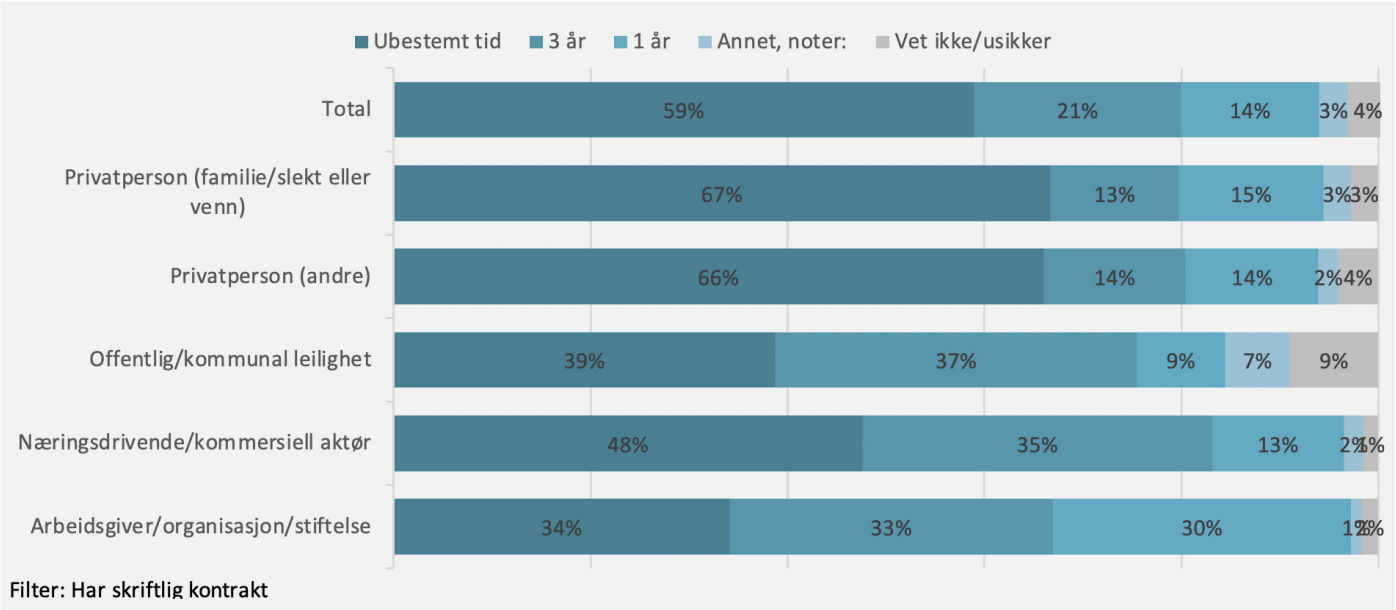
Figur 12: Har du en skriftlig husleiekontrakt? (n = 1490)



Figur 13: Andel som har skriftlig kontrakt (n = 1490)

3.2 KONTRAKTSLENGDE

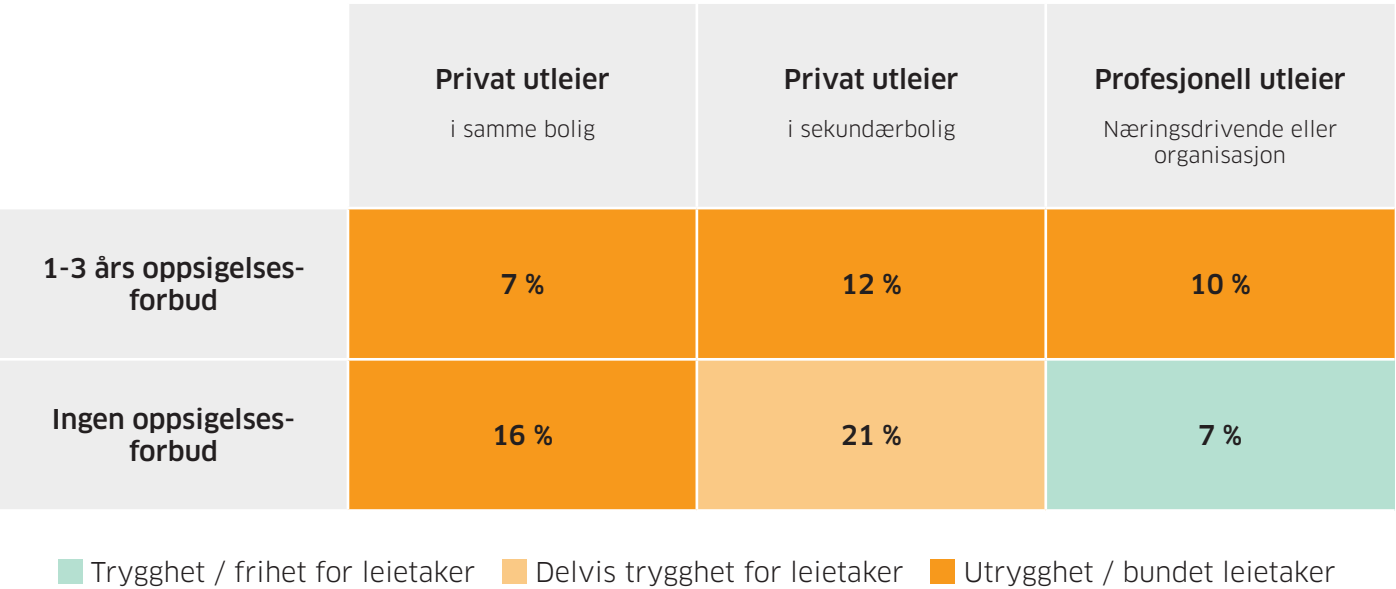
Av de som har skriftlig kontrakt, har over halvparten en kontrakt uten oppsigelsesforbud. Det er vanligst med kontrakter uten oppsigelsesforbud blant de som leier av privatpersoner. At de som leier ut privat i så stor grad benytter kontrakter uten sluttdato, kan tenkes å være et uttrykk for at de ønsker fleksibilitet i utleieforholdet, altså å kunne avslutte et leieforhold når de selv ønsker eller har behov for det. Ettersom det er enklere for en som leier ut en del av sin egen bolig eller en sekundærbolig, å si opp en leietaker, står svært mange leietakere i mulig fare for å bli oppsagt på kort varsel.



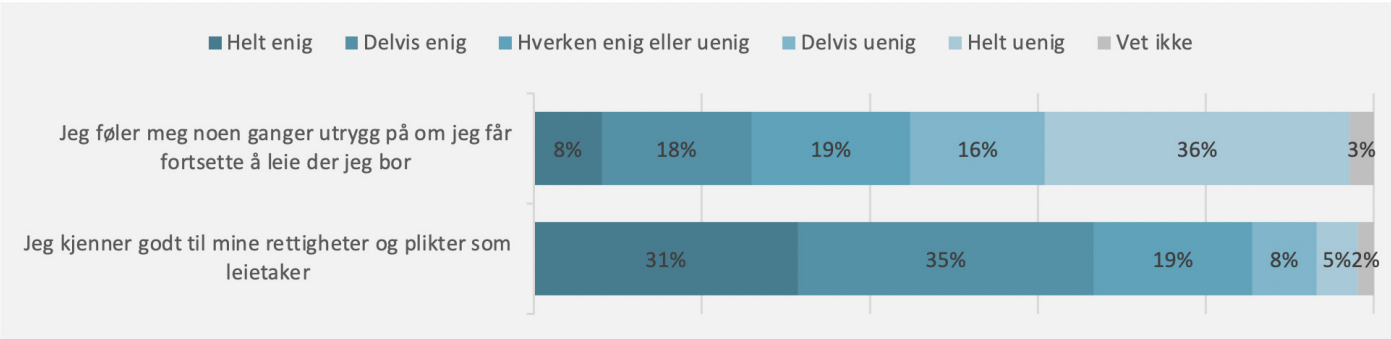
Figur 14: Hvor lang kontrakt har du? (n = 1308)

Om lag én av tre har kontrakt på 1 eller 3 år, og her er det overvekt av studenter og deltidsarbeidende. Hele 46 % av småbarnsfamilier har også 1-3-årskontrakt. Blant personer med innvandringsbakgrunn utenfor Europa har hele 61 % 1-3-årskontrakter, altså markant flere enn i den øvrige befolkningen. Selv om disse leietakerne har stor trygghet i leieforholdet så lenge avtalen varer, vil det for en del leietakerne være usikkerhet knyttet til om kontrakten forlenges. Dette må antas å være et usikkerhetsmoment og kanskje en bekymring for de det gjelder. Et annet aspekt er friheten de mister når de selv binder seg til samme periode.

Illustrasjonen nedenfor viser hvor stor andel av leietakerne i undersøkelsen som befinner seg i de ulike kategoriene¹³. Kun 7 % har den gunstigste kombinasjonen av en profesjonell utleier og kontrakt uten oppsigelsesforbud, som for leietaker innebærer både en stor grad av frihet til å flytte og trygghet til å ikke bli sagt opp.



¹³ Kvadrantene summerer seg til 74 %, de resterende 26 % enten leier av offentlig/kommune, har oppgitt andre kontraktslengder eller svart «vet ikke».



Figur 15: Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn? (n = 1490)

TRYGGHET OG KUNNSKAP I LEIEFORHOLD

Korte kontrakter og usikkerhet i leieforholdet gjenspeiles også i at 26 % opplever å føle seg utrygge på om de får fortsette å leie der de bor i dag. Andelen er høyest blant de som har 1-3-års-kontrakter. **Andelen er svært høy blant barnefamilier, her sier hele 35 % at de føler seg utrygge på om de kan fortsette å leie der de bor nå.** Av yrkesgrupper er andelen høyest blant yrkesaktive og lavest blant studenter og pensjonister – førstnevnte trolig fordi de likevel flytter ofte, og sistnevnte fordi de i stor grad har funnet stabile leieforhold. Spesielt ansatte innen håndverks- og serviceyrker opplever utrygghet, og blant personer med samfunnskritiske yrker er andelen 32 %.

Kun én av tre er «helt enig» i at de har god kjennskap til rettigheter og plikter som leietaker, noe som tyder på at mange er svært dårlig rustet til å identifisere u hensiktsmessige avtaler. Yngre har betraktelig lavere kunnskap enn eldre, og blant studenter er det bare 13 % som er helt enige. Kunnskapen er også svært lav blant småbarnsfamilier, ikke-europeiske innvandrere og personer med lav inntekt.

ÉN AV TRE
BARNEFAMILIER
ER UTRYGGE PÅ
LEIEFORHOLDET

I fokusgruppene diskuteres synspunkter på kontraktslengde og oppsigelsestid. Meningene er delte og reflekterer nok de ulike deltakernes livssituasjon, livsfase og planer for nærmeste framtid. For fokusgruppedeltakerne er målet eller drømmen å kunne kjøpe egen bolig, og de ser på leie som mer eller mindre midlertidig. Særlig snakker deltakere med barn om hvor viktig det er å ha stabile og forutsigbare boforhold.

De understreker at dette er avgjørende for at barna skal finne ro, «lande» og ha stabilitet i hverdagen, både med tanke på skole, venner og nær familie. Andre på sin side synes det er uproblematisk med korte kontrakter, de bor jo uansett ikke lenge på hvert sted. Sitatene nedenfor illustrerer disse ulikhetene:

ENSLIGE FORELDRE ØNSKER STABILITET

«Jeg tenker det er veldig avhengig av livssituasjon egentlig. Hvis man på en måte flytter til et sted man tenker å bo over lengre tid, så er en kontrakt på tre til fem år en god ting. Men det handler jo litt om hvilken innstilling man går inn i leiligheten med, og hvilke planer man har, om å bo der kort eller lenge. Så det vil jo variere litt. Jeg har aldri bodd et sted lenger enn tre år, så det hadde ikke vært noe poeng for min del og hatt en treårs kontrakt.» (Bor alene, Oslo).

«Sønnen min er jo åtte år, så han vil jo gjerne at vi skal bo her, med grei vei til skolen. Men jeg tror sånn, det med hvis jeg skulle bo lenge med leiekontrakt, så kanskje ti års kontrakt minimum.» (Alene med barn, Oslo).

«Vi har liksom alltid forsøkt å si at vi ønsker å leie over tid, og det har jo noe med at vi har barn som går i barnehage og skole – og forutsigbarhet for de små er viktig. Og så ja, det er ikke noe problem og så tar det ett år og nei, beklager, nå har vi bestemt oss for noe annet ... så veldig vanskelig å føle seg hjemme, det tar lang tid før en blir trygg, altså.» (Alene med barn, Oslo).

Deltakerne i fokusgruppene har ulike typer kontrakter. Noen har kontrakter uten oppsigelsesforbud, andre har kontrakter med ett eller tre års oppsigelsesforbud. Flere opplever likevel at de i praksis kan leie så lenge de vil, og at det er opp til dem om de vil fornye kontrakten. Flere forteller om utleiere som ønsker leietakere som er etablerte og ønsker et langvarig leieforhold. De opplever således at de har sammenfallende interesser, i tillegg til at relasjonen i mange tilfeller er basert på tillit. Denne tilliten gir mange leietakere en følelse av trygghet og stabilitet – men som i enkelte tilfeller vil være en illusjon, ettersom utleier etter loven har ganske gode muligheter til å si opp leietaker ved behov. Som siste fokusgruppedeltaker illustrerer, en antakelse om at forholdet er godt nok til å få lov å bli boende så lenge utleier har sammenfallende behov.

3.3 OPPSIGELSESTID

Resultatene viser at drøyt halvparten har standard tre måneder oppsigelse, mens 31 % har kortere oppsigelsestid. Fokusgruppene viser at flere er usikre på hva vilkårene i kontrakten egentlig innebærer, og flere forteller at de har tre måneders oppsigelsestid uavhengig av om kontrakten er med eller uten oppsigelsesforbud. Det ideelle, slik flere påpeker, er å kunne bo så lenge man ønsker på samme sted og kunne si opp når man ønsker det. Flere peker på at det kan være vanskelig å binde seg til en avtale på for eksempel tre år. Som en av fokusgruppedeltakerne sier det: «Vi lever jo i livet, og i livet kan det jo skje ting».

«Altså våre nærmeste kan flytte, det kan liksom – jeg håper ikke det skjer – men det kan bli brudd og vi kan miste jobben og ting skjer. Men jeg mener i utgangspunktet vil jeg tenke fire eller fem år, i snitt har jeg bodd fem år der jeg har bodd.» (Bor alene med barn, Kristiansand).

LEIETAKERNE ØNSKER IKKE Å VÆRE BUNDET

«Jeg tror det beste er å ha så lang husleiekontrakt som mulig, men fortsatt med tre måneders oppsigelse. Det er det som jeg føler ville gitt meg mest stabilitet, å vite at jeg kunne blitt boende her i fem, seks år og vite at hvis jeg skulle vinne i Lotto for eksempel, så kunne jeg sagt opp med tre måneders varsel [...].» (Bor alene med barn, Oslo).

«[...] for meg er det greit mellom tre og fem år så lenge man kan si opp før. Etter tre måneder hadde det vært bra å få lov til å si opp. Sånn at man har den friheten, for ting skjer i livet, ikke sant [...].» (Bor alene med barn, Trondheim).

3.4 OPPSUMMERING

Nesten ni av ti har en skriftlig husleiekontrakt. Andelen er høyest blant de som leier av næringsdrivende, og lavest blant de som leier av familie og venner. Av de som har skriftlig kontrakt, har over halvparten kontrakt uten oppsigelsesforbud. Dette er vanligst blant de som leier privat, mens profesjonelle aktører oftere benytter kontrakter med ett til tre års oppsigelsesforbud. Én av fire opplever å føle seg utrygge på om de får fortsette å leie der de bor, og denne andelen er spesielt høy blant barnefamilier. Få opplever å ha god kjennskap til rettigheter og plikter, og unge har spesielt dårlig kunnskap.



4

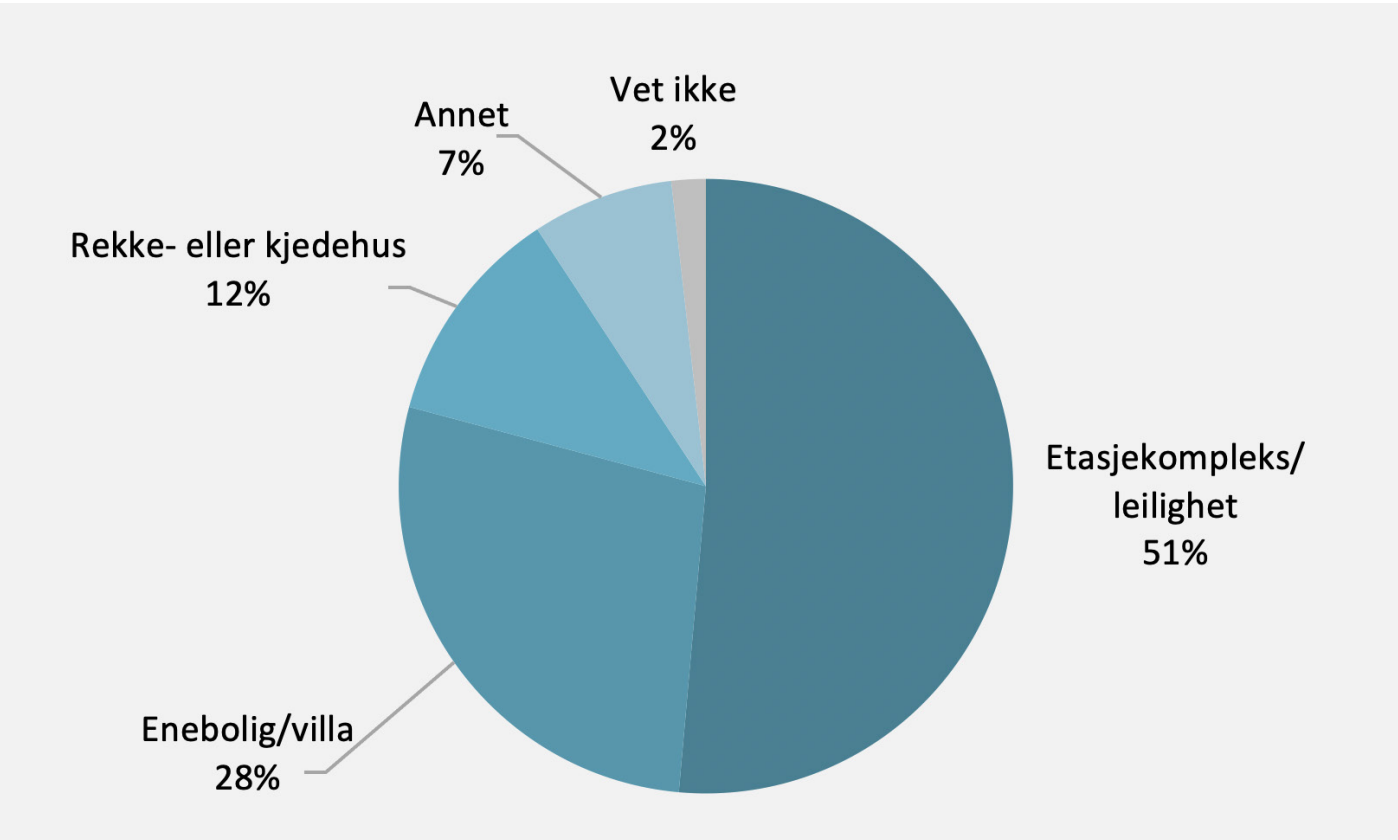
LEIE BOLIG – HVA ER UTFORDRINGENE?

I dette kapittelet har vi undersøkt hvor fornøyde eller misfornøyde leietakerne er med boligen de leier og med utleier, og spesielt har vi undersøkt hva som er de største kildene til misnøye. Hvor trykker skoen slik leietakerne selv ser det? Vi har også undersøkt hvem som i størst grad opplever utfordringer, og om det er forskjell mellom ulike grupper av befolkningen. Til slutt har vi undersøkt om utfordringene varierer avhengig av om man leier privat eller av større og mer profesjonelle aktører.



4.1 HVORDAN BOR DE SOM LEIER – BOLIGTYPE

Over halvparten av leietakerne bor i leilighet, men så mange som 28 % bor i enebolig. Om lag en tredel av disse leier av privatpersoner som bor i samme hus, altså at leietakerne enten deler bolig eller bor i egen utleieenhet i underetasjen eller i den andre halvparten av en tomannsbolig. I gruppen «annet» finner vi bebodd feriehus/hytte, internat, landbrukseiendom og annen helårsbolig.



Figur 16: Boligtype (n = 1490)

4.2 UTFORDRINGER MED BOLIG OG BOMILJØ



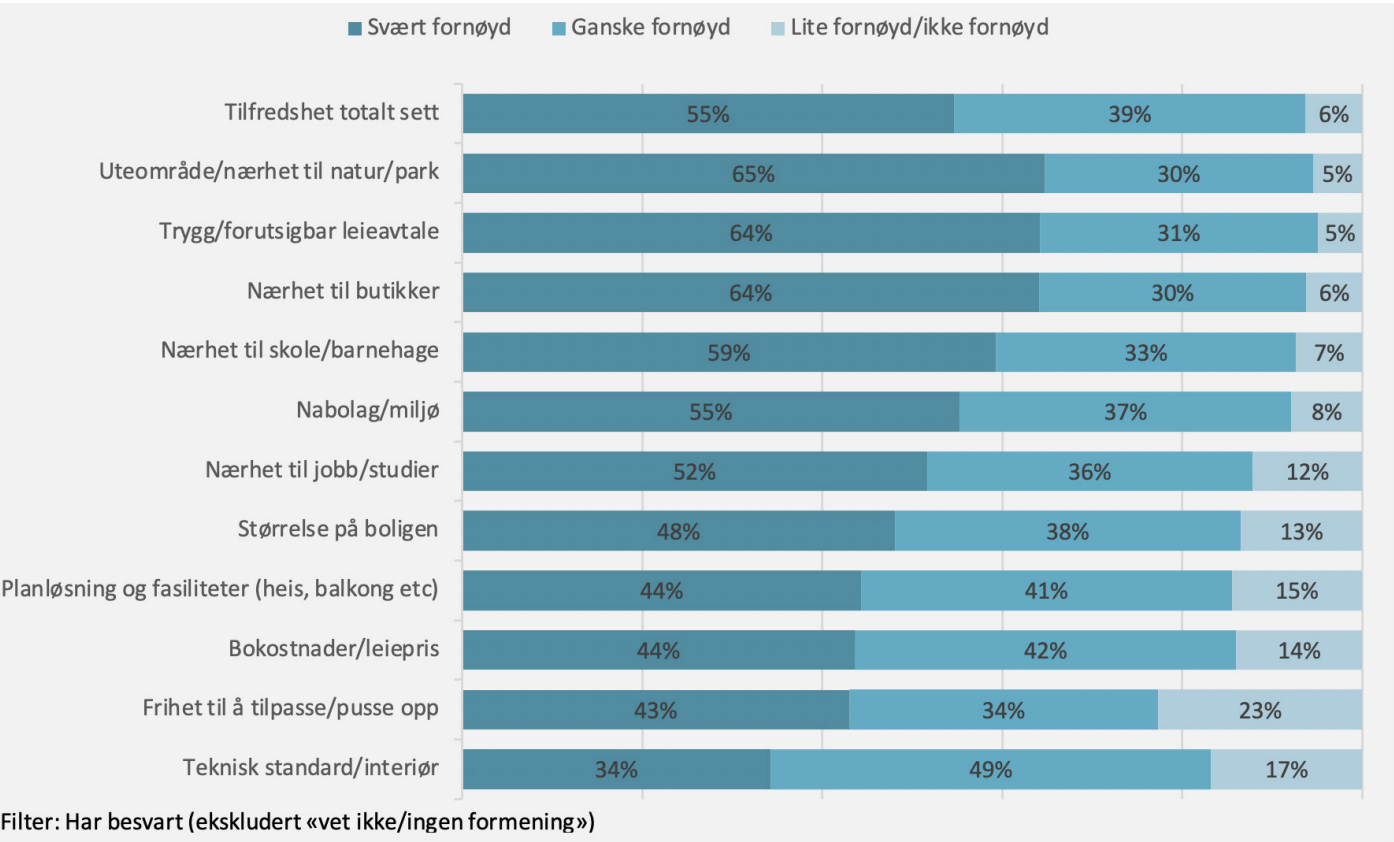
TRYGG OG FORUTSIGBAR LEIEAVTALE AVGJØR HVOR FORNØYD MAN ER MED BOLIGEN

Bare halvparten¹⁴ av leietakerne svarer at de er generelt fornøyd der de bor nå, noe som indikerer at **nær halvparten av leietakerne opplever at boligen eller bomiljøet ikke er tilfredsstillende.**

med enkelte faktorer og misfornøyde med andre. 6 % opplever å være direkte misfornøyd med bolig eller bomiljø. Forsiktig anslått utgjør dette over 56 000 personer.

Mest fornøyd er leietakerne med boligens beliggenhet i form av nærhet til butikker, natur, skole/ barnehage mm. Mange opplever også at de har en trygg og forutsigbar leieavtale. Det etterlater likevel en betydelig andel som ikke er helt fornøyd eller direkte misfornøyd med leieavtalen de har. Dette er også den enkeltfaktoren som i størst grad påvirker den generelle tilfredsheten¹⁵. Det innebærer at om

Fire av ti svarer midt på skalaen, totalt sett «ganske fornøyd», som gjerne innebærer at de er fornøyd



Figur 17: Hvor fornøyd er du med følgende der du bor nå? (n = 1490)

¹⁴ Ikke alle spørsmål om boforhold er relevante for alle respondenter. Eksempelvis er man mindre opptatt av avstand til skole og barnehage om man ikke har barn. For å kunne sammenligne andelen som er svært fornøyd på tvers av kategorier og målgrupper, har vi derfor filtrert på de som faktisk har besvart spørsmålet, og fjernet «vet ikke/ingen formening».

¹⁵ Tilfredshetsparameterne er analysert ved hjelp av multipl regressjon, og det er kontrollert for bakgrunnsvariabler som demografi og hvem man leier av.

man ikke er fornøyd med leieavtalen, er det større sannsynlighet for at man heller ikke er fornøyd der man bor generelt sett. **Det er derfor all grunn til å stille spørsmål ved om dagens lovverk gir tilstrekkelig trygghet for de som leier.** Hvor fornøyd man er, påvirkes også i stor grad av nabolag/miljø, teknisk standard, frihet til å pusse opp og størrelse på boligen.

I den andre enden av skalaen finner vi faktorer relatert til selve boligen, som boligens tekniske standard, planløsning og frihet til å tilpasse boligen etter eget behov. **Bare én av tre er godt fornøyd med boligens tekniske standard og interiør, og 17 % opplever å ikke være fornøyd med standarden i det hele tatt.** Boligens standard og interiør som ikke fungerer eller ikke blir reparert, ble behørig diskutert i fokusgruppene. Flere kunne vise til erfaringer med utleiere som ikke tar seg bryet med å fikse ødelagte hvitevarer eller andre forhold i boligen, eller som trenerer eller legger opp til hyppig bytte av leietakere. Også i de åpne svarene i spørreundersøkelsen var boligens standard og utleiers

«Ja, dette bildet bak her står liksom bare på sofaen, det har jeg ikke hengt opp ennå, men nå har jeg jo startet på den nye kontraktsperioden så nå skal det opp. Så får man bare sparkle så fint man kan og se hvor mye de trekker eventuelt på depositumet.»
(Alene med barn, Oslo).

manglende vilje til å reparere noe av det folk var mest misfornøyd med, noe vi vil komme tilbake til i neste kapittel.

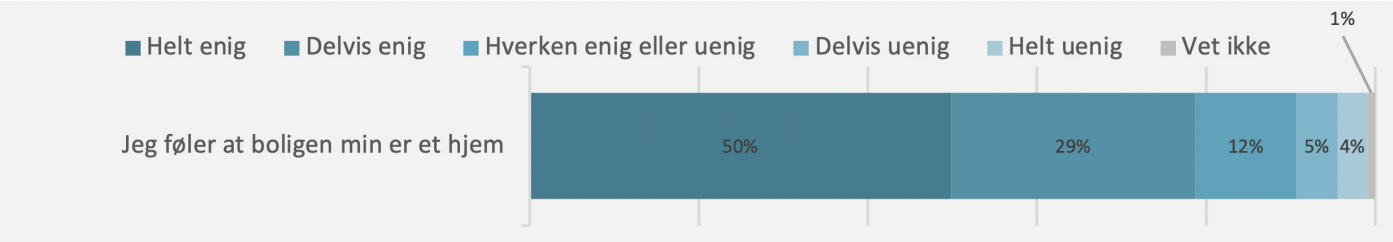
Mange er også misfornøyd med muligheten for å pusse opp eller tilpasse boligen etter eget ønske. I fokusgruppene framkom dette som noe av det mest negative med ikke å eie egen bolig. Dette handlet både om ønsket om selvbestemmelse, det å kunne være herre i eget hus og følelsen av å kunne gjøre boligen til et hjem for seg og familien. Enkelte gikk så langt som til å si at en bolig man leier, ikke er et hjem. Sitatene under stammer fra to unge menn med delt foreldreansvar:

FRIHET TIL Å INNREDE GJØR BOLIGEN TIL ET HJEM

«Stua der jeg leier nå, er helt nyoppusset, vi får ikke lov til å henge opp noe på veggene en gang. Vi kan gjøre det på soverommet der det ikke er nytt panel og hvor det tidligere har vært spiker, men på stua, ikke snakk om. Vi fikk tilbud om å legge inn fiber via Altibox, men huseiers bedre halvdel ønsket ikke noen synlige kabler liggende, verken dratt pent etter veien eller noe som helst. Og det gjør det jo litt vanskelig.»
(Alene med barn, Trondheim)



**BARE ÉN AV TRE
ER GODT FORNØYD MED
BOLIGENS STANDARD**



Figur 18: Utsagn bolig er et hjem

Spørreundersøkelsen viser at kun 50 % er helt enig i påstanden om at boligen de leier føles som et hjem. Andelen er høyest blant pensjonister og eldre, noe som dels kan forklares med at de gjerne har bodd lenge i samme bolig. Den er lavest blant ale-neforsørgere og personer med innvandrerbakgrunn utenfor Europa, som begge er grupper der en del har måttet flytte under vanskelige omstendigheter og således kanskje opplever boligen som midler-tidig. Andelen som opplever boligen som et hjem, er også lavere blant studenter, for her er det mange som anser boligen som en midlertidig stopp til de flytter eller kan kjøpe.

**DE SOM LEIER AV
FAMILIE OG VENNER,
ER MEST FORNØYDE**

HVEM ER MEST OG MINST FORNØYD?

Tilfredshet henger sammen med inntekt idet de med høy inntekt generelt er mer tilfredse enn de med lav inntekt. Personer over 50 år er også

markant mer tilfredse enn de yngre. Dette kan dels forklares av mer forutsigbare leieavtaler og generelt bedre størrelse og standard på boligen, men kanskje også av lavere forventninger. Mange godt voksne leietakere har vokst opp med enkel

	Offentlig/ kommunal leilighet	Arbeidsgiver/ organisasjon/ stiftelse	Næringsdrivende/ kommersiell aktør	Privatperson (andre)	Privatperson (familie/slekt eller venn)
Uteområde/nærhet til natur/park	58 %	48 %	66 %	66 %	67 %
Trygg/forutsigbar leieavtale	57 %	68 %	56 %	65 %	71 %
Nærhet til butikker	64 %	74 %	72 %	63 %	61 %
Nærhet til skole/barnehage	53 %	59 %	59 %	60 %	61 %
Nabolag/miljø	41 %	52 %	57 %	58 %	56 %
Nærhet til jobb/studier	49 %	50 %	52 %	54 %	50 %
Størrelse på boligen	42 %	45 %	41 %	48 %	55 %
Planløsning og fasiliteter	49 %	27 %	39 %	43 %	51 %
Bokostnader/leiepris	27 %	46 %	38 %	42 %	61 %
Frihet til å tilpasse/pusse opp	30 %	39 %	30 %	41 %	60 %
Teknisk standard/interiør	34 %	36 %	30 %	32 %	42 %
Tilfredshet totalt sett	40 %	43 %	50 %	57 %	62 %

Filter: Har besvart (ekskludert «vet ikke/ingen formening»)

Figur 19: Andel svært fornøyd (n = 1490)

standard og nøyksomhet som norm og virker generelt å være mer opptatt av et godt nabolag og hyggelig uteområde enn yngre.

Tilfredshet henger også tett sammen med grad av urbanisering, for personer i større byer er mer tilfredse med beliggenhet og nærhet til fasiliteter, mens personer i landlige områder og mer spredtbygde strøk er mer tilfredse med de fleste andre faktorer. Leietakere med innvandringsbakgrunn utenfor Europa er mindre tilfredse enn andre. I denne gruppen er kun 36 % svært fornøyde med boligen, mot 54 % totalt sett. Her spiller faktorer som nabolag/miljø, en forutsigbar leieavtale og ikke minst størrelse på boligen inn. Trangboddhet er et kjent fenomen blant enkelte innvandrergupper¹⁶, som igjen henger sammen med hvor man bor (urbanitet) og husstandsinnkomst.

Resultatene tyder også på at de som leier av privatpersoner, totalt sett er mer tilfredse enn de som leier av organisasjoner, næringsdrivende eller offentlige aktører. Dette må imidlertid sees

i lys av at den jevne forbruker har lav kjennskap til husleieloven og hvordan loven tilrettelegger for at private utleiende skal ha mulighet til å si opp leiekontrakter ved behov. Spørsmål knyttet til husleie er det nest hyppigst stilte spørsmålet til Forbrukerrådets rådgivningstjeneste, og husleiespørsmål har ligget på en stabil andreplass de siste ti årene.

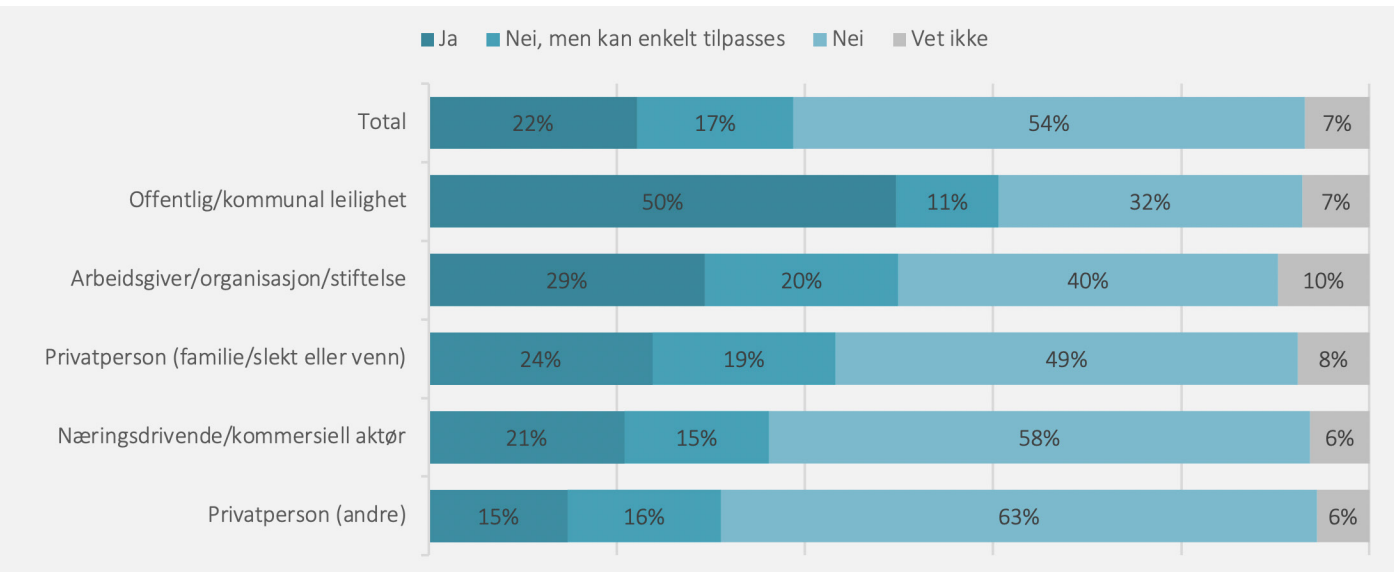
LIVSLØPSSTANDARD

Mellom 15 % og 18 % av befolkningen har nedsatt funksjonsevne¹⁷, og mange av disse har nedsatt bevegelsesevne. Dette gjelder generelt flere eldre enn yngre, men kan ramme personer

i hvilken som helst aldersgruppe. I undersøkelsen har vi derfor stilt spørsmål om boligen man bor i har livsløpsstandard. Med livsløpsstandard menes



KUN 2 AV 10 HAR LIVSLØPSSTANDARD



¹⁶ SSB Boforhold 2020 <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/innvandrere-bor-trangere>
¹⁷ https://www.bufdir.no/Statistikk_og_analyse/Nedsatt_funksjonsevne/Antall/

Figur 20: Har din bolig livsløpsstandard? (n = 1490)

at boligen er tilpasset rullestol og andre behov knyttet til funksjonsnedsettelse. Dette innebærer blant annet trappefri adkomst, kjøkken/bad/soverom på ett plan uten trinn og minst 80 cm fri åpning i dører. En bolig med livsløpsstandard, eller som enkelt kan tilpasses en slik standard, betyr økt trygghet og forutsigbarhet for leietakere med nedsatt bevegelsesevne og kan utgjøre forskjellen på om man kan bli boende i boligen etter skade eller sykdom.

Totalt sett har kun 22 % av leietakerne livsløpsstandard i leieboligen der de bor nå. Lavest ut kommer gruppen som leier av andre privatpersoner, med kun 15 %. Disse boligene er altså lite tilpasset personer med funksjonsnedsettelse grunnet sykdom eller skade. Funn fra SSB i 2018 indikerer at 35 % av alle husholdninger har bolig som er tilgjengelig for rullestolbrukere¹⁸. Mye tyder med andre ord på at rullestolbrukere har enda færre boliger å velge i på leiemarkedet. Også blant pensjonister har kun 28 % bolig med livsløpsstandard, noe som innebærer at svært mange eldre leietakere har mulig usikkerhet knyttet til hvor lenge de kan bo hjemme.

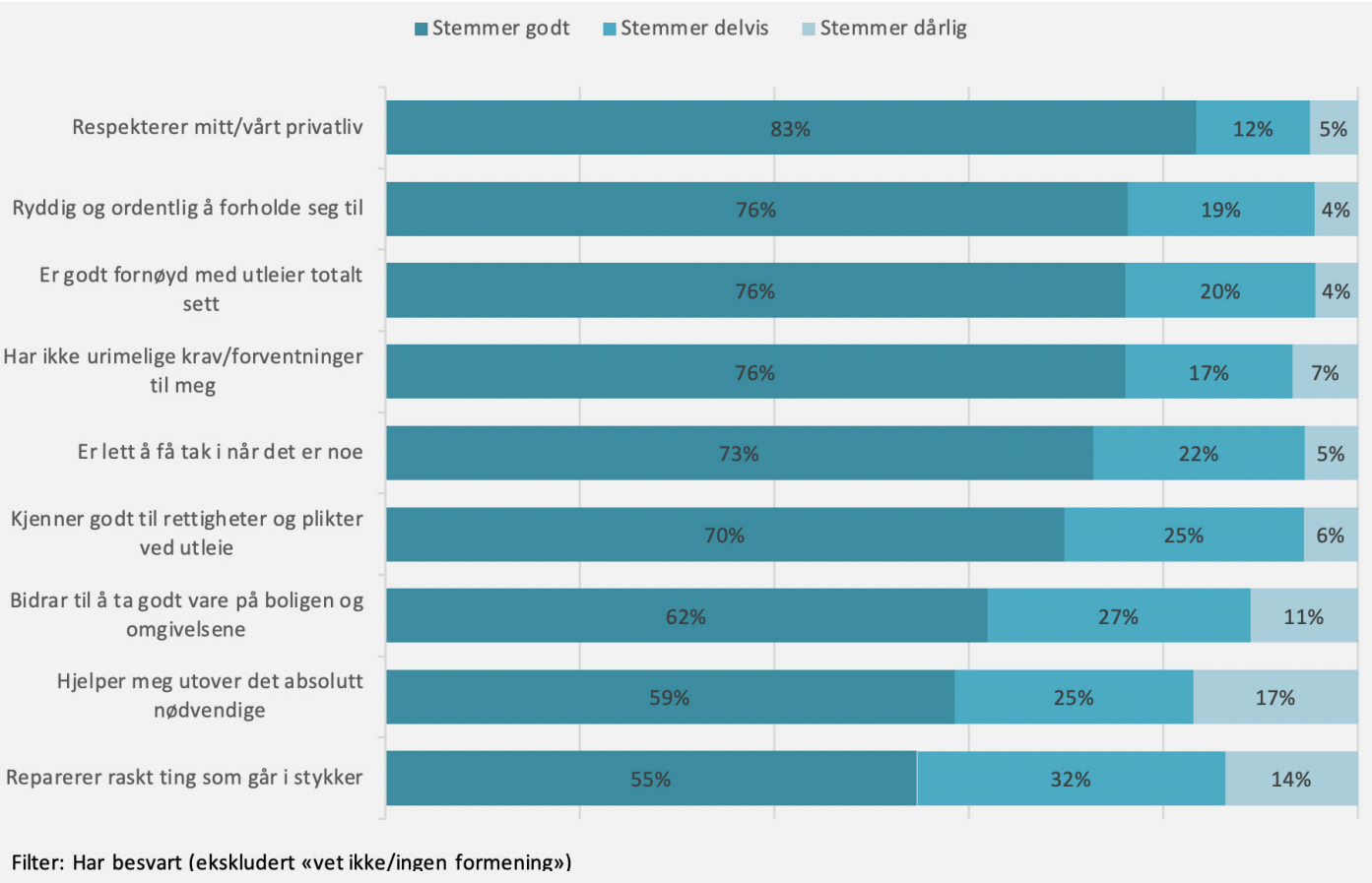


¹⁸ SSB 2018 Levekårsundersøkelsen <https://www.ssb.no/statbank/table/09759>

4.3 UTFORDRINGER MED UMLEIER

Generelt sett er tre av fire leietakere fornøyde med sin utleier. De fleste opplever heldigvis også at utleier respekterer privatlivet og er ryddig å forholde seg til. Det er også disse to faktorene som har størst innvirkning på hvor fornøyd man er generelt sett¹⁹. Dette kan tyde på at respekt for privatlivet og en ryddig utleier er hygienefaktorer som bør kunne forventes å være på plass i ethvert leieforhold – og som i motsatt fall går alvorlig ut over hvor fornøyd man er med utleier og trolig med bosituasjonen totalt sett.

Svært mange er misfornøyde med utleiers evne og vilje til å vedlikeholde og ta vare på boligen. Drøyt halvparten opplever at utleier er rask til å reparere ting som går i stykker. Dette etterlater imidlertid en stor gruppe som opplever utfordringer med reparasjoner og vedlikehold. Dette er også i tråd med Forbrukerrådets erfaring i sin rådgivningstjeneste, der svært mange opplever mangler i boligen som utleier ikke tar ansvar for å utbedre og fortvilet søker hjelp.



Figur 21: Hvor godt eller dårlig stemmer følgende utsagn om din utleier? (n = 1490)

¹⁹ Tilfredshetsparameterne er analysert ved hjelp av multipl regressjon

I forrige kapittel så vi også at det leietakerne er mest misfornøyde med, er boligens standard og interiør. Både i fokusgruppene og i de åpne svarene i spørreundersøkelsen gis det uttrykk for misnøye med at utleier enten ikke reparerer eller bruker lang tid på å reparere og fikse ødelagte ting. I fokusgruppene mente flere at utleier ikke bryr seg eller ikke prioriterer å bruke penger på nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Enkelte forteller at de sitter med en følelse av å være en «melkeku» for utleier, og at de ikke får det de faktisk betaler for.

I spørreundersøkelsen benyttet så mange som én av fire respondenter muligheten til å fortelle om en negativ opplevelse med nåværende eller tidligere utleier²⁰. Av disse var negative

erfaringer knyttet til vedlikehold og standard de vanligste, idet hele 44 % av de som oppga negative erfaringer, beskrev dårlig vedlikehold eller standard på boligen. Mange kunne fortelle om negative erfaringer med flere ulike utleiery, flere av dels alvorlig karakter, slik som mugg/råte som påvirker innemiljøet, ødelagt vask/toalett, skadedyr eller annet som i stor grad påvirker livskvaliteten. Sitatene

under er eksempler hentet fra de åpne svarene i spørreundersøkelsen og viser hva man som leietaker kan oppleve i ulike leieforhold.



**MANGE UMLEIERE
ER DÅRLIGE PÅ
VEDLIKEHOLD**

UTLEIER SOM IKKE REPARERER ELLER VEDLIKEHOLDER

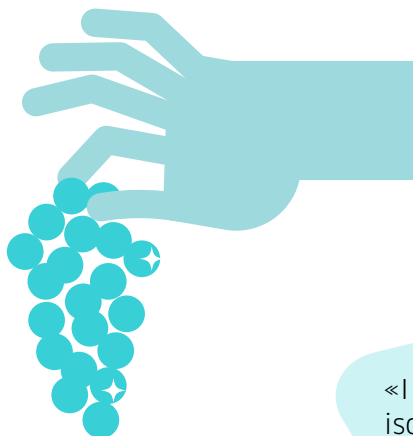
«Jeg bor i et kollektiv. Leiligheten går nedover i stand for hvert år som går, på grunn av vanlig bruk, som huseier ikke ønsker å gjøre noe med, men likevel går prisen opp hvert år. Huseier vil at vi selv finner nye leietakere når vi ønsker å flytte ut. På den måten trenger han aldri å gjøre noe for leiligheten. Jeg føler jeg må ut av denne leiligheten før den blir for dyr i forhold til standen den er i, for da blir det umulig å finne noen som vil ta over rommet mitt i kollektivet.» (Selvstendig næringsdrivende, Oslo)

«Utleier/e tenker som oftest på seg selv og inntekt. Et eksempel er at hvis man gir beskjed om en skade eller lignende, tar det for lang tid til å rette opp dette. Utleier/e bryr seg ofte for lite om sine beboere.» (Mor og helsearbeider, Vestlandet)

²⁰ Undersøkelsen inkluderte følgende åpne spørsmål: «Har du i dette eller tidligere leieforhold hatt noen negative erfaringer som leietaker? Vi tenker da på alt fra negative erfaringer med selve boligen, utleier, omgivelsene mm. Beskriv kort dine utfordringer.»

«Store mugg- og fuktproblemer i leiligheten. Huseier ble vanskelig å få tak i etter hvert og utsatte reparasjoner så lenge at det meste av eiendelene mine gikk tapt: møbler, løsøre, klær mm. Det fikk også helsemessige konsekvenser, også for husdyrene.» (Enslig trygdet kvinne, Sør-Østlandet)

«De sier de skal fikse ting, så blir det aldri fikset. Problemer med mugg. Ved ett tilfelle ble leiligheten vannskadet og var som en byggeplass i 3 mnd. uten noen form for kompensasjon.» (Programvareutvikler, Oslo)



«I forrige hus vi leide, var det dårlig isolert, kloakken ble tett konstant, og det var invasjon av mus og rotter, huseier var generelt treig til å utbedre og håpløs å få tak i.» (Gift småbarnsmor, Vestlandet)

«Har mange negative erfaringer i leieforholdet mitt nå. Utleier er helt umulig å få tak i. Vi mista internettet for mange måneder siden og har fortsatt ikke fått det tilbake. Det var en lekkasje på rommet mitt og det er fortsatt ikke ordna, så jeg sover i et annet rom [...] en haug med ting og jeg får ikke til å snakke med dem om det.» (Enslig student, Vestlandet)

Uenigheter knyttet til husleie og depositum ble også nevnt av flere (19 %). Dette omfatter for eksempel utleiere som brått øker husleien, holder tilbake depositum uten saklig grunn eller på andre måter ikke overholder leieavtalen. Det er også en del som opplever dårlig kommunikasjon med utleier (17 %). Det kan dreie seg om at utleier ikke er mulig å få tak i eller at utleier ikke overholder avtaler eller ganske enkelt forsøker å utnytte leietakerne.

Mest alvorlig er kanskje likevel de mange opplevelsene av at utleier ikke respekterer leietakernes privatliv. 19 % av de som skrev om en negativ opplevelse, har hatt slike opplevelser. Respondentene i spørreundersøkelsen beskriver opplevelser som spenner fra at utleier kommer på uanmeldt besøk, låser seg inn uten varsel enten leietaker er hjemme eller ikke, eller på andre måter blander seg inn i leietakerens privatliv. Særlig gis det beskrivelser av utleiere som låser seg inn i boligen uten at dette er avtalt med leietaker. For å illustrere alvorsgraden av disse opplevelsene, har vi valgt å inkludere samtlige kommentarer fra undersøkelsen knyttet til privatliv:

UTSAGN FRA RESPONDENTER KNYTTET TIL PRIVATLIV

tatt seg inn i leilighet uten tillatelse | gikk igjennom søppel | kikket inn i vinduer og kjeftet på at oppvasken min ikke var tatt | dårlig respekt for privatliv | låste seg inn uten varsel | gikk igjennom søppel og post | tok seg inn da jeg var bortreist | låste seg inn i leiligheten uten forvarsel | husvert gikk inn da vi ikke var hjemme | han plutselig sto i vinduene når dama var alene hjemme | eier som låser seg inn i leiligheten uten å si ifra | han og ansatte tok seg inn i leieobjektet uten forvarsel | huseier låste seg inn i leiligheten min når jeg lå og sov | låste seg inn i leiligheten som han selv ville | huseier stadig bare låste seg inn | tok seg inn i boligen når jeg ikke var hjemme | tar seg inn i boligen når vi ikke var tilstede og rotet i private saker | utleier som kom inn i boligen flere ganger uten å varsle | vaktmester og håndverkere tok seg uanmeldt inn i boligen gjentatte ganger | låser seg inn uten avtale | stirret inn i stua mi | sluppet inn besøk til meg uten at jeg ønsket dette | måtte gå igjennom leiligheten jeg leide for å ta ut ting | snek på vindu for å se om jeg var hjemme | låst seg inn i leiligheten og snoket i søpla | låste seg inn mens vi ikke var hjemme | jeg har ikke noe personvern | går inn i boligen vår når vi ikke er hjemme | utleier låste seg inn på rommene for å se om det var vasket/ryddet | en gang kom han uanmeldt inn da huskamerat kun var i håndkle | tatt seg inn i leilighet uten tillatelse | folk kom bare plutselig inn i leiligheten vår | tok seg inn på rommene våre og rotet i privatsaker | kom av og til inn uten å spørre | uanmeldte besøk | gikk inn i leilighet uten avtale | kom alltid uanmeldt | hadde brukt sine egne nøkler | han låste seg inn når jeg sov | blandet seg inn i privatliv | låste seg inn i leiligheten min når jeg lå og sov | låste seg inn i leiligheten som han selv ville | hun kom inn gjennom låst dør | vaktmester eller andre håndverkere låste seg rett inn | låste seg inn når det passet uten å avtale | tok seg inn i leiligheten ulovlig | kom inn i leiligheten ubedt når som helst | moren til utleier låste seg inn hos meg en gang mens jeg lå i badekaret | blander seg altfor mye inn i boforholdene | huseier gått rett inn uten å gi beskjed | låser seg inn i leilighet | prøvde å forby besøk da pandemien kom | for interessert i privatlivet mitt | utleier har gått igjennom eiendelene til romkamerater og meg | utleieren låste seg inn i leiligheten ved flere anledninger | folk kom ofte bare inn i leiligheten | hun var der flere ganger i uka og sa aldri fra på forhånd | kjedelig å møte husverten i gangen på vei fra soverommet til badet (uten klær på) | uanmeldte besøk

Også i fokusgruppene er det flere historier om huseiere som tar seg til rette og bryter med retten til privatliv. Som sitatene under viser, oppleves denne type atferd som utidig, som et overtramp og i noen tilfeller nærmest som trakassering. En av fokusgruppedeltakerne forteller at hun til slutt valgte å flytte på grunn av huseiers oppførsel.

UTLEIERE SOM IKKE RESPEKTERER LEIETAKERS PRIVATLIV!

«Jeg opplevde det der jeg bodde før jeg flyttet til Hamar, at huseier låste seg stadig vekk inn. Og det eneste jeg merket det på, var at **jeg hadde fotspor gjennom hele stua** og gangen og inn på soverommet mitt og inn på badet. Hva fader gjør han på badet mitt liksom? Og da slo jeg husleieloven i bordet til ham og sa at du har ikke lov til å gå inn i leiligheten min uten mitt samtykke på forhånd. Det er jeg som disponerer leiligheten, men han respekterte det ikke og derfor jeg flyttet derfra til slutt.»
(Alene med barn, Hamar)

«Da jeg studerte, var det jo noen som leide privat og hvor utleier låste seg inn og hun kom hjem og **plutselig var han inne i leiligheten hennes** uten noen egentlig grunn [...] han var en godt voksen mann, sånn at maktforholdet ble også veldig skjevt. Så jeg tror nok at utleiere tar seg mer til rette med yngre leietakere enn de gjør med godt voksne. Fordi de kanskje ikke tør å si fra i like høy grad.»
(Alene med barn, Trondheim)

HVEM ER MEST FORNØYD?

Resultatene viser at de som leier av familie, slekt eller venner er mest tilfredse. Spesielt opplever de i større grad å få hjelp ut over det som anses som nødvendig, og at utleier bidrar til å ta vare på boligen. Men selv familie og venner viser seg å være dårlige på vedlikehold, idet kun to av tre opplever at dette blir tilstrekkelig iva-retatt. Den relative tilfredsheten med private utleiere kan også handle om at man er tettere på og ofte har en nær relasjon. Ofte bor utleier i nærheten av leietaker, og møtepunktene blir naturlig nok flere. Huseier vil også ha en sterk interesse i å ikke la boligen «forfalle», da dette potensielt kan innebære en stor utgift samt være ødeleggende for et godt naboskap og nærmiljø. Det er ubehagelig å stå i konflikt med «naboen» over tid, og i tillegg til det profesjonelle forholdet vil begge parter ha en ytterligere motivasjon for å bevare et godt naboskap.

Forbrukerrådet er særlig opptatt av forskjellen på private og profesjonelle aktører som næringsdrivende eller organisasjon/stiftelse fordi Husleieloven ofte gir leietakerne bedre trygghet og stabilitet i møtet med profesjonelle utleiere. Undersøkelsen viser at det er liten forskjell på hvor fornøyde leietakerne er enten de leier av andre privatpersoner eller leier av næringsdrivende/kommersiell aktør, men næringsdrivende utmerker seg ved å ha bedre kunnskap om rettigheter og plikter: blant de som leier privat, mener hele 3 av 10 at utleier ikke har tilstrekkelig kunnskap om rettigheter og plikter. De som leier av arbeidsgiver/organisasjon/stiftelse er generelt minst tilfreds med

	Arbeidsgiver/ organisasjon/ stiftelse	Offentlig/ kommunal leilighet	Næringsdrivende/ kommersiell aktør	Privatperson (andre)	Privatperson (familie/ slekt eller venn)
Er godt fornøyd med utleier totalt sett	56 %	61 %	74 %	78 %	87 %
Respekterer mitt/vårt privatliv	79 %	76 %	82 %	86 %	86 %
Ryddig og ordentlig å forholde seg til	79 %	64 %	71 %	77 %	85 %
Er lett å få tak i når det er noe	63 %	53 %	61 %	78 %	82 %
Har ikke urimelige krav/forventninger til meg	72 %	70 %	71 %	79 %	79 %
Hjelper meg utover det absolutt nødvendige	36 %	43 %	47 %	61 %	72 %
Bidrar til å ta godt vare på boligen og omgivelsene	50 %	52 %	53 %	65 %	70 %
Kjenner godt til rettigheter og plikter ved utleie	60 %	71 %	75 %	70 %	70 %
Reparerer raskt ting som går i stykker	44 %	47 %	48 %	55 %	64 %

Figur 22: Hvor godt eller dårlig stemmer følgende utsagn om din utleier? Andel stemmer svært godt (n = 1490)

utleier, og kritikken går spesielt på at ting som går i stykker, ikke blir reparert. I gruppen som er mest misfornøyd med utleier, er det en overvekt av studenter og unge, da ofte fordi de leier av organisasjon/stiftelse. De som bor alene med barn, skiller seg også ut ved at de oftere er misfornøyd med utleier, noe som ofte skyldes mangel på respekt for privatliv.

Av de som leier privat, er det 39 % som har en utleier som leier ut flere boenheter²¹. Leietakere i denne gruppen er gjennomgående mindre tilfredse enn de som leier av privat utleier som bare leier ut én boenhet. Spesielt stor ulikhet er det på faktorer relatert til vedlikehold og ivaretagelse av bolig og omgivelser. Deltakerne i fokusgruppene var også generelt svært negative til utleiere med mange boenheter, særlig når det kom til ivaretagelse av bolig og leieforhold. Flere beskrev negative opplevelser med såkalte «bolighaier» som er opptatt av profitt og ikke av leietakernes ve og vel.

«BOLIGHAIER»

BRYR SEG LITE OM LEIETAKERE

«Ja, de har ingen stolthet i hvordan det ser ut. Jeg føler i hvert fall sånn. Når jeg bor i samme bygning som de jeg leier av, så har vel de en slags stolthet i hvordan de bor. Men det følte jeg manglet fullstendig hos de vi leide av, altså de hushaiene. De brydde seg ikke.»

Intervjuer: «Hva går den stoltheten ut på?»

«Hvordan det ser ut, for eksempel at det ser pent ut når du flytter inn. At det er pent og ordentlig og hvordan det ser ut utenfor rundt huset. Altså det så jo helt forferdelig ut, den leiligheten vi leide av dem. Og det var i hvert fall ikke rent, det var litt sånn, ja, ja, vil dere bo på Grünerløkka, så må dere ta dette her.» (Alene med barn, Oslo)

²¹ Forbrukerrådet har tidligere benyttet begrepet «semi-profesjonelle» for å beskrive private utleiere med mange boenheter. Selv om det juridisk gjøres liten forskjell mellom disse og utleiere med én sekundærbolig, kan forskjellen oppleves som svært stor for leietakerne.

«Jeg var og så på en del leiligheter, det er jo en del større bolighai-konserner i Oslo for å si det sånn. Og du blir jo ikke veldig imponert, det er sånn minstestandard egentlig mye, og veldig sterilt. Så det er ikke veldig innbydende for å si det sånn. Selv om de har fancy navn på de ulike selskapene sine for å prøve å gjøre det hjemmekoselig.» (Bor alene, Oslo)

«Jeg vet ikke om stor kvalifiserer til profesjonell, på ingen måte altså. For jeg har opplevd å leie av en større aktør som hovedsakelig drev med utleie og som ... ja, fukt og råte ble skyldt på oss [...] mine positive opplevelser med utleiere er hovedsakelig private utleiere som leier ut sokkel eller enkle leiligheter.» (Alene med barn, Trondheim).

Av de som leier privat, bor 41 % i samme hus som sin utleier. Dette er vanligst i byer og tettsteder utenfor Oslo. Disse er gjennomgående mer fornøyde med at huseier er tilgjengelig, vedlikeholder boligen og hjelper til med å ta vare på omgivelsene. Praktisk sett er det da enklere å få ordnet opp i ting, men det kan også handle om at utleier føler seg mer moralsk forpliktet til å behandle folk ordentlig når utleier og leietaker i større grad må forholde seg til hverandre. Om lag en tredel av de som deler bolig, leier av nær familie eller venner,

og da er det naturlig at man får hjelp ut over det nødvendige. At vedlikeholdet av boligen er bedre, kan som det påpekes i fokusgruppene, ha med stolthet og egeninteresse å gjøre. De som deler bolig med utleier, er imidlertid litt mindre tilfredse med respekten for privatliv. Dette kan kanskje ha sammenheng med at det bokstavelig talt er lettere for utleier å trå over terskelen til leietaker når man deler bolig. Enkelte deler også bolig med familie, og der kan terskelen for «innblanding» være lav. Bare 30 % av studenter som leier privat, deler bolig, men ellers er det små forskjeller på kjønn, aldersgrupper og sivilstatus med tanke på hvem som deler bolig med utleier.

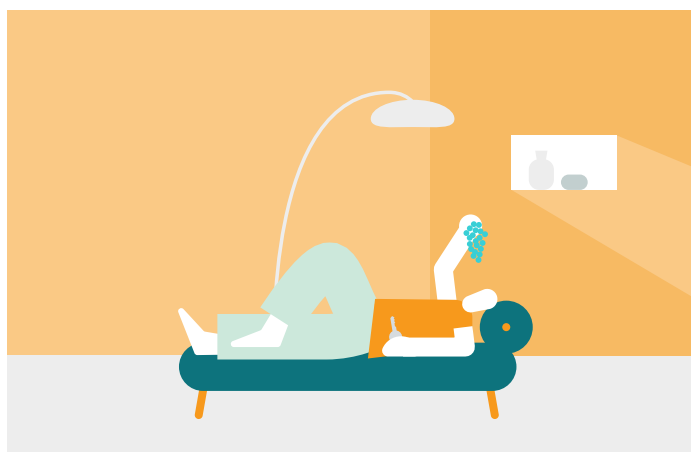


**UTLEIERE SOM
DELER BOLIG
ER FLINKERE PÅ
VEDLIKEHOLD**

4.4 OPPSUMMERING

En trygg og forutsigbar leieavtale er en den viktigste forutsetningen for trivsel. Leietakerne er generelt mest fornøyde med beliggenhet og minst fornøyde med faktorer relatert til standard, bokostnader og frihet til å tilpasse boligen. De som leier av private, spesielt familie og venner, er mest tilfredse med boligen. Kun to av ti bor i bolig med livsløpsstandard, altså at boligen er tilpasset rullestol og andre behov ved funksjonsnedsettelse.

Tre av fire leietakere er fornøyde med sin utleier, noe som spesielt er knyttet til om utleier respekterer privatlivet og er ryddig å forholde seg til. En av de største utfordringene ved å leie er faktorer knyttet til oppussing og vedlikehold. På den ene siden opplever mange at vedlikehold av boligen blir ignorert av huseier, og at man må vente på reparasjoner og hjelp. Samtidig er det mange som ikke får tillatelse til å innrede eller pusse opp slik de selv ønsker. Det er også mange som har opplevd utleiere som ikke respekterer deres privatliv. De som leier av private, er generelt mer tilfredse med utleier, spesielt fordi de opplever å få mer hjelp, og at utleier tar bedre vare på boligen. Utleiere som deler bolig med leietaker, er generelt flinkere på vedlikehold.



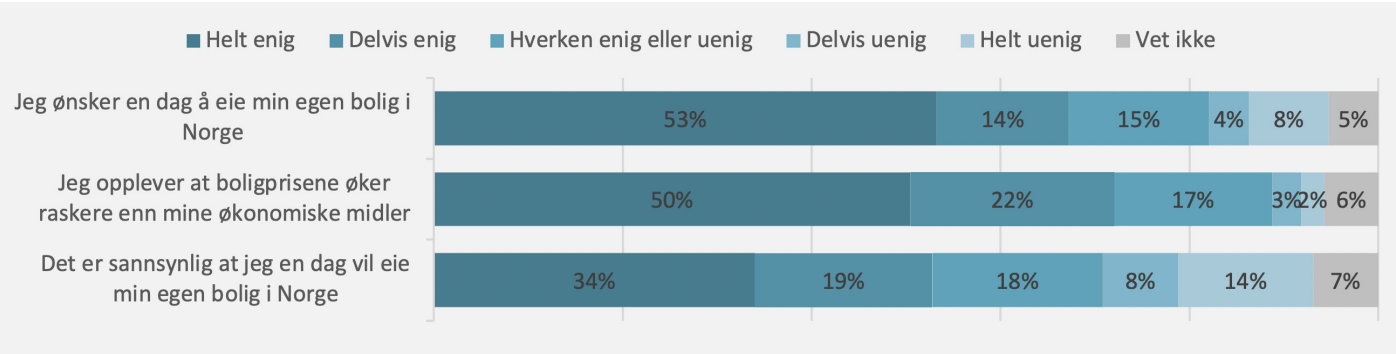
5

FRA LEIE TIL EIE

I dette kapittelet vil vi se nærmere på hvor mange som ønsker å kjøpe bolig, og hvor mange som regner med å få det til. I tillegg ønsker vi å undersøke hvorfor leietakere ønsker å kjøpe bolig, og hva de mener skal til for å realisere boligdrømmen.



5.1 ØNSKE DET, MEN KUNNE DET?



Figur 23: Hvor enig eller uenig er du i følgende påstander? (n = 1490)

Funnene fra den kvantitative undersøkelsen viser at to av tre på sikt ønsker å eie sin egen bolig. Ønsket står spesielt sterkt hos kvinner (74 % enig), de under 40 år (80 % enig), Oslo-boere (76 % enig) og personer med samfunnskritiske yrker (74 %). **Så mange som 72 % opplever i midlertid at boligprisene stiger raskere enn egne økonomiske midler.** Dette gjelder spesielt kvinner og personer som har lav inntekt.

Kun 53 % av de spurte mener det er sannsynlig at de en dag vil eie sin egen bolig. Denne andelen faller markant med alderen, for i den yngste aldersgruppen (18–29 år) mener 70 % at de vil eie egen bolig, mot kun 25 % i gruppen 60+. Så mange som 64 % av de med samfunnskritiske yrker ønsker å eie egen bolig, til tross for at 77 % av dem opplever at boligprisene stiger raskere enn egne økonomiske midler. Enkelte av leietakerne ønsker å eie egen bolig, men mener samtidig at det sannsynligvis aldri vil skje. Personer som er alene med barn, er overrepresentert i denne gruppen og kjennetegnes av at de føler at å leie er stigmatiserende og å kaste penger ut av vinduet.

TO AV TRE
ØNSKER Å EIE
EGEN BOLIG

5.2 HVA SKAL TIL FOR Å KJØPE?

Resultatene viser at om lag én av fire anser det som svært sannsynlig at de vil klare å kjøpe egen bolig innen fem år, mens om lag én av tre mener det ikke er sannsynlig i det hele tatt. **Å ha en partner nesten doubler sannsynligheten for at du vil kjøpe de neste fem årene:** 30 % av de med partner mener det er svært sannsynlig, mot bare 17 % av enslige.

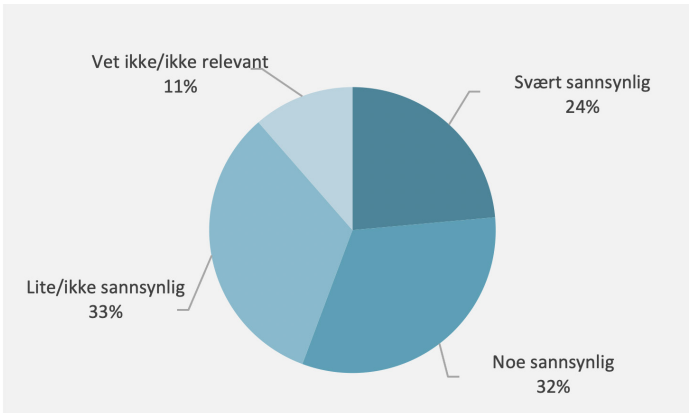
I tillegg er de med høy inntekt, studenter og unge mest optimistiske. Kvinner mener også de mer sannsynlig vil få kjøpt egen bolig.



**Å HA PARTNER
DOBLER
SANNSYNLIGHET
FOR KJØP**

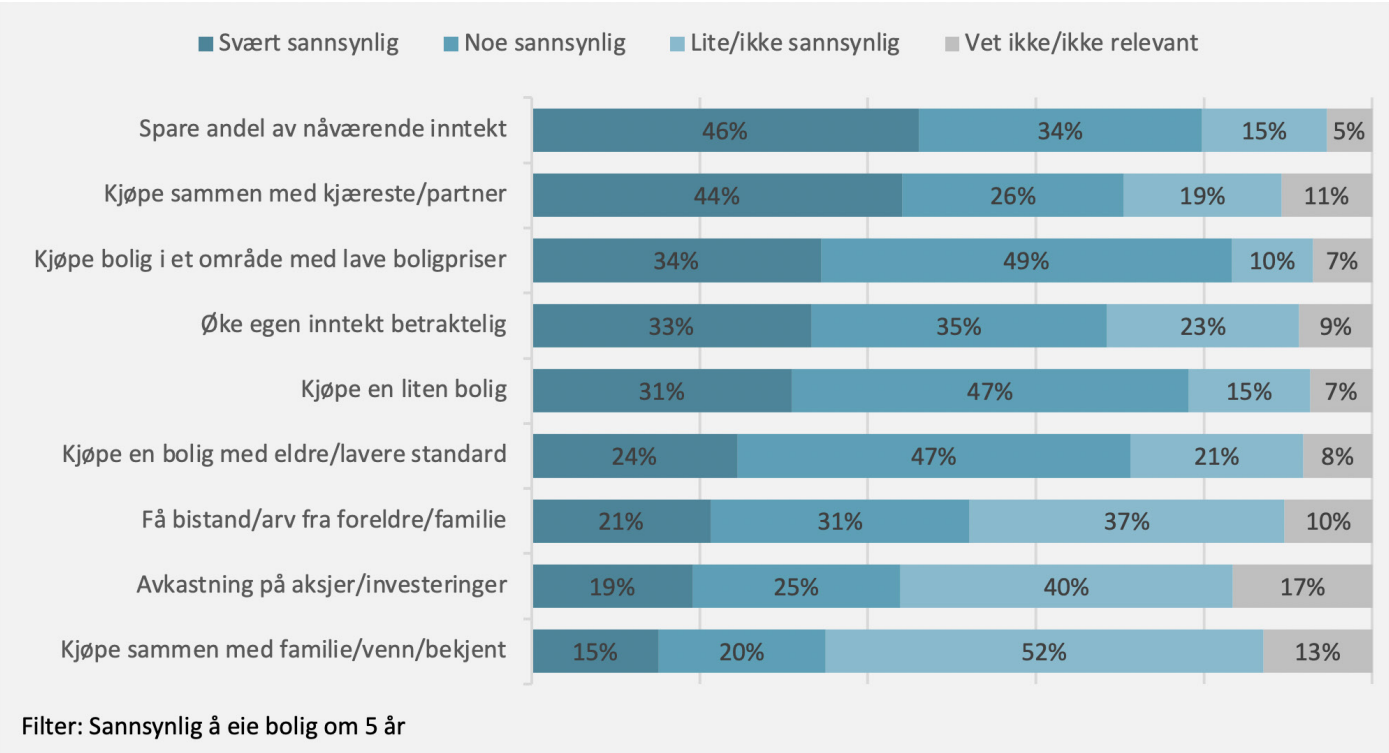
Vi spurte også de som tror det er sannsynlig at de vil kunne kjøpe bolig i løpet av en femårsperiode, om hvilke framgangsmåter de ser for seg å benytte for å komme seg inn på boligmarkedet (jf. fig. 27). De fleste ser for seg å spare av nåværende inntekt og/eller planlegger å kjøpe sammen med partner. Å kjøpe i et område med lave priser er mer attraktivt enn å gå ned i standard, noe som kan tyde på at man generelt er villig til å flytte på seg i en etableringsfase. Menn er noe mer tilbøyelige til å ville kjøpe sammen med familie/venner og har større tro på at avkastning på aksjer eller andre investeringer kan hjelpe dem inn på boligmarkedet. Desto eldre man blir, jo mindre sannsynlig anser man at boligdrømmen vil kunne realiseres ved sparing eller ved å øke egen inntekt, og man ser heller for seg å gå ned i boligstørrelse eller kjøpe i et rimelig område. For enslige er det ofte vanskelig både å spare og finne

en partner å kjøpe sammen med, så for å realisere boligdrømmen er disse mer avhengige av å kjøpe i et område med lave boligpriser.



Figur 24: Hvor sannsynlig tror du at det er at du vil kjøpe egen bolig i løpet av de neste 5 årene? (n = 1490)

Innledningsvis i rapporten gjorde vi en kategorisering av yrkesgrupper i forhold til kritiske samfunnsfunksjoner, blant annet for å se om det er slik at de er spesielt sårbare med tanke på å komme inn på boligmarkedet. Alt tyder imidlertid på at de med kritiske samfunnsfunksjoner som gruppe er mer optimistiske med tanke på å kjøpe seg bolig: 31 % i denne gruppen mener det er svært sannsynlig at de vil kjøpe bolig i løpet av de neste fem årene, mot 24 % totalt. Denne gruppen utmerker seg dermed også i forhold til andre yrkesaktive grupper. De som jobber innen helse, har spesielt fokus på å spare eller øke inntekten, mens det for andre samfunnskritiske yrker trolig henger sammen med at de oftere har partner og dermed to inntekter, og generelt er opptatt av å gjøre gode økonomiske valg.



Figur 25: Hvor sannsynlig tror du det er at du vil benytte deg av disse for å komme deg inn på boligmarkedet? (n = 875)

I fokusgruppene diskuteres også utfordringene med å komme seg inn på boligmarkedet. Deltakerne i fokusgruppene bor enten alene eller alene med barn. Alle bor i byer hvor presset på boligmarkedet er høyt, som Oslo, Trondheim, Bodø, Hamar og Kristiansand. Det å være to, med to stabile inntekter, anses for å være et minimum for å kunne kjøpe bolig. Med mindre man er, som én uttrykker det, privilegert, for eksempel med foreldre som kan stille som kausjonister, eller får arv.

Flere påpeker også at det oppleves vanskelig, eller nærmest umulig, å spare i områder av landet hvor man må ut med 10-15 000 kroner i husleie dersom man er alene. Som en av deltakerne i fokusgruppene sier det: «Jeg synes det er nesten usannsynlig å tenke det, for som aleneforsørger for barn eller singel i det hele tatt, så altså sparing, hva er det?». En annen av deltakerne peker på at det kan åpne seg en mulighet for å kjøpe noe når barna flytter ut, og man ikke lenger trenger en like stor bolig. Flere kommenterte at de ikke en gang hadde råd til å tilby barna eget soverom, men ofte selv sov på stue/sofa når de hadde barn hjemme. Dette gjenspeiler at valget ofte står mellom sparing og bedre boforhold, og for mange er ingen av delene mulig.

**BOLIGMARKEDET
ER FOR PAR OG PRIVILEGERTE**

«Altså boligmarkedet er jo for par, altså du må ha to inntekter for å komme på boligmarkedet stort sett. Og to inntekter og en relativ all right lønn. Så det er jo folk i par og de privilegerte.» (Bor alene, Oslo).

«På sikt vil jeg jo veldig gjerne kjøpe noe, jeg har fast jobb i Staten, så sånn sett er jeg godt skodd. Men å være alene [...] og jeg har ikke hatt mulighet til å spare opp noe særlig egenkapital og har heller ikke foreldre som kan stille som kausjonister, sånn at da stiller man ganske dårlig. Og i det området jeg bor nå ... jeg må nok få meg en rik mann ...» (Alene med barn, Oslo).

«Jeg tror jeg må være så ærlig å si at jeg kan ikke være singel hvis jeg skal få råd til å kjøpe noe [...]. Selv med to er det vanskelig å komme på boligmarkedet altså, i hvert fall hvis en ikke har egenkapital [...] ellers så er det stygt å si det, men på et eller annet tidspunkt, hvis man har levende foreldre, så hender det jo at man kanskje får råd til å kjøpe bolig først når de går bort. Det er jo ikke noe man ønsker seg.» (Alene med barn, Trondheim).

Hvis du er i en situasjon i livet der du ønsker å bo alene, så må du jo fort ut med mellom 10 og 15 000 i måneden, og hvis man ikke har en partner er det en utgift man må ta selv. Det er ikke en menneskerett å bo alene, men jeg tenker det er et mål at folk skal kunne få lov til å ha den friheten.» (Bor alene, Oslo)

**KREVENDE Å SPARE, SÆRLIG
NÅR MAN ER ALENE MED BARN**

«For min del blir det at om fem år så har jeg sannsynligvis ikke noen hjemmeboende barn lenger og har kanskje ikke det store behovet for det ekstra soverommet, men kjekt å ha likevel. Man frigjør kanskje litt midler på den måten, at man ikke har barn som bor hjemme lenger.» (Alene med barn, Hamar)

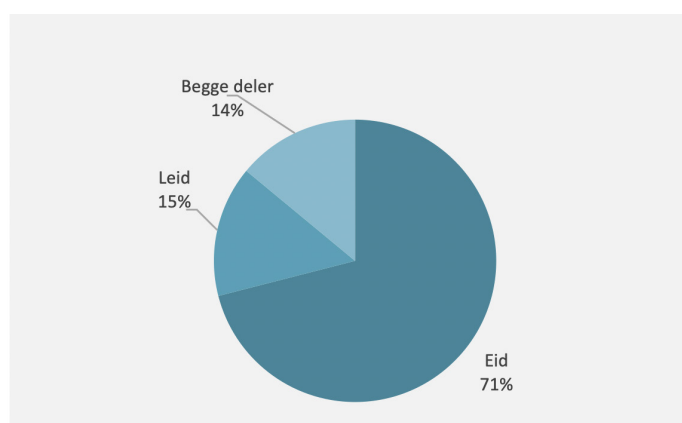
«Ja, hverdagen min er jo ett soverom, så jeg sover på denne sofaen når sønnen min er her.» (Alene med barn)

«Vi er så heldige at vi har to soverom, men hvis min bedre halvdel sine barn kommer på besøk og mine eldste kommer på besøk, så er det sofa og bruk av gang, og vi stabler omtrent i høyden. Da blir det totalt seks barn her.» (Alene med barn, Trondheim)

VOKST OPP I EID ELLER LEID BOLIG

Over halvparten av de spurte svarer at det å få arv eller bistand fra foreldre er en vei inn på boligmarkedet som de tror de vil benytte seg av. Bistanden kan ofte komme i form av at foreldre stiller sikkerhet i egen bolig, gir forskudd på arv/ arv o.l. Undersøkelsen viser at blant de som leier, har 71 % vokst opp i eid bolig og dermed oftere vil være i en situasjon der familien kan bistå. Hvorvidt man har vokst opp i eid eller leid bolig, har tett sammenheng med personlig inntekt – jo høyere inntekt, desto større sannsynlighet for at du har vokst opp i eid bolig. Blant personer med lav personlig inntekt (under 300 000 kr) hadde 65 % vokst opp i eid bolig, mot 80 % blant dem med høy inntekt (700 000 kr eller mer).

Vi ser også at blant personer med innvandringsbakgrunn²² har kun 59 % vokst opp i eid bolig. Dette forklares nok dels av at andelen som eier, er uvanlig høy i Norge²³, men synliggjør også en vanlig utfordring: Dersom man ikke har foreldre eller familie som kan stille sikkerhet i egen bolig, blir det mer krevende å samle egenkapital til egen bolig. Dette gjør personer med innvandringsbakgrunn ekstra sårbare på boligmarkedet.



Figur 26: Som barn, vokste du opp i en bolig som var...? (n = 1490)

²² Inkluderer her alle med innvandringsbakgrunn, også fra Norden.

²³ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/faerre-unge-kjoper-bolig>

5.3 HVORFOR ØNSKET OM Å EIE?

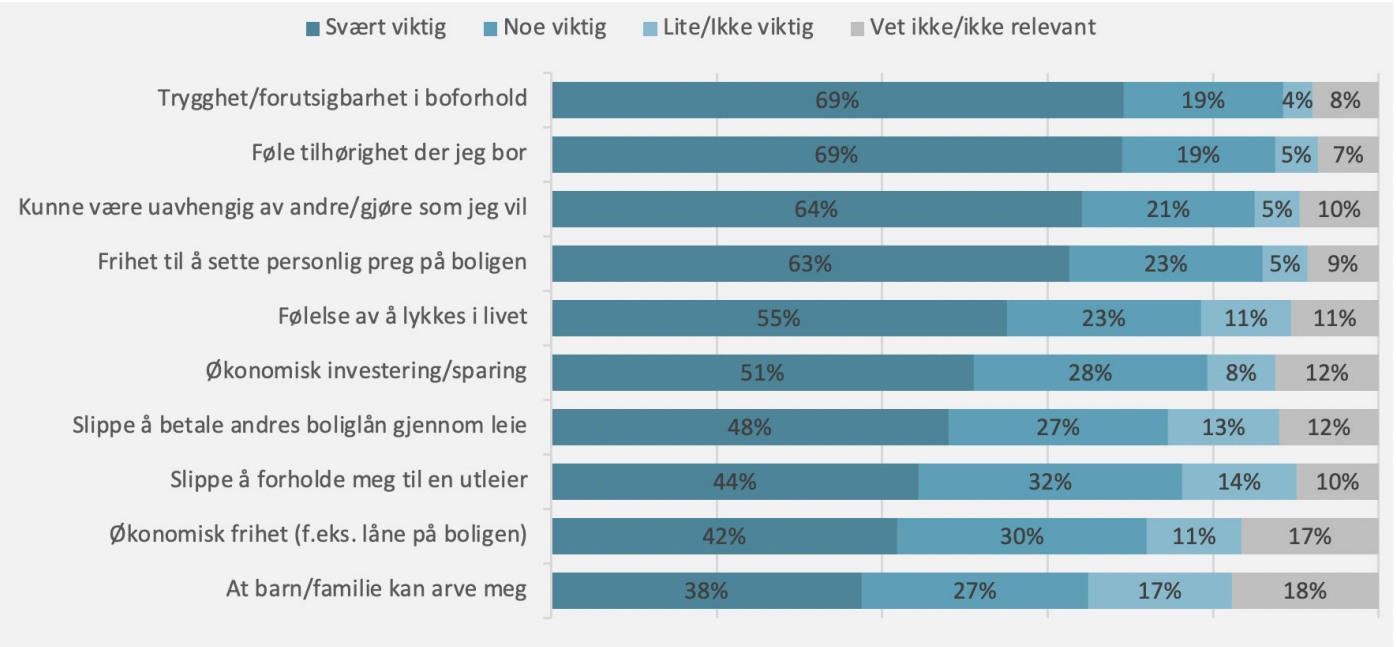
Det sterke ønsket om å eie egen bolig går igjen hos de fleste leietakere, enten de bor i by eller på landet, har høy eller lav inntekt, er enslige eller har familie. For å finne ut hva denne motivasjonen kommer av, inkluderte vi et spørsmål i undersøkelsen om mulige fordeler ved å eie framfor å leie egen bolig. **Trygghet/forutsigbarhet i boforhold og følelse av tilhørighet utmerker seg som sterke motivasjonsfaktorer.**

For de fleste er bolig den største utgiftsposten i privatøkonomien, enten man eier eller leier. Det er derfor kanskje noe overraskende at **trygghet og tilhørighet står som viktigere enn rent økonomiske faktorer for alle målgrupper**, spesielt for barnefamilier og trygdede/i permisjon. Dette gjenspeiler

nok at de fleste ser på boligkjøp som en investering i et trygt sted å bo, et hjem, og ikke kun et investeringsobjekt i form av kroner og øre. Studenter og unge er noe mer opptatt av at å eie er en økonomisk investering og gir økonomisk frihet, men også disse setter trygghet foran alt annet.



Å EIE GIR
TRYGGHET OG
TILHØRIGHET



Figur 27: Nedenfor følger noen mulige fordeler ved å eie egen bolig fremfor å leie. Hvor viktig vil du si følgende er for deg? (n = 1490)

**EIE GIR TRYGGHET,
STABILITET OG FRIHET**

«For meg er viktigheten å være med å eie, det går mer på at jeg føler at leieforhold er ustabilt. Mulig jeg har vært veldig uheldig opp gjennom, men hvis jeg hadde visst at det var stabilt, og at jeg kunne bodd der over år og det hadde vært gode, ordnede forhold med det jeg trenger rundt meg og jeg kommer til jobb, så hadde leie vært helt genialt.» (Alene med barn, Oslo).

«Man risikerer jo å bli oppsagt, at de skal bruke leiligheten til noe annet, så man må flytte. Det er jo en risiko. Jeg har ikke blitt utsatt for det selv, men det er jo alltid en risiko når man leier.» (Alene med barn, Hamar)

«Og så er det mer trygt, det var noen andre som nevnte at plutselig skulle huseier selge eller bli kastet ut eller noe sånn. Hvis du eier, det skal det mer til.» (Bor alene, Oslo).

«Jeg tror jeg ville stått mye friere til å gjøre endringer i leiligheten, sånn følelsesmessig, hvis jeg hadde eid den selv. Da hadde jeg ikke holdt tilbake for å si det sånn, da hadde jeg kanskje malt i de fargene jeg ønsker. Nå tenker jeg at jeg orker ikke å drive og styre [...].» (Alene med barn, Oslo)

«Det å leie noe, det vil aldri være ditt og du kan gjøre så mye forandringer du vil, men i bunn og grunn er det ikke ditt.» (Alene med barn, Trondheim).

Funnene fra fokusgruppene hjelper oss å forstå litt bedre hva de ulike motivasjonene for å eie dreier seg om. Mange snakket nettopp om viktigheten av trygghet, forutsigbarhet og uavhengighet. Eier du boligen, har du frihet til selv å kunne bestemme om og når du vil flytte. Leier du bolig, står du alltid i fare for å bli oppsagt eller for at avtalen ikke forlenges. Eier du bolig, kan du selv bestemme over innredning, oppussing og vedlikehold. I tillegg kan du også bruke tiden din på vedlikehold, hagearbeid osv., noe flere peker på som en motivasjon i seg selv. Det handler om å «bygge rede», å skape noe eget hvor man føler seg trygg og kan føle tilhørighet. Noen går så langt som til å mene at for at en bolig skal føles som et ordentlig hjem, må man selv eie boligen: «Det å leie noe, det vil aldri være ditt, og du kan gjøre så mye forandringer du vil, men i bunn og grunn er det ikke ditt».

Det å eie egen bolig er ensbetydende med frihet og uavhengighet. Uavhengighet som verdi er typisk norsk, mener sosiologen Harald Eia. Av serien «Sånn er Norge»²⁴ fremgår det at det nettopp er dette som i størst grad skiller nordmenn fra folk i andre land. Ønsket om å være uavhengig kan nok forklare noe av grunnen til nordmenns streben etter å eie egen bolig.

Gjennomgangstonen i fokusgruppene er også at det er lønnsomt å eie, mens leie er som å kaste penger ut av vinduet. Det kjipeste med å leie er å ikke betale ned på noen ting, sier en av fokusgruppedeltakerne. Flere gir uttrykk for at de kjenner bitterhet med tanke på at de nærmest sponser økonomien til noen andre, mens de selv ikke betaler ned på noe.

NÅR DU LEIER, SPONSER DU ØKONOMIEN TIL NOEN ANDRE!

«Det som er det kjipeste med å leie, er at du betaler ikke ned på noen ting. Ja, helt enig. Det er en vond følelse.» (Alene med barn, Oslo)

«Veldig mange huseiere, enkelte huseiere klarer å få betalt omtrent hele lånet på det vi betaler i leie av den sokkelen eller hva det måtte være.» (Alene med barn, Hamar)

«De tjener jo penger både på å vi betaler avdragene og så får de også verdistigningen, så jeg føler de melker kua i begge ender i forhold til det. Altså jeg sitter jo med den følelsen at ja, at jeg liksom sponser økonomien til noen andre, i stedet for at det er mitt eget.» (Alene med barn, Trondheim)

«Ja, jeg tror kanskje noe jeg føler på er det at man går glipp av noe økonomisk, at alle de som eier, de tjener jo. I enkelte år så tjener de jo en årsinntekt i økning i boligverdi. Og det å liksom vite at man nesten betaler nok til å betale avdrag på et lån, men ikke har egenkapitalen til å starte opp, gjør at man da føler at man kaster en del av det som er leiepenger bare rett på utleier.» (Alene med barn, Oslo)

«Ja, husleia går jo også opp hvert eneste år stort sett. Eier man leiligheten, kan man jo risikere at husleia går ned eller i hvert fall boligkostnadene går ned ved at boliglånet blir nedbetalt. Så det er jo sånn sett kjedelig da.» (Alene med barn, Oslo)

²⁴ <https://www.nrk.no/dokumentar/avslorer-den-mest-typisk-norske-verdien-1.14872973>

Eie egen bolig handler også om samfunnets normer og forventninger knyttet til å det å være et voksent ansvarlig menneske. Derfor er det å leie akseptabelt i andres øyne så lenge du er ung, student, på vei mot voksenlivet eller befinner deg i en situasjon som kan forklares, som at du pendler, er nyskilt osv. I en normal og forventet livskarriere jobber man seg mot å kjøpe bolig. En av fokusgruppedeltakerne uttrykker det slik: **«Eier du egen bolig, får du sitte ved "voksenbordet"».**

NORMEN ER Å EIE

«Jeg tror kanskje at hvis du kommer litt opp i årene, slutten av trettiårene ... å ja, har du ikke kjøpt enda, hva bruker du pengene dine på? Da tenker man kanskje på dårlig økonomistyring eller et eller annet sånn [...]» (Bor alene, Oslo)

«Veldig mange huseiere, enkelte huseiere klarer å få betalt omtrent hele lånet på det vi betaler i leie av den sokkelen eller hva det måtte være.» (Alene med barn, Hamar)

«Det var vel Lars som nevnte det med investeringsobjekt, at det er fornuftig å eie bolig enn så lenge i hvert fall. Og så handler det om at det er jo en veldig sånn samfunnsnorm da, at når du blir voksen, skal du kjøpe deg bolig. Det er det som er normen, alle må jobbe mot det å kjøpe bolig, ha BSU og alt dette, de stimulerer til det. Først kjøper du bolig, så gifter du deg og så får du barn ... det er et sånn naturlig steg i voksenlivet.» (Bor alene, Trondheim)

«Og så er det noe med å bli voksen ... har ikke vært en stor greie i familien min, men jeg vet andre som har kjøpt bolig, og da har de blitt behandlet helt annerledes av familien sin. For da er de voksne, og da er de boligeiere, så da får de sitte ved voksenbordet ... [latter].» (Bor alene, Oslo)

«Jeg tenker at ... jeg tror ikke det er noe stigma rundt det å ikke eie bolig, men det er kanskje en forventning da! At det alltid er en forventning om at du jobber deg mot å kjøpe [...] ja, det er fra konfirmasjonen, da.» (Bor alene, Trondheim)

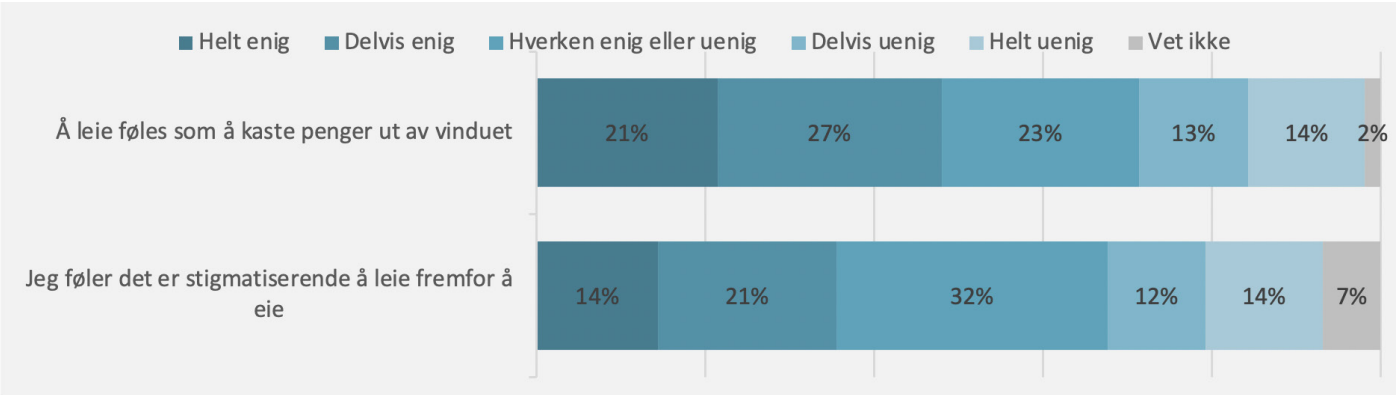
KUNNE GI NOE VIDERE

«Og motivasjonen min for å eie en leilighet, i tillegg til at jeg ønsker det, er jo at jeg skal gi noe videre. Å kunne eventuelt hjelpe til å låne på leilighet for å gi dem en egenkapital, det er viktig.» (Alene med barn, Oslo)

Et annet tema i fokusgruppene er at det å eie egen bolig innebærer å kunne gi noe videre til barna gjennom arv eller hjelpe barna å komme inn på boligmarkedet.

«Jeg kommer fra en familie hvor arv ikke er egentlig en faktor. Og jeg ser jo det på venner, hvor de arver, hvor utrolig bra det må være å ha den tryggheten at der kommer det faktisk en arv. Og der har de en trygghet når de er godt voksne, så da kan de hjelpe barna sine videre. Den luksusen har ikke jeg, så hvis datteren min skal arve noe av meg, så må jeg skape det selv, ikke noe jeg får. Og jeg kjenner at jeg vil gjerne at hun skal ha den tryggheten som jeg ikke har.» (Alene med barn, Oslo)

«Men når du kommer i femtiårsalderen, så bør du helst eie, spør du meg. For din egen trygghet men også fordi at barna dine kan ha noe. Noe jeg er opptatt av, er at barna mine skal ha noe etter meg når jeg forsvinner. Og da er eiendom viktig, noe av det sikreste du kan gi dem.» (Alene med barn, Oslo)



Figur 28: Utsagn om holdninger til å leie (n = 1490)

I spørreundersøkelsen var 48 % enige i at det å leie føles som å kaste penger ut av vinduet. Dette gjelder særlig i hovedstadsområdet. I tillegg opplever særlig yrkesaktive i 30- og 40-årene og personer med barn at det er å kaste penger ut av vinduet når man leier. **En av tre opplever det også som stigmatiserende å leie framfor å eie.** Særlig gjelder dette familier og enslige forsørgere. Blant disse er 43 % enige i at det er stigmatiserende å leie. Heltidsarbeidende og personer med høy inntekt kjenner også på presset om å etablere seg og eie egen bolig.

5.3 OPPSUMMERING

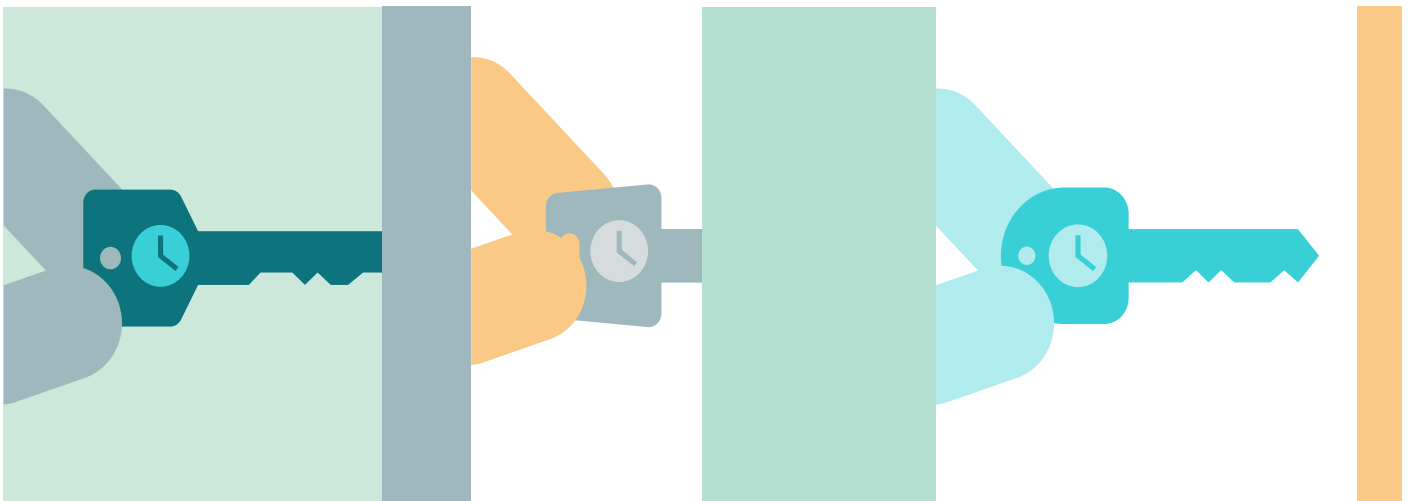
To av tre ønsker på sikt å eie sin egen bolig, og ønsket står spesielt sterkt hos kvinner, unge under 40 og i Oslo-området. Hele 72 % opplever imidlertid at boligprisene stiger raskere enn egne økonomiske midler. Om lag én av fire anser det som sannsynlig at de vil kjøpe egen bolig innen fem år, og å ha partner nesten dobler sannsynligheten. De fleste ser for seg at de må spare av nåværende inntekt eller kjøpe sammen med partner for å klare å kjøpe. I fokusgruppene kom det også tydelig fram at å kjøpe bolig var for par eller privilegerte, og for mange som bor alene med barn, er det utenkelig å spare til å kjøpe egen bolig.

Trygghet og tilhørighet er de sterkeste motivasjonsfaktorene for å kjøpe seg egen bolig, spesielt for barnefamilier og trygdede. I fokusgruppene lærte vi at å eie gir trygghet, stabilitet og frihet, mens å leie føles som å kaste penger ut av vinduet. I tillegg er normen i Norge å eie, og hele én av tre opplever det som stigmatiserende å leie framfor å eie.

6

LEIE SOM LANGSIKTIG ALTERNATIV

Vi vet at mange i dag har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet, og mye tilsier at flere vil få problemer med å komme seg inn på boligmarkedet framover. Dette gjelder spesielt i pressområder i de store byene. Flere enn i dag vil komme til å måtte leie mer langsiktig, kanskje resten av livet. Derfor ønsket vi også å undersøke holdninger til det å leie på en litt mer langsiktig og permanent basis. De neste kapitlene tar for seg hva de som leier, mener er fordeler med å leie, og hva de mener er viktige kriterier for at leie skal bli et godt alternativ til å eie egen bolig.



6.1 HOLDNINGER TIL LANGSIKTIG LEIE

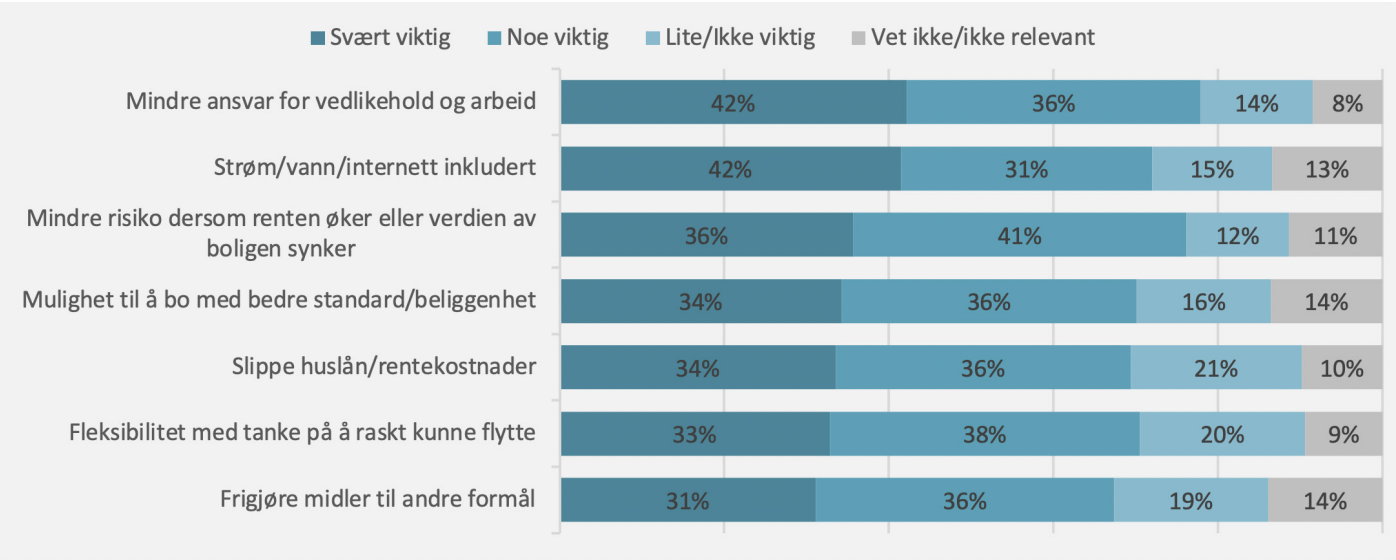
ER DET NOEN FORDELER VED Å LEIE?

Selv om fordelene ved å leie gjennomgående oppleves som mindre viktige enn fordelene ved å eie, kan det å leie også ha sine fordeler. Blant mulige motivasjoner for å leie er faktorer knyttet til enkelhet framtidig: Mindre ansvar for vedlikehold og flere regninger inkludert i leien. Forutsigbarhet kommer også her igjen i form av lavere risiko dersom makroøkonomiske variabler som renten eller boligverdien skulle endre seg.

Få opplever at frihet og fleksibilitet er viktige faktorer, noe som indikerer at folk heller søker trygghet enn fleksibilitet i boforhold. Spesielt barnefamilier ser verdien av lavere risiko ved renteoppgang eller boligprisnedgang. I hovedstadsområdet er det også flere som finner at de har mulighet til å bo med bedre beliggenhet ved å leie enn ved å eie.



**FORDELER VED
Å LEIE ER ENKELHET
OG MINDRE RISIKO**

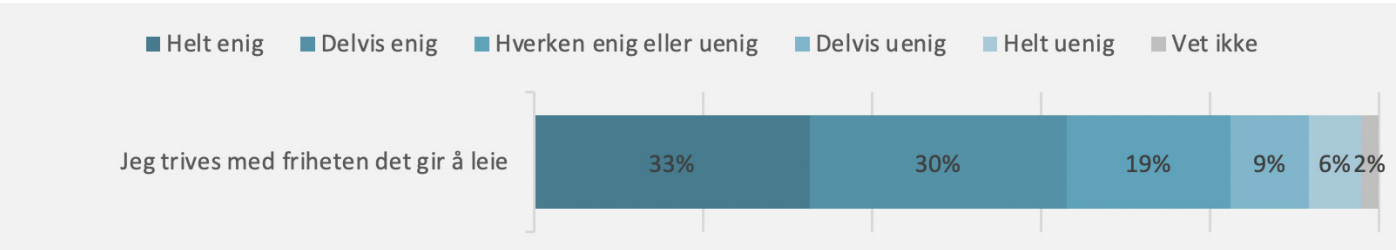


Figur 29: Nedenfor følger noen mulige fordeler ved å leie framfor å eie egen bolig. Hvor viktig vil du si følgende er for deg? (n = 1490)

I de kvalitative fokusgruppeintervjuene var det utfordrende for deltakerne å peke på klare fordeler ved å leie framfor å eie, men å kunne slippe vedlikehold (med mindre det er et borettslag), få alt på én regning, fleksibilitet, unngå risiko ved markedsnedgang og kunne bo litt finere var fordeler som ble nevnt. Sitatet under gir en illustrasjon:

«Det er en mindre omfattende prosess å si opp en kontrakt og finne en annen plass å bo enn å skulle selge og kjøpe. Altså du taper jo penger hver måned, men samtidig så, si for eksempel at du hadde kjøpt en leilighet mens markedet var dyrt og prisen var høy, og så plutselig synker prisen og så sitter du der med mye høyere lån enn boligen er verdt da. Og det trenger du ikke å tenke så mye på når du leier. Og så tenker jeg, jeg har antakeligvis bodd litt finere når jeg har leid enn jeg hadde kunnet hvis det var min egen leilighet som jeg hadde kjøpt.»
(Bor alene, Oslo)

Nesten to av tre respondenter opplever friheten det gir å leie som noe positivt. Dette viser at frihet og fleksibilitet også er verdifullt, selv om de fleste rangerer det lavere enn stabilitet og forutsigbarhet. Blant leietakere som er pensjonister, er andelen som trives med friheten det gir å leie 72 %. Blant disse kan det hende det er noen som har frigjort midler gjennom salg av bolig for å hjelpe barna med å komme inn på boligmarkedet eller for å kunne nyte større økonomisk frihet i pensjonisttilværelsen. Andre har kanskje leid hele livet og lært seg å sette pris på friheten dette kan gi. Det er også noen flere menn som setter pris på friheten det å leie gir, mens barnefamilier og særlig aleneforsørgere heller sterkt mot trygghet og stabilitet.

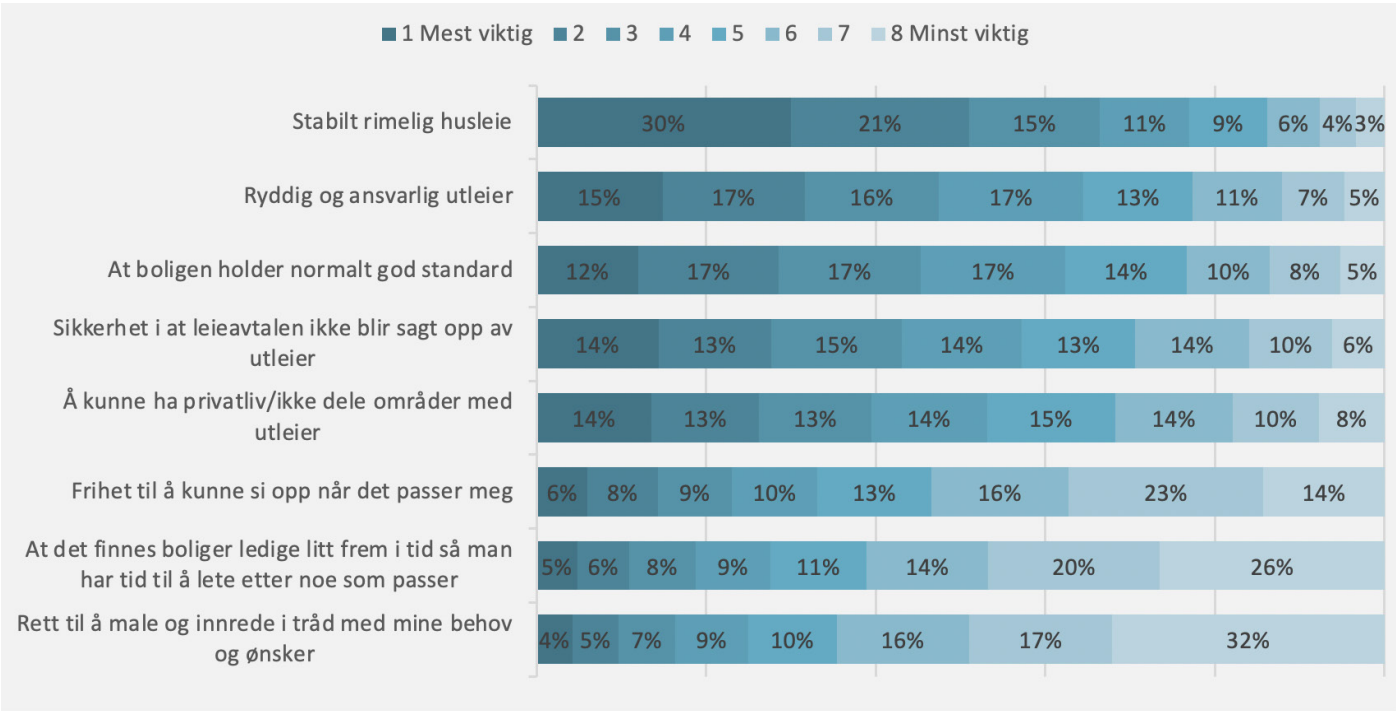


Figur 30: Utsagn om holdninger til å leie (n = 1490)

6.2 KRITERIER FOR LANGSIKTIG LEIE

For å få innsikt i hva som er viktig i en tenkt situasjon der man vil være nødt til å leie langsiktig eller permanent, ba vi respondentene om å rangere åtte ulike aspekter (kriterier) ved å leie bolig. Vi benyttet en skala fra 1 til 8, hvor 1 er mest viktig og 8 minst viktig. I tabellen nedenfor ser vi hvordan de ulike aspektene ble vurdert.

Et flertall plasserte stabilt rimelig husleie som viktigst av de oppgitte kriteriene, etterfulgt av en ryddig og ansvarlig utleier og normalt god boligstandard. Sikkerhet i at avtalen ikke blir sagt opp, kommer også høyt opp i rangeringen. Frihet til å si opp, utvalg av boliger og rett til å innrede etter eget ønske var mindre viktige. Til dette må det bemerkes at vi i innledningen til spørsmålet ba respondenten forestille seg en langvarig løsning, og at det er naturlig å anta at respondenten har et varig leieforhold i tankene når de svarer på dette. Rimelig husleie er spesielt viktig for arbeidsledige og trygdede, som gjerne har små marginer å ta av. Å ha privatliv er relativt sett viktigere for unge, mens eldre legger større vekt på ryddige og ansvarlige utleiere.



Figur 31: Se for deg at leie skal være en mer langvarig løsning for deg. Hvilke kriterier er viktigst for deg i en slik situasjon? (n = 1490)

I fokusgruppene diskuterte vi også tanker og meninger om å leie, ikke bare deler av livet, men hele livet. Ville det kunne være et alternativ til å kjøpe bolig, eller primært en forbedring av tilbudet i dagens leiemarked? Deltakerne ble forelagt en skisse av en tenkt bo-modell som gikk ut på at man kan leie på ubestemt tid, hvor husleien er avtalt og stabil, hvor man selv kan påvirke hvordan boligen ser ut innvendig, hvor alle naboene også leier, og hvor det er en blanding av mennesker i ulike aldre og med ulik bakgrunn i nabolaget.

Reaksjonene i fokusgruppene var delte: Noen opplevde å ha det omtrent slik der de leier i dag. Dette var for eksempel tilfellet for et par av kvinnene i undersøkelsen, én bosatt på Hamar og én i Oslo. De hadde allerede bodd i boligen i mange år, og de følte seg trygge på at de kunne bo der så lenge de måtte ønske. De kom godt overens med utleier, de trivdes i nærmiljøet, leien var overkommelig, og de kunne male, henge opp bilder osv. Begge hadde utleiere som ønsket stabile leietakere. For andre representerte denne bo-modellen et langt bedre alternativ enn det de hadde i dag, særlig handlet dette om ubegrenset botid og stabil lav pris. Sitatene under illustrerer:

«Altså jeg kan se for meg, hvis det scenarioet du la fram skulle gjelde for leiligheten jeg bor i nå, hvor jeg kunne behandle den som min egen og ikke måtte stille spørsmål om å gjøre ditt eller datt og vet at jeg kan bo der til jeg dør. Og ikke minst at husleia var litt lavere enn nå, så kunne det godt være at jeg kanskje hadde hatt et litt annet forhold til det [...].» (Alene med barn, Trondheim)

«I Sverige har man den ordningen, som er veldig vanlig, at man har bostadsrett som gjør at du har leiligheten til du dør.» (Alene med barn, Oslo)

«Jeg føler det gir de som bor på et sted større eierskap til omgivelsene, og at det blir en veldig mye bedre dynamikk mellom beboere når man møtes to ganger i året på dugnad. Da blir man kjent.» (Alene med barn, Kristiansand)

«Jeg tenker at det er et bedre alternativ enn det er i markedet i dag. Så det spør, hvis man ser på denne måten å leie på versus den måten å leie på i dag, så tenker jeg det er fint. Men for meg personlig er det ikke bedre enn å kjøpe.» (Bor alene, Oslo)

Det var allmenn enighet i gruppene om at denne mer stabile bo-modellen kan gjøre livet for en del leietakere bedre, både for de som ikke kommer inn på eie-markedet, de som har eid men som på grunn av for eksempel samlivsbrudd må starte på nytt, og for de som bare ønsker friheten leie kan gi. Sitatene under illustrerer:

Framfor livslang leie tar også flere til orde for å gjøre det enklere å komme inn på eiermarkedet.

**PASSER FOR DE SOM IKKE KOMMER
SEG INN PÅ EIERMARKEDET,
ELLER VED KRISER I LIVET**

«Et samlivsbrudd kan jo skje mange, og plutselig må man starte på nytt. Det kan være andre kriser i livet som gjør at man plutselig må restarte liksom.» (Alene med barn, Oslo)

«Jeg tenker jo kanskje at det passer best for litt sånn som du, Tor, ser på det. De som vil ha mye frihet og vil kunne flytte litt rundt og gjøre liksom som de vil når de vil og sånne ting. Men når det gjelder andre grupper, jeg tenker det må være et tilbud for den som ønsker den typen fleksibilitet.»
(Bor alene, Oslo)

6.3 OPPSUMMERING

Å leie bolig kan ha enkelte fordeler, som mindre ansvar for vedlikehold og mindre risiko ved nedgang i boligpriser. Nesten to av tre opplever også at det er positivt med friheten det gir å leie. For å kunne se for seg et langsiktig leieforhold er en stabilt rimelig husleie det viktigste kriteriet, spesielt for arbeidsledige og trygdede, som ofte har trangere økonomi. En ryddig og ansvarlig utleier og god standard var også viktig, mens rett til å innrede var mindre viktig.

Fokusgruppedeltakerne ble introdusert for en tenkt bo-modell hvor man kan leie på ubestemt tid. Reaksjonene var delte, idet noen opplevde at det er omtrent slik de har det i dag, mens andre opplevde det som et bedre alternativ. Deltakerne mente konseptet ville passe best for de som ikke hadde mulighet til å kjøpe seg egen bolig, og flere tok i stedet til orde for å gjøre det enklere å komme inn på eiermarkedet.

KONKLUSJON

Norge har en sterk kultur for å eie egen bolig. I tillegg har de økonomiske insentivene for å kjøpe eiendom vært sterke i et marked som generelt har gått opp over lang tid. Det å eie bolig er forankret dypt i folkesjelen og har blitt normen å bo på i Norge. Også husleiereglene kan sees som et utslag av den «norske eierlinjen». Med et leiemarked som i hovedsak består av privatpersoner som leier ut en del av egen bolig eller en sekundærbolig, har norske leietakere måttet akseptere at retten til stabile boforhold og friheten til å selv bestemme når en ønsker å flytte, til dels har måttet vike for private utleieres råderett over utleieobjektet. Dette innebærer en strukturell nedprioritering av leietakers behov.

Undersøkelsen gir grunnlag for å konkludere med at det foreligger utfordringer på flere områder i leiemarkedet. For de det gjelder, kan det ha konsekvenser som er betydelige, både for helse, livskvalitet og trivsel. Én av tre leietakere oppgir å ha flyttet, ikke fordi de ønsket det selv, men på grunn av faktorer knyttet til utleier. Ufrivillig flytting er knyttet til følelsesmessig stress og ubehag, store utgifter, og man har ofte begrenset tid til å finne ny bolig. Én av fire har opplevd gjentatte avslag på å få leie, og småbarnsforeldre er i gruppen som er mest utsatt. Dette er en gruppe som normalt vil ha et særlig behov for å kunne bli boende i barnets nærmiljø og barnehage-/skolekrets.

En trygg og forutsigbar leieavtale er den viktigste forutsetningen for trivsel. Forbrukerrådet mener kontrakter uten oppsigelsesforbud og med begrenset mulighet for utleier til å si opp kontrakten er den kontraktstypen som i størst grad vil møte leietakers behov og dermed være det beste forbrukervernet. Samtidig er det viktig at leietaker selv har mulighet til å si opp avtalen dersom leietakers behov eller livssituasjon endrer seg. Manglende mulighet til å si opp en avtale man har bundet seg til, kan også være noe av grunnen til at så mange sier ja til korte kontrakter. Det er jo vanskelig å binde seg til en avtale som går over mange år.

Svært mange opplever utfordringer med boligens standard eller med utleiere som ikke sørger for vedlikehold. Disse faktorene påvirker ikke bare rent praktisk hvilke boforhold man har, men

også trivsel og livskvalitet. Å bo i mangelfulle og iblant helse-skadelige omgivelser over tid kan påvirke vår selvfølelse og oppfatning av egenverdi. Mange opplever også at de ikke kan innrede eller pusse opp etter egne ønsker og føler ikke at boligen er et hjem. Dette er igjen viktig for å kjenne tilhørighet, trivsel og ikke minst følelsen av selvbestemmelse og uavhengighet.

Undersøkelsen avdekker grove overtramp mot leietakernes privatliv. 19 % av de som skrev om en negativ opplevelse, har beskrevet manglende respekt for privatliv. Respondentene i spørreundersøkelsen beskriver opplevelser som spenner fra at utleiere kommer på uanmeldt besøk, låser seg inn uten varsel eller på andre måter blander seg inn i leietakerens privatliv. Særlig gis det beskrivelser av utleiere som låser seg inn i boligen uten at dette er avtalt med leietaker.

Én av tre opplever det som stigmatiserende å leie framfor å eie, samtidig som 72 % opplever at boligprisene stiger raskere enn egne økonomiske midler. Det blir stadig mer krevende å komme inn på eiermarkedet, spesielt for de som ikke har en partner eller familie som kan bidra. Flere vil derfor trolig måtte leie over lengre tid enn det som er vanlig i dag. Folk ønsker å eie først og fremst for å føle trygghet og tilhørighet, å ha et hjem de kan kalle sitt eget og være uavhengig av andre. Dette er grunnleggende menneskelige behov.

Stabilitet og forutsigbarhet er derfor også kritiske faktorer dersom man skal ivareta behovene til de som leier langsiktig.

Forbrukerrådet mener at dagens Husleielov ikke kan kalles en forbrukerlov. Loven bærer preg av å skulle ivareta rettighetene til to «svake parter», leietakere og private utleiere. Leietakernes interesser har måttet vike for private utleieres interesser. Loven legger i liten grad til rette for et trygt og stabilt leiemarked hvor det er leietakerne selv som avgjør når de kan flytte. Lovens reklamasjonsregler, rommet for «å stå hardt på krava», er lagt til et tidsrom hvor det er naturlig at leieforholdet skal fortsette. Det strider mot alminnelig konfliktforståelse å mene at den svake part i det som skal være et gjensidig tillitsforhold, skal bruke såpass harde virkemidler i starten av eller underveis i leieforholdet.

At leietakerne har så svakt forbrukervern, korresponderer dårlig med de framskrittene som er gjort innen forbrukervern, særlig knyttet til varekjøp gjennom Forbrukerkjøpsloven. Skjevheten blir ekstra påfallende når vi vet hvor grunnleggende retten til et stabilt hjem er i forhold til retten til å reklamere på en mangelfull vare.

Forbrukerrådet ønsker en totalrevisjon av dagens Husleielov med tanke på å øke stabiliteten og friheten for leietaker. Vi ønsker en vurdering av om skatteinsentiver bør tilrettelegge for en ansvarlig profesjonell utleiesektor, særlig i pressområder.

