

Torunn Lien Nilsen

## Å leie et hjem?

- En kvalitativ undersøkelse av leietakere i Trondheim sine erfaringer med å leie bolig

Masteroppgave i geografi

Trondheim juni 2016

Veileder: Hilde Nymoen Rørtveit

Norges teknisk-naturvitenskaplige universitet  
Fakultet for samfunnsvitenskap og teknologiledelse  
Geografisk institutt





## Abstract

This thesis explores the housing situation for renters in Norway's third largest city, Trondheim. My objective has been to examine the Norwegian renting sector from the renter's perspective, and my research questions have been:

1. How do renters in Trondheim perceive their situation as renters?
2. Which opportunities and problems do renters in Trondheim find that renting their home gives them?

My data collection has been done through qualitative interviews with eight renters in Trondheim and with one representative from Leieboerforeningen, the Norwegian renters association. My findings are discussed with reference to the Norwegian housing sector and housing policy, and to different understandings of *home* as both a process and a set of values.

My respondents express a duality in relation to freedom as a value attached to rented homes, as renting both gives them a sense of freedom, and a lack of freedom and control. On the one hand renting comes with fewer long-term financial obligations, lower financial risks and less day-to-day responsibility for their apartments. On the other, the freedom to shape and thus identify with their home is diminished. Their long-term financial situation will also in many cases be worsened.

Related to this, I also find my informants experience a feeling of temporality that challenges the process of homemaking as both the incentives to and possibilities of redecorating, reconstructing etc.. This feeling of temporality, and the way this feeling challenges homemaking, is related to both the prevalent norm of owning one's own home, and the Norwegian housing policy and the situation in the renting market.



## Forord

Bolig og særlig boligprisene har vært hyppig i mediebildet i Norge de siste årene. Fokuset har ofte vært på hvor vanskelig det er for unge å komme seg inn på boligmarkedet, og etter finanskrisen også hvordan boligbobler kan bidra til kriser. Denne oppgaven tar for seg et tema som ikke alltid blir så hyppig debattert, nemlig situasjonen til de som leier bolig men som faller utenfor offentlige støtteordninger som gjerne rettes mot såkalte sårbare grupper som blant annet innvandrere, fattige, og hvordan disse opplever sin egen situasjon som leietakere?

Med en bakgrunn i samfunnsgeografi fattet jeg særlig interesse for boligsituasjonen i Trondheim da jeg i en periode jobbet ved Byplankontoret i Trondheim. I et land hvor svært mye av boligpolitikken er lagt opp til at folk skal eie sin egen bolig, syntes jeg det var spesielt interessant å se på leiemarkedet. I en by hvor dette er så dominert av studenter som Trondheim er, var det videre interessant å se på hvilke effekter dette hadde for de som havnet utenfor denne gruppen, men heller ikke var i en situasjon som gjorde at de falt innenfor offentlige støtteordninger.

Denne oppgaven er derfor et forsøk på å belyse disse spørsmålene.

Jeg har hatt god støtte og hjelp i forbindelse med skrivingen av oppgaven. Først og fremst vil jeg takke min veileder, Hilde Nymoen Rørtveit. Jeg vil selvsagt også takke informantene mine, og kanskje særlig Martin Gustavsen hos Leieboerforeningen som i tillegg til å bidra med sin kunnskap om leiemarkedet i Trondheim også har bidratt med å skaffe informanter.

Jeg vil også takke Ronny Kjelsberg for all hjelp og støtte underveis i arbeidet, og datteren min, Inger som har måttet vente tålmodig på en mamma som måtte jobbe i stedet for å leke eller lese bok.



# Innhold

<b>Abstract</b> .....	<b>iii</b>
<b>Forord</b> .....	<b>v</b>
<b>1 Innledning</b> .....	<b>1</b>
1.1 Leiemarkedet og den norske boligpolitikken.....	2
1.2 Problemstilling.....	3
1.3 Min studie.....	4
1.4 Oppgavens oppbygging og disposisjon.....	4
<b>2 Bolig og hjem i Norge</b> .....	<b>7</b>
2.1 En historisk introduksjon til norsk boligpolitikk.....	7
2.1.1 Norge og de nordiske landene.....	9
2.2 Dagens boligpolitikk i Norge.....	11
2.3 Leiemarkedet.....	15
2.3.1 Husleieloven.....	18
2.4 Noen tilnærminger til hjem.....	20
2.4.1 Hjem som prosess.....	21
2.4.2 Hjem som verdier, forestillinger og normer.....	24
<b>3 Metode</b> .....	<b>29</b>
3.1 Utvalg.....	30
3.2 Planlegging og gjennomføring av intervjuer.....	34
3.3 Analyse.....	38
3.4 Etikk.....	39
3.4.1 Personvern og konfidensialitet.....	40
3.4.2 Informert samtykke.....	41
3.4.3 Skade og konsekvenser for informantene.....	41
3.4.4 Fremstilling av informantene.....	42
<b>4 Fortellinger om å leie bolig i Trondheim</b> .....	<b>43</b>
4.1 Hvorfor leier informantene mine?.....	43
4.2 Å finne et sted å bo.....	46
4.3 Erfaringer med å leie bolig.....	50
4.4 Leie i ulike livssituasjoner.....	54
4.5 Informantenes møte med boligeie som norm.....	56

4.6 Informantenes perspektiv på den norske boligpolitikken.....	57
<b>5 Leide hjem i Trondheim.....</b>	<b>61</b>
5.1 Leiesektoren.....	61
5.2 Normalisering av boligeie i det norske samfunnet.....	65
5.3 Å skape hjem i leide boliger.....	68
5.4 Midlertidighet.....	70
<b>6 Konklusjon.....</b>	<b>73</b>
6.1 Hvordan oppleves det å leie bolig?.....	73
6.2 Hvilke muligheter og problemer opplever leietagere at det gir å leie bolig.....	75
6.3 Avsluttende betraktninger.....	75
<b>Litteraturliste.....</b>	<b>77</b>
<b>Muntlige kilder.....</b>	<b>80</b>
<b>Vedlegg 1: Intervjuguide for leietakere i Trondheim.....</b>	<b>81</b>
<b>Vedlegg 2: Intervjuguide for Martin Gustavsén.....</b>	<b>85</b>
<b>Vedlegg 3: Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet «Å leie bolig i Trondheim»</b>	<b>87</b>
<b>Vedlegg 4: Informasjon om oppgaven til informantene.....</b>	<b>89</b>
<b>Vedlegg 5: Samtykke til deltakelse i studien.....</b>	<b>91</b>



## Tabelloversikt

Tabell 1: Andelen av ulike eieformer i prosent de ulike nordiske landene i 2000, samt fordeling mellom ulike eie- og leieformer .....	11
Tabell 2: Utleiere etter kategori, i prosent, generert fra Leiemarkedsundersøkelsen 2014 .....	16
Tabell 3: Intervjuer med leietakere i Trondheim.....	31
Tabell 4: Andre intervjuer og samtaler.....	32



# 1 Innledning

Boligen er grunnleggende i de aller fleste menneskers liv. Det å ha et godt fungerende sted å bo, betegnes i dag ofte som en forutsetning for å delta på mange arenaer av samfunnet. Vi tilbringer store deler av livet vårt i boligen, og et godt sted å bo er derfor grunnleggende for både den fysiske og psykiske helsen vår. Den norske offentlige utredningen *Rom for alle* (Kommunal- og regionaldepartementet 2011) presenterer den tette sammenkoblingen bolig har med andre samfunnsproblemer på denne måten: «Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse» (Kommunal- og regionaldepartementet 2011, 15). En av hovedkonklusjoner her er at bolig, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, bør «forankres som den fjerde av velferdsstatens pilarer», og at bolig generelt, og spesielt «det forebyggende boligsosiale arbeidet» bør få en sterkere rolle i samfunnsplanleggingen (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). Tilsvarende argumenterer det svenske Boverket (2007) for nødvendigheten av å ha en nasjonal boligpolitikk med utgangspunkt i at boligen er en viktig del av livet, og at boligpolitikken også berører familiepolitikk, folkehelse, sysselsetting, velferd, og verdier som rettferdighet og bærekraftighet i samfunnet. Dette antyder at boligsituasjonen er et viktig og interessant tema.

Jeg har ikke selv leid bolig på lenge, og var, paradoksalt nok, mye mindre interessert i hvordan det oppleves å leie bolig da enn det jeg er nå. Da jeg selv leide bolig var det som ung student på hybel, og jeg så nok på mange måter boligen mer som et midlertidig oppholdssted enn som et mer langsiktig hjem. Min interesse for betydningen av bolig oppstod gjennom erfaringer og kunnskap jeg tilegnet meg ved å jobbe på Byplankontoret i Trondheim kommune. Etter hvert som jeg ble mer opptatt av boligspørsmål så jeg også at svært mye av oppmerksomheten i media var rettet mot det å eie bolig, mens det å leie var nesten usynlig. Blant annet bet jeg meg merke i en rekke artikler om hvor vanskelig det var for unge å kjøpe sin første bolig, men syntes det manglet et fokus på hvordan det norske leiemarkedet ikke var et godt alternativ å bo i over lengre tid. Fokuset i nyhetsmediene var i stor grad rettet mot boligmarkedet for eieboliger, og leiemarkedet ble stort sett bare nevnt i forbindelse med fattigdomsproblematikk og i forbindelse med studenter. I livsstilsmediene virket det som det taes for gitt at alle leserne eier bolig, og det var en usynliggjøring av andre alternativer. Etter hvert begynte jeg også å interessere meg for hvordan det var å etablere et mer permanent hjem i en leid bolig.

Bakgrunnen for at jeg ønsket å skrive denne oppgaven, var altså en forståelse av og interesse for bolig som sentralt i livene våre. Spesielt var jeg interessert i å se nærmere på den norske boligpolitikken, hvor fokuset på den ene siden ligger på det at flest mulig skal ha mulighet til å eie egen bolig, og på den andre siden på de som ikke selv klarer å skaffe seg eller holde på en bolig på boligmarkedet.

Jeg har derfor ønsket å fokusere for situasjonen for leietakere i Norge. Spesielt har jeg vært interessert i hvordan det oppleves å bo i leid bolig over lengre tid, og på hvordan det er å etablere et mer langsiktig hjem i leid bolig.

## **1.1 Leiemarkedet og den norske boligpolitikken**

Fokuset i norsk boligpolitikk er altså todelt. På den ene siden ligger det som ofte kalles eierlinja, der det f.eks. oppmuntres gjennom skattesystemet til at folk skal eie egen bolig. På den andre siden har vi den sosiale boligpolitikken, som gir støtteordninger til de svakeste gruppene.

Norge har i dag en mye mindre sosial boligsektor enn for eksempel Sverige og Danmark, hvor betydelige deler av boligsektoren fortsatt er prisregulerte og ikke en del av et fritt boligmarked. Gode boliger til alle ble et mål i alle tre landene som del av boligreisningen etter 2. verdenskrig, men virkemidlene var forskjellige. I Norge skulle denne målsetningen ivaretas gjennom boligsamvirkene som ble kraftig utbygd i etterkrigstiden (Holt-Jensen og Cars 2009) og gjennom Husbankens støtte til utbygging av private boliger (Holt-Jensen 2013).

Boligsamvirkene fungerte i etterkrigstiden som en slags sosiale boliger, blant annet med sterkt regulerte priser. Flere lovendringer, blant annet den gradvise avviklingen av prisregulering av borettslagsboliger på 1980-tallet har imidlertid ført til at forskjellen på selveie og det å eie bolig i borettslag er liten i dag. Samtidig har offentlig støtte til bolig, for eksempel bostøtte og kommunale boliger, blitt begrenset til dem som har aller størst behov. Boligsektoren i Norge er dermed sterkt preget av markedsøkonomi, det vil si at de aller fleste boliger, om de er til salgs eller leie, formidles på et fritt marked hvor tilbud og etterspørsel styrer prisen. De fleste eier egen bolig, og selv om en del av dette er i boligbyggelag har dette i dag altså liten praktisk betydning. Det er også kun en liten andel av leiesektoren som ikke er markedsstyrt (Holt-Jensen 2009).

Inntekt, arv og formue spiller sterkt inn på muligheten folk har på boligmarkedet. Rundt 80 %

av norske husstander eier egen bolig, men blant husstandene med lav inntekt gjelder dette bare 35 %. Som en del av eierlinja i norsk boligpolitikk er det store skattefordeler ved å eie egen bolig (Kommunal- og regionaldepartementet 2011).

Boligmarkedet er derfor en kilde til ulikhet. Sentralt er skillet mellom de som eier og de som leier. Det har vært en målsetning i norsk boligpolitikk på at flest mulig skal eie egen bolig, samtidig som det blir stadig vanskeligere å “komme innenfor”. Samtidig er leiemarkedet relativt lite og tilpasset mer kortsiktig utleie, og det finnes få gode alternativer for dem som ønsker eller trenger å bo i leid bolig over lenger tid (Kommunal- og regionaldepartementet 2011).

Videre er størrelsen og standarden på norske boliger i snitt er svært høy sammenlignet med andre land, mens det private leiemarkedet er preget av små og dyre boliger som ofte er i dårlig stand (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). Dette både bidrar til, og er et resultat av en stor grad av kortvarige boforhold i utleiemarkedet. I tillegg er det et problem at beboere med dårlig økonomi ikke kommer seg inn på eiemarkedet. Beregninger gjort i forbindelse med den norske offentlige utredningen *Rom for alle* viser at at det er rundt 90 000 vanskeligstilte på det private leiemarkedet (Kommunal- og regionaldepartementet 2011).

Hoveddelen av leiemarkedet i Norge er privat og kommersielt drevet. Levekårsundersøkelsen 2015 viser at omtrent åtte av ti leietakere leier bolig på det åpne utleiemarkedet, og 72 % leier av privatpersoner (Normann 2016). En stor andel av utleierne i det norske leiemarkedet er dermed småskalautleiere, det vil si for eksempel personer som leier ut en del av egen bolig. Dette bidrar til uforutsigbarhet og lite langsiktighet for leietakerne. I tillegg gir det et stort rom for diskriminering av leietakere, da boligeierne vil vurdere leietakere etter hvilken risiko de vil utgjøre i forhold til slitasje på boligen og mulig uteblivende husleie (Kommunal- og regionaldepartementet 2011).

## **1.2 Problemstilling**

Jeg har altså bestemt meg for å skrive denne oppgaven med bakgrunn i en interesse for den norske boligpolitikken, og spesielt en interesse for det skillet som ligger mellom eierlinja og den sosiale boligpolitikken. Spesielt har jeg ønsket å se på de faktiske livene til mennesker som leier bolig, og hvilke konsekvenser det å leie har for dem.

Målsetningen med denne oppgaven er derfor å undersøke det norske leiemarkedet fra leietakernes perspektiv. For å avgrense har jeg konsentrert meg om erfaringene fra et utvalg leietakere i Trondheim. Med bakgrunn i dette er problemstillingene mine som følger:

1. Hvordan opplever et utvalg leietakere i Trondheim sin situasjon som leietakere?
2. Hvilke muligheter og hvilke problemer opplever leietakerne i Trondheim at det gir å leie bolig?

### **1.3 Min studie**

Siden målsetningen med oppgaven min er å undersøke det norske leiemarkedet fra leietakernes perspektiv har jeg gjort en kvalitativ undersøkelse basert på intervjuer med leietakere. I utgangspunktet er problemstillingene mine relevante å diskutere i kontekst av hele landet, men på grunn av forskjeller i leiesektoren i ulike deler av landet har jeg konsentrert meg om Trondheim som område for studien.

Jeg har gjennomført dybdeintervjuer med 8 informanter som leier bolig i Trondheim. I tillegg har jeg gjennomført ett intervju med Martin Gustavsen, som jobber for Leieboerforeningen og blant annet har erfaring med leiesektoren i Trondheim.

Når det gjelder utvalget av informanter har jeg fokusert på langtidsleiere, samt informanter som leier privat og som ikke kvalifiserer for støtte til bolig. Jeg har ikke ønsket å kun ha fokus på informanter med barn, men jeg har gjort en bevisst innsats for å sørge for at noen av informantene havner i denne gruppen, da jeg var spesielt interessert i perspektiver fra denne gruppen. For å redusere ensretting blant informantene har jeg rekruttert gjennom både mitt eget nettverk og gjennom Leieboerforeningen.

### **1.4 Oppgavens oppbygging og disposisjon**

I neste kapittel vil jeg se nærmere på den norske boligpolitikken og på leiemarkedet i Norge. Videre vil jeg diskutere noen ulike perspektiver på hjem som er relevante for analysen av funnene fra feltarbeidet mitt. I kapittel 3, *Metode*, vil jeg se på grunnlaget for at jeg har valgt å bruke kvalitative intervjuer som metode for datainnsamling. Jeg skriver også om hvordan jeg har gjennomført datainnsamling og analyse, og hvilke etiske hensyn jeg har tatt. I kapittel 4, *Fortellinger om å leie bolig* presenterer jeg empirien fra intervjuene jeg har gjort.

I kapittel 5, *Leide hjem i Trondheim*, diskuterer jeg hvordan min empiri henger sammen med bakgrunnen og de teoretiske perspektivene fra kapittel 2. I kapittel 6, *Konklusjon*, presenterer jeg kort mine funn og konklusjoner.





## 2 Bolig og hjem i Norge

Målsetningen for denne oppgaven er, som vi så i kapittel 1, å undersøke det norske leiemarkedet fra leietakernes perspektiv. For å ha en bakgrunn å diskutere dette mot ønsker jeg i dette kapittelet å se nærmere på den norske boligsektoren. Jeg vil starte med å se på noen utviklingstrekk i historien til norsk boligpolitikk. Deretter vil jeg komme inn på boligpolitikken slik den er i dag. Dette er relevant fordi det er med å forme det norske leiemarkedet slik det framstår i dag, og på å forme den rådende tankegangen rundt bolig i Norge i dag. Begge disse elementene vil igjen virke inn på både mine informanter sin bosituasjon, og hvordan de opplever det å leie. Jeg vil videre se på leiemarkedet i Norge, og ulike aspekter ved det å leie som påvirker situasjonen til informantene mine. Til slutt vil jeg gå nærmere inn på noen geografiske perspektiver på hjem som er relevant for å drøfte empirien min fra Trondheim.

Det finnes ulike måter å organisere menneskers bosituasjon i et samfunn på. Sentrale motsetninger er eie vs. leie og private løsninger vs. offentlige eller sosiale løsninger. Boligmarkedet kan med bakgrunn i dette deles inn i fire ulike disposisjonsformer: *Direkte eierskap* er private selveide boliger, for eksempel eneboliger eller selveide leiligheter. *Indirekte eierskap* er ulike kollektive eierskapsformer som for eksempel borettslag. *Privat utleie* omfatter de aller fleste leieboliger i Norge. *Offentlig og sosialt utleie* omfatter utleieboliger som har sosiale formål av ulik type, for eksempel de kommunale boligene i Norge (Holt-Jensen og Cars 2009). Det er også mulig å dele inn boligmarkedet på andre måter. For eksempel er det vanlig å dele opp boligsektoren i Norge etter de tre disposisjonsformene *selveie* (tilsvarer direkte eierskap), *andelseie* (tilsvarer indirekte eierskap) og *leie* (se for eksempel Sørvoll 2011 og Sandlie 2013).

### 2.1 En historisk introduksjon til norsk boligpolitikk

Norge har en lang tradisjon som et land der mange eier egen bolig. Ifølge Annaniasen (2006) finnes mye av bakgrunnen for at boligeie står så sterkt som verdi i Norge i de tradisjonelle eiendomsstrukturene, blant annet med en stor andel av befolkningen som småbrukere som fra slutten av 1800-tallet i relativt stor grad eide egen bolig. Rundt 1900 var Norge var et land der relativt få bodde i byer og tettsteder, og forholdene på landsbygda var preget av små, selveide bruk. Den norske folketellingen gjort i 1920 viste at på landsbygda var 69 % av husstandene

selveiere, mens 33 % eide egen bolig i byene. I tillegg kommer det at husmenn som eide egne boliger, men ikke grunnen den sto på, ikke er regnet som selveiere i denne boligtellingsen (Annaniasen 2006). I byene var det flere som leide, men likevel var det 53 % av husstandene som eide egen bolig i landet som helhet. Ifølge Annaniasen (2006) var perioden rundt 1920 sannsynligvis også perioden der det var flest som leide bolig i Norge.

Fra midten av 1800-taller og utover 1900-tallet førte industrialisering og økende urbanisering til trangboddhet og en stadig forverring av boligsituasjonen for arbeiderklassen.

Boligspekulasjon var også utbredt, og bidro til høye husleier. Dette bidro til at det vokste fram et sterkt engasjement for å bedre boligsituasjonen, blant annet arkitekter og andre fagfolk som jobbet med boligspørsmål fra rundt 1900 og fram til 2. verdenskrig (Annaniasen 2006; Rørtveit 2015). Selveie vokste også fram som en sterk verdi i denne perioden, blant annet gjennom egne-hjem-bevegelsene. I denne perioden fikk vi også de første sosiale boligene i byene.

Under andre verdenskrig stagnerte boligbyggingen fordi tyskerne regulerte all byggevirksomhet, og enkelte steder ble mye av bygningsmassen ødelagt. Etter krigen vokste barnekullene, og vi fikk en ny sterk bølge med innflytning inn til byene. I likhet med andre vesteuropeiske land var målsetningen for boligpolitikken etter krigen gjenreising, og å bygge for å skaffe den voksende befolkningen gode boliger til en rimelig pris. Som vi skal se i det følgende ble det ført en aktiv politikk på mange plan for å nå dette målet. Mens mange andre land i hovedsak gjorde dette gjennom å tilby offentlige eller halv-offentlige utleieboliger, ble det i Norge gitt støtte til utbygging gjennom kooperativer i byene, og til selv-eide småhus utenfor byene (Sørvoll 2011). Det var en sterk målsetning for boligpolitikken at folk skulle få eie egen bolig. Det var også en målsetning i den sosialdemokratiske politikken at ingen skulle tjene penger på andres bolignød gjennom å leie ut boliger (Annaniasen 2006; Holt-Jensen 2009).

*Den Norske Stats Husbank* (nå Husbanken) ble opprettet i 1946 blant annet for å finansiere denne utbyggingsstøtten. Den ga lån med lave renter og lang tilbakebetalingstid til selvbyggere og boligbyggelag. Det var en målsetning at boligene skulle være rimelig nok til at alle kunne kjøpe, og man ønsket heller ikke at eierne skulle tjene store pengebeløp på videresalg av boliger finansiert av Husbanken (Annaniasen 2006). Derfor ble prisene på disse boligene (både selveide og kooperative) strengt regulert (Annaniasen 2006; Sørvoll 2011). I

tillegg til den direkte støtten til utbygging gjennom rimelige låneordninger brukte man også skattesystemet for å stimulere til boligbygging (Sørvoll 2011). Det ble blant annet gjort gjennom at bygg og anleggsarbeid var unntatt fra omsetningsavgift etter krigen (erstattet i 1967 av momskompensasjon), og rentefradrag på skatten (Sørvoll 2011).

Mange kommuner bidro videre med en aktiv tomtepolitikk, blant annet for å bøte på tomtmangel og for å sørge for rimelige tomter til selvbyggere og boligbyggelag. I tillegg var det husleiereguleringer på utleieboliger (Sørvoll 2011).

På slutten av 1970-tallet startet en gradvis omlegging til en mer markedsregulert boligsektor, der boligpolitikken ble spesifikt rettet mot å hjelpe vanskeligstilte. Begrunnelsen for dette var at på grunn av velstandsøkning og stor utbygging av boliger kunne de fleste nå løse boligbehovet gjennom markedet. Prisreguleringen av selveide boliger var avviklet alt i 1969, og i løpet av 1980-tallet ble prisreguleringene i borettslag også gradvis fjernet. De fleste kommunene sluttet å drive en aktiv tomtepolitikk. Samtidig ble subsidiene fra Husbanken til boligutbygging trappet ned. Mellom 1950 og 1995 finansierte Husbanken rundt 2/3 av alle nyoppførte bolighus, i 2004 var dette nede i 1/3 (Grødem og Sandlie 2013). I stedet ble det altså innført personrettede støttetiltak for vanskeligstilte på boligmarkedet (Sørvoll 2011). Samtidig fortsatte de indirekte subsidiene av boligeiere, gjennom lav skatt på boliger, og gjennom skattefradrag for gjeldsrenter (selv om dette ble redusert i 1987 og igjen i 1992) (Sørvoll 2011).

Boligpolitikken i Norge har dermed gått fra å være en aktiv politikk for å forme boligmarkedet og skaffe gode og rimelige boliger til alle, til å være en aktiv politikk til støtte for vanskeligstilte grupper samt en mer passiv støtte til boligeiere (og gjennom disse til utbygging av eierboliger).

### **2.1.1 Norge og de nordiske landene**

Ifølge Andersson m.fl. (2007) blir de nordiske landene ofte ansett som godt egnet for sammenlignende analyser, fordi det er mange kulturelle, historiske og samfunnsmessige likheter mellom landene. Ett av de områdene der de nordiske landene skiller seg klart fra hverandre, er likevel boligpolitikken. En sammenligning mellom de nordiske landene blir dermed relevant, siden det kan bidra til en forståelse av at betydningen og opplevelsen av det å leie bolig er avhengig av kulturelle, historiske og samfunnsmessige forhold.

De nordiske landene er tradisjonelt preget av sterke fellesskapsverdier, herunder at staten har et ansvar for å sikre et minimum av levestandard for alle innbyggere. Dette gjenspeiler seg også på boligområdet, selv om ansvaret både for boligsektoren og mange andre velferdstiltak i de nordiske landene stort sett er flyttet ned på kommunalt nivå (Holt-Jensen og Cars 2009). Selv om staten har tatt et overordnet ansvar for å sørge for at innbyggerne har tilgang på boliger i alle de nordiske landene har dette blitt gjennomført på ulike vis. Som vi har sett har norsk boligpolitikk vært basert på selveie og spesielt i perioden etter krigen også på en satsning på kooperative boliger gjennom boligsamvirkene. Til sammenligning har det for eksempel i Sverige i stedet blitt satset på allment tilgjengelige kommunale prisregulerte leieboliger.

Hvordan boligpolitikken har blitt utformet har også påvirket sammensetningen av boligsektoren. Tabell 1 viser fordelingen av de ulike disposisjonsformene nevnt over i de ulike nordiske landene. Norge og Island har en stor overvekt av husstander som eier egen bolig, mens det i Sverige, Danmark og Finland er en jevnere fordeling mellom eie og leie. Alle de nordiske landene har en privat leiesektor på mellom 10 og 20 %. Sverige, Danmark og Finland har i tillegg en større ikke-kommersiell leiesektor.

I Finland består de sosiale leieboligene av ikke-kommersielle boligselskap som får subsidierte lån. Beboerne har innflytelse over både styring og husleiepriser. Danmark har et liknende system med "almene boligselskaber". De er selvstendige og eid av beboerne, men eierskapet er kollektivt, og beboere kan ikke kjøpe og selge andeler som i norske borettslag (Holt-Jensen og Cars 2009).

I Sverige har man som nevnt en svært stor kommunal leiesektor med 900.000 leietagere. Fra 1930-tallet til 1990-tallet var sosial utleie gjennom kommunale boligselskaper en grunnleggende del av svensk boligpolitikk. Siden har denne politikken blitt nedbygget på flere måter (Andersson og Turner 2014). Reglene for utleie gjennom de kommunale boligselskapene er i dag slik at det er små forskjeller mellom dem og det kommersielle leiemarkedet (Andersson og Turner 2014). Det har blitt ført en politikk der kommuner kan innføre rett for leietakerne til å kjøpe boligen de bor i, og spesielt i enkelte byer har dette ført til en sterk reduksjon i antall boliger eid av de kommunale boligselskapene. Fra 1990 til 2010 ble for eksempel andelen av innbyggerne i Stockholm som bodde i sosiale leieboliger redusert fra 32 % til 18 % (Andersson og Turner 2014). De kommunale boligselskapene har, i tillegg

til å sørge for gode og rimelige boliger, blitt brukt til å sørge for en blanding av ulike eie- og leieforhold (Andersson og Turner 2014).

	Direkte eierskap	Indirekte eierskap	Offentlig og sosial leiesektor	Privat leiesektor	Annet	SUM
Danmark	51	6	20	19	5	100
Finland	64	-	17	15	4	100
Island*	81	5	4	10	-	100
Norge	63	14	5	18	-	100
Sverige*	38	16	23	17	6	100
*estimat						

*Tabell 1: Andelen av ulike eieformer i prosent de ulike nordiske landene i 2000, samt fordeling mellom ulike eie- og leieformer (Holt-Jensen og Cars 2009, 103).*

Norge og Island har en mye mindre offentlig og sosial boligsektor enn de andre nordiske land (se tabell 1). I Norge skulle det sosiale aspektet i større grad ivaretas gjennom boligsamvirkene som ble kraftig utbygd i etterkrigstiden (Holt-Jensen og Cars 2009), men i nyere tid har lovendringer ført til at forskjellen mellom dette indirekte eierskapet, og vanlige privat eide leiligheter er liten (Holt-Jensen og Cars 2009). Graden av indirekte eierskap varierer altså mye mellom de nordiske landene, det samme gjør lovverket boligkooperativene opererer innenfor og den sosiale funksjonen de har (Holt-Jensen og Cars 2009).

Boligpolitikken i de Nordiske landene er de senere årene blitt utfordret gjennom en hurtig økning i sosial segregering og eksklusjon (Holt-Jensen og Cars 2009). Det gjør kanskje spørsmålet om sosial boligpolitikk enda viktigere og mer aktuelt.

## **2.2 Dagens boligpolitikk i Norge**

Hovedmålsettingen i den norske boligpolitikken er at alle skal kunne bo trygt og godt (se for eksempel Husbanken 2016). Som nevnt i forrige kapittel er det også et grunnleggende prinsipp for den norske boligpolitikken at det er den enkeltes ansvar å sørge for et sted å bo (Grødem og Sandlie 2013). Utover dette kan boligpolitikken som nevnt grovt sett sies å være delt i to. På den ene siden har vi det som ofte kalles *eierlinja*, en målsetning om at flest mulig skal ha mulighet til å eie egen bolig, med tilhørende virkemidler for å gjøre dette mulig. På den andre siden har vi det som ofte kalles den sosiale boligpolitikken, som først og fremst

består av tiltak rettet mot dem som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en bolig på boligmarkedet.

Norsk boligpolitikk legger altså opp til at de aller fleste skal finne egen bolig på boligmarkedet (eie og leie) og uten offentlig innblanding. Store deler av det norske velferdssamfunnet, som skole- og helsesystemet, har vært basert på allmenne ordninger som er tilgjengelig for alle. Innenfor boligsektoren har midlertid store deler av den offentlige støtten i stedet blitt konsentrert til de som antas å ha spesielt behov for det, for eksempel på grunn av økonomiske eller helsemessige problemer. I motsetning til andre velferdspolitiske områder, som for eksempel helse og utdanning, iverksettes også det aller meste av boligpolitikken i Norge via markedet. Selv i perioden der tilskuddene til boligbygging var størst, var det private og utbyggingsselskaper som sto for selve utbyggingen (Sørvoll 2011).

Ifølge Holt-Jensen (Holt-Jensen 2009) er hovedutfordringene norsk boligpolitikk står overfor i dag knyttet til prisnivå, sosio-økonomisk og etnisk segregering spesielt i Oslo, dårlige støtteordninger for dem med dårlig råd, og at en markedsdrevet boligpolitikk har begrenset blant annet tilgjengelighet (universell utforming) og miljøvennlige løsninger.

Målsetningen om at flest mulig skal ha mulighet til å eie sin egen bolig har gjort at det meste er lagt opp rundt at man skal eie sin egen bolig, noe også 84 % gjør (Statistisk sentralbyrå 2015a). Gunstige skatteregler for boligeiere er hovedelementet for å støtte opp under dette. Eiendomsskatt i Norge er lav til ikke-eksisterende (varierer fra kommune til kommune), mens renteutgifter gir fradrag på inntektsskatt. I tillegg er skattebetingelsene for mange småskalautleiere er svært gode (Holt-Jensen 2009). Ifølge *Rom for alle* (Kommunal- og regionaldepartementet 2011) er de indirekte skattesubsidier til boligeiere anslått å være 55 milliarder kroner i året.

Eksempler på argumenter for en eierdominert boligsektor finnes i *Rom for alle* (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). Eie av bolig gir enkeltpersoner mulighet til å ta del i velstandsutviklingen gjennom å bygge opp egenkapital, og gir dermed også mulighet til å oppgradere bolig om dette er ønskelig. Utgangspunktet for dette argumentet er prisutviklingen i boligmarkedet, i tillegg kommer dagens skattepolitikk, og kostnader innebygget i et privat leiemarked (som overskudd til eier og utgifter i forbindelse med utskiftning av leietakere). Et annet argument er at eie av egen bolig kan gi mer stabile og trygge boforhold. I et land der de fleste eier, vil det videre være sosiale gevinster for den

enkelte ved å eie. Et slikt argument er ikke nødvendigvis et generelt argument for en eierdominert boligsektor, men det er et argument for å gjøre boligeie tilgjengelig for flest mulig i samfunn der eierskap allerede dominerer. Et fjerde argument er at å eie sin egen bolig gir bedre vedlikehold av boligmassen. For eieren av en bolig vil det være lønnsomt å bruke boligen på en måte som minimerer slitasje, samt å holde boligen ved like på en annen måte enn for en leietaker.

*Rom for alle* (Kommunal- og regionaldepartementet 2011) trekker også fram noen grunnleggende problemer med en så eierbasert boligpolitikk som den norske: For det første gir det å eie mye større risiko enn det å leie for dem med lite midler, også i Norge som regnes som et svært velstående land. En sterk eierskapsbasert boligpolitikk fremmer for det andre en økende ulikhet mellom dem som eier og dem som ikke gjør det. Et mer utbyggt privat leiemarked, eventuelt også et mer utbyggt system for offentlig utleie (utover kommunale boliger slik de finnes i dag) ville gjøre det enklere for dem som av ulike grunner vil eller må leie bolig. Likevel konkluderer utvalget med at eierlinja i norsk boligpolitikk bør fortsette, men at det bør gjøres endringer for å bedre vilkårene i leiemarkedet.

Holt-Jensen (2013) er mer grunnleggende skeptisk til retningen i norsk boligpolitikk. Ett element han trekker fram er at for innbyggere med svak og usikker økonomi vil veien fram til egen bolig være lang. Selv om selveie kan være et endelig mål, vil det altså være et sterkt behov for gode alternative tilbud på veien dit. Dette gjelder spesielt i storbyene hvor sterk prisutvikling gjør det stadig vanskeligere å etablere seg på boligmarkedet. På grunn av prisveksten er det derfor stadig flere som må leie i de store byene. Ett annet element Holt-Jensen (2013) trekker frem er at prisvekst og høy gjeldsbelastning gir uforholdsmessig stor risiko for de med lavere inntekter. Derfor kan det på en del områder både være enklere og billigere å gjøre grep på leiemarkedet for å redusere prisveksten i boligmarkedet, framfor å innføre tiltak for å hjelpe folk inn på eiemarkedet. Dette kan være gjennom tiltak som ulike ikke-kommersielle leietilbud, samt tiltak som hindrer spekulasjon i boligkjøp for utleie. Videre argumenterer Holt-Jensen (2013) for at sentrale virkemidler som bidrar til eierlinja, slik som skattefradrag på lån og begrenset eiendomsskatt og formueskatt på bolig, får den bieffekten at det blir mer lønnsomt å investere i «uproduktiv» eiendom (som hytter og boliger) framfor utvikling av næringsvirksomhet. Nettopp den samme boligspekulasjonen bidrar også til den prisveksten som av mange oppleves som et stort problem, både for de som

vil leie og de som vil komme seg inn på boligmarkedet med en egen bolig (Holt-Jensen 2013).

Ifølge Grødem og Sandlie (2013) skaper den norske eierlinja dermed skillelinjer mellom de som eier og de som leier. Muligheten for økonomisk gevinst gjennom boligeie er lavere for dem med dårlig økonomi, samtidig som risikoen for økonomisk tap i forbindelse med lån til bolig er større. Blant annet eier beboere med lav sosioøkonomisk status i mindre grad egen bolig, også i land med så stort fokus på selveie i boligpolitikken som Norge (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). Som jeg skal se nærmere på nedenfor har vi også et lite leiemarked, dominert av små og mindre profesjonelle utleiere, noe som bidrar til ytterligere utfordringer. De fleste som leier gjør også dette i det (kommersielle) private markedet.

Boligstandarden i Norge er høy, med mange eneboliger og tomannsboliger, og gjennomsnittsboligen er stor. Boligpolitikken har fremmet investering i bolig, siden investering i (egen) bolig har vært både sikkert og lønnsomt, blant annet gjennom de allerede nevnte skatteinsentivene. Dermed har boligprisene steget mer eller mindre konstant, og det har blitt vanskelig å komme inn på boligmarkedet for første gang. Det har også lønt seg å kjøpe framfor å leie (Holt-Jensen 2009).

Den sosiale boligpolitikken består, som jeg var inne på over, først og fremst av tiltak rettet mot dem som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en bolig på boligmarkedet på egenhånd. Mye av fokuset er rettet mot å hjelpe vanskeligstilte grupper, som for eksempel flyktninger og personer med rusproblemer eller andre helseproblemer. I noen grad hjelpes disse gjennom tildeling av kommunale utleieboliger, men også i stor grad gjennom å få hjelp inn på det private boligmarkedet (både leie og eie).

Den disposisjonsformen som Holt-Jensen og Cars (2009), som jeg var inne på i innledningen til dette kapitlet, kaller offentlig/sosial leie, er svært liten i Norge. Etter definisjonen i *Rom for alle* (regionaldepartementet) er det bare de kommunale boligene som kommer i denne kategorien, mens med en noe videre definisjon kan også studentboliger og enkelte mindre boligprosjekter (som for eksempel Svartlamoen i Trondheim) komme i denne kategorien.

Kommunale boliger utgjør rundt 5 % av boligene i Norge (Holt-Jensen 2009). Kommunene baserer i stor grad leieprisen på vanlig markedsleie for området, slik at de kommunale boligene ikke er et rimeligere tilbud enn andre leieboliger. Beboerne får tilgang på bostøtte på samme måte som andre leietakere/boligeiere om de har krav på det (Holt-Jensen 2009). De



kommunale utleieboligene er videre et tilbud til spesielt svake grupper, det vil si mennesker som har problemer med å holde på en vanlig bolig på grunn av psykisk helse eller rusproblemer, og flyktninger og asylsøkere. De siste årene har kontraktene i kommunale boliger også blitt kortere, med mulighet for at kontraktene ikke forlenges om leietakeren ikke lenger kvalifiserer for kommunal bolig (Vassenden 2014). Kommunene har også ansvar for mer spesialiserte botilbud til dem som trenger det, for eksempel gjennom tilrettelagte boliger for eldre og fysisk- eller psykisk utviklingshemmede (Kommunal- og regionaldepartementet 2011).

I tillegg til utleie av kommunale boliger består den sosiale boligpolitikken av økonomisk tilskudd til enkeltpersoner, det vil si bostøtte, startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). Den statlige bostøtten administreres av Husbanken og tildeles av kommunene, og gis til personer med lav inntekt og høye boutgifter. Startlån tildeles også av kommunene, som får midlene gjennom Husbanken. Startlånet gis til personer som har problemer med å skaffe egenkapital for å komme seg inn på boligmarkedet, og det gis etter vanlige rentevilkår i Husbanken. Tilskudd til etablering tildeles også for kjøp av bolig, og brukes ofte sammen med startlån. Tilskudd til tilpasning skal gjøre det mulig å tilpasse boliger for personer med nedsatt funksjonsevne.

### **2.3 Leiemarkedet**

Ifølge Levekårsundersøkelsen i 2015 bor bare 16 % av voksne i Norge i leid bolig (Normann 2016). Dette er lite i internasjonal målestokk (og også lite sammenlignet med land i Norden/Vest-Europa som Norge ellers ligner mye på, se f. eks. Holt-Jensen 2009). Videre domineres leiemarkedet i Norge av privatpersoner som leier ut bolig, enten det dreier seg om en del av boligen de bor i selv eller ekstraboliger (boliger de ikke bor i selv, uten at de har boligutleie som hovedbeskjeftigelse) (Medby 2012). I 2015 bodde 72 % av leietakerne i bolige leid av en privatperson, og 32 % av leietakerene bodde i boligen til utleier, mens bare 9 % av leietakerne bodde i bolig leid av en profesjonell utleier (Normann 2016). Det er imidlertid stor forskjell på hvem leietakere leier av i ulike deler av landet. I større byer er det noe mindre vanlig å leie av privatpersoner, og noe mer vanlig å leie av profesjonelle uteiere. Tabell 2 viser en oversikt over utleiere i Oslo og Trondheim fra Leiemarkedsundersøkelsen 2014.

	Oslo	Trondheim
Slekt/venner/arbeidsgiver/andre	7,9	7,6
Annen privat person	32	49,4
Privat gårdeier/gårdselskap	45,3	25,1
Kommune	5,4	6,8
Studentsamskipnad /studentstiftelse	9,4	11,1

Tabell 2: Utleiere etter kategori, i prosent, generert fra Leiemarkedsundersøkelsen 2014 (Statistisk sentralbyrå 2015b).

Medby (2012) skiller mellom det han kaller *utleide boliger* og *utleieboliger*. I dette legger han at kun en del av de til enhver tid utleide boligene er bygget eller anskaffet med tanke på utleie. I tillegg kommer skillet mellom en *flyktig* og en *permanent* del av leiemarkedet. Den flyktige delen består av ekstraboliger og sokkelleiligheter, mens den permanente består av blant annet boliger som leies ut av firmaer som har utleie som hovedvirksomhet og kommunal utleie (Medby 2012).

Omtrent 16 % av studenter i Norge leier studentbolig gjennom en av studentsamskipnadene i Norge (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). Studenter som leier på det private markedet får ofte dyrere og dårligere boliger enn de som leier studentbolig. I tillegg demper studentboligene presset i det private leiemarkedet, og kommer derfor også vanskeligstilte på boligmarkedet til gode. *Rom for alle* anbefalte at tilskuddet til studentboliger økes slik at det kan bygges 1500 nye boliger årlig (mot 1000 slik det var), samt at det sørges for at flere studentboliger passer for barnefamilier (Kommunal- og regionaldepartementet 2011).

Ifølge Sandlie (2013) og Normann (2016) er det å leie bolig i Norge i stor grad et livsfasefenomen. De aller fleste nordmenn ønsker å eie egen bolig om de har mulighet. Det er også flest unge som leier bolig, og en stor andel av befolkningen kjøper bolig etter hvert som de blir eldre. Det er likevel også en del som forblir leieboere i lang tid (Sandlie 2013).

Ifølge Normann (2016) viser Levekårsundersøkelsen fra 2015 at det å leie bolig i Norge henger tett sammen med alder og familiefase. Det er liten forskjell på hvor mange menn og

hvor mange kvinner det er som leier bolig. Det er størst andel blant de unge som leier bolig. I aldersgruppen 16 – 24 leier hele 88 % av de som ikke bor sammen med foreldrene (Normann 2016). Andelen leietakere synker fram til aldersgruppen 45 – 66 år, der det bare er 8 % som leier, men etter dette stiger andelen leietakere igjen (Normann 2016). Det er også flere blant enslige som bor i leid bolig enn det er blant par. I tillegg viser Levekårsundersøkelsen fra 2015 at det er flere som leier blant dem som har barn enn blant dem som ikke har det (Normann 2016).

Det å leie bolig henger også sammen med utdanning, yrkesaktivitet og inntekt.<sup>1</sup> Andelen som leier er høyere blant dem som har lav inntekt, og den er større blant studenter, arbeidsledige og uføre enn blant yrkesaktive og alderspensjonister (Normann 2016). Dette er imidlertid forhold som også henger sammen med alder og hvorvidt en er aleneboende eller par. Derfor er det vanskelig å slå sikkert fast hvor stor påvirkning de ulike faktorene i seg selv har. Det er også flere som leier bolig blant dem med lav utdanning (Normann 2016).

Levekårsundersøkelsen 2012 viser ifølge Sandlie (2013) at en mye større andel av dem som leier bolig tror de vil flytte i løpet av de neste to årene enn de som eier boligen de bor i (57 % mot 12 %), og en mye større andel av de som leier har flyttet i løpet av de siste 5 årene (69 % mot 25 %)

*Boligstandard* handler ifølge Sandlie og Grødem (2013) om de materielle sidene ved boforholdene, og til egenskaper både ved selve boligen og ved bomiljøet rundt. Sentrale egenskaper ved boligen er i denne sammenhengen blant annet størrelse og hustype, dårlige boforhold (for eksempel kalde rom, dårlige lysforhold eller problemer med fukt eller råte) og universell utforming. Dessuten trangboddhet, som ofte vil være viktigere enn faktisk størrelse på boligen. Forhold ved *bomiljøet* som vil være relevant er blant annet støy, forurensning, trafiksikkerhet og kriminalitet.

Både Levekårsundersøkelsen for 2012 og Levekårsundersøkelsen for 2015 viser at leietakere som gruppe har flere problemer med boligen sin enn de som eier (Normann 2016; Strand 2013). Levekårsundersøkelsen for 2015 bruker hvorvidt det forekommer fukt eller råte, hvorvidt det er for lite dagslys og hvorvidt boligen har to eller flere bad som indikatorer for boligstandard (Normann 2016). For alle disse indikatorene kommer personer som bor i leid

<sup>1</sup> En diskusjon av opplevelser blant mindre ressurssterke leietakere finnes blant annet i Anne Skevik Grødem og Miriam Latif Sandbæk (2013) sin rapport *Helt bakerst i køen*.

bolig dårligst ut. Men problemer med boligen er også vanligst blant de gruppene som oftest leier (Strand 2013). Det er dermed usikkert i hvilken grad det er en direkte årsakssammenheng mellom det å leie og disse problemene, men det kan tenkes at huseiere er nøyer med vedlikehold av egen bolig, enn det utleierte er av boligen de leier ut. Levekårsundersøkelsen 2015 viser også at de som bor i leid bolig oftere bor i små boliger og oftere er trangbodde (bor i en bolig med bare ett rom, eller med færre rom enn antall personer i husholdet) eller opplever at de bor trangt (Normann 2016).

Levekårsundersøkelsen 2015 fant også at de som bor i leid bolig oftere har problemer med *bomiljøet* enn de som eier egen bolig. Blant annet mangler de oftere tilgang på uteareal i tilknytning til boligen (hage, balkong eller lignende) og til trygge leke- og rekreasjonsområder og turområder (Normann 2016). De er også oftere plaget av støy, støv, lukt og forurensning som kommer utenfra boligen (Normann 2016). Normann (2016) påpeker imidlertid at dette delvis skyldes at det er flere som leier bolig i tettbygde strøk, men mener dette ikke er ansvarlig for hele forskjellen mellom de som bor i leid bolig og de som eier egen bolig.

Selv om de som bor i leid bolig statistisk sett dermed bor i både dårligere og trangere enn de som eier har de likevel en høyere boutgifter målt opp mot inntekten, og det er flere av dem som opplever at boutgiftene er tyngende (Normann 2016).

### **2.3.1 Husleieloven**

Lov om husleieavtaler (Husleieloven 1999, sist endret 2014) ble vedtatt i 1999, og trådte i kraft fra januar 2000. Det ble blant annet gjort endringer i denne i 2009 og 2014. Leietakere har stort sett god beskyttelse i selve loven, men måten leiemarkedet fungerer på gjør at beskyttelsen ikke alltid er så god i praksis (Holt-Jensen 2009).

Diskriminering, det vil si valg eller på annen måte forskjellsbehandling av leietakere på bakgrunn av «*kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk*» er ulovlig ifølge Husleieloven (1999, sist endret 2014, § 1-8). På grunn av det lite transparente norske leiemarkedet, og fordi en stor andel av utleierne bare leier ut en eller få boliger er det imidlertid vanskelig i praksis å påvise dersom det forekommer diskriminering.

*Rom for alle* (Kommunal- og regionaldepartementet 2011) anslår videre at sammensetningen

av utleiere i Norge, med en stor andel småskalautleiere og privatpersoner, gjør at vi får mer diskriminering på leiemarkedet. Utleiere må vurdere risikoen for slitasje og ubetalte husleier ved den enkelte leieboer, og vil dermed velge leieboere de tror vil gi minst mulig risiko. En slik risikovurdering kan imidlertid fort baseres på fordommer og ende som diskriminering av utsatte grupper. De som leier ut en eller få boliger er også ekstra sårbare i forhold til leietakere som for eksempel ikke betaler leie, siden de ikke kan spre risikoen utover mange boliger. Småskalautleiere har derfor ekstra stor interesse av å prøve å «sile ut» personer de tror vil være dårlige betalere, noe som i praksis i stedet kan ende opp som diskriminering av sårbare grupper (for eksempel etniske minoriteter) (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). I tillegg vil det ved utleie av for eksempel en sokkelbolig være et nærmere forhold mellom utleier og leieboer enn det det vil være ved utleie fra et større firma, og de som leier ut en sokkelbolig kan også tenkes å vurdere hva slags leieboer de ønsker utfra hvem de ønsker å ha som nabo, ikke bare økonomiske risikovurderinger (Kommunal- og regionaldepartementet 2011). Ifølge Vassenden (2014) opplever blant annet noen etniske minoriteter og personer med synlige rusproblemer eller problemer med psykisk helse ofte diskriminering på leiemarkedet i Norge.

Videre er leieprisvernet i den norske husleieloven er svakt. Leien kan ikke være «urimelig» i forhold til normal markedsleie på tilsvarende leieobjekt (Husleieloven 1999, sist endret 2014, § 4-1), men det er ingen prisregulering som kan korrigere markedsleien. Leieprisen kan ikke endres mer fra avtalt sum enn at det tilsvarer endringen i konsumprisindeksen, og ikke mer enn en gang i året. Begge parter kan kreve at leien endres, men så lenge konsumprisindeksen fortsetter å øke er det eier som tjener på endringen. Etter tre år kan partene kreve at leien skal tilpasses til gjengs leie for tilsvarende bolig med leieavtale inngått på samme tid (Husleieloven 1999, sist endret 2014, § 4-3).<sup>2</sup>

Leieavtaler kan inngås for bestemt eller ubestemt tid (Husleieloven 1999, sist endret 2014, § 9-1). Med noen unntak er korteste varighet som er lovlig for en tidsbestemt leieavtale i utgangspunktet 3 år, og ett år dersom boligen er en del av en enebolig eller tomannsbolig der eieren selv bor (Husleieloven 1999, sist endret 2014, § 9-3). En tidsubestemt avtale har med noen unntak oppsigelsestid på tre måneder. Leietakeren kan si opp når som helst, mens utleieren kan kun si opp avtalen dersom:

---

2 En diskusjon rundt effektene av dette finnes i Medby (2012b)

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen (Husleieloven 1999, sist endret 2014, § 9-5).

Problemer for leietakere kan dermed oppstå fordi utleier har rett til å si opp leieavtalen når hun eller medlemmer av hennes husstand skal bruke husrommet som bolig eller ved riving eller ombygging av husrommet. Fordi en stor andel av utleieboliger i Norge leies ut av privatpersoner gir dette en usikkerhet i bosituasjonen til de som leier disse boligene. I tillegg er det svært vanskelig å kontrollere i hvilken grad opplysninger om framtidig bruk av boligen stemmer, og leietaker har få sanksjonsmuligheter om de finner eller mistenker at utleier ikke har fulgt loven (Martin Gustavsen 18.04.2015).

Kvalitet på boliger i Norge reguleres gjennom Plan- og bygningsloven, sammen med Teknisk forskrift. Sammenhengen mellom disse og husleieloven er uklar. Det er også lite sanksjonsmuligheter for leietakere dersom ikke utleier oppfyller kravene (Martin Gustavsen 18.04.2015). Som vi så ovenfor er kvaliteten på boligen oftere dårlig for dem som bor i leid bolig enn for dem som eier egen bolig.

## **2.4 Noen tilnærminger til hjem**

Til nå i dette kapitlet har jeg stort sett fokusert på ulike forhold som påvirker boligsituasjonen til folk, som boligpolitikk og hvordan leiesektoren i Norge fungerer. I denne delen av kapitlet vil jeg fokusere mer på *hjem* enn på *bolig*. Det vil si at jeg blant annet skal se på hvordan de aktivitetene som foregår i hjemmet og de verdiene vi knytter til hjem kan innvirke på opplevelsen folk har av hjemmet sitt. Det handler om hvordan hjem skapes og praktiseres, og om betydningen dette har i folk sine hverdagsliv. Jeg vil se på tilnærminger som kan hjelpe meg å forstå hva hjem betyr for folk som bor i dem, og gjennom dette bedre forstå informantene mine sine opplevelser av å leie.

*Hjem* kan forstås som på den ene siden *stedet* der vi bor, og på den andre siden et sett med følelser og forestillinger. Ifølge Blunt og Dowling (2006) kan ikke stedet i seg selv og

følelsene og forestillingene vi har om hjem sees separat fra hverandre når vi skal forstå *hjem*. I stedet må vi forstå hjem som *forholdet* mellom det materielle (boligen og stedet) og følelsene og forestillingene. Hjem må også forstås som prosesser, for eksempel der hjem skapes av dem som bor der ( gjerne omtalt som *hjemproduserende praksiser*), og der normer og dominerende forståelser av hjem kontinuerlig bestrides og omarbeides gjennom slike praksiser (Blunt og Dowling 2006).

#### **2.4.1 Hjem som prosess**

En måte å tilnærme seg hjem på er derfor å se på de prosessene der vi gjør boligen vi bor i (og eventuelt også omgivelsene rundt) om til hjem, altså hvordan hjem «gjøres». Dermed får vi et fokus på «home making practices» eller hjemproduserende praksiser, som Brun (2013, 65) definerer som «*de symbolske og materielle praksisene som får oss til å føle oss hjemme og som bidrar til å skape et hjem*». Disse praksisene kan omfatte større prosjekter som oppussing eller bygging, eller hverdagslige praksiser og rutiner der vi bruker eller tar vare på hjemmene våre.

Cathrine Brun (2013) beskriver i bokkapitlet *Hjem er et annet sted* hjemproduserende praksiser i midlertidige boliger, det vil si i fysiske strukturer som i hovedsak ikke er ment å bli brukt som bolig over lengre tid der folk bor for eksempel fordi de har vært nødt til å flykte fra hjemstedet sitt. Brun (2013) bruker blant annet eksempler fra Sri Lanka og Georgia. Dette er svært langt fra situasjonen til mine informanter, men jeg mener at noen av innsiktene fra dette kapitlet likevel kan være relevant for en forståelse av hvordan det er å leie bolig i Norge.

Ifølge Brun (2013) representerer de midlertidige boligene en «*permanent midlertidighet*» for dem som bor der. De lever hverdagslivet sitt der, og de skaper seg et hjem gjennom hverdagsrutinene og gjennom en viss grad av tilpasning av boligene til sine egne behov, både praktisk og følelsesmessig. Men samtidig ser de for seg en framtid som ikke foregår i disse hjemmene, og dette er en framtid de ikke selv har kontroll over. I et (mer) «permanent» hjem ville de hjemproduserende praksisene vært en del av planleggingen for framtida, mens her foregår de altså på et sted man hele tiden venter på å reise fra. Dette bidrar ifølge Brun (2013) til en situasjon der det virker meningsløst å arbeide for ulike framtidsmål.

Vi kan ifølge Daniel Miller tilnærme oss hjem som «*a means of agency*» (Miller 2001, 112). Begrepet «*agency*» brukes gjerne om et individs evne eller mulighet til å handle. I forbindelse

med hjem kan dette handle om en persons mulighet til å gi uttrykk for, for eksempel identitet og sosiale relasjoner gjennom hjemmet. Miller (2001) bruker imidlertid også begrepet 'agency' om det materielle husets påvirkningskraft, og skriver blant annet om hvordan den materielle boligen påvirker de som bor der og deres hjemfølelse og identitet. Ifølge Miller (2001) har nemlig de som bor i et hjem ikke alltid kontroll over utforming av det: *«quite often we are not the agents that create the material environment»* (Miller 2001, 112), og deres mulighet til å gi uttrykk for identitet og sosiale relasjoner gjennom hjemmet er dermed begrenset. Miller (2001) illustrerer dette med historier om hjemsøkte hus der tidligere eiere gjennom «å gå igjen» fortsatt har noe kontroll over huset. I det virkelige livet går ikke de tidligere eierne igjen, men hvordan andre tidligere har brukt boligen og satt sitt preg på den påvirker og setter begrensninger for hvordan senere beboere kan gjøre boligen til sin egen. Han beskriver videre hvordan han opplever at hans eget hjem er 'hjemsøkt' på to ulike måter. På den ene siden er det at historien til huset gjør at han ikke kan gjøre helt som han vil, han føler at huset er for fint, og han er ikke flink nok med for eksempel dekorasjon til å yte det rettferdighet. På den andre siden er det de tingene han ikke liker i huset, men som han ikke har gjort noe med. Han føler for eksempel at han blir vurdert på bakgrunn av disse når han har besøk, at besøkende tror at det er hans valg at det er sånn (Miller 2001). Fordi hjem er så tett knyttet til identitet påvirker andres forståelse av det materielle hjemmet derfor ens egen hjemfølelse.

Videre viser Miller (2001) hvordan dette kan spilles ut i et område med kommunale boliger der det er kommunen som har kontroll med hvordan boligene kan brukes og hva beboerne kan gjøre med dem.<sup>3</sup> Han viser hvordan det for mange skaper en mangel på 'agency' over egne hjem, og hvordan det at de ikke har kontroll over utformingen av boligen begrenser deres mulighet til å skape seg et hjem der. Men han viser også hvordan noen av innbyggerne tar tilbake 'agency' og gjør hjemmet til sitt eget så godt de kan, gjennom innredning og i noen tilfeller gjennom ulovlig oppussing (Miller 2001).

I sin avhandling viser Rørtveit (2015) hvordan de oppfatningene samfunnet rundt har om drabantbyen Romolslia har sterk innvirkning på hvordan beboerne oppfatter sine egne hjem. *«For noen har dette vært så forstyrrende for deres følelse av hjem og identitet at de mange*

---

3 Kommunale boliger, eller 'council estates', er mye vanligere i Storbritania enn i Norge, og er ikke forbehold spesielle grupper slik som i Norge. Mange bor der over lengre tid, og boligene det er snakk om i denne artikkelen er langsiktige hjem for leietakerne.



*ganger har vurdert å flytte, til tross for at de trives veldig godt på Romolslia» (Rørtveit 2015, 89). I motsetning til i eksemplene fra Miller (2001) har beboerne på Romolslia i stor grad kontroll over utformingen av de materielle hjemmene sine. I stedet er det andres oppfatninger av andre aspekter ved hjemmene deres (i dette tilfellet området der de er plassert) som påvirker deres hjemfølelse.*

Det er altså en sterk sammenheng mellom identitet og hjem. Dette kan, som i eksemplene over handle om hvordan folk sin forståelse av seg selv og sin identitet påvirker hva slags hjem de ønsker, samtidig som både egen og andres forståelse av ens identitet påvirkes av hvordan den materielle boligen framstår og av de spor en selv har satt eller ikke har satt på den (Blunt og Dowling 2006; Miller 2001). Samtidig viser Blunt og Dowling (2006) at erfaringene og forestillingene våre om hjem påvirkes av ujevne sosiale relasjoner: *«The 'power geometry' of lived and imagined homes is such that a dominant ideology of home valorizes some social relations and marginalizes others; defines some places as home and others as not, some identities homely and others not, and some experiences at home alienating, others fulfilling» (25 – 26).*

Vi trenger videre ifølge Blunt og Dowling (2006) en forståelse av hjem som åpent og 'multi-skalært'. Med det mener de blant annet at hjem *«is not separated from public, political worlds but is constituted through them» (27)*, det vil si at både det fysiske hjemmet og forestillinger om hjem må forstås i relasjon til blant annet samfunnets normer og offentlig politikk. Ifølge Brun og Setten (2013) kommer ulike spenningsfelt derfor til syne i hjemmet. Blant disse er spennet mellom hvilke normer som eksisterer for hjem og de realitetene som hjem må praktiseres under, og spennet mellom folkelige hverdagspraksiser og ovenfraperspektiver. De skriver: *«hus og hjem blir til i samspillet mellom hvordan folk lever sine liv og skaper private hjem i ulike boliger på ulike steder, og «ovenfra»-styrte offentlige reguleringer og kontrollmekanismer» (Brun og Setten 2013, 11).* For noen er det oppnåelig å skape seg et hjem som møter samfunnets normer og forventninger, for andre ikke. Boligmarkedet er dermed med på å opprettholde en slik ulikhet der noen faller utenfor samfunnets normer og forventninger. Boligpolitikken kan, om en ønsker det, bidra til å gjøre denne ulikheten mindre, men den kan også bidra til å forsterke den.

## 2.4.2 Hjem som verdier, forestillinger og normer

Jeg har sett på aspekter ved hjem som prosess, men vi ser her at hjem som prosess og hjem som verdi henger tett sammen: de verdiene som vi tillegger hjem er ikke statiske, de er i stedet i konstant endring.

Som nevnt er det ifølge Blunt og Dowling (2006) et grunnleggende aspekt ved hjem at det er både materielt og forestilt. Det betyr, som jeg har vært inne på, at hjem både består av den fysiske boligen, og av de forestillingene vi har om hva hjem innebærer og verdiene og normene vi tillegger hjem. Det er dermed viktig at vi ser sammenhengene mellom materielle og forestilte hjem: de forestillingene vi har i et samfunnet om hvordan hjem er, og normene for hvordan det skal være påvirker hvordan vi bygger og lever i de materielle boligene. Samtidig påvirker de materielle boligene hvilke forestillinger vi har om hjem.

Vassenden (2014) har undersøkt forståelser av hjem med grunnlag i eierskap av egen bolig, eller mangel på dette. Dette har han gjort gjennom å intervju informanter fra tre ulike grupper. Han har intervjuet flyktningefamilier, og folk med problemer med psykisk helse eller rusmisbruk, som ikke har mulighet til å eie av økonomiske årsaker, men delvis også fordi de ikke er i stand til det. Både flyktningefamiliene og de med 'synlige' problemer med psykisk helse og rusmisbruk blir ofte diskriminert på, og ekskludert fra, det private leiemarkedet. Han har også intervjuet en gruppe der grunnene til at de ikke kan eie bolig er mer varierte, og ofte mindre varige (han kaller dem «*déclassé*»). Mange av informantene i denne siste gruppen har tidligere eid bolig, gjerne relativt nylig. Informantene leier både på det private leiemarkedet, og i kommunale boliger.

Hovedkonklusjonen til Vassenden (2014) er at leietakere i Norge kan oppleve en dikotomi mellom boligeiere og dem som ikke eier egen bolig som et skille mellom de 'verdige' (worthy) og de 'uverdige', eller mellom de som hører til og de som ikke gjør det ('insiders' vs. 'outsiders'). Han skriver:

In a 'homeowner country', non-homeowning—for the disadvantaged—may cause lack of belonging and (ontological) security, even a sense of reduced moral worth. Especially revealing are the symbolic boundaries that separate insiders from outsiders, and worthy from less worthy persons. (Vassenden 2014, 777)

Vassenden (2014) viser også til studier som har vist at lignende verdier tilskrives boligeie i andre land der det å eie egen bolig står sterkt, for eksempel Australia, New Zealand og Storbritannia. Han viser imidlertid også til en studie av Andersson med flere (2007) som viser

at betydningene som er knyttet til det å eie egen bolig varierer med hvordan leiesektoren i et land er bygd opp. Med bakgrunn blant annet i denne studien mener Vassenden (2014) at de negative konnotasjonene til å leie for eksempel i Norge handler om at boligsektoren i Norge er strukturert slik at det å leie ikke er et godt alternativ til å eie for dem som har mulighet til å kjøpe.

Dette kan ses som en kontrast til hvordan beboerne på Romolslia, som vi var inne på over, oppfatter sine egne hjem (Rørtveit 2015). For dem er det som vi så de negative verdiene og betydningene som tilskrives det å bo i drabantbyen «utenfra» som er problemet. Vassenden (2014) sin konklusjon er derimot at det er de faktiske forholdene i leiesektoren slik den er i Norge som i stor grad er opphav til de negative verdiene og betydningene som tilskrives det å leie.

Andersson med flere (2007) så på intervjuer rundt holdninger til bolig, og til boliger med ulike disposisjonsformer i Sverige og Finland. De finner at i begge landene er sikkerhet og privatliv sterkt knyttet til bolig, «*housing is associated with feeling of security and being oneself in one's own territory*» (Andersson m.fl. 2007, 159). Mens svenskene i liten grad skiller mellom eide og leide boliger, gjør finnene det. Boligeiere i Finland assosierer bolig med frihet til å kunne gjøre det man vil med boligen, og de som eier eneboliger assosierer boligen med de aktivitetene som de kan utføre i boligen og i hagen (Andersson m.fl. 2007).

Ifølge Andersson med flere (2007) er eie den disposisjonsformen som foretrekkes i både Finland og Sverige, men denne tendensen er altså sterkere i Finland enn i Sverige. I begge landene knytter informantene det å eie opp mot å spare opp penger, slik at en etterhvert vil få bedre råd. Andersson med flere sier om dette at «*Owning can be seen as a process. Renting on the other hand, is at best stationary, in that one always pays almost the same percentage of one's income in rent*» (Andersson m.fl. 2007, 163). Men i Finland er det også en sterkere tendens til å se bolig som en investering som på et seinere tidspunkt vil gi avkastning. Det er en sterk norm i forhold til det å eie bolig, så sterk at forestillingen er at «*If you are employed and have regular income, you should own, otherwise you are not 'sane'*» (Andersson m.fl. 2007, 161).

I Sverige er hvilken disposisjonsform som foretrekkes mer flytende, og gjerne knyttet til hvilken livsfase og hvilke behov den enkelte har. Eierskap anses som det som er å foretrekke for familier, mens for unge og eldre ses leie som fornuftig (Andersson m.fl. 2007).

I Sverige anser både de som leier og de som eier at det å leie er en trygg disposisjonsform. En slipper den finansielle usikkerheten som et boliglån gir, og samtidig har en god beskyttelse mot utkastelser og lignende. I Finland anser de som eier at det å leie er en mindre trygg disposisjonsform, der en kan risikere å miste boligen. Blant de som leier varierer det med hvem de leier av hvor trygge de føler seg på egen bolig. De som leier kommunale boliger føler seg trygge mot utkastelse (men det er stigmatiserende å leie disse boligene), mens de som leier privat føler seg mindre trygge på boligen (Andersson m.fl. 2007).

Vassenden (2014) finner at for informantene hans representerer en bolig det å eie egen bolig verdiene *sikkerhet* (safety/security), *frihet* (freedom/autonomy), *økonomi* (economy/savings), og *tilhørighet* (belonging). Vassenden (2014) framhever videre hvordan informantene hans ønsker seg *sikkerhet*, *forutsigbarhet* og *stabilitet*. Dette er noe de opplever at mangler i den leiesituasjonen de er i, og som de knytter til det å eie bolig. Manglende forutsigbarhet gjør at det er vanskelig å planlegge og jobbe mot den framtida de ønsker: «*What they wish for is simply a foundation from which they can plan ahead and envision the future*» (Vassenden 2014, 767). Derfor har de nå en følelse av midlertidighet og sårbarhet. Dette minner om Brun (2013) sitt begrep «*permanent midlertidighet*» som jeg har vært inne på over. Mange av de Vassenden (2014) har intervjuet har leid mange ulike steder i løpet av få år, og de vet at de ikke er ideelle kandidater når utleiery ser etter nye beboere til leilighetene sine, dermed er det vanskelig for dem å finne en ny bolig. Samtidig bor mange av dem slik at de er utsatt for at leieforholdet skal sies opp.

*Frihet*, eller *autonomi* har ifølge Vassenden tre aspekter: «(1) *freedom from dependency*, (2) *economic freedom [...] and (3) freedom to construct identity*» (Vassenden 2014, 770). Det første, *frihet fra avhengighet* handler her om å slippe at et så grunnleggende behov som bolig er avhengig av noen andre, og av utleiers mulighet til å si opp kontrakten eller kaste ut leietakeren. Det å ha mulighet til å bestemme *selv* om en vil flytte eller ikke, og altså ikke være avhengig av utleieren. Det tredje aspektet, *frihet til å skape sin egen identitet* handler om i hvilken grad en kan bruke boligen til selv-realisering, gjennom for eksempel innredning og hage, og dermed om i hvor stor grad en har mulighet til å gjøre boligen til et *hjem*. Dette handler både om hvilke rammer huseier setter, og om at mange ikke ønsker eller kan bruke tid og penger på å fikse opp ett sted som noen andre eier, og der en ikke selv har kontroll på hvor lenge en får bo. På samme måte som i Miller (2001) sine eksempler over har

dermed leietakerne ikke kontroll over egne hjem, og dermed heller ikke frihet til å skape sine egne hjem slik de ønsker.

Det andre aspektet ved frihet er ifølge Vassenden (2014) *økonomisk frihet*. I dette legger han at når en eier, sparer en penger gjennom nedbetaling av lån, i motsetning til husleie som kun går til andre. I tillegg til å se økonomisk frihet som en del av den friheten som assosieres med det å eie egen bolig, ser Vassenden (2014) også *økonomi* som en av de grunnleggende verdiene knyttet til det å eie egen bolig. Informantene hans var opptatt av utgiftene ved å leie, og hvordan disse påvirket økonomien deres. Men de var også opptatt av at det å eie var en form for sparing, og at dette var en mulighet som de var utestengt fra. I stedet for å bidra til sin egen økonomi gjennom å betale huslån, bidro til noen andre sin økonomi gjennom husleie.

Den siste verdien Vassenden (2014) knytter til det å eie egen bolig, *tilhørighet*, kan ses på flere nivåer. Det handler for det første om informantenes og familiene deres sin tilhørighet til boligen de bor i. Vassenden (2014) finner et ønske om å ha et sted å bo som er deres, for alltid, der de kan skape et langsiktig hjem for familien (gjennom hele livet og for flere generasjoner). For det andre handler det om tilhørighet til nabolaget der de bor, og til det større samfunnet. En slik tilhørighet kommer gjennom å ta del i de delene av det sosiale samspillet som handler om å skape egne hjem, for eksempel hverdagssamtaler om oppussing. Fordi det sosiale samspillet rundt det å skape egne hjem i stor grad tar for gitt at en skal eie egen bolig blir leietakere utestengt fra dette (uten at dette nødvendigvis er noe boligeierne gjør bevisst). Vassenden (2014) viser også til en forståelse av det å eie bolig som det *fornuftige*, og hvordan noen av informantene føler at det er en identitet de ikke har tilgang til så lenge de ikke har mulighet til å eie. For det tredje handler det å eie egen bolig derfor også om tilhørighet til det *norske* samfunnet. Dette gjelder spesielt for de av informantene som er flyktninger eller asylsøkere, men også andre informanter føler at de er på utsiden av det norske samfunnet når de leier bolig.



### 3 Metode

Oppgaven min handler om hvordan det *oppleves* å leie bolig i Trondheim. Jeg ønsker å vektlegge informantenes perspektiv og opplevelser. Jeg har derfor valgt å bruke kvalitativ metode for å samle inn data til oppgaven, siden kvalitativ metode er velegnet til å gå dypere inn i mindre grupper sine perspektiver og opplevelser. Kvalitativ forskning baserer seg ifølge Thagaard (2003) ofte på intervjuer eller observasjon, eventuelt på en kombinasjon av disse. Det er også vanlig å gjøre en kvalitativ analyse av allerede foreliggende materiale, som oftest tekst, men i noen tilfeller også bilder, lyd eller video (Thagaard 2003).

Jeg har valgt å basere meg på å samle inn eget materiale gjennom intervjuer med 8 informanter som leier eller har leid bolig i Trondheim, samt ett intervju med Martin Gustavsen som jobber for Leieboerforeningen (jeg kommer inn på valg av informanter seinere i kapitlet). Ifølge Thagaard (2003) er kvalitative intervjuer spesielt godt egnet til å få kunnskap om informantenes opplevelser av sin egen situasjon, noe som passer mine problemstillinger godt.

Ved bruk av kvalitative intervjuer baseres informasjonen forskeren får på informantenes gjenfortellinger og beskrivelser av situasjoner og egne opplevelser av dem (Thagaard 2003). Kunnskapen en får gjennom intervjuene avhenger av hva informantene deler, og i hvilken grad deres beskrivelser er troverdige og dekker det de har av relevante erfaringer. Den informasjonen en får gjennom intervju vil alltid være en forståelse av hendelser og erfaringer sett med dagens øyne. Informasjonen en får vil videre være avhengig av relasjonen mellom forsker og informant.

Når det gjelder de av informantene som er leietakere i Trondheim tar jeg utgangspunkt i at de er eksperter på sin egen situasjon, og at deres beskrivelser gjenforteller opplevelsene og erfaringene deres godt. Samtidig må all informasjon de gir må tolkes av meg. Deres beskrivelser vil dermed gi et godt inntrykk av hvordan det oppleves å leie bolig i Trondheim, og dermed gi et godt grunnlag for å kunne svare på problemstillingen min. Når det gjelder forhold som ikke går direkte på deres opplevelse av sin situasjon, som strukturelle forhold ved leiemarkedet i Trondheim, for eksempel prisnivå eller forekomst av diskriminering, tar jeg imidlertid utgangspunkt i at deres kunnskap om situasjonen ikke er fullstendig.

Martin Gustavsen er ansatt i leieboerforeninga og har erfaring med de utfordringene og mulighetene som finnes på leiemarkedet i Trondheim. Jeg har valgt å intervju han fordi det

finnes lite forskning fra før på hvordan det er å leie i Trondheim, og jeg har ønsket å trekke vekslers på den kunnskapen som finnes hos en som jobber med temaet.

Jeg presenterer funnene fra intervjuene med leieboere i Trondheim i kapittel 4. Funnene fra Intervjuet med Martin Gustavsen presenterer jeg i kapittel 5, sammen med en diskusjon av funnene fra alle intervjuene.

### **3.1 Utvalg**

Ifølge Thagaard (2003) bør ikke utvalget i kvalitative analyser være større enn at det går an å gjøre dyptpløyende analyser. Jeg har valgt å gjøre et relativt lite utvalg på 8 personer som er leietakere i Trondheim, fordi dette er lite nok til å gjøre dybdeintervjuer og mer dyptgående analyser med de tidsbegrensninger jeg har hatt. Utvalget er likevel stort nok til at jeg kan få en innsikt i erfaringene leietakere har i Trondheim, og dermed til at jeg kan svare på problemstillingene mine. Tabell 3 viser en oversikt over de ulike intervjuene jeg gjorde med leietakere i Trondheim, mens tabell 4 viser en oversikt over andre intervjuer og samtaler jeg har hatt.



Navn (fiktivt)	Alder	Rekruttering	Kort om informantens situasjon	Dato for intervjuet
1) Marie	35 - 45	Eget nettverk	Bor sammen med mann og to barn. Begge er opprinnelig fra land i Vest-Europa. De har bodd i Norge i nesten 5 år. Leier en leilighet på en gård der det også leies ut en annen leilighet. Utleier bor også på gården.	21.03.2015
2) Trond	45 - 55	Eget nettverk	Bor alene. Leier hos en som leier ut flere bygårder. Bodd på samme sted siden 2006, har leid i Trondheim siden 1991 Eier hytte.	26.03.2015
3) Gunnar	45 - 55	Gjennom Leieboerforeningen	Bor alene. Leier sokkelleilighet. Eide en periode egen leilighet.	27.03.2015
4) Kristian	35 - 45	Gjennom Leieboerforeningen	Bor sammen med kone og to barn. Leier hos Frost eiendom.	31.03.2015
5) Ragna	25 - 35	Gjennom Leieboerforeningen	Bor i en leilighet som en venninne eier, sammen med veninnen og mannen hennes.	07.04.2015
6) Magnus	25 - 35	Gjennom Leieboerforeningen	Bodde sammen med eks-kjæreste da jeg intervjuet ham, men hadde fått ny leilighet sammen med to bekjente.	08.04.2015
7) Inge	35 - 45	Gjennom Leieboerforeningen	Leier leilighet aleine. Er usikker på hvor lenge han vil fortsette å bo i Trondheim.	28.04.2015
8) Silje	35 - 45	Gjennom eget nettverk	Bor sammen med mann og ett barn. Flyttet til Trondheim for ett år siden. Leier leilighet, med ett års kontrakt. Hadde nettopp kjøpt leilighet, men ikke flyttet ennå, da jeg intervjuet henne.	27.05.2015

Tabell 3: Intervjuer med leietakere i Trondheim

	Tema for samtalen	Dato
Martin Gustavsen, ansatt hos Leieboerforeningen	Intervju brukt som kilde for oppgaven. Handlet blant annet om ulike aspekter ved det å leie i Norge og i Trondheim, spesielt om hvilke problemer som kan oppstå, og om utfordringer i leiesektoren i Norge og Trondheim.	18.04.2015

Tabell 4: Andre intervjuer og samtaler

Ifølge Thagaard (2003) brukes gjerne *strategiske* utvalg for å velge ut informanter til kvalitative studier. Det vil si at vi velger ut informanter som har «*egenskaper eller kvalifikasjoner som er strategiske i forhold til problemstillingen*» (Thagaard 2003, 53). Mitt utvalg er gjort med tanke på å få informanter som har erfaringer og opplevelser som er typiske for leietakere i Trondheim. Samtidig har jeg ønsket å få med en viss variasjon imellom informantene. Dermed håper jeg å dekket flest mulig av de utgangspunkt og utfordringer som finnes blant dem som leier bolig (hvor godt jeg mener jeg har lykkes diskuterer jeg lenger ned).

Jeg har videre ønsket å se på forholdene på de delene av leiemarkedet som i større grad benyttes av leietakere som leier over lengre tid. Jeg har også ønsket å fokusere på informanter som hadde vært i leiemarkedet over lenger tid, uten at jeg har spesifert dette nærmere. Jeg bestemte meg derfor for å ikke se på den delen av leiemarkedet som er spesielt tilpasset studenter, det vil si hybler og større enheter som annonseres utleid mot grupper av studenter samt studentboliger. Jeg har også ønsket fokusere på de boligene som er en del av det åpne leiemarkedet, og har derfor heller ikke sett etter informanter som er beboere i kommunale boliger. Derimot ønsket jeg å passe spesielt på å inkludere noen barnefamilier, da jeg så for meg at en del av utfordringene på leiemarkedet, som for eksempel mindre forutsigbarhet og begrenset utvalg av boliger, vil ramme dem ekstra sterkt.

Når informanter velges fordi de er tilgjengelige for forskeren, kalles dette et *tilgjengelighetsutvalg* (Thagaard 2003). Jeg fikk tilgang på noen av informantene i min egen bekjentskapskrets, gjennom å spørre aktuelle personer jeg visste om om de kunne tenke seg å bli intervjuet, og gjennom å spørre i min bekjentskapskrets om noen viste om aktuelle

personer som kanskje kunne tenke seg å bli intervjuet. For å spre utvalget mest mulig valgte jeg i tillegg å rekruttere informanter gjennom leieboerforeningen. Dette skjedde ved at Martin Gustavsen i Leieboerforeningen sendte ut en e-post til foreningens medlemmer i Trondheim, samt til noen av sine bekjente, og spurte om det var noen som kunne tenke seg å bidra til min masteroppgave.

Jeg har gjort utvalget mitt med tanke på at de opplevelsene mine informanter som gruppe har hatt skal gjenspeile vanlige opplevelser på det private leiemarked i Trondheim for den typen leietakere jeg har fokusert på (altså ikke vanskeligstilte grupper eller studenter). Når det gjelder informantene jeg rekrutterte gjennom forespørsel fra Leieboerforeningen er det verdt å være oppmerksom på hvorvidt dette er bestemte typer mennesker eller mennesker med bestemte typer opplevelser som svarer på slike forespørsler. Jeg trodde på forhånd jeg ville få mange svar fra personer med mange negative opplevelser ved å leie når jeg fant informanter på denne måten. Det viste seg at jeg ikke fikk informanter med utpreget negative opplevelser på leiemarkedet, men derimot informanter med en blanding av positive, nøytrale og negative opplevelser. Jeg trodde også på forhånd at de som svarte på forespørselen gjennom Leieboerforeningen ville være mer opptatt av forholdene på leiemarkedet enn andre. Dette viste seg å stemme godt. Det er vanskelig å si sikkert hvilken innvirkning dette har fått på dataene mine. Mange av informantene viste seg å være svært reflekterte både i forhold til egen situasjon og egne opplevelser, og i forhold til forholdene på leiemarkedet i Trondheim generelt.

Det var en overvekt av menn som svarte på forespørselen via Leieboerforeningen. De informantene jeg rekrutterte gjennom eget nettverk ble i noen grad valgt med tanke på å rette opp det jeg så som en svakhet ved kjønnsbalansen i utvalget som ble rekruttert gjennom Leieboerforeningen. Fordi jeg hadde en overvekt av kvinner blant de informantene jeg rekrutterte gjennom eget nettverk, endte jeg derfor likevel opp med en ganske balansert kjønnsfordeling alt i alt. De ble også i noen grad rekruttert med tanke på å få flere informanter med familie, da jeg som jeg var inne på over ønsket at disse var representert i utvalget mitt.

En utfordring med rekruttering fra eget nettverk er at en gjerne finner mennesker som er relativt lik en selv, både når det gjelder kjønn, alder og sosial bakgrunn. Dette stemmer også godt med mitt utvalg, der to av tre informanter har svært lik bakgrunn som meg. Som nevnt bidro dette imidlertid både til flere barnefamilier og til en jevnere kjønnsbalanse i utvalget

totalt.

En generell utfordring ved studier med frivillig rekruttering av informanter er at informanter med høy utdanning og informanter som mestrer livstuasjonen sin ofte er mer tilbøyelig til å ønske å delta (Thagaard 2003). Dette er tydelig også i mitt utvalg, både den delen som er rekruttert gjennom leieboerforeningen og den som er rekruttert gjennom eget nettverk. Leieboerforeningen har på sin side kontakt med et mye bredere tverrsnitt av leietakere, og intervjuet med Martin Gustavsen kan dermed bidra til å kompensere for denne skjevheten.

### **3.2 Planlegging og gjennomføring av intervjuer**

Når det gjelder første kontakt med de informantene som jeg rekrutterte gjennom eget nettverk tok jeg kontakt med dem via e-post eller SMS. For informanter som jeg ikke selv kjente, ba jeg de i nettverket mitt som kjente dem å ta kontakt og spørre om det var greit at jeg kom med en forespørsel om å intervju dem. Etter det tok jeg kontakt selv for å spørre om de kunne tenke seg å bli intervjuet, og å forklare kort hva oppgaven min handlet om. Informantene som ble rekruttert via Leieboerforeningen fikk, som jeg var inne på over, først en forespørsel fra Leieboerforeningen om de kunne tenke seg å delta i masteroppgaven min. Jeg fikk så navn og kontaktinformasjon til disse. Jeg fikk svært mange svar på denne forespørselen, og hadde ikke kapasitet til å intervju alle. Noen av de som svarte på forespørselen var også noe på utsiden av de gruppene jeg ønsket å intervju, flere av dem var for eksempel studenter. Jeg tok kontakt med dem jeg ønsket å intervju, ga dem litt mer informasjon om oppgaven min og hvordan intervjuene skulle gjennomføres, og spurte om de fortsatt var interessert. Jeg sendte også en e-post til de jeg ikke hadde kapasitet til å intervju, og takket for interessen.

Videre avtalte jeg tid og sted for intervjuene. De fleste intervjuene foregikk enten på informantenes arbeidsplass eller på et offentlig sted der det var praktisk for informantene å møte meg (blant annet på Gunnerusbiblioteket). Noen av intervjuene foregikk også i informantenes hjem. Jeg hadde i utgangspunktet en ide om at det kunne være fint å intervju informantene hjemme hos dem, siden hjemmet til en viss grad var relevant for intervjuene. Etterhvert kom jeg fram til at det kunne føles påtrengende for de informantene jeg ikke hadde truffet tidligere å foreslå et intervju hjemme hos dem. Jeg kom også fram til at for min egen sikkerhet var det best å gjøre intervjuer med personer jeg ikke hadde truffet tidligere på offentlige steder.

Før jeg startet intervjuene satt jeg opp en intervjuguide, det vil si en guide som bestemmer (eller antyder, avhengig av hvor strukturerte intervjuene er) rekkefølgen på temaer som skal komme opp i løpet av intervjuet, og noen ganger konkrete spørsmål som skal stilles (Thagaard 2003)(se vedlegg 1). Jeg satte også opp en egen intervjuguide for intervjuet med Martin Gustavsens fra Leieboerforeningen (se vedlegg 2). Mine intervjuguidene var relativt detaljerte med forskjellige temaer jeg ville innom i løpet av intervjuet, og mulige spørsmål jeg kunne stille for hvert tema. Noen av spørsmålene var aktuelle å stille til bare noen informanter, mens andre var aktuelle å stille til alle. Formålet med intervjuguidene var å forberede godt utformede spørsmål til intervjuene, å ha en mal for en god oppbygning av intervjuene, og å sikre at alle informantene var innom de samme temaene.

Ifølge Thagaard (2003) er det viktig at spørsmålene som stilles i intervjuet er utformet på en slik måte at de gjør det lettere for informantene å komme med gode svar. Dette betyr for eksempel at det ikke stilles ledende spørsmål, og at spørsmålene er utformet slik at de oppfordrer informanten til å være konkret og utfyllende. For å få informanten til å gi konkrete og utfyllende svar kan man også stille oppfølgingsspørsmål dersom svarene blir for korte eller overflatiske, og oppfordre informantene til å gi eksempler på konkrete hendelser og opplevelser. Selv om jeg ikke planla strukturerte intervjuer der jeg fulgte intervjuguiden nøye, var det en god støtte for meg å ha brukt tid på å forberede formuleringene av spørsmålene før jeg kom til intervjuene, og å ha ferdig utformede spørsmål å falle tilbake på i de tilfellene jeg stod fast i intervjuene.

Thagaard (2003) framhever også at det er viktig å ha en god oppbygning av intervjuet, med nøytrale eller mer upersonlige spørsmål som er enkle å svare på både som en innledning til og avslutning på intervjuet, og med de mer personlige og følelsesmessige mer sensitive spørsmålene kommer i midten av intervjuet. Dette kalles ofte intervjuets dramaturgi eller emosjonelle kurve (Thagaard 2003). Dette gjør at forskeren lettere opparbeider seg tillit hos informanten før de vanskelige spørsmålene stilles. Det er også mer etisk riktig å avslutte med enklere og mindre personlige spørsmål, slik at man ikke forlater en informant like etter en svært personlig fortelling. Med bakgrunn i dette satte jeg opp intervjuguiden med en innledning og noen bakgrunnsspørsmål først. Så kom de spørsmålene som skal gi meg bakgrunn for å svare på problemstillingen min, med en utvikling fra enklere og mer upersonlige spørsmål (som hvilket inntrykk informanten har av leiemarkedet) til vanskeligere

og mer personlige spørsmål (spørsmål om blant annet økonomi og problemer med å leie). Deretter rundet jeg av intervjuet med et mer generelt spørsmål om tanker rundt boligpolitikk og med avsluttende spørsmål og en oppsummering av intervjuet.

Oppsettet av intervjuguiden min er også inspirert av et eksempel på en intervjuguide utarbeidet av Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (Integrerings- og mangfoldsdirektoratet 2015).

Selv om jeg satte opp en detaljert intervjuguide, var selve intervjuene relativt ustrukturerte. Det vil vi si at jeg lot samtalen flyte ganske fritt og prøvde å følge opp tråder i informantenes fortellinger i stedet for å strengt følge intervjuguiden (Dunn 2000). Jeg ønsket også å tilpasse hvor strengt jeg fulgte intervjuguiden til den enkelte intervjusituasjonen. I praksis så jeg at mye av det jeg hadde planlagt å spørre om kom naturlig opp i løpet av intervjuene. Da måtte jeg også gjøre en vurdering av hvilke tråder i informantenes fortellinger jeg til en hver tid skulle følge opp med oppfølgingsspørsmål. I de tilfellene informantene hadde vært kort innom et tema uten at det passet å stille oppfølgingsspørsmål der og da, måtte jeg også vurdere om informanten var «ferdig» med temaet eller om vi skulle gå inn på det på nytt. Det varierte også, i hvor stor grad jeg brukte intervjuguiden i de forskjellige intervjuene. Noen av informantene hadde mye å fortelle, og tok til en viss grad kontrollen på intervjuene selv. Så lenge jeg syntes dette fungerte godt lot jeg informanten ha kontroll over intervjuet, og i disse intervjuene brukte jeg intervjuguiden mest som en sjekklister for å se at alle viktige temaer ble dekt i intervjuet. Andre informanter var mer passive i intervjuet, og svarte på spørsmålene mine uten å gå videre til nye temaer. I disse intervjuene brukte jeg intervjuguiden mer aktivt.

Jeg gjorde opptak av de fleste av intervjuene, og tok i tillegg noen notater underveis i intervjuet. I ett tilfelle ønsket ikke informanten at jeg skulle gjøre opptak, da tok jeg i stedet grundige notater underveis i intervjuet. For meg gjorde det å ta opptak av intervjuene at jeg kunne være mer med i samtalen. Intervjuene fikk også en bedre flyt, siden jeg ikke trengte pauser for å skrive. Den informanten som ønsket at jeg ikke skulle ta opptak, ba om det fordi hun følte seg ukomfortabel med det. Det er naturlig å tenke at om hun likevel hadde blitt intervjuet med opptak hadde det gjort det vanskeligere for henne å uttrykke seg som hun ønsket under opptaket. De andre informantene virket komfortable med å bli tatt opptak av, og ga ikke uttrykk for at dette påvirket dem i særlig grad under intervjuet.

Å oppnå en tillitsvekkende intervjusituasjon er grunnleggende for at informantene skal følge

seg trygg i intervjusituasjonen og ønske å fortelle om seg selv og sin situasjon (Thagaard 2003). Mulige grep for å oppnå dette er å gå inn i en lyttende og konsentrert rolle hvor man gir respons på det informantene sier, å vise støtte og sympati for å oppnå tillit hos informantene og å komme med vurderende kommentarer og oppfølgingsspørsmål for å komme bak overflatiske svar og få mer presise beskrivelser.

Fossåskaret (1997) beskriver hvordan ulike roller og statuser vi tar og blir tillagt underveis i feltarbeidet (og også hvilke roller og statuser informantene tar og blir tillagt) kan få betydning for den informasjonen en får. Begrepet *status* bruker han om «*kategorier vi kan plassere ulike posisjoner eller handlingsområder i*» (Fossåskaret 1997, 21), som finnes i samfunnet uavhengig av den konkrete situasjonen som vi befinner oss i. Begrepet *rolle* bruker han om den faktiske oppførelsen til en person, innenfor den statusen hun har tatt på seg eller fått tildelt (Fossåskaret 1997). Ifølge Dowling (2000) er det viktig å være klar over, og forstå maktrelasjoner i forholdet mellom informant og forsker. Ulike statuser og roller kan stå i ulike maktrelasjoner til hverandre. I enkelte situasjoner kan det være en jevnbyrdighet mellom forsker og informant, mens det i andre situasjoner kan være en skjev maktfordeling mellom dem. For eksempel kan forskeren havne i en ekspertrolle med mer kunnskap, lengre utdanning og høyere sosial status enn informantene noe som kan oppleves som en maktskjevhet.

I intervjuene jeg gjennomførte var det lett for meg å gå inn i en status rett og slett som masterstudent. Studentrollen er ofte preget av en følelse av at en er *på vei* et sted (til ferdig utdanning og arbeid), men ikke er der enda, og kan slik sett i en del sammenhenger gi lavere status. Samtidig utlignes dette til en viss grad av at som masterstudent er en, sett i forhold til dem som ikke er spesielt interessert i et felt, på vei inn i en ekspertrolle. De fleste av informantene mine var godt kjent med studentrollen, og hadde ingen problemer med å forstå meg som en masterstudent. Mange av dem hadde tidligere deltatt som informanter i andre masteroppgaver eller selv skrevet masteroppgaver. Tilsammen ønsket jeg at dette skulle gi meg et relativt jevnbyrdig forhold til informantene, for å bidra til en situasjon der informantene følte at de kunne snakke fritt med. En skjev maktrelasjon kan også bli etisk problematisk, blant annet dersom informantene føler seg presset til å snakke om ting hun ikke ønsker. Det er også viktig å huske at på noen måter er det uansett alltid forskeren som har mest makt over intervjuet, ved at det er denne som har kontroll over hvilke spørsmål som stilles, og over fortolkning og framstilling av fortellingene etter at intervjuet er ferdig.

Ifølge Fossåskaret (1997) kan det noen ganger være en fordel for forskeren å gå inn i en slags *lærlingrolle*, der forskeren skal lære om noe som informantene kan mer om. I mitt tilfelle viste det seg derimot å fungere dårlig. I de tilfellene informantene virket som de oppfattet meg i en slik rolle endte mye av svarene deres opp med i liten grad å handle om deres egne erfaringer. I stedet endte de opp med å 'lære opp' meg i hvordan for eksempel leiemarkedet i Trondheim fungerer, på en mye mer generell basis enn det jeg ønsket at intervjuene skulle foregå. I de intervjuene der informantene i stedet oppfattet meg som noen som allerede hadde kunnskap om emnet var det lettere å få dem til å fortelle om egne erfaringer.

### **3.3 Analyse**

Ifølge Thagaard (2003) kan analyse og framstilling av kvalitative data gjøres enten med temaer eller med personer i fokus. Dette kaller vi henholdsvis *temasentrerte* og *personsentrerte* tilnærminger.

En fordel med personsentrerte tilnærminger er at de gjør det lettere å få en helhetlig forståelse av enkeltpersoners historier. På den andre siden kan i noen tilfeller det være vanskeligere å få til en analyse med gode sammenligninger mellom de forskjellige historiene (Thagaard 2003). Med temasentrerte analyser kan det derimot være en fare at vi blir så fokuserte på de ulike temaene og de delene av informantenes fortellinger som passer inn under ulike temaer, at helheten i historiene og sammenhengene som enkelttemaene er en del av forsvinner. Jeg hadde i utgangspunktet planlagt å gjøre en temasentrert analyse. Underveis i analysen merket jeg at når helheten i informantenes historier forsvant, forsvant også en del av meningen bak opplevelsene deres. Jeg vurderte derfor å inkludere en personsentrert framstilling av noen av informantene i kapittel 4. Etter hvert bestemte jeg meg imidlertid for at det passet bedre for meg å fortsette med kun en tematisk framstilling av informantene. For å unngå at meningene i informantenes historier skulle forsvinne har jeg imidlertid vært nøye med å presentere informantenes bakgrunn og historier, og å bruke dem som en del av analysen. Jeg har også sett på intervjuene jeg har gjort som helhet underveis i analysen for å unngå at meninger i historiene som ikke er umiddelbart synlige når jeg deler opp intervjuene etter ulike temaer forsvinner.

De fleste intervjuene er som sagt gjort med opptak, og i tillegg noen notater, mens ett av intervjuene ble gjort med utfyllende notater underveis. For de intervjuene som det er opptak



av har jeg hørt igjennom intervjuene og tatt grundige notater av hva som ble sagt i løpet av opptakene. Underveis i analysen har jeg i stor grad tatt utgangspunkt i disse notatene. I tillegg har jeg hørt gjennom intervjuene noen ekstra ganger, og der jeg har brukt sitater fra informantene har jeg tatt disse direkte fra opptakene.

En sentral del av analysen av kvalitativt materiale er ifølge Thagaard (2003) kategorisering eller *koding* av dataene. Koding vil i denne sammenhengen si å finne fram til begreper som kan brukes til å beskrive ulike deler av dataene, og å knytte disse begrepene sammen med ulike deler av datamaterialet. Koding brukes for det første til å finne fellestrekk mellom intervjuene (empiriske koder) og for det andre til å finne deler av intervjuet som omhandler spesielle tema (teoretiske koder). De empiriske kodene brukes til å kategorisere dataene med ulike begreper som hjelper til å sortere dataene og som ifølge Thagaard «*er nært knyttet til innholdet i dataene*» (Thagaard 2003, 136). De teoretiske kodene brukes til å kategorisere dataene med teoretisk relevante begreper og begreper som hjelper forskeren å tolke dataene.

I praksis foregikk mesteparten av det jeg gjorde av koding og analyse som en integrert del av prosessen med å skrive kapittel 4 og 5. Jeg startet med å lage et utkast til kapittel 4 som var inndelt i temaer for en beskrivende koding av datamaterialet, og kopierte inn tekstutdrag fra de notatene jeg gjorde til intervjuene i dette dokumentet. Tekstutdragene var da merket slik at jeg alltid visste hvilken informant det handlet om. Den tolkende delen av kodingen gjenspeiles i kapittel 5.

### **3.4 Etikk**

Forskningsprosjekter basert på kvalitativ metode søker ofte sensisiv og personlig informasjon, og det er dermed viktig å gjennomføre prosjektene på en slik måte at informantene beskyttes mot eventuelle problemer som kunne oppstå på grunn av dette. De etiske hensynene som må tas i kvalitative undersøkelser er derfor basert på hensynet til informantene. Det er særlig tre etablerte prinsipper som må være førende i slike forskningsarbeider: konfidensialitet, informert samtykke og konsekvenser/skade for informantene (Dowling 2000; Thagaard 2003).

Konfidensialitet handler om at forskningen blir presentert slik at informantenes identitet ikke kan avsløres, og at det innsamlede datamaterialet som kan inneholde sensitive opplysninger om informantene beskyttes slik at andre personer ikke får innsyn i det. Informert samtykke

handler om at informantene samtykker til å delta i studien, og at de gjør det med en god forståelse av hva det innebærer å delta. Konsekvenser for eller skade på informantene kan oppstå på grunn av brudd på prinsippene om konfidensialitet eller informert samtykke. Det å snakke om vanskelige opplevelser og erfaringer kan også i seg selv oppleves som en belastning for informantene. For å ivareta prinsippet om å ikke påføre informantene skade må forskeren legge opp intervjuer og presentere datamaterialet slik at disse hensynene blir ivaretatt på best mulig måte.

### **3.4.1 Personvern og konfidensialitet**

Alle informantene er anonymisert slik at de ikke skal være mulig å gjenkjenne for en som leser den ferdige masteroppgaven. Informantene er gitt fiktive navn, og andre opplysninger er forandret eller tatt bort der jeg mener det er nødvendig for å beholde anonymiteten. For eksempel har jeg ikke oppgitt arbeidsplassen til noen av informantene. I de tilfellene informanten har barn eller samboer/ektefelle har jeg vært ekstra forsiktig med å oppgi opplysninger om disse der opplysningene i sammenheng med informantens egne opplysninger kan gjøre det lettere å gjenkjenne familien som helhet.

Prosjektet er ikke meldt til Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD). Denne beslutningen er tatt på bakgrunn av en telefonsamtale med en saksbehandler hos NSD (16.03.2015). Der ble jeg anbefalt å utforme prosjektet slik at personopplysninger ikke ble samlet inn på en slik måte at det utløser meldeplikt, og på denne måten også ta vare på informantenes personvern på best mulig måte. Bakgrunnen for at jeg tok kontakt med NSD var at jeg hadde gjort en endring i forskningsspørsmålene mine på et relativt seint tidspunkt som medførte at jeg bestemte meg for å gjøre intervjuer med enkeltpersoner om deres opplevelse med å leie bolig. Dermed var jeg over i en type metode som, avhengig av hvordan dataene oppbevares kan utløse meldeplikt til NSD, og jeg ville ha hjelp til å fylle ut søknadsskjemaet på et vis som gjorde at jeg raskest mulig kunne komme i gang med intervjuer. Saksbehandleren hos NSD mente det beste var om jeg klarte å utforme prosjektet slik at det ikke utløste meldeplikt, og ga meg opplysninger om hvordan jeg kunne gjøre dette. I praksis innebar dette for meg at opptak ble gjort på en mp3-spiller, og ikke ble oppbevart på utstyr som gjorde det mulig å søke i opptaket. Notater underveis i intervjuet ble gjort på papir. Både notater og lydopptak er oppbevart på en slik måte at de ikke er tilgjengelig for andre (hjemme hos meg og låst inn, når de ikke er i bruk). Alle notater som ble gjort på PC (digitalt)

er uten direkte personopplysninger. Disse notatene er oppbevart på min personlige PC, som er passordbeskyttet, samt på mitt hjemmeområde hos NTNU (også passordbeskyttet).

### **3.4.2 Informert samtykke**

Før jeg startet intervjuene fikk informantene mine et informasjonsskriv som handler om hva det innebærer å delta i studien, og hvordan informasjonen de gir kommer til å bli brukt (se vedlegg 3). Dette er basert på en mal for informasjonsskriv som NSD har utarbeidet (Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste ukjent dato). I tillegg fikk informantene en kort beskrivelse av hva oppgaven min går ut på (se vedlegg 4). De har også skrevet under på en samtykkeerklæring, der de sier seg villig til å delta i studien (vedlegg 5). I tillegg informerte jeg informantene spesifikt på slutten av hvert intervju (slik at de visste hva intervjuene handlet om og hva de selv hadde sagt) om at selv om de hadde gjennomført intervjuene hadde de fortsatt mulighet for å trekke seg fra studien om de ønsket det.

Alle informantene kommer til å få den ferdige oppgaven tilsendt. I tillegg har alle informantene fått spørsmål om de ønsker å se sitater fra dem selv før de brukes i oppgaven, og de som ønsket dette har fått dem tilsendt.

### **3.4.3 Skade og konsekvenser for informantene**

I forbindelse med oppgaven min vil brudd på konfidensialiteten, slik den er diskutert over, være en mulig kilde til skade og negative konsekvenser for informantene. Men kan f.eks. tenke seg at en informant som hadde uttrykt seg negativt om sin leiesituasjon kunne oppleve negative sanksjoner av ulik art fra utleier, eller at uttalelsene ville kunne innvirke på forholdet mellom dem på annen måte, dersom denne ble oppmerksom på uttalelsene. De forholdsreglene som er gjort når det gjelder konfidensialitet er dermed også viktige for å sikre at deltagelsen ikke skal kunne være til potensiell skade for informantene.

Som vi så i kapittel 2 er det å leie, og spesielt det å leie i en livssituasjon der det ikke er forventet at en skal leie, noe som til en viss grad er forbundet med lavere sosial status i Norge. I løpet av intervjuene kommer jeg innpå temaer som bosituasjon og økonomi som kan oppleves som vanskelige. For å minimere belastningen dette kan medføre har jeg, som diskutert over, strukturert intervjuene for å skape trygghet i intervjusituasjonen og gjøre intervjuene til en god opplevelse for informantene. I tillegg har jeg, i stor grad ført mindre

strukturerte intervjuer og latt informantene styre samtalen. Når informantene får gi sin egen framstilling av disse saksområdene og jeg får informasjonen jeg trenger fra det, blir det også mindre sannsynlig at informantene skal bli møtt av spørsmålsformuleringer som gjør at de opplever intervjuene som ubehagelige.

#### **3.4.4 Fremstilling av informantene**

Som nevnt over og i kapittel 2, blir det å eie egen bolig ofte oppfattet som det normale i det norske samfunnet. Leie framstår ofte som et overgangsfenomen, noe man gjør som student og tidlig i en etableringsfase. Leietagere som ikke passer inn i disse kategoriene kan dermed bli framstilt som en svakere gruppe. For meg har det vært viktig å ikke bidra til stigmatisering, samtidig som jeg er tro til det informantene mine faktisk forteller. Underveis i intervjuene oppfattet jeg informantene mine som reflekterte rundt sin situasjon, og det har vært viktig for meg å la det komme fram i mine presentasjoner av intervjuene.

Jeg har videre ønsket å beholde den muntlige følelsen i informantenes fremstillinger. Samtidig har jeg ønsket å «oversette» dem til et språk som klinger noe bedre i skriftlig form. Dette fordi det som virker som en god fremstilling av en situasjon muntlig, ofte kan virke klønete og tungvint i en skriftlig form, der vi for eksempel er vant til en mer gjennomtenkt setningsbygning. Derfor har jeg valgt å bruke en muntlig form på sitatene, men jeg har «ryddet opp» en del i dem, slik at jeg er mer tro til inntrykket de gir.

Når det gjelder intervjuet med Martin Gustavsen har jeg valgt å i enda mindre grad ta med det muntlige uttrykket, da det er mindre relevant i dette intervjuet.

## 4 Fortellinger om å leie bolig i Trondheim

I dette kapittelet presenterer jeg informantene sine opplevelser av det å leie bolig i Trondheim. Fortellingene har klare gjennomgangstema, delvis fordi dette er ting jeg ønsket å fokusere på i intervjuene, og delvis fordi det er tema som tas opp av mange informanter. Jeg presenterer derfor empiri fra alle intervjuene delt opp i disse temaene.

Jeg har, som jeg viste i kapittel 2, gjennomført kvalitative intervjuer med åtte personer som leier bolig i Trondheim. En kort presentasjon av alle informantene finnes i tabell 3, i kapittel 2.

### 4.1 *Hvorfor leier informantene mine?*

Det varierer i hvilken grad informantene mine føler at det å leie er et valg de har tatt selv. For mange av dem er det i stedet noe de er nødt til på grunn av den økonomiske situasjonen sin.

Silje hadde akkurat kjøpt bolig, men ikke flyttet dit, da intervjuet fant sted. De andre varierer fra de som ikke har mulighet til å kjøpe, til de som kanskje har mulighet nå, men ikke har hatt det tidligere. Noen har også hatt økonomi til å kjøpe tidligere. For eksempel har Gunnar eid leilighet tidligere, men solgt igjen, og Trond har ganske bevisst valgt å ikke kjøpe. Det varierer videre veldig om det lønner seg for informantene mine å leie eller ikke. Noen er også veldig fornøyd med å leie, andre ville kjøpt om de hadde mulighet.

Flere av informantene altså har en økonomi eller en livssituasjon som gjør at de ikke har mulighet til å kjøpe bolig. De som ikke har økonomi til å kjøpe opplever stort sett at krav til egenandel og/eller krav til fast inntekt/fast jobb gjør at de ikke har mulighet til å få boliglån. Noen av dem har også barn, eller har andre grunner til at de ikke vil eller kan kjøpe en liten 'startbolig', det vil si en liten, rimelig bolig som de kan starte karrieren som boligeiere med, for å komme inn på boligmarkedet.

Silje, som nylig flyttet til Trondheim sammen med mann og ett barn, forteller:

Jeg har midlertidig stilling, i første omgang ut året. Og det er en av grunnene til at vi leier. Vi tok jo litt sjansen, vi visste at jobbmarkedet var vanskelig når vi dro fra Oslo, men vi gambler på at det ordner seg, at vi fikk jobb. Og det fikk jeg jo etterhvert. Mannen har også midlertidig jobb. Og da ville ikke banken gi oss lån. Så det henger jo litt sammen, med vanskelig jobbmarked, så blir det vanskelig å komme inn på kjøpemarkedet, men nå har vi jo fortsatt midlertidige kontrakter, men vi har hvertfall nok til at banken har

gitt oss lån. Men vi veit jo ikke hva som skjer..., vi har midlertidige jobber begge to. Men det virker som vi begge får forlenget.

Familien har leid siden de flyttet til Trondheim, men har nå nettopp kjøpt leilighet:

Egenkapitalen på 15 % er tøff, spesielt om du ikke har foreldre som kan gi deg garanti eller forskudd [på arv]. ... Vi har jo spart opp på BSU begge to, og syntes vi hadde en del penger, men det er jo ikke nok. Vi er jo avhengig av greie svigerforeldre som stiller med resten. Det er jo kjedelig det og, å være avhengig av å få hjelp av foreldra når du er voksen.

Både Marie og Kristian er i en lignende situasjon. De har to barn begge to, og trenger boliger med en viss størrelse (selv om begge nok bor trangere enn gjennomsnittet). Kristian forteller at det oppleves som umulig å spare til egenandel med de boligutgiftene de har, og ingen av dem har foreldre som har mulighet til å hjelpe dem å få boliglån.

Marie forteller om hvordan hun og mannen ser på sin situasjon:

Vi har snakket en del om det [å kjøpe]. Vi kjenner en del som har kjøpt seg inn med 'startbolig', og så kjøpt gradvis større. Det kan ikke vi.

I utgangspunktet er Marie og mannen fornøyd med å leie. De kommer begge fra land i Vest-Europa der det er like vanlig å leie som å eie bolig, og de trives godt der de bor i dag. Men de er bekymret for hvilken påvirkning det vil ha på økonomien på lang sikt om de fortsetter å leie:

Det var bare at vi ikke hadde 'skatteboks' eller foreldre i Norge som eide bolig og kunne være garantist. I begynnelsen var det ikke mulig, nå kommer vi på et tidspunkt der det kanskje er mulig. Det vil være veldig dumt å oppdage når barna er ferdig på skole og flytter ut ... vanskelig å vite hva det kommer til å ha betydning å leie da.

Magnus og Inge er nylig ferdig som studenter, mens Ragna fortsatt studerer i tillegg til full jobb. De er dermed i en ganske annen livssituasjon enn de av informantene mine som har barn og har jobbet i flere år. De er i en situasjon der mange nok vil synes det er naturlig at de skal kjøpe bolig relativt snart, men har av forskjellige grunner ikke gjort det. Imidlertid har de relativt ulike syn på situasjonen sin. Magnus forteller at han har spart mye siden han begynte å jobbe, men siden han jobber deltid som vikar får han ikke boliglån. Han kaller det en *«blanding av at det ikkje er heilt på tide å kjøpe, men har ikkje heilt muligheten heller.»* Inge er i utgangspunktet i en lignende situasjon som Magnus, han er nylig ferdigutdannet, og jobber, men har ikke fast jobb. Han forteller at han hadde mulighet til å kjøpe bolig sist han

flyttet, og tror det egentlig hadde lønt seg (men ikke så mye), men han ønsket ikke å gjøre det. Delvis fordi han da sannsynligvis måtte kjøpt et stykke utenfor byen for å ha råd, delvis fordi han søker jobb på flere forskjellige steder og ikke ønsker å binde seg til Trondheim, og delvis fordi han har sett flere som har fått økonomiske problemer etter å ha kjøpt bolig og ikke ønsker å risikere det. Flere av de andre informantene forteller også lignende historier om folk de kjenner som har fått økonomiske problemer etter å ha kjøpt bolig.

Ragna forteller at hun tror hun får til å kjøpe nå om hun vil, og at hun ser for seg å kjøpe etterhvert, men hun er ikke helt klar til det enda. Hun forteller også at fram til hun fikk full stilling var det å kjøpe noe hun ikke en gang tenkte på som en mulighet:

Nå har æ kanskje sjans til å kjøpe, ... Har ikke hatt noe valg, så det har vært en helt irrasjonell ting å tenke på. Og æ har tre søsken, så, det er jo mange som har foreldre som hjelper til og sånn, og dem kunne sikkert, det, men.. [...] Æ har tenkt nå, som æ har fått 100 % stilling, på om æ vil det, men det er ikke noe som æ vil forte mæ med, og så har æ måtta tenke litt på, hvis æ ska kjøpe hva vil æ ha? Fordi tidligere så har det vært noen enkle krav, men ellers er det å ta det du får, så det har æ tenkt en del på. I så fall må æ no sette mæ ned å tenke på det. [...] Æ tenker å kjøpe etterhvert, men ikke no.

Flere av informantene har også grunner til å leie som ikke handler om økonomi, enten som hovedgrunn for at de leier, eller i tillegg til økonomien. Dette dreier seg ofte det praktiske ved at noen andre eier boligen, og det å slippe den økonomiske usikkerheten og det praktiske ansvaret som følger med, men også om det å ikke binde seg opp med boliglån.

Trond og Gunnar er noe eldre enn resten av informantene mine, og har leid over lengre tid. Begge bor rimelig, og tror det lønner seg for dem økonomisk å bo der de bor nå framfor å kjøpe bolig. Begge har også grunner til å leie som ikke handler om økonomi.

Gunnar forteller at han eide leilighet i blokk en periode, men trivdes dårlig der. Nå leier han i stedet en sokkelleilighet, og trives godt. Det gikk fram av intervjuet at han ønsker å bo i et roligere strøk enn det som er typisk for de leilighetene han tror han har råd til å kjøpe. I tillegg synes han det er godt å slippe ansvaret ved å eie bolig, både når det gjelder jevnlig oppussing, og det økonomiske og praktiske ansvaret om noe skulle gå i stykker.

Trond forteller at han ikke tror han har økonomi til å kjøpe bolig nå, men han har hatt det i perioder tidligere. Han har valgt å ikke kjøpe, delvis fordi han ikke ønsker å ta opp boliglån og trives godt der han bor og delvis fordi han eier en hytte der han bruker mye tid, og heller ønsker å investere (både økonomisk og tidsmessig) i den enn å kjøpe en bolig i Trondheim.

De fleste av informantene mine ser for seg at de kommer til å kjøpe bolig etterhvert. Inge forteller for eksempel at han etterhvert ønsker seg en enebolig der han kan 'gjøre som han vil':

Jeg kommer nok antakeligvis til å kjøpe etterhvert, men så er det sikkert sånn at da kjøper jeg meg heller en enebolig, rett og slett fordi det er ikke så mange eneboliger som er mulig å leie, og på ett eller annet tidspunkt så ønsker du noe litt større enn en leilighet. Men samtidig, det er jo vesentlig mer tid og arbeid.

[...] da går det også på den at da kan du tilpasse i mye større grad selv, da kan du slå inn vegger, bygge ut, gjøre personlige oppgraderinger, som du ikke kan gjøre i en leilighet, du kan ikke bare bygge på en leilighet hvis du trenger litt mer rom.

## **4.2 Å finne et sted å bo**

Flere av informantene uttrykte at det har vært vanskelig å finne et sted å bo, og/eller at de ikke ser fram mot å eventuelt å måtte gå på boligjakt på nytt. For noen har det derimot vært uproblematisk.

De fleste av informantene har på ett eller annet tidspunkt vært på visninger som har vært annonsert gjennom Finn.no eller lignende. Mange har også (nå eller tidligere) leid bolig enten av bekjente, etter tips fra bekjente eller fått en ny bolig gjennom en huseier de har leid av tidligere. Noen av informantene har også bevisst valgt alternative strategier etter at de har prøvd å finne bolig gjennom utleieannonser uten å lykkes. To av informantene har også valgt å leie bolig gjennom større aktører (Frost og Utleiemegleren) som ikke leier ut boliger gjennom annonser på Finn.no eller lignende. To av informantene har valgt (nå eller for en tidligere bolig) å selv annonsere etter bolig.

Det er gjennomgående at det har vært svært mange på visningene, og flere av informantene forteller at det er vanskelig å finne bolig på denne måten.

Kristian og familien bodde for eksempel i en sokkelleilighet fram til 2013, da de måtte flytte. De prøvde først å finne en leilighet gjennom annonser på Finn.no og lignende, men fikk ikke tilslag på noe. Han forteller om perioden der de så etter leiligheter:

Så da måtte vi ut, og sleit med å finne et sted å bo. Det var vanskelig. Det er vanskelig for barnefamilier å finn no', og for to år siden var leiemarkedet ganske trangt tur æ [...] Det var et mareritt. Vi fikk jo varsel i veldig god tid før hussalget og sånn, hadde åtte – ni måneder, men vi hadde itj sjans, vi holdt på å havne på gata. Vi hadde itj sjans på det private markedet. Vanskelig å få tilslag. Det var mange om beinet, og ganske tydelig at på det private markedet var barnefamilier itj populært, de vil itj ha unger i hus. Det var veldig slitsomt.



Vi kikka primært på sokkelleiligheter, fordi det var det som var økonomisk realistisk. Det er nesten bare det som er tilgjengelig på det private leiemarkedet. Vi fikk veldig mye tilbakemeldinga om at 'å nei, to unga, da bli åtti for lite te dokker, dere må finne dokk en anna plass'. Æ mente nå sjøl at det kanskje kunne være opp te oss å bestemme hva som var stort nok, vi var som sagt vant til femti kvadrat, så det hadde vært kjempebra [med åtti kvadradmeter], men det var ofte den meldinga vi fikk. Æ er itj så sikker på om dem hadde vårt beste i tankan når dem sa det...

Etter hvert som de begynte å bli redde for å bli husløse tok de kontakt med kommunen, men opplevde at de fikk veldig lite forståelse for situasjonen. Den eneste hjelpen de fikk tilbud om var til å finne hotellrom. Til slutt tok de kontakt med et større utleiefirma som de i utgangspunktet hadde latt være å se etter leilighet hos av økonomiske årsaker, og endte med en leilighet hos dem.

Gunnar valgte også å finne bolig gjennom en mer profesjonell utleier etter å først å ha sett etter leilighet i annonsemarkedet uten å lykkes. Andre informanter fortalte at de vurderte dette, men slo det fra seg på grunn av høye månedsleier og stort depositumkrav.

Marie har en historie som minner om Kristian sin, men der de endte med å finne en leilighet gjennom Finn.no til slutt. Sist de flyttet hadde de visst helt fra de flyttet inn i leiligheten de bodde i når de måtte flytte ut, og de begynte å se etter ny leilighet i god tid. De fikk ikke inntrykk av at utleierne ikke var interessert i å leie til noen med barn (men de hadde bare ett barn på det tidspunktet), men det var vanskelig å finne passende leiligheter, og det var alltid mange som var interessert i dem. Om prosessen og det å til slutt finne leilighet sier hun: «*Vi hadde flaks, men det var mye jobb, det var slitsomt og mye stress.*»

I tillegg til at det er vanskelig å faktisk få tilslag på en leilighet, er det også følelsesmessig vanskelig å gå på visning etter visning og bli vurdert av utleiere. Silje sier, om å gå på visninger for å finne en tidligere bolig (i Oslo, uten barn): «*det var veldig konkurranse, med mye folk på visningene, og du føler at du må selge deg sjøl, konkurrere om å være de snilleste, flinkeste, stilleste leieboerne du kan tenke deg.*»

Noen forteller også om utleiere som valgte å utnytte seg av situasjonen med svært mange som ønsker å leie en bestemt leilighet, for eksempel gjennom å sette opp prisen. Marie forteller at:

Det var utleiere som økte leia fra annonsen fordi de fikk mange interessenter. Det følte som de lekte med andre folk sin sårbarhet. Så lenge man kan gjøre sånn og folk er villig til å betale fortsetter det. Jeg vet ikke om det er lov i Nederland å gjøre sånn. Der er det mer objektive mål som utgjør leieprisen. Størrelse, antall

vinduer...

Ragna forteller også om hvor vanskelig det kan være å finne bolig gjennom denne typen visninger, og at hun til slutt valgte å lage sin egen annonse som en strategi for å unngå denne situasjonen når hun skulle finne en tidligere bolig:

Det er vanskelig, grunnen til at jeg og venninna mi lagde annonse var at vi var lei av å gå på visning. Det er demotiverende på samme måte som det å søke jobb og ikke få jobb. Man har ikke noe mulighet for å gjøre noe inntrykk heller, når det er åpen visning og så er det 70 andre, og så skal man bare skrive seg opp på liste, der er på en måte loddrekning hvem som får den. Det synes æ var vanskelig, særlig den gangen. Det var i juni vi skulle flytte, det var veldig vanskelig marked. Men det vart jo suksess, vi gikk på så mange visninger og visste ikke hva vi skulle gjør, og så lagde vi annonse... Men æ kjenner te folk som har gjort det samme og ikke fått napp.

Siste gangen hun flyttet skaffet hun seg i stedet bolig gjennom bekjente.

Flere av informantene mine har også skaffet seg et sted å bo uten at det har opplevdes som problematisk. En av dem er Magnus som nettopp har funnet et nytt sted å bo. Etter å ha kikket litt aleine valgte han å leie en leilighet sammen med bekjente, og etter å ha gått på noen visninger endte han opp med å finne en leilighet gjennom Finn.no sammen med dem. Han forteller om de valgene han gjorde underveis i prosessen:

Etter å ha sett litt på Finn, men ikkje vart fornøyd med det e såg, posta e på ett nettforum eg deltar i. Da var det en som sa at «oj, i etasjen over oss er det noen som skal flytte», så da dro e på visning. Men dem som leide ut ville leie ut til et par, så det gikk ikkje likevel. Da var det e og to andre, som fant ut at vi kan starte vårt eget lille kollektiv. Det virka som en litt bedre ide å prøve å finne noe sammen med noen e kjenne litt, og veit at virker trivelig, enn å bare flytte sammen med noen tilfeldige. Det har e gjort tidlegare, og sjølv om det var veldig vellykka for min del har e inntrykk av at det var mye flaks. Sjølv om kanskje e har lett for å se det gode i folk, e veit ikkje. Men bare på Voll studentby der e bodde før har e inntrykk av at mange var misfornøyd med kass folk dem bodde sammens med, det kan vere mye bråk eller rot og lite trivleg. E tenkte det var nok gambling med det no. Me for på forskjellige visninga, først gjennom finn, på leiligheta som var store nok til alle tre. Me var på ei visning på ei leilighet som var veldig fin, litt dyr, men veldig sentralt, det er veldig greit å bo så sentralt. Me fiksa depositum i går og flytter antagelig inn i neste uke. Me var litt spent på om me ville få'n, for det virka som om det var mange andre som hadde vært på visning, me tenkte at det antageligvis ville være hard konkuranse.

De av informantene mine som ikke alt har fått tak i en ny bolig og planlegger å flytte, er relativt fornøyd med det stedet de bor nå og regner med å bli boende en stund. Men flere gir uttrykk for at de ikke ser fram i til å eventuelt måtte flytte i framtida. Trond, som har bodd på samme sted siden 2006, forteller:

Æ veit lite om ... du kan sei at æ kvie mæ for hvis æ må flytte ut.

Jeg: Har du tenkt på ting som du tenker på at kan bli problemer?

Emh... Egentlig, altså, æ er jo røyker... akkurat der æ bor nå får æ røyke inne, men det er jo veldig sjeldent at en får det, men det er ikke noe problem det heller, hvis æ må røyke ute så må æ kanskje trappe ned litt... så det e'kke noe værre enn det, men det er jo det som bekymrer meg egentlig mest. Viss æ må flytte et anna sted, så må æ gå opp i leie, og da ... akkurat no så er æ midt mellom to jobba egentlig, så det, ... det e'kke gunstig hvis det skulle ha skjedd no... det kan jo bli bedre igjen etter hvert... Som sagt, altså, hvis det hadde blitt for ille så hadde æ komme til å flytta på hytta...

Informantene mine har også forskjellige strategier for å sørge for at de får tak i en god bolig, og for å slippe problemer med utleier. Flere forteller at de er nøye med hvem de leier av, og at de er nøye med å skrive en god kontrakt. Noen forteller også at de tidligere har vært i situasjoner der de ikke har vært like nøye, og har fått problemer med useriøse utleiere og manglende kontrakter (dette kommer jeg mer inn på nedenfor).

Inge er en av dem som har klare regler for hvem han leier fra:

Du skal aldri leie uten at du først har googla de, eller har snakke med noen som har leid hos dem før. Det er jo grunnen til at jeg også har styrt unna private, fordi sjøl om ikke de nødvendigvis går inn bevisst for å svindle deg så har ikke de nødvendigvis full styring på hva de ... på lover og regler.

Silje er i en litt annen situasjon en de andre informantene siden hun og mannen ikke ønsket å finne et sted å bo for mer enn ett år:

Vi har en låst kontrakt på ett år, de som eier den er ute og reiser og kontrakten kan ikke fornyes. De trengte noen som kunne binde seg ett år, og vi visste at vi kom ikke til å få kjøpt noe før det, så det var litt sånn vinn-vinn situasjon.

[...]

Jeg har dårlig erfaring med utleiere tidligere, og veit at det har mye å si hvem en treffer på. Og at man har ordentlige kontrakter, med lang nok oppsigelsestid så en ikke kan bli oppsagt. Det har kanskje blitt viktigere etter at man fikk barn, da. Vi var egentlig veldig fornøyd med at den kontrakten vi har nå var for ett år, da veit vi at da blir ikke vi kasta ut.

Hun forteller også om en maktubalanse mellom utleier og potensielle leietakere når leieforholdet skal inngås:

Du har jo på en måte ingen garanti for at den du leier av ... du får sjelden noen referanser på utleier. Du kan liksom ikke kreve det.

I likhet med Magnus og Kristian over, forteller mange av informantene at de på ett eller annet

tidspunkt har fått inntrykk av at enkelte utleiery foretrekker andre grupper enn de selv er en del av som leietakere. Magnus og andre blant informantene har inntrykk av at noen utleiery ikke ønsker å leie ut til studenter fordi de tror at de er mindre stabile leietakere. Men flere av informantene ga også uttrykk for at det virket som studenter var populære blant noen utleiery fordi de kan være villige til å betale høyere husleie, og at leiemarkedet i Trondheim generelt virker som det er tilpasset studenter mer enn for eksempel barnefamilier. Ingen av informantene mine har gitt uttrykk for at de har følt seg direkte diskriminert mot på leiemarkedet, noe som kan ha sammenheng med at ingen av dem tilhører grupper som typisk blir diskriminert (se kapittel 2 om diskriminering på leiemarkedet). Flere av dem har imidlertid inntrykk av at det forekommer diskriminering på leiemarkedet i Trondheim.

Flere av informantene har inntrykk av at utleiery helst vil ha leietakere som har en jobb. Blant annet forteller Magnus:

E husker en visning da e og eksen så etter leilighet. Oppussingsobjekt, pris etter lokasjon. Me fikk en merkelig kommentar, da vi spurte etter leiepris sa han som hadde visninga at det må være «dine egne penga, ikkje fra NAV». E kan forstå at han vil ha en sikker inntekt på det, men er det lov? På den ene sida tenkjer e jo at dem har rett til å bestemme hvem som skal bo der og hvem som de skal leie ut til. Og det kan hende e ikkje følte meg så råka fordi e ikkje er NAV-klient og sånne ting. E får forsåvidt et tilskudd derfra, men antar det ikkje er det han sikta til, men at det var hva slags folk han ville ha der.

Kristian mener at det finnes diskriminering på bakgrunn av hudfarge og norskkunnskaper:

Og det finnes en del urimelige krav fra utleiery trur æ, at det er en del spesifikke krav fra utleiery til dem som skal leie. ... En ser jo, folk med anna hudfarge, og tung aksang, dem får jo itj noe sted å bo, men det er jo umulig å bevise. Vi er heldig siden æ er norsk og snakker trøndersk, æ tenker på hvis æ hadde vært kanadisk og brun som kona mi så hadde det vært enda værre.

### **4.3 Erfaringer med å leie bolig**

For de fleste av informantene mine har det å leie en blanding av positive og negative sider. Det er interessant å se hvordan ulike ting kan oppleves som positivt av noen og negativt av andre, og hvordan ulike sider av samme fenomen kan ses som både positivt og negativt.

De fleste av informantene mine opplever at det å leie gir dem en fleksibilitet de ikke ville hatt om de skulle eie selv. Det er en frihet å slippe å ha boliglån, og det er lettere å flytte når en ikke eier boligen selv. Det er også en frihet å slippe å kjøpe bolig, noe som kan oppleves som en større avgjørelse enn å finne et sted å leie, og å slippe å ha ansvar for for eksempel

oppussing (både praktisk og økonomisk ansvar). For noen av informantene er denne friheten en stor del av grunnen til at de ønsker å leie, mens for andre er dette mindre viktig enn den friheten de opplever at de vil ha ved å ha sterkere kontroll over egen bolig.

Marie er blant dem som trives godt med å eie, og som setter stor pris på den friheten hun opplever at det gir. Hun sier:

Det er positivt å være fleksibel. Vi har muligheten til å flytte fra landet om det noen gang blir aktuelt, vi er begge fra utlandet. Om det skulle bli krig eller krise eller noe sånt, ikke at jeg tror det kommer til å skje.

Det er vanskelig å kjøpe hus. Vi slipper stress med oppussing, kjøkken, tak og så videre. Vi har mulighet til å fokusere på andre ting. I Nederland og Tyskland er det mindre vanlig å eie, så det har ikke vært naturlig å tenke på det. Når noen av vennene mine der kjøpte leilighet tenkte jeg alltid "hvorfor det"? Boliglån vil veie på skuldrene mine

[...]

Jeg liker ikke å eie. Jeg er kanskje litt minimalistisk, litt sånn 'bohemian'. Jeg vil gjerne fortsette å leie, forutsatt at vi ikke taper på det.

Ragna er mer delt, men hun er glad for å slippe den økonomiske risikoen ved å kjøpe:

Fram til nå har det ikke vært et alternativ å kjøpe. Det er jo fordeler i forhold til ansvaret du har, hvis du har gode kontrakter er det mange fordeler om noe skulle gå galt. Det er kanskje den eneste virkelige fordel. Æ har også opplevd, når æ flytta inn med en kjæreste på Bakklandet, rett før det hadde han kjøpt lavinnskudsleilighet i Ila, det var under finanskrisa. Fellesleia skjøyt i været, og han hadde en bitteliten leilighet som han betalte, ... nå sitter han igjen med masse lån og ikke noe bolig. Det har skremt mæ litt at æ har sett kordan det kan gå. Han er en smart fyr som tok i mot de rådane han fikk der og da. Klart at æ skal tenke mæ nøye om før æ kjøpe.»

For noen er det en stor fordel ved å leie at en slipper det praktiske ansvaret ved oppussing og utbedring av feil. Men samtidig setter det leietakeren i ett avhengighetsforhold til huseier, og hvis huseier er uvillig til å ordne opp eller er treige kan det sette leietaker i en vanskelig situasjon. For eksempel forteller Kristian:

Det e' itj nødvendigvis noe artig. Vi har et bad som itj er hundre prosent. Avløpet fra vasken er veldig treigt, vi har ei ordning der de forskyner oss med avløpsåpner, men det fungerer dårlig. Æ må ta den praten med dem om at badet må repareres rett og slett, og æ har jo på en måte rett på det, men det er en konflikt ... æ er itj no veldig sugen på å ta det opp, for æ veit jo at dem hopper itj på det akkurat, det er jo en stor jobb, å fikse et bad, det er en stor utgift for dem. Så æ ser jo for mæ at det kan bli noen runda fram og tilbake, æ har følelsen av at dem har itj så veldig lyst, dem tar itj initiativ til det sjøl. Og så har vi fått den løsinga der æ får avløpsåpner, men æ ser at det fungere itj, men i og med at vi har holdt på sånn ei stund, så trur jo kanskje

dem at vi har en avtale, og så hvis æ vil ha noe anna da så kanskje dem vil begynne å krangle på det, da. Men æ må jo bare ta den deran der etterhvert no.

Det er også noen av informantene mine som forteller om situasjoner der de har vært nødt til å be privatpersoner som de leier av om å utbedre kostbare mangler, og at de synes det var ubehagelig å be en annen familie eller lignende om å ta på seg en slik utgift på vegne av dem, selv om dette er utleiers ansvar.

Friheten som det å leie gir, har altså også en bakside. Samtidig som leietakerne har mindre ansvar for boligen, har de også mindre kontroll over hva som skjer med den. Og samtidig som det å leie gir dem en fleksibilitet når det gjelder flytting, gjør det at noen andre enn dem selv også har noe kontroll over hvor lenge de kan bli boende der de bor. Flere av informantene forteller at det kan være frustrerende at de ikke kan gjøre som de vil med boligen sin. Noen gir også uttrykk for at de ønsker en bolig som de har eierskap til, både juridisk og følelsesmessig. En av disse er Silje, som sier:

Det har hendt jeg har vært frustrert over måten leiligheten ikke er i orden på, og så kan jeg ikke gjøre noe for den er ikke min. Jeg har så lyst til å fikse den vifta på badet som bråker, men kan'ke begynne å gjøre det, for den er ikke min, eller male den veggen som er litt fálma, eller, ja, det er kanskje det, at jeg føler litt på behovet for å gjøre det mer til mitt, da, men det har jo kanskje, hvis man tenker å leie mer langsiktig enn det vi har gjort, så har man kanskje mer muligheter, ... Men de fleste utleiare lar deg ikke male veggene i de fargene du vil, eller sette opp lettvegger om du har lyst. Så det kjenner jeg litt på, at jeg har veldig behov nå for å ha en leilighet som jeg kan gjøre som jeg vil med, som jeg kan gjøre til mitt.

Noen ganger blir også små ting irriterende når man ikke har kontroll over dem selv. Magnus forteller for eksempel at:

Det einaste som e synes har vært irriterande har vært internettforbindingen der e bor no, som e mistenker er delt. Kjedelig å klage på fordi det er så billig, men trur det kunne vært enkelt og billig å fikse på.

De fleste av informantene mine gir uttrykk for at de føler seg trygge på leieforholdet de er i nå. Noen av dem er likevel usikre på hvor lenge de vil ha mulighet til å bo der de bor. Dette skaper en viss midlertidighet i bosituasjonen, selv om de ikke er redd for å bli kastet ut på kort varsel. Ragna, som bor sammen med ei veninne og kjæresten hennes i en leilighet veninna eier, forteller:

Om de [veninna og kjæresten] vil ha leiligheten aleine, vi har snakka litt om det. Ho har et håp om at æ skal være den siste som skal leie der. Og så har ho lyst på barn, ikke sant. Men i den situasjonen vi er blir æ ikke kasta ut på to ukers varsel og uten et sted og bo.

Flere av informantene forteller også at de har måttet flytte mot sin vilje tidligere. For de fleste har dette skjedd uten brudd på kontrakten, men noen har også opplevd å bli kastet ut på kort varsel og uten god grunn. Kristian har også opplevd å bli sagt opp fra boligen fordi den skulle selges og den nye eieren ikke ønsket å leie den ut videre, for så å oppdage seinere at boligen var leid ut likevel. Flere av informantene forteller også at de har gjort tiltak for å være sikret mot å måtte flytte. Noen har valgt å leie av større utleiery, og noen har valgt å leie med langsiktige kontrakter.

Livssituasjonen til leietakeren kan også påvirke opplevelsen de har av bosituasjonen. Ragna trives for eksempel godt der hun bor, men samtidig ser hun på det som midlertidig:

Så lenge æ trives og klarer å føle meg hjemme, og har en følelse av at jeg kan gjøre hva jeg vil. Det æ kanskje savner er å kunne ordne sånn at alt er sånn æ vil. Æ er veldig tilpassningsdyktig, det kan jo handle om det. Men æ har aldri tenkt at det her er den plassen æ skal være, har alltid visst at det er en form for mellomstasjon.

Dette passer godt til hennes livssituasjon, hun er snart ferdig som student og er i en situasjon der det regnes som normalt å leie bolig og å flytte ofte. Dette som en kontrast til for eksempel Silje ovenfor som gir uttrykk for at hun ønsker seg et hjem hun kan gjøre til sitt eget.

Alle informantene synes de i store trekk har greie leieforhold nå, men flere har hatt forskjellige problemer tidligere. Noen har som nevnt over blitt urettmessig kastet ut eller sagt opp. Noen har vært i leieforhold der utleier gjentatte ganger har kommet inn i leiligheten uten avtale, og flere har hatt problemer med å få tilbake depositum når de selv opplevde at de hadde rett på det. Flere av informantene forteller også at de opplever at de har vært 'heldig' med huseiere hvis leieforholdet har vært uproblematisk, men at dette ikke nødvendigvis er noe de tar for gitt.

Flere av informantene forteller videre om hvordan det å være i en sårbar situasjon gjør det lettere å havne i en vanskelig boligsituasjon, enten det er fordi en er «ung og dum» eller på grunn av mer personlige forhold. Ragna forteller for eksempel om hvordan hun valgte å flytte inn et sted hun opplevde som «shady», eller tvilsomt, fordi hun trengte å flytte fra en ekskjæreste så raskt som mulig:

Så bodde æ i Prinsens gate i en kort periode, leide meg inn der når det ble slutt med ekskjæresten. Æ leide meg inn der sammen med ei annen, som jeg ikke kjente fra før. Hele opplegget der var veldig shady, æ fikk den leiligheta fordi det var krise i forholdet, det var bare om å gjøre å finne noe så fort som mulig. Æ fikk rett

og slett den boligen uten noe kontrakt eller noen ting, dem hadde et navn på et firma, men æ var alltid bare i kontakt med en person, som bodde der og var sånn vaktmester-aktig person. Ho leide vel ikke, eller, det var mye en ikke visste der.

Silje kan fortelle om når hun ble kastet ut på to dagers varsel, og ikke visste noe annet å gjøre enn å godta det. Når jeg spør om det var brudd på kontrakta svarer hun:

Det var jo sikkert det, men jeg var så ung at jeg visste ikke hva jeg skulle gjøre. Man bare godtar det. I dag hadde jeg jo aldri... Du kan jo gjøre sak på det i etterkant, men det er ikke så mye å gjøre.

Det varierer veldig hvor mye informantene mine betaler i leie, både total leie og leie sett i forhold til størrelse, standard og beliggenhet på boligen. Dermed varierer det også hvordan de det lønner seg økonomisk for dem å leie sammenlignet med å eie. Noen har svært rimelig leie, og tror det vil lønne seg for dem å leie både på kort og lengre sikt. Noen har lavere månedlige utgifter enn de tror de ville hatt om de eide, men tror ikke det lønner seg for dem på sikt å leie. Det er også noen som har høyere månedlige utgifter enn de tror de ville hatt om de hadde eid egen bolig. Silje forteller blant annet at når de flytter til den leiligheten som de nettopp har kjøpt, og som har lignende standard og størrelse som den de bor i nå, kommer de til å få noe lavere månedlige utgifter.

Blant de som mener det ikke lønner seg for dem å leie leier de fleste fordi de ikke har mulighet til å kjøpe, men noen velger også å leie på tross av økonomien i det. Det er også flere av informantene mine som er usikre på om det egentlig ville lønne seg for dem å leie eller å eie, fordi de vet at det er umulig for dem å kjøpe, og derfor har de ikke tenkt nærmere på forskjellen.

Kristian er en av dem som føler at de har høye boutgifter, og forteller at med den husleia de har er det heller ikke mulig for dem å spare opp til egenandel. Han kommenterer at:

En har jo høye utgifta når en eier og, men en betaler jo littegran til seg sjøl. Det føles dyrt, og en føler jo at en er med på en karusell som en itj har noe kontroll over, en må nå bare være med på det der.

#### **4.4 Leie i ulike livssituasjoner**

Hvordan informantene mine opplever det å leie henger delvis sammen med livssituasjonen de er i. Det er blant annet et skille mellom de som ser den boligen de bor i i et relativt kort tidsperspektiv, og regner den som mer eller mindre midlertidig, og de som regner med at de vil ønske å bli boende på samme sted og ønsker å ha den som et mer permanent hjem. Blant



informantene mine er det noen som plasserer seg klart på den ene eller den andre siden av dette skillet, mens andre havner litt mer midt på.

Kun én av informantene er helt klar på at han ikke ønsker å kjøpe bolig hverken nå eller i fremtiden. Det er Trond, og som jeg alt har vært inne på er en av årsakene til at han ikke ønsker å kjøpe bolig at han alt eier en hytte der han heller vil bruke ressursene sine. Dermed har han også på et vis et mer permanent hjem der enn det han har i leiligheten han bor i i Trondheim.

På den andre siden av spektret er Silje, som kun ønsket å leie bolig for en kort periode når hun flyttet til Trondheim sammen med familien, og de tre informantene som er eller nylig har vært studenter. For disse fire er det helt klart at de ikke skal bli boende der de bor nå på lang sikt. For alle fire er denne leiesituasjonen noe de har ønsket basert på den konkrete situasjonen de befinner seg i for øyeblikket. Silje og mannen flyttet til Trondheim uten at noen av dem hadde fast jobb. De ønsket å kjøpe bolig så fort som mulig, og endte med å leie bolig midlertidig til situasjonen deres var mer avklart og det ble mulig for dem å kjøpe. De tre som er eller nylig har vært studenter ga alle uttrykk for at det å leie var noe som ga dem mulighet til å være mer fleksible, fordi det er lettere mindre arbeid med å flytte fra en bolig som en leier enn en som en eier. Dette er noe som passer deres godt til deres livvituasjon, spesielt for de to som ikke har fast jobb og som er usikre på om de eventuelt kommer til å flytte fra Trondheim.

Resten av informantene faller mer midt på spektret: de regner med å bli boende i leiebolig en stund, og vil gjerne fortsette å bo der de bor i dag. Samtidig er de enten usikre på hvorvidt de ønsker å bli boende mer permanent i leiebolig, eller de har et ønske om å kjøpe, men foreløpig ikke mulighet.

Blant informantene mine er det også et klart skille mellom de som bor aleine eller sammen med venner, og de som har barn. Ingen av mine informanter er gift eller samboer uten å også ha barn.

Familier trenger større boliger, og det gjør det vanskeligere både å finne leiebolig som passer og har en grei pris. Som jeg var inne på over er det noen av informantene mine som har inntrykk av at barn er lite velkomne blant utleiery, mens andre har motsatt inntrykk. Men alle informantene som har barn har inntrykk av at det er få boliger på leiemarkedet i Trondheim som er barnevennlige og store nok for barnefamilier, og samtidig har en overkommelig pris.

Det er også vanskeligere å kjøpe første bolig med de krav som en barnefamilie har til boligen.

For barnefamilier blir det videre viktigere med kontinuitet i bosted, så barna slipper å bytte skole og barnehage. Det å måtte flytte får andre konsekvenser for barn enn for voksne, siden de ofte har sosiale nettverk knyttet til nrområdet, og til skole og barnehage. Marie forteller for eksempel:

«Jeg tror ikke det er så stor forskjell. Bare usikkerheten som er ennå viktigere når man har barn. En søker barnehageplass og skole i nærheten, og de har venner her, det vil være veldig ille hvis man skulle måtte flytte.

Noen av informantene med barn forteller også at de tenker mye på hvordan barna behandler boligen. De forteller også om en følelse av at de må være ekstra forsiktig, siden de ikke eier boligen. Kristian forteller:

Når en bor en plass som ikke er sitt eget, så må en jo tenke litt på ka ungan gjør. En må ha depositumet i tanken nesten hele tida, når en bor med barn. Det er veldig slitsomt.

#### **4.5 Informantenes møte med boligeie som norm**

Det varierer i noen grad hva slags oppfatning informantene opplever at samfunnet rundt dem har til det å leie bolig. Det er likevel et fellestrekk ved alle historiene at de opplever at det tas for gitt av samfunnet rundt dem at de aller fleste eier bolig. Dette er noe som kommer til syne både gjennom media og gjennom kommentarer og oppfatninger fra andre personer. Mange av informantene har også en oppfatning av at boligkulturen i Norge er sterkt sentrert rundt det å eie boligen en bor i selv.

Noen av informantene får lite kommentarer på det at de leier. Mange av dem opplever imidlertid at dette er noe folk rundt dem synes det er helt naturlig å ha en mening om og «blande seg inn i», noen ganger uavhengig av om informantene ønsker kommentarer eller ikke. Mange av informantene opplever en generell forventning om at de vil/skal kjøpe etterhvert, eller rett og slett at folk tar det for gitt at de kommer til å kjøpe.

For eksempel får mange av informantene mine får til en viss grad overraskede reaksjoner når de forteller at de leier. De får spørsmål om hvorfor de leier, og noen får også høre argumenter for at de burde kjøpe, og opplever at andre kanskje blander seg inn i det de føler er private saker. Noen av de yngre informantene møter også forventninger om at foreldrene skal hjelpe til med å kjøpe bolig. Andre opplever få reaksjoner på at de leier.

En av dem som opplever at folk synes det er rart at de leier bolig er Silje:

Når jeg forteller på jobb at vi leier, så synes folk at det er kjemperart. De lurer på: «hvorfors det?» Og så forteller jeg at vi hadde ikke jobb, så vi fikk ikke lån. Og så: «jammen det går an å få lån allikevel, du må jo bare...», folk har tusenvis av meninger og råd om hva vi burde ha gjort. Men, ja, vi kunne sikkert ha fått lån, men vi ville ikke ha fått nok til å få noe vi ville ha bodd i langsiktig allikevel, så da hadde vi jo flytta om et år eller to uansett. Men det er veldig morsomt, eller interessant da, å se hva slags holdninger folk har, de går ut fra at folk eier, og når folk hører at vi har kjøpt nå, så går de ut fra at da har vi solgt noe også. «Hva har dere fått for leiligheten?» Nei, ingen verdens ting... Det er veldig tydelig at det er en veldig forventning at så fort du er ferdig som student i det minste, så skal du kjøpe.

Ragna forteller at etter at hun fikk full jobb er det veldig mange som går ut fra at hun planlegger å kjøpe leilighet i løpet av kort tid:

Det artige er kor mange som har sagt når æ har sagt at æ har fått meg 100 % jobb at « nå kan du gå til banken å få dæ huslån», det er det veldig mange som sier. Det er veldig rart for mæ, for det er ikke noe æ hadde tenkt så mye på.

Mange av informantene opplever også at det er stort fokus i media på det å eie bolig, og lite på leietakere.

Flere av informantene kommenterer også at det å kjøpe bolig oppfattes som det som er 'fornuftig' å gjøre i det norske samfunnet, eller som noe som skal til for å bli regnet som voksen. Noen sammenligner med situasjonen i andre land, og trekker fram at vi bruker mye tid og ressurser på bolig i Norge. Ragna tror det å investere i bolig er en del av den norske mentaliteten:

Det er en mentalitet i det, den norske måten å tenke på at du skal jobbe hardt for å eie ditt eget hus. Har med janteloven å gjøre, fordi hus og hytte er «fornuftige» ting å bruke penger på, mens en dyr bil feks, da har du sløset bort penger.

#### **4.6 Informantenes perspektiv på den norske boligpolitikken**

Informantene mine leier bolig i et land der boligpolitikken belønner dem som eier. Det varierer i hvilken grad de synes dette er et problem, men flere gir uttrykk for at det kjennes urettferdig. Magnus sier blant annet:

Det føles litt urettferdig. E har jo sett artikler der det er 20 – 22 åringer som snakker om hvor vanskelig det er å kjøpe, da tenker e, er det virkelig tiden. Men det er jo veldig lagt opp til det med BSU og så videre, en går jo glipp av en del perks [fordeler] ved å ikke kjøpe, og det er jo egentlig litt urettferdig- Du betaler jo skatt på lik linje med andre, så du betaler jo indirekte skatt for folk som eier. [Det blir på en måte] dobbelt opp fordi

du betaler jo alt til noen som eier boligen din, og så er du med å finansierer skattefradraget. Både BSU og skattefradraget er jo ... ekstra penger til dei som har penger fra før. Den sida er jo litt urettferdig. Men det er jo ordninger som er veldig populære, fordi de går til så mange, så de er vanskelige å endre.

Kristian kommenterer at boligmarkedet og boligpolitikken lager et todelt samfunn, og at det å komme over på 'riktig' side blir vanskeligere og vanskeligere.

Det blir vanskeligere og vanskeligere med krav til egenandel, det er jo egentlig helt urealistisk for oss å komme oss inn på boligmarkedet. [...] Som leietaker føles det litt urettferdig når du ser studenta med rike foreldre får sæ boliga. Det er nå en gang sånn, men æ ser jo det at det kanskje lage ett todelt samfunn, all den tid at det å eie har så mye høyare status enn det å leie. Og alle de fordelane en har med å eie, økonomisk, at en har mer igjen for det på sikt. For oss som begynner å bli 40 og vel så det, så begynner det å bli vanskelig. Vi har liksom ingen ungdomsfordeler noe mer heller, boligsparing for ungdom er ikke tilgjengelig for mæ. Det finnes jo grep for å få unge inn på boligmarkedet, og det er jo positivt, men for oss da som tok litt lang utdanning og litt mye studielån, vi har på en måte blitt sittende med svarteper.

De fleste av informantene mine har hatt relativt få problemer med leie av bolig, men noen av dem har likevel en klar oppfatning av at leiemarkedet som det er i dag ikke er uproblematisk. Flere av informantene kommenterer at de har vært 'heldige' som ikke har hatt mer problemer enn det de har hatt, med en henvisning til at det er mye problematiske forhold på leiemarkedet. Hva de legger i det varierer litt fra person til person, men ofte handler de leieforholdene de har gått inn i i god tro ikke har vist seg å ende dårlig. Flere av informantene snakker også om at det å finne en god bolig dreier seg om en kombinasjon av hardt arbeid og flaks. Ragna antyder at hun også har vært heldig fordi hun stort sett har vært i en situasjon der hun har hatt mulighet til å være nøye med hvilken leilighet hun tar:

Det interessante for min del er at æ har bodd på veldig mange ulike måter, og med ulike ordninger for kordan det fungerer, men æ har vært generelt veldig heldig. Føler veldig at æ har vært veldig heldig. Til tross for at æ ikke var så heldig i Prinsens gate. Men det var jo en nødsituasjon for min del. Men det er jo det værste, at sånn som boligmarkedet fungerer blir folk så desperate at man ender opp med å inngå dårlige avtala, selv om man veit sjølv at man må skriv kontrakt, men når man står der og ikke har et sted å bo, da tar en til takke med det meste. Og det er det som er så synd, for når det har vært et metta trykk på markedet i det siste har det blitt lett å utnytte med pris og andre ting. Æ har vært både nøye, og så har æ ikke vært så veldig staselig.

Noen av informantene mine mener det godt kunne vært strengere kontroll med leiemarkedet. Kristian kobler dette opp mot at utleiare tjener penger på noe så viktig som bolig, og derfor bør godta en viss grad av kontroll:

Ja, det er litt som æ nevnt, at dem som leie ut, at dem faktisk ska tjen penga på å tilby noe som er så viktig ...

Dem kan godt holdes mye mer i øran, det kan godt holdes mye mer kontroll på det markedet der. Det e litt sånn vill vest-marked, og folk som leie e desperat nok etter å få no te at dem spise kamela. [...] [Kontroll] med koss utleiera forvalte utleie ... hele prosessen egentlig. Alt fra kontrakta te at ting blir fulgt i forhold te husleielov underveis. Æ trur i mange tilfella så føle leietaker sæ så svak og så sårbar i forhold te det at en ska forsette å ha et sted å bo, at det er lett for huseier å gjørra nesten ka dem vil av å te. Og dem fleste [leietakere] tar det egentlig bare, tar itj den konflikten for det at dem er sårbar og svak i forhold te eieren. Det stemmer nok itj helt alltid, men ...



## **5 Leide hjem i Trondheim**

I kapittel 2 så vi at Norge er et land med en sterk tradisjon for å eie egen bolig. Dagens boligpolitikk bygger opp under dette gjennom en målsetning om at flest mulig skal ha mulighet til å eie egen bolig, ofte omtalt som eierlinja. Dette gjøres blant annet gjennom lav beskatning på bolig og skattefordeler til dem som har boliglån. I tillegg til dette kommer en sosial boligpolitikk som skal hjelpe husstander som ikke klarer å skaffe seg og/eller beholde en tilfredsstillende bolig, enten gjennom økonomisk støtte eller tilgang til kommunale boliger.

Mange av informantene mine leier fordi de ikke har mulighet til å kjøpe en bolig som passer deres behov, eller rett og slett ikke mulighet til å kjøpe bolig i det hele tatt. Samtidig klarer de seg forholdsvis godt på leiemarkedet, og har i liten grad tilgang til de støttetiltakene som finnes i den sosiale boligpolitikken. Siden de ikke har råd til å kjøpe bolig, får de heller ikke tilgang på de økonomiske fordelene det har å eie bolig. Det kan virke paradoksalt at det i en velferdsstat som Norge gis offentlig støtte basert på det å ha god nok økonomi til å kjøpe bolig, mens de som har dårligere økonomi ikke får dra nytte av tilsvarende fordeler, og flere av informantene mine gir også uttrykk for at dette føles urettferdig.

For flere av informantene mine er det krav om egenandel som stopper dem fra å kunne kjøpe egen bolig. De månedlige utgiftene for å bo er for flere av dem omtrent like store som de ville vært om de hadde kjøpt bolig. Samtidig vet de at det over tid ville lønt seg økonomisk sett for dem å kjøpe bolig. Derfor kan kravet om egenandel oppleves som noe som står i veien for deres mulighet til å ta kontroll over og bedre egen økonomi. Mange av informantene opplever også at kravet til egenandel er ekstra vanskelig å oppfylle siden de ikke har foreldre som kan eller vil stille opp med garanti eller penger. For de av informantene som av en eller annen grunn ikke har fulgt 'det vanlige løpet' der de bor billig fram til kjøp av en første liten bolig som gjør at de kommer inn på boligmarkedet, og at de kan spare opp egenkapital gjennom nedbetaling av lån, virker det som det er spesielt vanskelig å klare å kjøpe den første boligen.

### **5.1 Leiesektoren**

Som vi så i kapittel 2 er leiesektoren i Norge liten, og den er dominert av privatpersoner og bedrifter som leier ut i liten skala, mens det er få store utleiefirmaer. Dette gjør at det er en

stor andel av boligene som kan trekkes ut av markedet på kort varsel, for eksempel bygårder som noen velger å leie ut i en periode etter at de har kjøpt dem, før de pusser opp og selger (Martin Gustavsen 18.04.2015) eller privatpersoner som leier ut egen bolig eller deler av den i perioder der de ikke bruker den selv. Ifølge Martin Gustavsen fra Leieboerforeningen (18.04.2015) er det gjerne i mellomskiktet mellom de som leier ut en sokkelleilighet og de store og profesjonelle aktørene som leier ut over 1000 enheter, at leietagerne har mest problemer. Dette kan for eksempel være hos de som leier ut en enkelt bygård. Der er det oftere problemer både med kvaliteten på boligen, i kontakten med eier og med å få tilbake depositumet. Det er et betydelig omfang av denne type utleie i Trondheim og andre mellomstore byer. I Oslo er det flere større og mer profesjonelle aktører, i Trondheim er det stort sett bare Frost, i tillegg til SiT som driver med studentboliger. Hos privatpersoner, som ofte leier ut for eksempel sokkelleiligheter i forbindelse med egen bolig, er det gjerne mindre problemer. Det er imidlertid ofte mer uforutsigbart å leie av privatpersoner, og et godt leieforhold er mer avhengig av at det er et godt forhold mellom utleier og leietaker. For å få et mer langsiktig og profesjonelt leiemarked ønsker Leieboerforeningen ifølge Martin Gustavsen (18.04.2015) derfor at det skal bli flere av de store profesjonelle aktørene som leier ut boliger. Det er imidlertid vanskelig slik skattesystemet og boligmarkedet fungerer i dag, fordi det er dyrt å bygge boliger for utleie. Inntjeningen er også mye større både ved å bygge for andre funksjoner, som for eksempel kjøpesenter, og ved å bygge for selveie.

De fleste av informantene mine leier enten av privatpersoner som kun leier ut deler av egen bolig, eller av privatpersoner eller bedrifter som leier ut i liten eller middels skala. Noen av informantene forteller at de har vurdert å leie hos større, kommersielle utleiere fordi det føles tryggere, men at de ikke har gjort det fordi det er for dyrt. Noen av informantene likestiller små og mellomstore utleiere når de ser etter bolig. Andre ga klart uttrykk for at de foretrekker å leie fra mellomstore utleiere framfor privatpersoner fordi de synes det er lettere å skille de gode utleierne fra de dårlige, for eksempel ved å gjøre internettsøk eller å spørre rundt for å finne ut hva slags rykte de har blant andre leietakere. Alle informantene er imidlertid veldig klare på at det er mange useriøse utleiere, og at en må være nøye på hvor en leier selv om de har forskjellige strategier for å unngå problemer. Det er også flere av informantene som gir uttrykk for at det å finne fram til en god og seriøs utleier, og å klare å unngå mindre seriøse utleiere, er noe som er vanskelig når en skal finne et sted å bo.



Ifølge Husleieloven (1999, sist endret 2014) er tidsubestemte kontrakter hovedregelen, men Martin Gustavsen (18.04.2015) mener det likevel er mange kontrakter som inngås for tre eller ett år. Mange små og mellomstore aktører på leiemarkedet bidrar også til at det er vanskeligere å leie langsiktig fordi de oftere kan si opp en tidsubestemt kontrakt (se kapittel 2 for mer om dette). Noen av mine informanter har hatt kortsiktige kontrakter på et tidspunkt der de har vært fornøyd med dette, og ingen av informantene nevnte at de har hatt problemer med å få annet enn kortsiktige kontrakter når de har hatt ønske om det. Men flere av informantene har måttet flytte uten å ha ønske om det selv, etter at kontrakten ble sagt opp av utleier. I noen tilfeller var dette av grunner som er relativt vanlige ved leie fra privatpersoner og mindre utleiefirmaer, som salg eller oppussing av boligen.

Ifølge Martin Gustavsen (18.04.2015) er de problemene som oftest gjør at leietakere tar kontakt med Leieboerforeningen urimelige husleieøkninger, utkastelser og uenigheter om depositum. Alle mine informanter har i dag en bolig som de opplever som relativt trygg og god. Men flere av dem har tidligere opplevd dårlige leieforhold. Dette dreier seg blant annet om utkastelse på kort varsel, urimelig oppsigelse av leieavtalen og uenigheter om depositum. Det kommer klart fram av alle intervjuene at informantene er godt klar over at det er mange problemer som kan oppstå i et leieforhold. De har lagt merke til at det både er mange utleiere som ikke følger loven, og mange utleiere som benytter seg av de mulighetene de har innenfor lovverket eller i gråsonene i lovverket til å tjene mest mulig og ha lavest mulig utgifter.

Ifølge Martin Gustavsen (18.04.2015) er Trondheims særpreg at det, i tillegg til mange mellomstore aktører, er en større andel sokkelleiligheter enn mange andre steder siden det er mye eneboliger nært sentrum. I tillegg har en stor studentandel skapt en forventning om at alle flytter hvert år, og noe lavere standardkrav enn det mer langsiktige leiere vil ønske. Dette er noe som er utfordrende for de som ikke er studenter. Prisnivået er også høyt, med rundt 9-10000 i måneden for en toroms, men likevel noe lavere enn i Oslo og Bergen.

Mange av mine informanter har også inntrykk av at leiemarkedet i Trondheim i stor grad er tilpasset studenter. Det er for eksempel vanskelig å få tak i leieboliger som er tilpasset barnefamilier, og noen av utleierne legger opp til at en skal flytte ofte.

I kapittel 4 så vi at i *Rom for alle* (Kommunal- og regionaldepartementet 2011) påpekes det at den store andelen små og mellomstore utleiere i Norge bidrar til at utleiere i stor grad prøver å vurdere den enkelte leietakeren med tanke på betalingsevne, hvor enkle leietakere og i en del

tilfeller også hvor god nabo de vil være. De mener også det er sannsynlig at dette bidrar til en grad av diskriminering på leiemarkedet i Norge. Vassenden (2014) viser også til at det kan være vanskelig å få tak i (en akseptabel) leiebolig på grunn av diskriminering på bakgrunn av hudfarge eller synlige problemer med psykisk helse eller rusmisbruk.

Det varierer mye hvordan informantene mine har opplevd det å skaffe seg en ny bolig. For noen har det stort sett vært uproblematisk, og de har raskt fått tak i bolig når de har hatt bruk for det. For andre har det vært en prosess som har tatt lang tid. Flere har opplevd at det har vært vanskelig å finne en bolig som passer for dem til en pris de har råd til å betale. Flere har også opplevd at trykket i markedet har vært stort, med mange interesserte på hver visning, og at de gikk på et stort antall visninger uten å finne et sted å bo. Flere forteller også at det føles slitsomt og vanskelig å gå på visning og vite at man blir vurdert av utleier i forhold til om man er 'bra nok'. Noen forteller også at når det er såpass vanskelig å finne bolig har de endt opp med å leie fra en utleier de ikke har følt seg trygg på å leie av fordi de har hatt behov for et sted å bo. Det er viktig å huske at informantene mine er relativt ressurssterke personer på leiemarkedet, og at mange av dem likevel opplever det å finne en ny leiebolig som vanskelig.

Det ligger en grunnleggende ujevnhet i forholdet mellom leietaker og utleier fordi transaksjonen mellom dem skal dekke et så grunnleggende behov som det å ha et sted å bo for leietakeren, mens for utleieren skal den i utgangspunktet dekke et rent økonomisk behov. Flere av informantene mine beskriver i fortellingene sine den desperasjonen som oppstår når man er redd for å snart stå uten ett sted å bo, og hvordan dette kan føre til at man aksepterer kontrakter og forhold man ellers ikke ville ha godtatt.

Beskyttelsen av leieboere gjennom Husleieloven er i utgangspunktet relativt sterk (se kapittel 2). Loven åpner imidlertid for at det er lov å avtale mye på egenhånd i kontrakten, og ifølge Martin Gustavsén (18.04.2015) i Leieboerforeningen er det relativt vanlig at det inngås avtaler som ikke er til fordel for leietaker, og som leietaker kanskje går med på fordi de trenger et sted å bo (dette kan for eksempel være en avtale om at boligen skal være i samme stand når man flytter ut som når man flyttet inn, slik at man må pusse opp).

Martin Gustavsén (18.04.2015) sier videre at kvaliteten på utleieboligene stort sett reguleres gjennom byggeteknisk forskrift (i likhet med andre boliger), men kobingen mellom denne og husleieloven er svak. Dette bidrar til at mange leieboliger har dårlig kvalitet. Flere av mine informanter kommenterer også at de har bodd i og/eller mange ganger gått på visning i boliger

med dårlig kvalitet.

I Trondheim, samt i Oslo og Bergen er det Husleietvistutvalget som er første rettsinstans i husleiesaker. Det gjør ifølge Martin Gustavsen (18.04.2015) at de som jobber med disse sakene har mer kunnskap om husleiesaker enn i resten av landet der forliksrådet behandler husleiesaker. Men Martin Gustavsen (18.04.2015) mener det er et problem at leietakere har få pressmidler i slike saker, veldig ofte er eneste sanksjonsmuligheten de har å flytte, og det er ikke alltid de ønsker det. Flere av mine informanter har opplevd forhold som de tror ikke er etter loven, blant annet urettmessig oppsigelse av kontrakten og urettmessig utkastelse. Felles for disse er at informantene i liten grad prøvde å gå i mot dette, enten fordi de ikke visste hva de kunne gjøre, eller fordi de følte at det ikke var noe vits og de ville ikke få noe igjen for det. Flere av informantene fortalte videre at de opplevde at de var maktesløse i disse situasjonene.

## **5.2 Normalisering av boligeie i det norske samfunnet**

I kapittel 2 så vi hvordan vi knytter ulike verdier og forestillinger til hjem og hvordan de ideene og normene om hjem som er i et samfunn setter noen rammer for hva som anses som 'normale' bosituasjoner og standarder. Vi så også hvordan dette påvirker hva slags hjem folk ønsker, og hva slags følelser de har rundt egne hjem.

Ifølge Vassenden (2014) er *tilhørighet* en grunnleggende verdi som leietakere i Norge knytter til eide boliger og til det å eie egen bolig. I dette legger han hans på den ene siden tilhørighet til boligen en bor i, noe jeg skal komme nærmere inn på under. På den andre siden kommer tilhørighet til nabolaget der en bor, gjennom for eksempel hverdagssamtaler om oppussing og hagearbeid, og til det større samfunnet, gjennom å oppfylle de normene og forventningene som finnes rundt hvordan vi skal forholde oss til bolig. Dette henger sammen med den normaliseringen av det å eie bolig i det norske samfunnet som også mine informanter opplever. Alle informantene mine gir på en eller annen måte uttrykk for at det å eie bolig er det de oppfatter at regnes som det 'normale' i Norge i dag. De gir også uttrykk for at de opplever at media presenterer det å eie bolig som det normale, stort sett gjennom at det i stor grad er problemstillinger knyttet til det å eie og til eiemarkedet det fokuseres på og gjennom at det taes for gitt at leseren eier bolig. Flere av informantene opplever også at folk de er i kontakt med (for eksempel kollegaer) tar det for gitt at de enten eier bolig eller har tenkt å kjøpe med en gang de har mulighet. De opplever at det å kjøpe bolig oppfattes av folk rundt

dem som både det mest fornuftige og det mest naturlige. Noen av informantene har også fått kommentarer som går på for eksempel det at det å eie bolig er en del av det å bli voksen.

Som jeg viste i kapittel 2 fant Vassenden (2014) videre at i tillegg til *tilhørighet* er de verdiene leietakere sterkest knytter til det å eie bolig *sikkerhet, frihet og økonomi*. De ser for seg at dette er verdier de ville kunne ta del i om de eide bolig, og som de går glipp av som leietakere. Vassenden sine informanter er delvis fra grupper som regnes som spesielt utsatte i den norske boligsektoren (flykninger, folk med problemer med psykisk helse eller rusmisbruk), mens jeg har intervjuet 'vanlige' leietakere. Fokuset i mine intervjuer har også vært mer på opplevelser av det å leie. Jeg har i liten grad spurt informantene om hvilke tanker de har rundt det å eie, men dette kom likevel opp i større eller mindre grad i alle intervjuene som en *kontrast* til det å leie.

Informantene til Vassenden ønsker seg sikkerhet, stabilitet og forutsigbarhet, som en kontrast til følelsen av midlertidighet og sårbarhet som de knytter til det å leie. Informantene mine knytter også stort sett det å eie til stabilitet og det å leie til midlertidighet. Dette er tydeligst hos de informantene som ønsker å leie fordi de er i en livssituasjon der de ikke ønsker å binde seg til en bolig for lengre tid. De er bevisst at det å leie gjør det enklere for dem å flytte, og setter pris på det. Noen har også valgt å leie nettopp fordi de er usikre på framtida, og setter pris på den fleksibiliteten som de opplever at det å leie gir. For andre blant informantene mine er midlertidigheten i det å leie ikke positiv. Dette kan handle om en følelse av at man risikerer å måtte flytte uten å ønske det selv det på ett eller annet tidspunkt, men det kan også handle om at de ikke slår seg til ro der de bor, fordi det ikke er 'meningen' at man skal bli boende i en leiebolig lengre enn man må. Dette påvirker også i hvilken grad de kan skape de hjemmene de selv ønsker, som jeg skal se nærmere på nedenfor.

For noen av informantene mine er det likevel også en sikkerhet i det å leie framfor å eie. Flere av informantene mine kommenterer at de synes det er godt å slippe det ansvaret som kommer med et boliglån. For disse kjennes det tryggere å betale husleie som en kan komme seg ut av på kort varsel om det skulle bli nødvendig, enn å binde seg til et boliglån, selv om det ikke nødvendigvis lønner seg økonomisk å leie. Noen av informantene har også bekjente som har fått økonomiske problemer etter å ha kjøpt bolig, og er vare på usikkerheten med å kjøpe bolig. Flere av informantene mine opplever også at det ligger en økonomisk sikkerhet i det at utgiftene deres (husleie) er forutsigbare, og eventuelle uforutsette utgifter i forbindelse med

boligen (for eksempel å erstatte eller reparere noe som går i stykker) i de fleste tilfeller er huseiers ansvar.

For Vassenden (2014) handler frihet som vi så i kapittel 2 i denne sammenhengen om tre ting: å være fri fra avhengighet, økonomisk frihet, og å være fri til å konstruere egen identitet. Jeg kommer nærmere inn på identitet seinere i dette kapitlet. Å være fri fra avhengighet betyr for Vassenden (2014) å ikke være avhengig av utleier, og spesielt å slippe å være avhengig av utleier for å ha et sted å bo. Ingen av mine informanter mener at det er sannsynlig at de vil stå uten noe sted å bo på kort varsel. Samtidig er det flere av dem som gir uttrykk for at de på ett eller annet vis tenker på at huseier til syvende og sist har kontroll over hvor lenge de blir boende. For noen er dette et resultat av at de tidligere har opplevd at kontrakten har blitt sagt opp på kort varsel, eller de har blitt kastet ut. For andre handler det om at de er klar over at huseier i framtida kan ønske å bruke boligen på et annet vis enn i dag, enten de har konkrete tanker om hvorfor dette vil skje eller ikke, selv om de har et godt forhold til huseier og stoler på at kontrakten vil overholdes og alt vil skje på lovlig og oversiktlig vis.

Generelt opplever mine informanter at det ligger en frihet i det å slippe mye av det praktiske og økonomiske ansvaret for boligen. Samtidig er det mange av dem som opplever at dette fører til at de er avhengige av huseier, og at i stedet for å kjenne en frihet i det å slippe ansvaret, kjenner de en ufrihet i det å ikke kunne ta kontroll over eget hjem. Fordi de ikke har full kontroll over egne hjem, står de, som vi skal se under, heller ikke fritt til å skape egne hjem som de ønsker.

Vassenden (2014) finner at økonomi som en verdi ved å eie er sterkt knyttet til frihet. Informantene hans ser det som en frihet ved det å eie at en sparer penger til seg selv i stedet for å betale leie. Informantene hans er også opptatt av kostnadene ved å leie, som ofte er høye. For mine informanter varierer det, som jeg har vært inne på tidligere, i hvilken grad de tror det ville lønt seg for dem å eie bolig, både på lang sikt og når det gjelder månedlige utgifter. Dermed varierer det også i hvilken grad de ser økonomi som en verdi ved det å eie bolig. Men for dem der det ville lønt seg å eie bolig, enten på kort eller lengre sikt, er det klart at de ser dette som en viktig verdi ved å eie bolig. Det gjelder spesielt for dem som faktisk har høyere eller like høye månedlige utgifter som det de ville hatt om de eide, og dermed ser at de kunne ha betjent et lån (og dermed spart penger til seg selv) med de samme pengene som de i dag bruker på husleie uten å få noe igjen for det seinere. Det er også mange av informantene som

kommenterer at det å bruke penger på bolig har en status i Norge som det mest fornuftige, økonomisk sett.

Vassenden (2014) konkluderte med at informantene hans så en tydelig dikotomi mellom boligeiere og dem som ikke eier bolig, der boligeierne oppfattes som de 'verdige', og de som ikke eier bolig er de 'uverdige'. Han ser denne dikotomien som både internalisert i informantene, som noe informantene opplever fra omgivelsene (men ikke nødvendigvis noe boligeiere i omgivelsene er bevisst), og fra det norske samfunnet som helhet (gjennom for eksempel boligpolitikk og media). For mine informanter er denne dikotomien også til stede, men ikke alltid like tydelig som i Vassenden sin artikkel. Informantene mine oppfatter en klar dikotomi i samfunnet, der boligmarkedet og boligpolitikken som den fungerer i dag sørger for at de som ikke har mulighet til å eie går glipp av mange fordeler. Men informantene mine gir i liten grad uttrykk for at de selv har internalisert dette synet på eie av bolig som noe som er naturlig den beste disposisjonsformen.

### **5.3 Å skape hjem i leide boliger**

I kapittel 2 så vi på hvordan *hjem* kan forstås som prosesser, for eksempel prosesser der samfunnets normer for hjem bestrides og gradvis endres gjennom såkalte hjemproduserende praksiser. Hjemproduserende praksiser kan forstås som det vi gjør for å gjøre stedet vi bor til et hjem. Mange av informantene mine snakker om i hvilken grad de har mulighet til å gjøre boligen til sin egen gjennom å sette sitt eget særpreg på den, og hvordan dette begrenses av det at de leier bolig. De snakker også om hvordan det å leie gjør at de ikke har muligheten til å selv kunne pusse opp og kanskje til og med bygge ut boligen. Dette henger også sammen med det Vassenden (2014) kaller *å være fri fra avhengighet* (se kapittel 2). Som jeg var inne på tidligere i dette kapitlet kan dette handle om å ikke være avhengig av huseier for å ha et sted å bo. Men mange av informantene mine er også opptatt av at det å leie gjør dem avhengig av huseieren for å utføre nødvendige tiltak (for eksempel å reparere ødelagte vifter eller tette rør), og må leve med et hjem som de føler at ikke fungerer godt fram til huseier eventuelt utbedrer problemene.

Ifølge Vassenden (2014) er det å ha kontroll over egen bolig også relatert til *frihet til å konstruere egen identitet*, som jeg var inne på både tidligere i dette kapitlet og i kapittel 2. Når Miller (2001) snakker om at hjem kan være 'hjemsoekte' handler dette også om identitet og

om hjemproduserende praksiser. På den ene siden fordi den som bor der av ulike grunner ikke kan gjøre som de vil (eller at de *føler* at de ikke kan gjøre som de vil), og de er dermed ikke frie til å forme hjemmet sitt slik de ønsker. På den andre siden blir de ofte vurdert av andre (eller føler at de blir vurdert av andre) på bakgrunn av hjemmet sitt. Når det er ting ved hjemmet som en ikke har mulighet til å forandre, har man heller ikke kontroll over disse aspektene ved egen identitet. Det kom fram av intervjuene at mange av informantene mine føler at de mangler kontroll over eget hjem. Når informantene forteller for eksempel at de skulle ønske at de kunne male, eller fikse småting i boligen som en vifte eller tette avløp kan dette ses som et uttrykk for at de ønsker at de i større grad kunne gjøre hjemmet sitt til sitt eget. Samtidig videreføres den ujevne relasjonen som oppstår når utleier har kontroll over hvorvidt leieraker har et sted å bo, og en del av kontrollen over hjemmet til informantene ligger hos utleier. Det oppstår også en slags 'status quo' der forholdet mellom utleier og leietaker gjør at leietaker har begrenset mulighet til å utøve kontroll over boligen samtidig som utleier så lenge det bor en leietaker i boligen har begrenset mulighet og motivasjon til å gjøre endringer der.

De fleste av informantene mine kommenterer på ett eller annet vis at det å ikke ha full kontroll over boligen selv enten er en ting de ikke liker ved å leie bolig, eller at det er noe de setter pris på eller synes er greit for nå, men at det er en av grunnene til at de ønsker å kjøpe bolig på sikt.

For noen informanter er det å slippe å forholde seg til endel av de praktiske sidene ved vedlikehold av boligen derimot et pluss ved det å leie, for en av informantene i så stor grad at han oppgir det som en av grunnene til at han foretrekker å leie framfor å eie. For disse informantene virker det som det er lite relevant for dere trivsel og følelse av å være hjemme at de kun i begrenset grad kan gjøre boligen til 'sin egen' gjennom fysiske forandringer i boligen.

En av informantene som har et slikt forhold til boligen sin er Trond. Han har imidlertid en hytte, og foretrekker å investere både tid og penger der framfor å bruke mer penger på bolig i Trondheim. Dermed har han ett sted der han selv har kontroll og kan skape seg det hjemmet han ønsker, og behovet for å gjøre det i den leiligheten han har i Trondheim er tilsvarende mindre.

Hjemproduserende praksiser er ikke bare de fysiske forandringene vi gjør med boligen for at den skal føles som et hjem, det er også de hverdagslige gjøremålene som foregår i hjemmet.

Noen av informantene mine snakker om at de ikke kan bruke boligen som de vil, i for eksempel fordi de tenker på at den må være i god nok stand når de flytter. Spesielt gjelder dette noen av informantene med barn, som snakker om at de må passe på at barna ikke tegner på veggene eller lignende. Det at de stadig må passe på slike ting gjør at boligen ikke føles som 'deres egen'. Spesielt Ragna har også kjent på at hun ikke alltid har følt seg hjemme der hun bor fordi hun bor sammen med utleier, og hadde etter at hun flyttet inn en følelse av at hun ikke kunne gjøre som hun ville fordi det var utleier sitt hjem og ikke hennes.

Anderson m.fl. (2007) fant at det å eie bolig i Finland, og i noe mindre grad i Sverige, gjerne blir sett som en prosess der man gradvis jobber mot en bedre økonomi, mens det å leie i denne sammenhengen blir å stå stille. Tilsvarende fant Vassenden (2014) i Norge at flere informanter framstilte det å eie som å bygge opp noe for seg selv, mens å leie var å 'kaste penger ut av vinduet'. Flere av informantene mine gir også uttrykk for lignende tanker. Marie forteller blant annet at de i utgangspunktet er fornøyd med å leie, men at de føler seg veldig usikre på hva det vil bety for framtida deres, og at de er redde for å gå glipp av økonomiske fordeler som de kunne fått ved å eie bolig. Noen av informantene mine er, som jeg har vært inne på tidligere i dette kapitlet, i en situasjon der de månedlige utgiftene ved å leie bolig er like store som de ville vært om skulle kjøpe en tilsvarende bolig. Spesielt for disse er det frustrerende, og oppleves som urettferdig, at deres utgifter går til 'ingenting', mens andre som har hatt mulighet til å kjøpe sparer penger til seg selv. Som vi så i kapittel 2 kan hjemproduserende praksiser også handle om å planlegge for og å investere i framtida. Her kan vi se nedbetaling av boliglån som en form for hjemproduserende praksiser som handler om å investere i framtida, og som mine informanter utelukkes fra fordi de ikke eier bolig.

#### **5.4 Midlertidighet**

En følelse av midlertidighet knyttet til boligen de bor i er et grunnleggende trekk ved fortellingene til de fleste av informantene mine, også hos de som er fornøyd med å leie.

Både Vassenden (2014) og Andersson m.fl. (2007) fant i både Finland og Norge forventninger om en boligkarriere som går fra det å leie som ung til å eie så fort som mulig, og så å fortsette å eie resten av livet. Flere av informantene mine kommenterer også at de oppfatter en slik boligkarriere som det både det mest vanlige og det som anses som 'normalt' eller 'riktig' i Norge. De fleste av informantene mine ønsker også å kjøpe bolig enten når de får mulighet til



det (økonomisk) eller når de er i en livssituasjon der det passer bedre å eie bolig. Dette bidrar til at boligen der de bor nå oppfattes som midlertidig. Noen av informantene har også valgt å leie fordi de er i en midlertidig livssituasjon, og den fleksibiliteten det gir å leie passer dem godt.

Som jeg var inne på tidligere i dette kapittelet og i kapittel 2, knytter Vassenden (2014) det å eie bolig til sikkerhet og stabilitet. Dette står som motsetning til det å leie, som gir større sårbarhet og uforutsigbarhet. Brun (2013) skriver om en 'permanent midlertidighet' som gjør det vanskelig for flyktninger i midlertidige boliger å planlegge og jobbe for framtida.

Tilsvarende viser Vassenden hvordan mangelen på forutsigbarhet gjør at det er vanskelig for hans informanter å planlegge en framtid i den boligen de bor i og dermed gjør det mindre attraktivt å for eksempel prøve å forbedre boligen.

Vassenden (2014) knytter også en sterkere tilhørighet til boligen der en bor til det å eie enn til det å leie. Grunner til dette er blant annet manglende stabilitet og langsiktighet når en leier, og at det å eie gir større motivasjon og mulighet til hjemproduserende praksiser av typen oppussing og vedlikehold. Dermed blir det vanskeligere for den som leier å gjøre boligen til sin egen.

De fleste av informantene mine er relativt fornøyde med boligen sin i dag. Men de er også ganske klare på at de ikke ser det å leie som en langsiktig løsning. Bakgrunnen for det ligger på den ene siden i økonomi, og dermed blant annet i den norske boligpolitikken, som gjør at det for svært få lønner seg å leie framfor å eie. På den andre siden kommer den midlertidige følelsen i leide boliger, følelsen av at det ikke er ens egen hjem. Imidlertid kan dette på mange måter sies å henge tett sammen. Den midertidige følelsen i leide boliger har som jeg ser det bakgrunn for det første i sammensetningen og reguleringen av det norske leiemarkedet, der det er vanskelig å finne en bolig der man kan regne med å bo over lengre tid, noe som underbygger det at noen som ikke er en selv (utleier) har (en varierende grad av) kontroll over hvor lenge man kan fortsette å bo, og over hva man kan gjøre for å lage et hjem i boligen. For det andre har det bakgrunn i den dominerende oppfatningen av hjem i Norge, der det å eie egen bolig/eget hjem er grunnleggende både som økonomisk investering og som et symbol på identitet og trygghet. Dette henger også sammen med den nevnte normalisering av boligeie i det norske samfunnet, der det anses som den 'naturlige progresjonen' å gå fra å leie en periode som ung, til å kjøpe så fort man har råd. I dette bildet er det lite fokus på at det ikke er alle

som noen gang får råd, enten på grunn av dårlig økonomi, eller fordi livet har gått i 'feil retning' i forhold til normen, slik at det er ting som gjør boligkjøp vanskeligere.

## 6 Konklusjon

Som vi så i kapittel 1 har målsetningen med denne oppgaven vært å undersøke det norske leiemarkedet fra leietakernes perspektiv. Jeg har avgrenset dette ved å konsentrere meg om erfaringene fra et utvalg leietakere i Trondheim. Basert på dette har problemstillingene mine vært:

1. hvordan opplever et utvalg leietakere i Trondheim sin situasjon som leietakere?
2. hvilke muligheter og hvilke problemer opplever leietakerne i Trondheim at det gir og leie bolig?

I dette kapitlet vil jeg oppsummere de funnene jeg har gjort.

### **6.1 Hvordan oppleves det å leie bolig?**

Mange av informantene mine har ikke mulighet til å kjøpe bolig. I et land der store deler av boligpolitikken er lagt opp til at en skal kjøpe bolig, og der det er store økonomiske fordeler ved å kjøpe bolig, kjennes dette urettferdig.

Den norske boligpolitikken med blant annet skattefradrag og lave skatter for boligeiere, samt et boligmarked med sterk prisvekst på eide boliger og høye leiepriser fører til at det lønner seg å eie framfor å leie. I tillegg er det norske samfunnet preget av en forventning om at de aller fleste eier egen bolig. Informantene mine opplever f.eks. at media i stor grad tar det for gitt at leserne eier egen bolig, og dermed usynliggjør det å leie bolig. Mange av dem opplever også at folk rundt dem tar det for gitt at de eier eller snart skal kjøpe bolig (avhengig av livssituasjon og alder), og noen ganger at folk har problemer med å forstå at dette ikke alltid er mulig eller ønskelig. De opplever også at det å eie bolig og å investere i bolig er nært knyttet til oppfatninger av hva som er 'fornuftig', og altså til dominerende oppfatninger av hjem og bolig i Norge. Noen av informantene mine har også fått kommentarer som går på at det å eie bolig er en del av det å bli voksen. Det å eie bolig blir dermed indirekte også noe som hører med for å være en fullgod del av fellesskapet i det norske samfunnet.

Det er videre påfallende mange av informantene mine som snakker om at det å finne en OK bolig å leie krever en kombinasjon av flaks og hardt arbeid. Med dette mener de at de følger nøye med på hva som finnes av boliger, de må ofte gå på mange visninger, og de gjør det de

kan for å finne ut om utleier er ryddig og til å stole på. Samtidig er de avhengig av å finne en bolig som passer for dem på et leiemarkedet som kanskje er mer tilpasset andre leietakere, som for eksempel studenter fremfor barnefamilier. De er også avhengig av at utleier velger dem som leietaker, ofte framfor mange andre som også er på visning. Det er også i mange tilfeller vanskelig å finne ut nok om utleierne til å gjøre et informert valg. Dette gjelder spesielt i et utleiemarked som Trondheim som domineres av mindre utleiefirmaer og privatpersoner. Her må de isteden følge 'magefølelsen' og håpe, som sagt, at de har flaks. Det mange av informantene mine kaller 'flaks' i denne sammenhengen henger dermed i stor grad sammen med hvem utleiere ønsker leie bort til. Som vi så i kapittel 2 ønsker utleiere «gode» leietakere som skaper få problemer og kan betale husleien, og vil derfor gjerne velge personer som framstår som ressurssterke framfor andre som leietakere. Samtidig vil det å kunne jobbe hardt for å skaffe seg en god bolig være avhengig av å ha tid og krefter på å bruke på dette, noe ikke alle har. Dermed kan vi se konturene av et leiemarked som vil fungere greit for de som har mest ressurser til å lete etter bolig og til å være en «god leietaker», men som fungerer dårligere for leietakere fra mindre ressurssterke grupper (eller grupper som utleiere oppfatter som mindre ressurssterke). Mine informanter i denne oppgaven har stort sett vært relativt ressurssterke personer som har få problemer i de boligene de bor i nå.

Det kommer fram både i fortellingene fra informantene mine og intervjuet med Martin Gustavsén (18.04.2015) at det er en ujevn maktbalanse mellom utleier og leietaker. Første kontakt mellom utleier og leietaker foregår fordi leietaker trenger å oppfylle et så grunnleggende behov som det å ha et sted å bo, mens utleierens behov for å få leid ut en ledig bolig kan ofte sies å være mye mindre og større grad rent økonomisk. Flere av informantene mine beskriver også at de har følt seg maktesløse i tilfeller der de har hatt problemer med utleier.

Videre går det fram av informantene mine sine fortellinger at som leietakere føler de at de ikke har full kontroll over boligen sin. Utleier legger mange av premissene for hva de kan gjøre med boligen, for eksempel hva de kan gjøre av oppussing og reparasjoner. Utleiere legger også og til en viss grad restriksjoner for daglig aktivitet gjennom krav til boligens stand når de flytter. Dette legger begrensninger på hva leietakere kan gjøre for å gjøre boligen til sin egen, og påvirker deres følelse av hjem i den boligen de bor i.

## **6.2 Hvilke muligheter og problemer opplever leietagere at det gir å leie bolig**

De problemene og de mulighetene informantene opplever at det gir å leie er i stor grad de samme fra informant til informant. Hvordan de vekter disse problemene og mulighetene varierer imidlertid voldsomt fra informant til informant, og den opplevelsen de ulike informantene har av muligheter og problemer med det å leie varierer derfor mye.

Ett gjennomgangstema i intervjuene har vært den midlertidigheten som det å leie gir til bosituasjonen. Flere av informantene mine opplever at dette på noen måter er positivt. Det gir dem en fleksibilitet fordi de kan si opp leiekontrakten og i løpet av noen måneder være uten forpliktelser i forbindelse med boligen. De opplever det også som et økonomisk trygghet å ikke være bundet opp med boliglån. Mange av dem opplever det også som en frihet at de slipper mye av det praktiske ansvaret for boligen.

Samtidig som mange av informantene opplever at det å leie gir dem en viss grad av fleksibilitet og frihet de ikke ville hatt om de leide, opplever de også det å leie som midlertidig og ustabil. Som jeg var inne på over opplever informantene at det å eie gir mindre kontroll over hjemmet sitt enn det ville gitt å eie, og de opplever at de er avhengig av huseier for å ha et sted å bo. Samtidig som de opplever at huseier har en viss grad av kontroll over hvor lenge de kan bli boende, gjør situasjonen i boligsektoren (lite utvalg av utleieboliger som egner seg til å bo i over lenger tid samt at det i de fleste tilfeller er lite økonomisk gunstig å leie bolig over lengre tid) at de fleste av informantene mine ønsker å kjøpe bolig etterhvert. Dermed bli bosituasjonen til informantene mine preget av en 'permanent midlertidighet', og det blir enda vanskeligere å skape et hjem og en følelse av framtid i boligen de leier.

For noen av informantene mine, som har lave husleier, lønner det seg økonomisk å leie bolig. Men for mange av lønner det seg ikke. Noen av informantene mine har også høye boutgifter, og opplever at de utgiftene de har med å leie bolig er så høye at det er umulig for dem å spare opp nok penger til egenandelen som kreves for å få boliglån.

## **6.3 Avsluttende betraktninger**

Da jeg startet arbeidet med denne masteroppgaven var en av grunnene til at jeg ønsket å se på hvordan det er å leie at mange leietakere ikke får tilgang til de økonomiske virkemidlene som brukes i boligpolitikken i dag. På den ene siden får de ikke ta del i de fordelene som det er å

eie bolig, som underbygges av det norske skattesystemet. På den andre siden har de fleste leietakere heller ikke krav på støtte til bolig av typen bostøtte og kommunale leieboliger.

Etter å ha jobbet med denne oppgaven og snakket med informantene mine om det å leie bolig, står jeg likevel igjen med en klar opplevelse av at boligpolitikken slik den er i dag har en klar innvirkning på hvordan det oppleves å leie bolig. Midlertidigheten informantene opplever i leiesituasjonen kan i stor grad sies å være et resultat av situasjonen på boligmarkedet, og påvirkes dermed også av boligpolitikken som føres. Boligpolitikken bidrar til at det i stor grad lønner seg å eie egen bolig framfor å leie. Dette bidrar til at de fleste nordmenn ønsker å eie egen bolig. Samtidig er dominerende oppfatninger av bolig og hjem i Norge i stor grad sentrert rundt det å eie egen bolig. Disse to tingene henger tett sammen, og bidrar til at det i liten grad er attraktivt å leie bolig over lengre tid i Norge. Dermed ønsker mange som leier at dette ikke skal være en varig situasjon, og det blir vanskeligere å slå seg til ro og skape gode hjem i leide boliger. Dette underbygges også av at vi har et leiemarked der det er et begrenset tilbud av boliger som egner seg til å bo i over lengre tid.

Blant annet Leieboerforeningen har uttrykt et ønske om at det må gjøres lettere å leie langsiktig i Norge. En situasjon der det er lettere å leie langsiktig i Norge vil det også være lettere for leietakere å planlegge en framtid og skape hjemfølelse i leide boliger, og kan kanskje på sikt bidra til at dominerende forestillinger rundt hjem kan inkludere det å leie bolig som et alternativ til det å eie selv.

## Litteraturliste

Andersson, E., Naumanen, P., Ruonavaara, H., og Turner, B. 2007. Housing, Socio-Economic Security and Risks. A Qualitative Comparison of Household Attitudes in Finland and Sweden. *International Journal of Housing Policy*, 7(2), 151-172.

Andersson, R., og Turner, L. M. 2014. Segregation, gentrification, and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm. *International Journal of Housing Policy*, 14(1), 3-29.

Annianasen, E. 2006. *Én skandinavisk boligmodell? Historien om et sosialdemokratisk eierland og et sosialdemokratisk leieboerland*. Oslo: Norsk institutt for forskning og oppvekst (NOVA).

Blunt, A., og Dowling, R. 2006. *Home*. London: Routledge.

Boverket 2007. *Bostadspolitiken. Svensk politik for boende, planering och byggande under 130 år*. Karlskrona, Boverket

Brun, C. 2013. Hjem er et annet sted. Hjemproduserende praksiser i midlertidige boliger. Brun, C. og Setten, G. (red.) *Hus, hjem og sted. Geografiske perspektiver på vår samtid*, 63-76. Oslo: Akademika forlag.

Brun, C. og Setten, G. 2013. Om hus, hjem og sted. Brun, C. og Setten, G. (red.) *Hus, hjem og sted. Geografiske perspektiver på vår samtid*, 9-21. Oslo: Akademika forlag.

Dowling, R. 2000. Power, Subjectivity and Ethics in Qualitative Research. Hay, I. *Qualitative Research Methods in Human Geography*, 50-82. South Melbourne: Oxford University Press.

Dunn, K. 2000. Interviewing. I. Hay (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*, 50-82. South Melbourne: Oxford University Press.

Fossåskaret, E. 1997. Ustrukturerte intervjuer med få informanter gir ikke i seg selv noen kvalitativ undersøkelse. Fossåskaret, E., Fuglestad O. L. og Aase, T. H. *Metodisk feltarbeid. Produksjon og tolkning av kvalitative data*, 11-45. Oslo: Universitetsforlaget.

Grødem, A. S., og Sandbæk, M. L. 2013. Helt bakerst i køen Barnefamilier med ustabile boforhold. FAFO-rapport. Oslo: Fafo.

Grødem, A. S., og Sandlie, H. C. 2013. Innledning. Grødem, A. S. og Sandlie, H. C. (red.) *Bolig og levekår i Norge 2012*, 11-29. Oslo: Norsk institutt for forskning og oppvekst (NOVA).

Holt-Jensen, A. 2009. The Market Oriented and Privatized Housing Culture in Norway. Holt-Jensen, A. og Pollock, E. (red.) *Urban sustainability and governance: new changes in Nordic-Baltic housing policies*, 119-131. New York: Nova Science Publishers.

Holt-Jensen, A. 2013. Bolig for alle? Problemer og visjoner for norsk boligpolitikk. *Res Publicas rapportserie*. Oslo: Res Publica

Holt-Jensen, A. og Cars G. 2009. The Nordic States - Introduction. Holt-Jensen, A. og Pollock E. *Urban sustainability and governance: new changes in Nordic-Baltic housing policies*, 101-106. New York: Nova Science Publishers.

Husbanken. 2016. *Mål og styring*. <http://www.husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier> (hentet 25.05.2016)

Husleieloven 1999 (sist endret 2014). *Lov om husleieavtaler (husleieloven)*. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17> (hentet 30.5.2016)

Integrerings- og mangfoldsdirektoratet. Ukjent. *Mal for intervjuguide, individuelt intervju*. <http://www.imdi.no/no/brukerundersokelser/Verktoy/Eksempeldel-2> (hentet 12.03.2015)

Kommunal- og regionaldepartementet 2011. *Rom for alle NOU 2011:15*. Oslo: Norges offentlige utredninger.

Medby, P. 2012. Det norske leiemarkedet. B. Nordahl (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*, 73-89. Trondheim: Akademika forlag.

Miller, D. 2001. Possessions. D. Miller (red.) *Home Possessions*. Oxford, New York: Berg.

Normann, T. M. 2016. *Eiere og leiere på boligmarkedet, forskjeller i boligstandard og*



*bomiljø Dårligere boforhold for leiere enn for eiere.* <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere> (hentet 26.05.2016).

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste. Dato ukjent. *Veiledende mal for informasjonsskriv.* [http://www.nsd.uib.no/personvern/doc/Veiledende\\_mal\\_for\\_informasjonsskriv.doc](http://www.nsd.uib.no/personvern/doc/Veiledende_mal_for_informasjonsskriv.doc) (hentet 30.5.2016)

Rørtveit, H. N. 2015. *"Genialt planlagt?" Drabantbyen som hjem i spennet mellom boligfaglige idealer og levde landskap.* PhD-oppgave. Trondheim: Norges teknisk-naturvitenskaplige universitet (NTNU).

Sandlie, H. C. 2013. Leiemarkedet. Grødem, A. S. og Sandlie, H. C. (red.) *Bolig og levekår i Norge 2012*, 71-86. Oslo: Norsk institutt for forskning og oppvekst (NOVA).

Statistisk sentralbyrå 2015a. *Boforhold, levekårsundersøkelsen, 2015.* <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/bo/hvert-3-aar/2015-11-25#content> (hentet 26.05.2016)

Statistisk sentralbyrå 2015b. *Leiemarkedsundersøkelsen 2014.* <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/lmu/aar/2015-03-19> (hentet 26.05.2016)

Strand, A. H. 2013. Boligstandard og tilgjengelighet. Grødem A. S. og Sandlie H. C. (red.) *Bolig og levekår i Norge 2012*, 31-56. Oslo: Norsk institutt for forskning og oppvekst (NOVA).

Sørvoll, J. 2011. *Norsk boligpolitikk i forandring 1970 - 2011.* Oslo: Norsk institutt for forskning og oppvekst (NOVA).

Thagaard, T. 2003. *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitativ metode.* Bergen: Fagbokforlaget.

Vassenden, A. 2014. Homeownership and Symbolic Boundaries: Exclusion of Disadvantaged Non-homeowners in the Homeowner Nation of Norway. *Housing Studies*, 29(6), 760 - 780.

## **Muntlige kilder**

Martin Gustavsen, Leieboerforeningen. Intervju 18.04.2015

Norsk samfunnsvitenskaplig datatjeneste (NSD): telefonsamtale med saksbehandler  
16.03.2015

# **Vedlegg 1: Intervjuguide for leietakere i Trondheim**

Oppsett av intervjuguide er inspirert av

<http://www.imdi.no/no/brukerundersokelser/Verktoy/Eksempeldel-2/>

## **1 Rammesetting**

### **Løst prat**

#### **Introduksjon og informasjon**

Jeg forklarer om:

- tema for oppgaven min
- taushetsplikt og anonymitet
- informert samtykke, mulighet for innsyn
- spør om opptak, få samtykke (eller ikke)
- spør om noe er uklart
- tid

## **2 Bakgrunn**

### **Bakgrunnsinformasjon om personen / familien**

#### **Alder, sivilsstatus, yrke el.l., barn.**

Mulige spørsmål:

- Kan du fortelle litt om deg selv?
- Hva driver du / dere med?
- Dere har \_\_\_ barn? Hvor gamle er de?

### **Bakgrunn som leietakere**

Mulige spørsmål:

- Kan du fortelle litt om leiligheten du leier nå?
- Hva slags utleier?
- Har du bodd her lenge?
- Har du leid andre steder tidligere? I Trondheim eller utenfor?

### **3 Nøkkelspørsmål**

#### **Hvordan har du inntrykk av at leiemarkedet i Trondheim fungerer?**

- Gjerne basert på egne erfaringer
- Hvordan har det vært å få tak i bolig?
- Prisnivå?

#### **Hvilke muligheter opplever dere at det gir å leie bolig?**

- Sammenlignet med å eie?
- Fleksibilitet?
- Mindre økonomisk risiko?

#### **Hvilke problemer opplever dere at det gir å leiebolig?**

- Sammenlignet med å eie?
- Egne opplevelser? Noe dere tenker på muligheten for at skal skje?
- Forhold til utleier?
- Stabilitet i leieforhold?

#### **Hvordan opplever dere det å leie i Trondheim?**

- Om det er noe vi ikke kom inn på i punktene over.
- Stabilitet i leieforhold?
- Forhold til utleier?

- Barn?

### **Hvorfor leier du / dere?**

- Er det noe dere har valgt selv? Hvorfor? Hvorfor ikke?
- Om dere hadde mulighet, ville dere heller eid egen bolig? Hvorfor? Hvorfor ikke?

### **Hvordan påvirker det økonomien?**

- Hvordan påvirker det økonomien, for dere, å leie?
- Hadde dere hatt bedre økonomi om dere eide?
- Har dere noen tanker om usikkerhet i økonomien ved eie vs leie?
- Prisnivå?

### **Hvordan opplever dere det i forhold til andre?**

- Tror dere det oppleves annerledes å fortelle om boligen enn det ville gjort om dere eide
- Reagerer andre på noe spesielt vis ift. at dere leier? Noen tanker om hvorfor?

### **Har du noen tanker om boligpolitikken i Norge i forhold til det å leie bolig?**

- konkrete ønsker til ting som kunne vært annerledes for at det skulle fungere bedre for deg personlig?
- mer generelle tanker rundt temaet?
- I Norge generelt? I Trondheim?

## **4 Oppsummering**

### **Hvordan ser du / dere for dere framtida?**

- Ønsker dere å fortsette å leie? Kjøpe bolig?

### **Oppsummering av det vi har snakket om**

### **Innspill til oppgaven?**

- temaer som er spesielt viktige?

**Gå igjennom nødvendig praktisk informasjon igjen**

# **Vedlegg 2: Intervjuguide for Martin Gustavsen**

## **1 Rammesetting**

**Løst prat**

**Introduksjon og informasjon**

Jeg forklarer om:

- tema for oppgaven min
- evt. taushetsplikt og anonymitet
- informert samtykke
- spør om opptak, få samtykke
- spør om noe er uklart

## **2 Bakgrunn**

**Kan du fortelle litt om leieboerforeningen?**

- I Trondheim? Generelt?
- Hvordan arbeider dere?
- Hva arbeider dere med?

## **3 Nøkkelspørsmål**

**Hva kontakter folk dere om?**

- hvilke problemstillinger er vanligst?

**Hvilke problemer kan en leieboer møte?**

- forutsigbarhet?
- å finne bolig?

**Kvalitet og prisnivå på leieboliger i Trondheim**

- hvordan opplever dere kvaliteten på leieboliger?
- hvordan opplever dere prisnivået på leieboliger?

#### **Hvordan er tilbudet av leieboliger i Trondheim?**

- er behovet større enn tilbudet
- store profesjonelle eller små private utleiere?

#### **Hvilke endringer i leiemarkedet / boligpolitikken ønsker dere?**

- Generelt?
- I Trondheim?

#### **4 Oppsummering**



## **Vedegg 3: Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet «Å leie bolig i Trondheim»**

### **Bakgrunn og formål**

Formålet med studien er å se på hvordan det er å leie bolig i Trondheim. Studien er en masteroppgave ved Geografisk institutt, NTNU.

Personer som har blitt spurt om å delta har blitt det fordi de leier bolig i Trondheim.

### **Hva innebærer deltakelse i studien?**

Data vil bli innhentet gjennom intervjuer med deltagerne, og ingen opplysninger vil bli innhentet utover dette. Det vil bli gjort notater underveis i intervjuene, og om deltagerne samtykker vil det bli gjort lydopptak. Spørsmålene vil handle om hvordan det er å leie bolig i Trondheim.

### **Hva skjer med informasjonen om deg?**

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Eventuelle lydopptak vil oppbevares på opptaksutstyr (mp3-spiller) og slettes når intervjuet er transkribert. Notater fra intervjuet og transkripsjon fra lydopptak vil delvis anonymiseres / aidentifiseres, og oppbevares på personlig passordbeskyttet PC samt på personlig passordbeskyttet hjemmeområde på NTNU sine servere. Kun masterstudenten (Torunn Lien Nilsen) vil ha tilgang til lydopptak, mens også veileder (Hilde Nymoen Rørtveit) vil ha tilgang på delvis anonymiserte notater og transkripsjoner. Alle opplysninger anonymiseres før de publiseres, og deltagerne vil ikke kunne gjenkjennes i den ferdige masteroppgaven.

Prosjektet skal etter planen avsluttes i september 2015. Alt datamateriale som inneholder personopplysninger vil slettes eller anonymiseres fullstendig når prosjektet avsluttes.

### **Frivillig deltakelse**

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert, og vil ikke bli publisert i masteroppgaven.

## **Kontaktinformasjon**

Om du har spørsmål kan du ta kontakt med Torunn Lien Nilsen, på e-post [torunnln@gmail.com](mailto:torunnln@gmail.com) eller telefon 47623930.

Veileder er Hilde Nymoen Rørtveit, [hilde.nymoen.rortveit@svt.ntnu.no](mailto:hilde.nymoen.rortveit@svt.ntnu.no).

## Vedlegg 4: Informasjon om oppgaven til informantene

Boligen er en grunnleggende del av de aller fleste menneskers liv.

Det finnes ulike måter å organisere menneskers bosituasjon i et samfunn på. I Norge har boligpolitikken vært sterkt fokusert på eie av egen bolig, noe også rundt 80 % gjør. Gunstige skatteregler for boligeiere er hovedelementet for å støtte opp under dette. De fleste som leier gjør dette i det private markedet. Andre land har mye større innslag av både leie, og ulike typer sosiale løsninger.

Dette gjør det naturlig å stille spørsmålet hvordan er det å leie bolig i et land som er så dominert av boligeie som Norge. Med bakgrunn i dette ønsker jeg å se på hvordan leiemarkedet i Trondheim fungerer, og hvordan det er å være leieboer her.

Nærmere bestemt har jeg formulert følgende forskningsspørsmål:

1. Hvordan opplever de som leier bolig i Trondheim at leiemarkedet fungerer? Hvordan opplever de det å være leietaker? Hvilke muligheter og hvilke problemer opplever de at de har?
2. Hvordan opplever Trondheim kommune at leiemarkedet i Trondheim fungerer? Hvilke muligheter har Trondheim kommune for å forbedre situasjonen for leietakere i Trondheim? Hva ønsker leietakerne seg av Trondheim kommune? Hva ønsker de seg av andre offentlige instanser?

Jeg planlegger å gjøre dybdeintervjuer med rundt 10 informanter som leier bolig i Trondheim, samt med fagpersoner i Trondheim kommune og andre sentrale organisasjoner (for eksempel Leieboerforeningen i Trondheim).



## **Vedlegg 5: Samtykke til deltakelse i studien**

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta.

-----  
**(Signert av prosjektdeltaker, dato)**