



**Høgskulen  
på Vestlandet**

## **BACHELOROPPGAVE**

**Hvordan påvirker egenkapitalkravet  
førstegangskjøpere?**

**How does the equity requirement affect first-  
time buyers?**

**Emma Mordal**

**Harald Elveseter**

**Robert Iversen**

Bachelor eiendomsmegling

Institutt for økonomi og administrasjon (IØA)

Veileder: Willy Myhre

14.05.2018

Vi bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 10.

## Forord

Dette er en avsluttende oppgave for vår bachelor ved Høgskolen på Vestlandet. Vi har alle hatt tre lærerike og fine år ved HVL, og skal snart ut i arbeidslivet.

Da vi startet prosessen med å velge et tema og en problemstilling for oppgaven ønsket vi å skrive om noe vi selv hadde lite kunnskap om på forhånd. Vi ønsket å bruke denne prosessen til å tilegne oss mer kunnskap om egenkapitalkravet ved kjøp av bolig. Vi har gjennom prosessen forstått at dette er noe meglere generelt ikke har satt seg godt nok inn i. Ettersom vi både skal jobbe i denne bransjen etter endt studie, og skal være førstegangskjøpere om en liten stund, var dette et tema som interesserte oss og som fanget vår oppmerksomhet.

Vi ønsker å benytte denne muligheten til å takke vår veileder Willy Myhre for god veiledning. Vi ønsker også å takke alle meglerne som har tatt seg tid til å hjelpe oss med å levere ut spørreskjema.

Til slutt ønsker vi også å takke hverandre for godt samarbeid. Vi har nytt godt av hverandres kunnskap og idéer.

Sogndal, mai 2018.

## Sammendrag

I denne oppgaven ønsket vi å belyse hvordan førstegangskjøpere påvirkes av egenkapitalkravet på 15% ved kjøp av bolig. Vi ønsket å belyse denne problemstillingen fordi det er en utfordring å anskaffe nok egenkapital til sin første bolig. Vi har sett på lovverket knyttet til egenkapitalkravet og hvordan dette fungerer i praksis.

Kapittel 1 inneholder en identifisering av temaet, begrunnelse for hvorfor vi har valgt å studere dette nærmere, problemstilling og avgrensninger vi har gjort.

Kapittel 2 er oppgavens teoridel. Her beskrives kort hva et egenkapitalkrav og en førstegangskjøper er. Dette er to sentrale begreper i oppgaven. Videre har vi sett på hvordan egenkapitalkravet har utviklet seg og årsakene til denne utviklingen. Vi har også sett på sentrale faktorer som blir brukt for å oppnå egenkapitalkravet, som BSU, kausjonist og medlåntaker. Vi ser også på renter og betalingsevne. Avslutningsvis i dette kapitlet belyses mulige fordeler og ulemper ved egenkapitalkravet.

Kapittel 3 er metodedelen i oppgaven. Først er det en kort gjennomgang av kvalitativ og kvantitativ metode, og så belyses fordeler og ulemper ved de ulike metodene. Deretter presenteres en kort begrunnelse for valg av metode, hvordan vi har gjennomført undersøkelsen, hvordan vi har trukket utvalget og forholdet mellom primær- og sekundærdata. Vi har også vurdert reliabilitet og validitetsspørsmålet. Avslutningsvis i dette kapitlet har vi tatt noen etiske vurderinger av undersøkelsen og beskrevet hvordan vi har analysert datamaterialet i denne studien.

Kapittel 4 er kapitlet hvor vi analyserer og drøfter datamaterialet vi har samlet inn. Først ser vi på hvert enkelt spørsmål i spørreundersøkelsen i en univariat analyse. Deretter gjennomfører vi en bivariat analyse – også kalt kryssanalyse. Her ser vi på samvariasjonen mellom variabler.

Kapittel 5 er det siste kapitlet i denne oppgaven. Her vil vi bruke funnene fra analysen for å konkludere med hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere. Avslutningsvis i denne studien ser vi på mulige styrker og svakheter, og gjør en vurdering av kildene som er brukt.

## Summary

The purpose of the assignment was to illustrate how first-time buyers are affected by the equity requirement of 15% when buying a home. We wanted to look closer into this because it is a challenge for first-time buyers to acquire enough equity for its first home. We have looked at the laws and regulations related to the equity requirement and how this works in practice.

Chapter 1 contains an identification of the topic, justifying why we have chosen to study this more detailed issue with the limitations we have made.

Chapter 2 is the theoretical part of the assignment. Here we briefly described what a capital requirement and a first-time buyer are. These are two key concepts in our task. Furthermore, we have looked at how the capital adequacy requirement has evolved over recent years and the causes of this development. We have also addressed key factors that are used to achieve the equity requirement, such as BSU, guarantor and co-sponsor. In conclusion, in this chapter, we looked at the pros and cons of the equity requirement.

Chapter 3 is the method part of the assignment. We began with a brief review of qualitative and quantitative method, looking at the pros and cons of the different methods. Then we took a choice of method, how we conducted the survey, how we pulled the sample and the relationship between primary and secondary data. We have also taken on our reliability and validity question. In conclusion, in this chapter we have taken some ethical reviews of the survey and described how we analyzed the data in this study.

Chapter 4 is the chapter where we analyze and discuss the data we have collected. First, we look at each question in the survey in a univariate analysis. Then we conduct a bivariate analysis - also called cross-analysis. Here we look at the correlation between two variables, which in our case are two questions. Finally, we interpret and clarify any sources of error that may have occurred.

Chapter 5 is the last chapter of this assignment. This is the conclusion of the findings we have made through the study. Here we will use the findings from the analysis to conclude how the equity requirement affects first time buyers. Finally, in this study we look at possible strengths and weaknesses, and make an assessment of the sources that are used.

## Innholdsfortegnelse

	<b>1</b>
<b>Forord</b>	<b>2</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>3</b>
<b>Summary</b>	<b>4</b>
<b>1. Innledning</b>	<b>7</b>
1.1. <i>Generell innledning</i>	7
1.2. <i>Bakgrunn for valg av problemstilling</i>	7
1.3. <i>Avgrensninger</i>	8
<b>2. Teori</b>	<b>10</b>
2.1. <i>Egenkapital og førstegangskjøpere</i>	10
2.2. <i>Utvikling i utlånspraksisen</i>	12
2.3. <i>Årsaker til utviklingen</i>	14
2.4. <i>Betalingssevne</i>	15
2.5. <i>Renter</i>	16
2.6. <i>Boligsparing for ungdom</i>	16
2.7. <i>Kausjonist</i>	18
2.8. <i>Medlåntaker</i>	18
2.9. <i>Fordeler ved egenkapitalkravet</i>	19
2.10. <i>Ulemper ved egenkapitalkravet</i>	19
<b>3. Metode</b>	<b>22</b>
3.1. <i>Kvalitativ og kvantitativ metode</i>	22
3.1.1. <i>Kvalitativ metode</i>	22
3.1.2. <i>Kvantitativ metode</i>	22
3.2. <i>Valg av metode</i>	23
3.3. <i>Spørreundersøkelsen</i>	23
3.4. <i>Prestudie</i>	24
3.5. <i>Primær – og sekundærdata</i>	25
3.5.1. <i>Primærdata</i>	25
3.5.2. <i>Sekundærdata</i>	25
3.6. <i>Utvalget</i>	25

3.7. Relabilitet og validitet	27
3.7.1. Validitet	27
3.7.2. Relabilitet	28
3.8. Ethiske vurderinger	30
3.9. Dataanalyse	30
<b>4. Analyse</b>	<b>32</b>
4.1. Deskriptiv analyse	32
4.2. Presentasjon av datamateriale	33
4.3. Analyse og drøfting av datamateriale	40
4.3.1. Kryssanalyse 1	40
4.3.3. Kryssanalyse 2	42
4.3.4. Kryssanalyse 3	44
<b>5. Oppsummering og konklusjon</b>	<b>46</b>
5.1. Styrker og svakheter ved undersøkelsen	46
5.3. Kildekritikk	47
5.4. Konklusjon	47
<b>Litteratur</b>	<b>49</b>
<b>Vedlegg 1 - Figuroversikt</b>	<b>51</b>
<b>Vedlegg 2 - spørreskjema</b>	<b>52</b>

# 1. Innledning

## 1.1. Generell innledning

De fleste skal en gang i løpet av livet kjøpe egen bolig, og sannsynligvis er det den største investeringen en gjør. En slik investering vil for de fleste føre til behov for å ta opp et boliglån. Etter boliglånsforskriften, vedtatt i desember 2016 kreves det at låntaker finansierer 15% av kjøpesummen i form av egenkapital.

Å være førstegangskjøper i dagens marked kan være en utfordring. Vi ønsker derfor å se nærmere på om det er slik at boliglånsforskriften har vært en faktor til økende utfordring for førstegangskjøpere. Hensikten med boliglånsforskriften har vært å redusere gjelden i husholdningen og gjøre boligkjøpere bedre økonomisk rustet. Resultatet de siste årene har derimot vært motsatt av hva hensikten med boliglånsforskriften har vært. Gjelden i husholdningene har økt, og en konsekvens har også vært at det har blitt vanskeligere for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet grunnet høye boligpriser.

Utviklingen i boligprisene har ført til tendenser til lite rullering i markedet. Høye boligpriser fører til at førstegangskjøpere uteblir og dermed vil målgruppen til de minste boligene forsvinne. Dette gjør at markedet stagnerer, og at enkelte aktører har hatt mulighet til å investere stort i eiendom. Ringvirkningene av dette er at de som ikke har hatt økonomiske muligheter til å kjøpe bolig har måttet leie av de som har investert, til en høy leiesum, noe som igjen har gjort at det har blitt vanskelig å spare for de som leier bolig.

Vi ønsker også i denne oppgaven å se på faktorer som kan være til hjelp når man skal kjøpe bolig for første gang. Vi ser på Boligsparing for ungdom, kausjonist og medlåntaker. Det interessante med disse faktorene er å se om flere og flere førstegangskjøpere har behov for å benytte seg av disse for å komme inn på boligmarkedet.

## 1.2. Bakgrunn for valg av problemstilling

Grunnen til at vi har valgt å se på temaet førstegangskjøpere og egenkapitalkravet ved kjøp av bolig er fordi det er relevant for både eiendomsmeidlerbransjen og for førstegangskjøpere. Vi ønsker også å presisere at dette er et dagsaktuelt tema, fordi reguleringene i utlånspraksisen har skjedd i løpet av de siste 8 årene. Nå er vi inne i en fase hvor virkningene av dette trer tydelig frem. Et stigende boligmarked, gjør studien relevant for dagens situasjon.

For førstegangskjøpere vil temaet vi skal belyse være relevant for å få et innblikk i hvordan det kan være lettere å komme seg inn på boligmarkedet, i forhold til ulike ”smutthull”, som vi kommer tilbake til. Det er viktig å belyse denne problemstillingen i eiendomsmeglerbransjen slik at de blir mer bevisst på hvordan egenkapitalkravet kan påvirke deres kunder. Dersom egenkapitalkravet blir et hinder for at nye kunder kommer inn på boligmarkedet vil det være et problem for bransjen. Vi må derfor se om egenkapitalkravet virker mot sin hensikt og bremser markedet.

De siste årene har det blitt offentliggjort en rekke endringer i boliglånsforskriften med retningslinjer for hvordan utlånspraksisen skal være i Norge. Vi ønsker å ta utgangspunkt i denne forskriften og se på hva den har gjort med både markedet og forbrukerne.

Vi tar utgangspunkt i førstegangskjøpere fordi det er de som i størst grad blir påvirket av egenkapitalkravet og, dermed også boliglånsforskriften. Dersom man har kommet inn på boligmarkedet er det lettere å kunne investere videre i ny bolig fordi man har opparbeidet seg eiendeler og verdier fra den tidligere boligen sin.

Vi vil finne ut om det er for strenge krav til egenkapital, og om førstegangskjøpere er i stand til å innfri dette på egenhånd. På bakgrunn av dette har vi valgt følgende problemstilling:

*”Hvordan påvirker egenkapitalkravet førstegangskjøpere?”*

### 1.3. Avgrensninger

Denne oppgaven belyser hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere. Ettersom begrepet førstegangskjøper er et bredt begrep, og det ikke er noen klar definisjon på hva en førstegangskjøper er, gjør vi noen avgrensninger. Vi velger å begrense førstegangskjøpere til de som har bestemt seg for å kjøpe bolig og som går på visning. Bakgrunnen for dette er at personer som er inne i en prosess hvor de skal kjøpe sin første bolig er bedre kjent med egenkapitalkravet og hvordan dette har, eller vil påvirke dem. På denne måten ønsker vi å samle inn data som gir et bedre representativt bilde av virkeligheten.

Vi har med andre ord valgt å avgrense oppgaven til førstegangskjøpere som faktisk går på visninger. Vi valgte ikke noen avgrensning i alder. En førstegangskjøper kan være både 18-



og 40 år. Det viktigste, og eneste kriteriet var at alle respondentene skulle være førstegangskjøpere.

Førstegangskjøpere finnes overalt og det vil være en utfordring å nå ut til alle. Vi har av praktiske hensyn valgt å gjøre en geografisk avgrensning. I denne oppgaven kommer vi derfor til å begrense undersøkelsen til en stor by i Norge. Begrunnelsen for denne avgrensingen er at det er større sannsynlighet for at det er mange førstegangskjøpere i en stor by enn det er på et mindre sted eller i en mindre by. Grunnen til at vi ønsker å se på en stor by i Norge og ikke en større del av landet, eller hele landet, er fordi det vil være lettere å samle inn data fra ett område. Dette så vi på som nødvendig med begrensede ressurser. Vi mener likevel at det kan være et representativt resultat for hele Norge å samle inn data fra kun én stor by, og dermed kan resultatet ha en overføringsverdi.

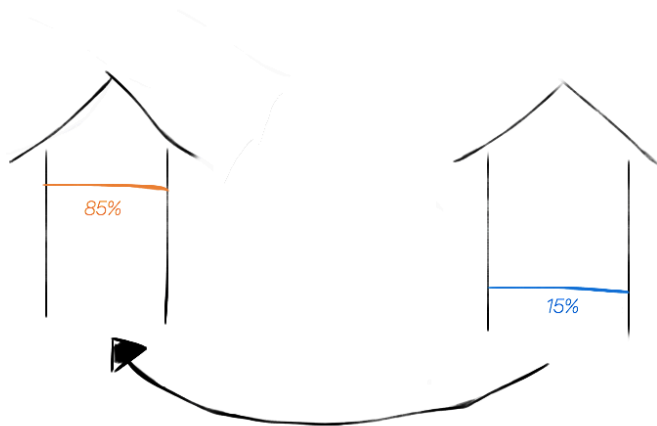
## 2. Teori

### 2.1. Egenkapital og førstegangskjøpere

Kapital er en betegnelse som er mye brukt i økonomien. Begrepet kapital kan anvendes i flere ulike sammenhenger, men i hovedsak dreier det seg om en beholdning av økonomiske goder (Stoltz & munthe, 2018). I de fleste situasjoner hvor det skal lånes penger krever bankene egenkapital. Egenkapital er den delen av kapitalen som kjøperen selv må stille til rådighet ved for eksempel kjøp av bolig. Dette er med på å skape en bedre sikkerhet for bankene ved utlån av penger.

Reguleringer og bestemmelser om boliglån og egenkapitalkrav blir besluttet av Finansdepartementet og kommer frem i boliglånsforskriften. I Boliglånsforskriften fra 14. Desember 2016 finner vi flere ulike reguleringer og bestemmelser for boliglån. Her kommer det frem i §5 at nedbetalingslån med pant i bolig ikke skal overstige 85% av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen (Finansdepartementet, 2016b). Det tilsier at boligkjøpere må ha 15% egenkapital av den totale kapitalen for å kjøpe en bolig. Dette vil si at dersom man kjøper en bolig med en verdi på kr 2 000 000,- må man selv ha kr 300 000,- i egenkapital. Dersom boligen har fellesgjeld må også dette være med i beregningsgrunnlaget.

Figur 1: 15% Egenkapital

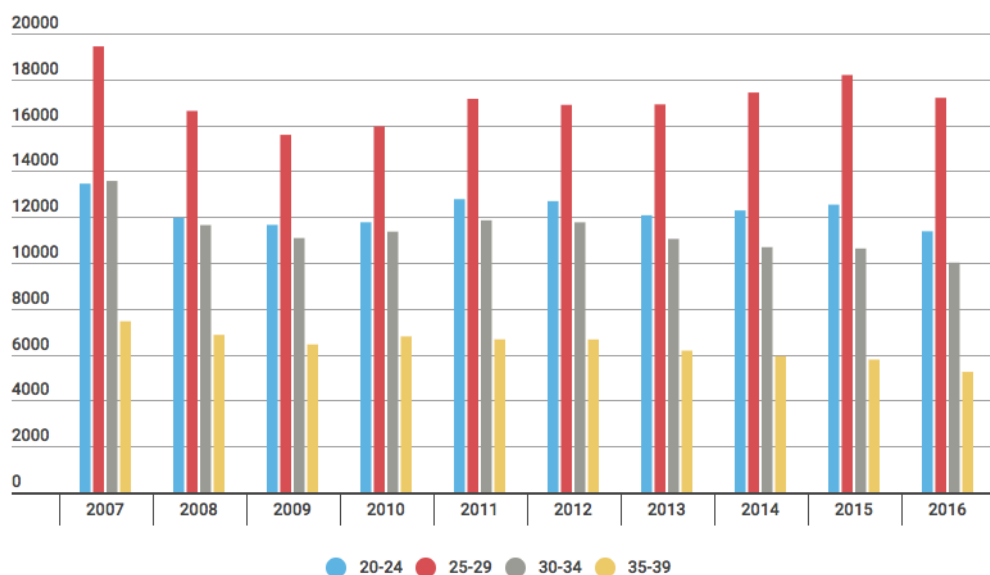


*Hentet fra: Egen illustrasjon*

Figuren ovenfor er en enkel illustrasjon som viser at bankene kan låne ut 85% av boligens verdi, mens du selv må stå for 15% i egenkapital.

I en undersøkelse utført av Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita i 2016 kommer det frem at de fleste etablerer seg i aldersgruppen 20 – 39 år. Gjennomsnittsalderen for førstegangskjøpere i 2016 var 28 år. (Pihl, 2017).

Figur 2: Aldersstatistikk førstegangskjøpere

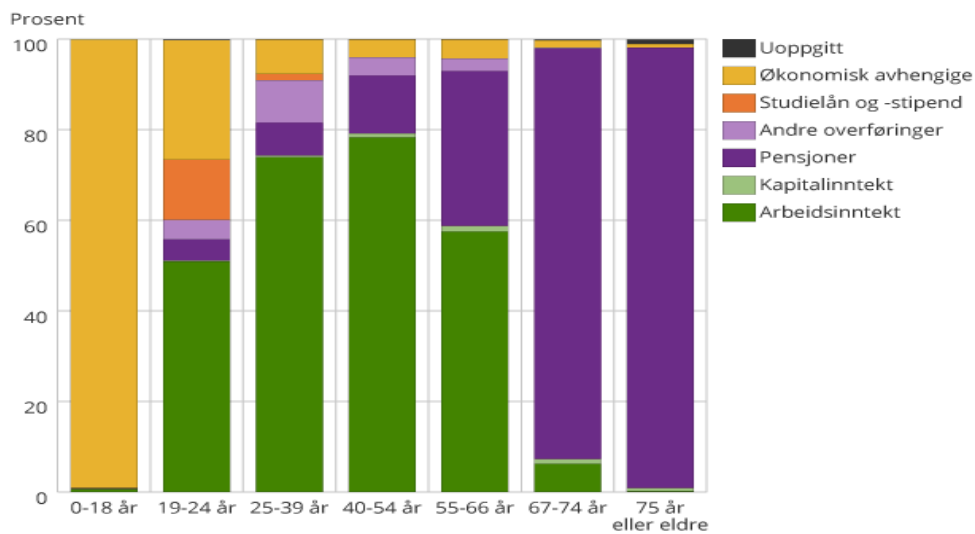


Hentet med tillatelse fra: Norges Eiendomsmeglerforbund

I tabellen over er en oversikt over hvordan de ulike aldersgruppene for førstegangskjøpere har utviklet seg fra 2007 til 2016.

Det er mange faktorer som påvirker egenkapitalsituasjonen til en førstegangskjøper. En svært viktig faktor er hvilken inntektssituasjon førstegangskjøperen er i. Vi ønsker å se nærmere på dette for å bedre kunne belyse hvilken situasjon en førstegangskjøper er i med tanke på egenkapital.

Figur 3: Inntektssituasjon



Hentet fra: Statistisk Sentralbyrå

Inntektssituasjonen til en førstegangskjøper avhenger av faktorer som arbeidsinntekt, gaver og arv. Tabellen over viser en undersøkelse fra 2011 som avdekker hvilke hovedinntektskilder de ulike aldersgruppene har.

Det kommer frem i Norges eiendomsmeglerforbund sin undersøkelse at de fleste etablerer seg i alderen 20 – 39 år. I gruppen 19 – 24 år ser vi at cirka halvparten hadde arbeidsinntekt som viktigste inntektskilde. Vi ser også at omtrent 13% hadde studielån som viktigste inntektskilde, noe som tyder på at mange i denne aldersgruppen er ute i arbeid eller jobber ved siden av studiene. Dette gir gode forutsetninger for oppsparing til egenkapital. I gruppen 25 – 39 år svarer 3 av 4 at hovedinntektskilden er arbeidsinntekt. (SSB, 2013). Det er i denne aldersgruppen den gjennomsnittlige førstegangskjøperen befinner seg. Dette kan tyde på at flere har jobb med sikker inntekt i denne alderen, noe som gjør det lettere å oppnå egenkapitalkravet og betjene et lån.

## 2.2. Utvikling i utlånspraksisen

I 2010 kom finanstilsynet med retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for boliglån. Det kommer frem i et rundskriv fra finanstilsynet at cirka 60% av bankenes utlån er utlån til husholdninger. Av disse utlånene utgjør cirka 90% lån med pant i bolig, noe som gjør at bankenes risiko blir knyttet opp mot boligmarkedsutviklingen (Finanstilsynet, 2010). I 2009 var Norge gjennom en finanskriser, som førte til en kraftig økning i boligprisene.

En gjeldsøkning i husholdningene gjør at risikoen for gjeldsbetjeningsproblemer blir større når renten øker og/eller inntekten går ned. I en boliglånsundersøkelse utført av finanstilsynet høsten 2009 kom det frem at det var stor forekomst av lån med høy belåningsgrad. Dette gjaldt særlig unge låntakere, som ofte er førstegangskjøpere. Undersøkelsen viste at opp mot 70% av lånekunder under 35 år lånte mer enn 80% av verdien på boligen, mens 25% tok opp et lån på hele 100% av verdien. På bakgrunn av dette kom finanstilsynet med retningslinjer som skal representere en god oppfatning av forsvarlig utlånspraksis. Her kom det blant annet frem at belåningsgraden normalt ikke skal overstige 90% av boligens verdi, som betyr at låntaker selv skulle stille med 10% i egenkapital (Finanstilsynet, 2010).

Disse retningslinjene ble allerede i 2011 strammet inn ved at bankene normalt skulle kreve minst 15% egenkapital ved lån til boligformål i stedet for 10%. Det kommer også frem at belåningsgraden skal innbefatte alle lån med pant i boligen. Dette betyr at boliglån som ytes av andre långivere også skal inngå i beregningen av belåningsgrad. Det kommer imidlertid frem i retningslinjene at det foreligger en viss fleksibilitet som gjør at bankene kan avvike fra kravene i retningslinjene dersom de har gjort en forsvarlighetsvurdering, og at de har en tilleggssikkerhet (Finanstilsynet, 2011).

I juni 2015 fastsatte finansdepartementet boliglånsforskriften, som bygger på de eksisterende retningslinjene fra finanstilsynet. Forskriften sier at bankene ikke skal gi lån med lånebeløp som overstiger mer enn 85% av boligens verdi. Det kommer også frem i forskriften at bankene fortsatt skal ha tilstrekkelig fleksibilitet til å gi lån til kredittverdige kunder som ikke oppfyller alle kravene i forskriften. Dette gjøres ved at inntil 10% av innvilgede lån per kvartal fra banken sin side, kan være lån som ikke oppfyller kravene i forskriften. Det er i midlertidig viktig at slike lån er innenfor de bestemmelsene som er satt av bankens styre (Finansdepartementet, 2015).

14. desember 2016 fastsatte regjeringen en ny boliglånsforskrift som trådte i kraft fra 1. januar 2017. I den nye forskriften blir kravet fra 2015 om at bankene skal ha en viss fleksibilitet ved utlån til bolig videreført. Dette betyr at finansdepartementet fortsatt er åpne for at bankene kan avvike utlånspraksisen med 10% per kvartal fra forskriften. Det ble foreslått av finanstilsynet å fjerne all mulighet for fleksibilitet hos bankene, noe som ble sett på som for strengt, og at det ville tatt bort handlingsrommet til bankene. I innstrammingene som ble gjort var Oslo hovedfokuset som følge av en høy boligprisvekst. Her ønsket

finansdepartementet og opprettholde god fleksibilitet, mens muligheten til å innvilge lån utenfor kravene ble satt ned fra 10- til 8% per kvartal, eller inntil kr 10 000 000,- per kvartal. Det ble også innført et strengere egenkapitalkrav ved lån til sekundærbolig i Oslo. I de nye bestemmelsene ble egenkapitalkravet ved sekundærbolig økt til 40%, mens kravet om 15% for sekundærbolig ble videreført i resten av landet (Finansdepartementet, 2016a).

I februar 2018 sendte finanstilsynet inn et forslag om en ny boliglånsforskrift, som eventuelt vil tre i kraft 1. Juli samme år. De ønsker å gjøre noen endringer i de eksisterende paragrafene som blant annet å redusere fleksibilitetskvoten for bankene i hele landet fra 10- til 8% samt å oppheve kravet om 40% egenkapital på sekundærbolig i Oslo (Finanstilsynet, 2018). På nåværende tidspunkt er det ikke tatt en beslutning rundt dette forslaget.

### 2.3. Årsaker til utviklingen

I finanstilsynets rundskriv fra 2011 kom det frem at bakgrunnen for innstrammingene i retningslinjene var at husholdningenes økonomi har vært preget av en økning i gjeld og høy belåningsgrad på bolig. Statistikker viser at både gjeld og boligpriser ligger på et svært høyt nivå. Høy gjeld i husholdningen og en økning i boligprisene har vist seg å ha en sammenfallende effekt. Det viser seg at gjeldsøkningen har vært størst blant de gruppene som har høyest gjeld i forhold til inntekt, noe som gir grunn til bekymring. Økt gjeldsnivå har ført til sårbarhet i husholdningen, på grunn av økt rente, redusert inntekt og arbeidsledighet. Økningen i boligprisene og husholdningenes gjeld har en stor betydning for den finansielle stabiliteten. Gode retningslinjer for en forsvarlig utlånspraksis kan være med å bidra til å dempe oppbyggingen av risiko i husholdningene. Hensikten med retningslinjene var å bidra til å styrke institusjonene, ivareta forbrukerhensynet og skape finansiell stabilitet (Finanstilsynet, 2011).

Det kommer frem i en pressemelding fra finanstilsynet i 2017 at boligprisene og gjeldsbelastningen i husholdningene er historisk høye, også sammenliknet med andre vestlige land. I 2016 var det en stor økning i boligprisene i Norge. Prisene har det siste året hatt en liten nedgang, men ligger fortsatt på et høyt nivå. Selv om det har vært store endringer i boligmarkedet har ikke dette ført med seg lavere kredittvekst, men i stedet har husholdningenes gjeldsbelastning hatt en ytterligere økning det siste året (Finanstilsynet, 2017b).

Innstrammingene i utlånspraksisen er et resultat av høy gjeldsbelastning i husholdningene. Til tross for disse innstrammingene har gjelden likevel økt det siste året. En årsak til dette er en økning i forbrukslån. Selv om forbrukslån utgjør en liten del av den totale gjeldsbelastningen har økningen fortsatt vært så stor at den har gitt grunn til bekymring. Av den totale gjeldsbelastningen utgjør forbrukslån 3%. Forbrukslån sto i 2017 for 8% av den totale gjeldsøkningen i Norge. Grunnen til at dette fører til bekymringer er at mange husholdninger tar opp forbrukslån i tillegg til annet lån, noe som kan føre til store gjeldsbelastninger i husholdningen og hos enkeltpersoner. Denne uroen har ført til at finanstilsynet også har innført retningslinjer for utlånspraksis av forbrukslån (Finanstilsynet, 2017a)

## 2.4. Betalingsevne

Betalingsevnen til førstegangskjøpere er et tema som er relevant å belyse i denne studien da det er omdiskutert i forhold til hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere. Slik utlånspraksisen er i dag er det ikke mulig for en lånekunde å få boliglån dersom han ikke har egenkapital, til tross for god betalingsevne. Med betalingsevne menes i hvilken grad lånekunden har fast inntekt til å klare å betjene et lån etter alle utgifter til livsopphold er betalt. (Borchgrevink, 2017).

Flere unge velger å studere etter videregående utdanning. Dette fører til dårlig inntekt til blant annet sparing i studietiden, men kompenseres med god betalingsevne senere i arbeidslivet. Når man etter endt studie skal kjøpe sin første bolig vil det oppstå problemer med å få innvilget lån på grunn av lav egenkapital til tross for god arbeidsinntekt. Når denne situasjonen oppstår velger noen førstegangskjøpere å benytte seg av forbrukslån for å kunne innfri egenkapitalkravet. Forbrukslån er lett å få innvilget i denne situasjonen da det kun kreves god betalingsevne, og i noen tilfeller kun en fast inntekt (Forbrukslån.no, 2016).

Sosialistisk venstreparti (SV) har foreslått tiltak for å øke sjansene til å få lån hos de som har god betalingsevne men mangler egenkapital. SV mener at regjeringen må gi Husbanken en rolle til å balansere boligmarkedet i form av økt låneramme og bedre bostøtte. De har foreslått at stortinget ber regjeringen om å endre forskriften for startlån slik at søkerne som er unge, eller førstegangskjøpere med betalingsevne, men uten egenkapital, skal være i målgruppen for å motta startlån. De har også foreslått å utvide Husbankens rammer slik at flere kan få startlån (NBBL, 2018).

## 2.5. Renter

Sammen med gjeldsøkning i husholdningen har renten holdt seg på et lavt nivå. Dette har ført til en lav rentebelastning i husholdningene. I boliglånsundersøkelsen fra 2017 kommer det frem at andelen nye lån med fast rente har hatt et ytterligere fall, og er nå på 4%. Virkningen dette har for norske husholdninger er at de vil rammes raskt ved en renteoppgang, noe som kan utgjøre stor økonomisk ustabilitet i norsk økonomi (Finanstilsynet, 2017b). Betydelig renteøkning vil med høy sannsynlighet forårsake et lavere privatkonsum og et fall i boligprisene. Den negative virkningen ved en eventuell renteøkning vil være større jo høyere gjeldsbelastningen er (Finanstilsynet, 2017a). Dette viser igjen viktigheten av å redusere gjelden i norske husholdninger, noe som er målet ved innstrammingene i utlånspraksisen.

Nye retningslinjer i boliglånsforskriften fastslår at bankene ved eventuelle utlån skal finne ut om låntaker er i stand til å betjene et lån i tillegg til utgifter til livsopphold. For å finne ut av dette skal finansinstitusjonene legge til 5 prosentpoeng på nåværende rente for å se om låntaker klarer å betjene lånet. Dersom lånekunden etter en slik renteøkning ikke har tilstrekkelig med midler til å dekke normale utgifter, skal ikke et lån innvilges (Finansdepartementet, 2016b). Rentenivået og mulig renteøkning er også med på å påvirke og gjør det vanskeligere for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet.

## 2.6. Boligsparing for ungdom

En av de faktorene vi ønsker å undersøke knyttet til førstegangskjøpere i vår oppgave er Boligsparing for ungdom (BSU). Vi skal se nærmere på hvor mange førstegangskjøpere som har, eller fortsatt benytter seg av BSU.

BSU-ordningen ble innført for å motivere og hjelpe unge mennesker til sparing til boligformål. Man kan benytte seg av tilbudet til og med det året man fyller 33 år, jf. Skatteloven §16-10 (Sktl., 2018). Det er ingen nedre aldersgrense for å opprette BSU-konto.

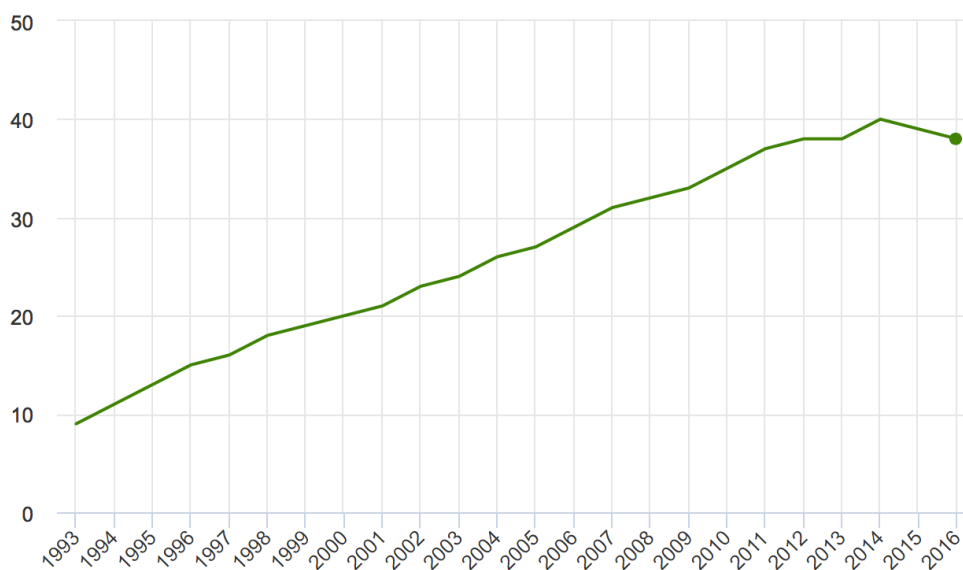
Pengene på BSU-konto er øremerket bolig, og kan benyttes til anskaffelse av bolig/tomt, betaling av renter og avdrag på lån eller anskaffelse av garasje. Man kan kun ta ut pengene én gang. Det er ikke mulig å opprette mer enn én slik konto per person, men man står fritt til å flytte BSU-kontoen sin til hvilken som helst bank som tilbyr ordningen (DNB, 2017)



Grensen for hvor mye man kan spare på en BSU-konto i løpet av et år har endret seg. I begynnelsen var den øvrige grensen kr 10 000,- pr år. Deretter ble den øvrige grensen endret en rekke ganger. Den siste endringen kom i 2014, da grensen ble satt til kr 25 000,- hvert år. Det totale sparebeløpet på BSU-konto har også endret seg. I 2016 ble det totale beløpet hevet til kr 300 000,- (Ellen Kathrine Nyhus & Kleivset, 2018). Den øvrige sparegrensen er noe av det vi ønsker å undersøke om førstegangskjøpere er fornøyd med, eller om de ønsker en høyere grense med tanke på at kr 300 000,- ikke er nok til å dekke egenkapitalkravet i mange tilfeller.

Sparing på BSU-konto medfører en rekke fordeler. Det er gunstig rente på en slik konto, og man vil i tillegg få et skattefradrag avhengig av hvor mye som settes inn på kontoen i løpet av året. Reglene rundt et skattefradrag for BSU er at det kan gis inntil 20% fradrag av innbetalt sparebeløp under forutsetningen av at en har skattbar inntekt og er bosatt i Norge. (Sktl., 2018).

Figur 4: Fradrag for BSU



Figuren over viser hvor mange prosent av unge mellom 17 og 33 år med utlignet skatt som har fått fradrag på grunn av BSU-sparing. Vi ser av figuren at det er en markant økning fra oppstarten av ordningen og frem til i dag.

Det året flest ungdommer med skattbar inntekt har fått fradrag på skatt er i 2014. Grunnen til dette kan være at det var da det årlige sparebeløpet ble økt til kr 25 000,-. Dette gjorde at de som valgte å spare kr 25 000,- på en slik konto fikk hele kr 5 000,- i fradrag.

## 2.7. Kausjonist

Stigende boligpriser og et høyere egenkapitalkrav gjør at mange unge må ha hjelp av en kausjonist for å komme inn på boligmarkedet. Det er ofte foreldre eller andre nærstående personer som velger å være kausjonist. (Staavi, 2018). En kausjonist kan være nødvendig når man ikke selv klarer å oppfylle kravet bankene stiller til egenkapital. Kausjonisten kan stille sikkerhet for en del av lånet til låntaker, eller hele. Det vanlige er å stille sikkerhet for den delen av egenkapitalen som mangler for å oppfylle egenkapitalkravet.

Vi skiller mellom to måter å kausjonere på, kausjonist eller realkausjonist. En kausjonist stiller sikkerhet for låntakers kreditt. Det vil si at dersom låntaker ikke betaler avdrag og renter på lånet, kan bankinstitusjonen rette kravet mot kausjonisten, og kreve at han betaler for låntaker. En realkausjonist samtykker til at bankinstitusjonen kan ta pant i eiendeler – typisk bolig eller hytte. Dersom låntaker ikke betaler avdrag og renter på lånet sitt, kan bankinstitusjonen kreve at realkausjonisten betaler. Dersom han ikke betaler kan bankinstitusjonen kreve at realkausjonisten selger bolig, hytte eller annen eiendel det er tatt pant i, slik at bankinstitusjonen får pengene sine (Reitan, 2017).

Det er bare mulig å være realkausjonist dersom en har ledig sikkerhet i fast eiendom. Det vil si at realkausjonisten kan bruke pant i bolig eller hytte som sikkerhet tilsvarende verdien av boligen fratrukket gjeld med pant i boligen (Reitan, 2017). Et eksempel kan være at foreldrene til en førstegangskjøper har en bolig verdt kr 3 000 000,- og har en samlet gjeld med pant i boligen tilsvarende kr 2 700 000,-. Da kan foreldrene realkausjonere med kr 300 000,- med pant i boligen.

## 2.8. Medlåntaker

Det finnes flere alternativer for foreldre eller andre nærstående personer å hjelpe når førstegangskjøper skal inn på boligmarkedet. Vi har til nå sett på det å være kausjonist. Et annet alternativ er å være medlåntaker. Å være medlåntaker innebærer at førstegangskjøperen sammen med andre tar opp et felles lån. Dette betyr at partene har likt ansvar for lånet, og for

tilbakebetalingen (Nordea, 2018). Mange unge får foreldrene sine med på denne formen for hjelp med finansiering. Her vil foreldrene og den unge ha et like stort ansvar for betalingen av lånet, og i mange tilfeller vil den unge etterhvert tilbakebetale foreldrene sin del av lånet eller kjøpe foreldrene ut av avtalen.

Det finnes også andre former for å være medlåntaker, der et av alternativene kan være å kjøpe sammen med en samboer. Det å ha en samboer å kjøpe sammen med vil være en stor fordel for en ung førstegangskjøper. Dersom man kjøper sammen er det naturlig at man bare trenger halvparten av egenkapitalen hver, gitt at eierforholdet skal være likt. Er det slik at det er lettere for unge samboere å kjøpe bolig, enn for de som er enslige?

## 2.9. Fordeler ved egenkapitalkravet

Det kommer frem tidligere i oppgaven at en redusering i husholdningenes gjeld er noe finanstilsynet ønsker å oppnå ved innstramminger i utlånspraksisen. Dette er ikke oppnådd enda da det har vært en økning i gjelden det siste året. Det kan tyde på at innstramminger ikke har hatt den virkningen som har vært ønskelig, men det kan også tyde på at det må lenger tid til for at virkningene skal vise seg. Egenkapitalkravet og reguleringene rundt dette ble også satt for at bankene skulle være i stand til å holde tilbake og styrke sin egen kapital. Fordelen ved dette er at bankene vil være bedre rustet mot et eventuelt fall i norsk økonomi (Finanstilsynet, 2017b).

Det er flere tilfeller hvor det har vist seg at endringer i kredittmarkedet har en innvirkning på boligprisutviklingen. I 2013 var det en større nedgang i boligmarkedet, noe som var resultatet av Finanstilsynets innstramming i egenkapitalkravet. Et av formålene med innstrammingen var å øke bankenes kapital (EiendomNorge, 2018b).

En annen fordel ved egenkapitalkravet er at det kan øke motivasjonen til sparing hos førstegangskjøperne. Dette er noe vi ønsker å se nærmere på i vår undersøkelse.

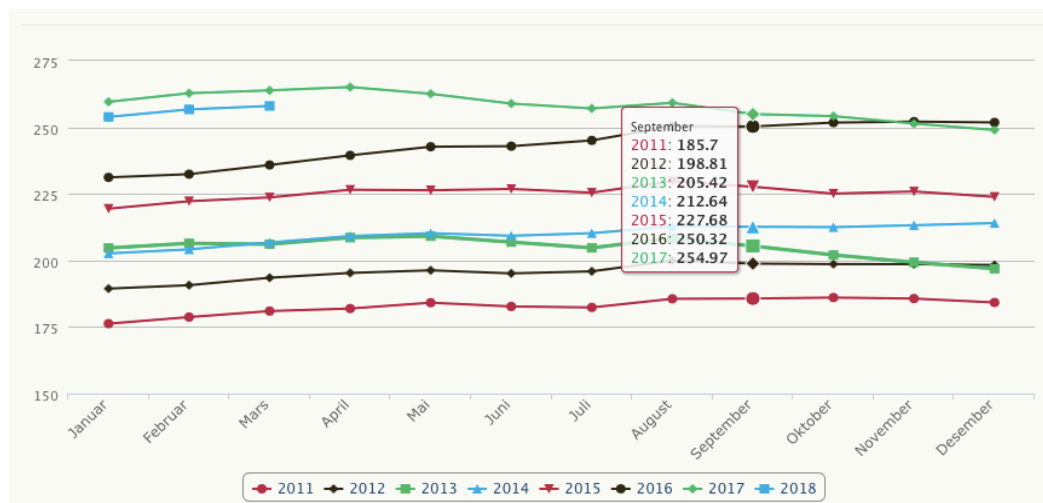
## 2.10. Ulemper ved egenkapitalkravet

Muligheten til å benytte seg av en kausjonist eller en medlåntaker fungerer som «smutthull» for de som ikke tilfredsstillt kravene i boliglånsforskriften. Som det nevnes tidligere i studien er det mange som benytter seg av disse ”smutthullene” for å komme inn på boligmarkedet.

Dette fører til at etterspørselen etter boliger øker, mens tilbudet forblir det samme. Når etterspørselen er høyere enn tilbudet vil det føre til at boligprisene blir presset opp (Gerhard Stoltz & Andresen, 2014). Høyere boligpriser vil igjen gjøre det vanskeligere for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet. Dette er en ulempe for førstegangskjøperne som et resultat av innstrammingene i utlånspraksisen.

Etter at det nye egenkapitalkravet trådte i kraft merket man negative virkninger i boligmarkedet. Det spekuleres i om en sammensetning av økende boligpriser og innstrammingene i egenkapitalkravet førte til at nye førstegangskjøpere uteble fra boligmarkedet (Anita Giske, Eiendomsmelger, Krogsveen, 17/04/18).

Figur 5: Prisstatistikk



Hentet med tillatelse fra: Eiendom Norge

Grafen viser boligprisutvikling i Norge etter beregning av boligprisindeks (EiendomNorge, 2018a). Grafen fra Eiendom Norge viser at det har vært en økende prisutvikling i Norge siden 2015, etter det nye egenkapitalkravet ble fastsatt. Den økende prisutviklingen på boliger kan ha ført til at de som hadde en 1-romsleilighet, og som ønsket å oppgradere til en 2-roms ikke fikk solgt fordi førstegangskjøpere, som er i målgruppen, ikke kom inn på boligmarkedet. Dette førte igjen til at det manglet kjøpere til 2-romsleiligheter og rulleringen i markedet stoppet opp. Den nye boliglånsforskriften kan dermed ha forårsaket stagnering i boligmarkedet (Anita Giske, Eiendomsmelger, Krogsveen, 17/04/18).

Nedgang i boligmarkedet vil være en ulempe for bankene med tanke på at over halvparten av lån som gis, er utlån til husholdninger, hvor den største andelen er lån med pant i bolig.

Dersom vi får et nytt fall boligprisene vil dette svekke bankenes pantesikkerhet og vil øke risikoen for tap på boliglån. Med økende boligpriser de siste årene er det ikke usannsynlig at vi vil møte en periode med avtagende boligpriser (Finanstilsynet, 2017b)

## 3. Metode

I dette kapittelet skal vi presentere valg av metode. Vi skal se på hvilket design vi har valgt, de etiske vurderingene rundt valg vi har gjort, og gi en nærmere forklaring på hvordan vi har gått frem i vår undersøkelse.

### 3.1. Kvalitativ og kvantitativ metode

Vi vil i dette delkapittelet gjøre rede for kvalitativ og kvantitativ metode og gå gjennom ulike fordeler og ulemper ved de to ulike metodene.

#### 3.1.1. Kvalitativ metode

Det som kjennetegner en kvalitativ studie er at den som regel er intensiv. Det vil si at det er få enheter som blir undersøkt. I en kvalitativ studie vil man gå i dybden, for å få svar på problemstillingen. Datainnsamling i en kvalitativ metode skjer vanligvis ved intervju – både gruppeintervju og fokusgrupper –, eller ved observasjon (Jacobsen, 2015, s. 145).

Fordeler ved å benytte seg av en kvalitativ metode er at man kommer tett inn på informanten, og at man på denne måten kan skape åpenhet, nærhet og trygghet i intervjusituasjonen.

Dataene vil være nyanserike da de enkelte informantene gir forskjellige svar og har ulike oppfatninger og meninger. En ulempe ved å bruke en kvalitativ metode er først og fremst at det er veldig tidkrevende. Hvis man for eksempel skal gjennomføre et observasjonsstudium, kan det ofte ta mange år å gjennomføre. En annen ulempe er at det er vanskelig å generalisere resultatene. Det kan også være utfordrende å få oppriktige svar fra informanten, da han kan bli påvirket av situasjonen, intervjueren og omstendighetene rundt. (Jacobsen, 2015, s. 129-132)

#### 3.1.2. Kvantitativ metode

Det som best kjennetegner en kvantitativ studie er at den som regel er ekstensiv. Det vil si at det er mange respondenter i utvalget. I en kvantitativ studie går man i bredden for å få svar. Det stilles gjerne mer generelle spørsmål rettet mot flere mennesker. Datainnsamling i en kvantitativ studie skjer som regel ved hjelp av et spørreskjema hvor det velges forskjellige utforminger av spørsmål og svar etter hva som er formålet med spørreundersøkelsen. Fordeler ved å benytte seg av en slik metode er at resultatet lettere kan generaliseres. Det er lettere å kunne si at resultatene fra et bredt utvalg også gjelder for populasjonen. En annen fordel er at det er lett å få en oversikt over dataene som samles inn. Dataene er standardiserte, og

informasjonen er lett å behandle. Ulemper ved denne metoden er at det er vanskelig å gå i dybden, det kan bli virkelighetsfjernt. Man kan ikke få svar på noe annet enn det som er valgt ut på forhånd. Dette fører til at det er umulig å komme med oppfølgingsspørsmål underveis i prosessen dersom det er flere spørsmål som burde vært besvart. En annen ulempe kan være avstanden mellom undersøker og den som blir undersøkt. Avstand kan føre til lav forståelse for det fenomenet som egentlig undersøkes fra den som blir undersøkt sin side (Jacobsen, 2015, s. 134-135).

### 3.2. Valg av metode

Ved valg av metode, er det viktig at det er problemstillingen som er styrende for valget. Når vi utarbeidet en problemstilling, fant vi ut at vi ønsker å se nærmere på hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere. Vi ønsket ikke bare å finne ut hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere, men også hvordan faktorer som BSU-sparing, betalingsevne, kausjonist, og medlåntaker spiller inn når en førstegangskjøper skal kjøpe bolig. For å få en oversikt over hvordan førstegangskjøpere stiller seg til disse faktorene, og hva de tenker om egenkapitalkravet på 15% ønsker vi å gå bredt ut og spørre mange førstegangskjøpere. Problemstillingen vår er deskriptiv, det vil si beskrivende, og det passer derfor best med en kvantitativ metode. En kvantitativ metode er, som vi har utredet om tidligere, ekstensiv. Det vil si at vi undersøker mange førstegangskjøpere, og er mindre opptatt av personlige erfaringer og følelser. Denne metoden passer best fordi målet er å kunne generalisere svarene vi får, noe som er lettere ved en kvantitativ metode da utvalget er større.

### 3.3. Spørreundersøkelsen

Siden vi har valgt en kvantitativ metode, bruker vi spørreskjema for å samle inn data. Det finnes tre forskjellige former for utarbeidelse av svaralternativ i et spørreskjema: (Jacobsen, 2015, s. 256)

- Kategorisk (nominalt): Denne formen for svaralternativ er faste alternativ hvor man krysser av for den kategorien som passer best. Dette kan være svaralternativ som ”Ja”, ”Nei”, ”Vet ikke”. Svarene brukes til å dele respondentene inn i forskjellige kategorier.
- Rangordning (ordinalt): Her er man ikke bare interessert i å finne ut av om respondentene er like eller forskjellige, men også interessert i å finne ut hvor

forskjellige de egentlig er. Her kan svaralternativene være ”Svært enig”, ”Enig”, ”Litt uenig”, ”Helt uenig” osv.

- Metrisk (forholdstall): Her ønsker man også å finne ut om respondentene er forskjellige eller like, og hvor forskjellige de er. I tillegg ønsker man å kunne rangere gruppene nøyaktig.

Vi har valgt å bruke kategorisk form for svaralternativ i vårt spørreskjema. Vi har altså faste svaralternativ hvor respondentene skal krysse av for det svaralternativet som passer best. Grunnen til at vi valgte å utforme spørreskjemaet på denne måten er fordi det vil gi et klarere svar enn for eksempel ved rangordning. Det vil også gjøre det lettere å analysere data og få en oversikt over hva respondentene mener. Det er lettere for respondentene å ta en beslutning ved typiske ”Ja” og ”Nei” spørsmål. I vår undersøkelse er det ikke behov for å finne ut hvor forskjellige førstegangskjøpere er, eller hvor enige de er med hverandre.

En fare ved å bruke andre måter å utforme spørreskjemaet på, er at respondentene kan begynne å filosofere, og dette er noe vi prøver å unngå. Svarene blir mer presise ved å bruke den utformingen av spørreskjemaet som er valgt. En mulig ulempe ved å bruke denne utformingen, er at respondentene har få svaralternativer. I og med at dette kunne være en utfordring valgte vi å preteste spørreskjemaet.

### 3.4. Prestudie

Før vi sendte spørreskjemaet til respondentene, gjennomførte vi en pretest av spørreskjemaet for å kvalitetssikre det. Grunnene til at vi ønsket å gjennomføre en prestudie var at vi ville se på om spørreskjemaet var lett å svare på, og om spørsmålene var tydelig nok. En annen grunn var å sikre at begrepene vi brukte i undersøkelsen ble tolket likt hos alle. Det er begreper vi forventer at de som er inne i prosessen med å kjøpe bolig forstår, men som vi likevel ønsket å undersøke om ble oppfattet likt hos alle. Begreper som kausjonist, medlåntaker, BSU-sparing og egenkapitalkrav er begreper som man i utgangspunktet ikke kan regne med at alle tolker og forstår likt. Når vi pretestet spørreskjemaet brukte vi det spørreskjemaet som vi på forhånd hadde utformet, og som skulle benyttes i studien.

Spørreskjemaet ble pretestet på 10 personer. Alle respondentene som deltok, ble spurt om å gi korte og konstruktive tilbakemeldinger slik at vi fikk et tydelig bilde av hva som eventuelt var



vanskelig å forstå ved spørreskjemaet. Tilbakemeldinger på pretesten ga oss grunnlag til å endre ett av spørsmålene vi hadde laget slik at det ble mer tydelig. Grunnen til at ett spørsmål spørsmålet ble endret er at spørsmålet var utydelig formulert. Det kunne lett ha ført til misforståelser. Det var viktig å minimere sjansene for feilkilder knyttet til spørreskjemaet.

### 3.5. Primær – og sekundærdata

Det er vanlig å skille mellom to typer av datamateriale, primærdata og sekundærdata.

#### 3.5.1. Primærdata

Primærdata er data som innhentes i forbindelse med undersøkelsen. Dette er data som vi selv har hentet inn til vår oppgave. I en kvalitativ undersøkelse hentes primærdata inn gjennom intervju eller observasjon, mens i en kvantitativ undersøkelse, som i vårt tilfelle, henter man inn primærdata gjennom spørreskjemaer (Jacobsen, 2015, s. 140 ).

#### 3.5.2. Sekundærdata

Sekundærdata er data som allerede eksisterer og som er samlet inn av andre. Dette kan være kvalitative sekundærdata, ofte tekster, eller det kan være kvantitative sekundærdata som statistikker, regnskap, børsnoter og lignende (registerdata) (Jacobsen, 2015, s. 140). Felles for sekundærdata er som sagt at det er data som er innhentet av andre. En konsekvens av dette er at dataene som er innhentet av andre ofte er hentet til andre formål og problemstillinger enn det vi har. Det er derfor viktig å påse at dataene ikke blir tatt ut av kontekst.

I denne oppgaven har vi brukt både primærdata og sekundærdata. Vi benytter først og fremst primærdata, som er hentet inn ved hjelp av et spørreskjema, da det er denne typen data vi primært bruker for å få svar på problemstillingen. Sekundærdata har lagt det teoretiske grunnlaget. Vi har valgt å ta utgangspunkt i både statistikker og eksisterende teori som sekundærdata for å belyse temaet i oppgaven.

### 3.6. Utvalget

Når vi skulle trekke et utvalg, var det viktig å treffe kun førstegangskjøpere, som er målgruppen. For å få til dette med begrensede ressurser fant vi ut at det beste var å treffe førstegangskjøpere på visning. Flere forskjellige meglerkontor i en stor by i Norge ble

kontaktet og spurt om de kunne dele ut spørreskjemaet for oss. Det var utfordrende å få hjelp av meglerne vi kontaktet, og vi endte til slutt opp med 6 forskjellige meglerkontor som var villige til å dele ut spørreskjemaet. Meglerne fikk tilsendt spørreskjemaet på mail, og skrev det ut selv. De tok med seg spørreskjemaet på visning, og spurte alle visningsdeltakere om de var førstegangskjøpere eller ikke. Deretter delte de ut spørreskjemaet til de som kunne bekrefte at de var i vår målgruppe. Noen av meglerne vi spurte ønsket ikke å bruke tiden sin på visning til å få inn svar på spørreundersøkelsen. Vi valgte derfor å lage et nettbasert spørreskjema slik at de meglerne som ønsket det, kunne sende link til spørreskjemaet til sine interessenter som er førstegangskjøpere. Det nettbaserte spørreskjemaet og spørreskjemaet på papirform er identiske, og hvordan vi har sendt ut spørreskjemaet vil derfor ikke være et problem.

Det at vi har valgt denne måten å trekke utvalg på, gjør at dette er et bekvemmelighetsutvalg. Vi valgte å spørre de førstegangskjøperne som var til stede på visningene til de meglerne som ønsket å hjelpe oss. Dette fører til at det er en del førstegangskjøpere som ikke har blitt spurt, og som kanskje til og med systematisk har blitt utelukket. Vi har for eksempel ikke fått tak i mange av de førstegangskjøperne som ikke har fått på plass finansieringen sin enda. Det kan tenkes at den gruppen av førstegangskjøpere som ikke har fått finansieringsbevis er mindre på visning enn de som har fått finansiering fra banken. Vi mener at dette likevel var den beste måten å trekke et utvalg på, med de begrensede ressursene vi har hatt tilgjengelig. Det å få tak i førstegangskjøpere som ikke viser seg frem i markedet har vi sett på som utfordrende og ressurskrevende. Vi har derfor, som nevnt innledningsvis i oppgaven valgt å avgrense studien til førstegangskjøpere som faktisk går på visninger. De som deltok i undersøkelsen er de som ble spurt og som selv ønsket å svare. Undersøkelsen var frivillig for respondentene, og helt anonym.

Vi sendte spørreundersøkelsen til eiendomsmeglerne, i uke 10. Spørreundersøkelsen foregikk på visninger i uke 10 - 14. Spørreskjemaene ble tatt vare på av eiendomsmeglerne etter at de var fylt ut, og senere sendt til oss. Svarene som ble fylt ut i det nettbaserte spørreskjemaet ble registrert fortløpende. Eiendomsmeglerne fikk ikke anledning til å se hva respondentene svarte.

## 3.7. Relabilitet og validitet

”Relabilitet er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig forutsetning for validitet” (Grenness, 2004, s. 101). Det betyr at dersom resultatene i undersøkelsen ikke er til å stole på, vil det ikke være noe poeng i å diskutere hvorvidt undersøkelsen måler det man har tenkt at den skal måle.

### 3.7.1. Validitet

Validitet betyr gyldighet og man ser her på hvordan resultatene av en forskningsprosess kan gjøres gyldige. Vi har to gyldighetsgrader vi skal se nærmere på, intern gyldighet og ekstern gyldighet. Intern gyldighet handler om i hvilken grad spørreskjemaet som er utarbeidet måler det man på forhånd ønsker at det skal måle. Den eksterne gyldigheten sier noe om i hvilken grad vi kan generalisere resultatene vi har fått i undersøkelsen. Dette vil si om resultatene kan gjøres gyldige for andre enn de vi har undersøkt. (Grenness, 2004, s. 113)

Undersøkelsens interne gyldighet handler om utformingen av spørreskjemaet. Har vi funnet svar på det vi ønsker å finne svar på? Ved å velge en kvantitativ metode slik vi har gjort, er det i ettertid umulig å få svar på andre spørsmål enn de som er stilt. Dette kan bli et problem dersom vi senere finner ut at vi ikke har fått svar på det vi ønsker at spørreskjemaet skal gi oss svar på. Likevel er det sannsynlig at spørreskjemaet gir oss de svarene vi ønsker, siden vi har valgt en enkel utforming av spørreskjema med i hovedsak ja/nei spørsmål. Dette fører til at det er vi som styrer hvilken retning undersøkelsen skal ta. Dersom spørreskjemaet hadde hatt spørsmål om følelser og personlige meninger ville det vært vanskelig å på forhånd kunne si at man vil få svarene som er ønsket.

Den eksterne gyldigheten handler om generalisering. At utvalget er trukket fra en stor by i Norge, vil gjøre det lettere å generalisere svarene. Det vil alltid være noe forskjell på by og bygd hva gjelder faktorer som påvirker det vi ønsker å ta stilling til. Det kan være faktorer som boligpriser, utdanningsnivå, lønnsnivå, alderen til førstegangskjøpere og lignende. Grunnen til at vi valgte å trekke et utvalg fra en stor by er fordi det vil være mer representativt for hele populasjonen enn det et utvalg fra en liten by eller bygd ville vært.

En annen faktor som kan påvirke den eksterne gyldigheten til undersøkelsen er antall respondenter. Hvor mange må til for å kunne si at dette gjelder hele populasjonen? Dette er en

krevende vurdering fordi vi ikke har nok kompetanse til å utføre beregninger på hvor mange respondenter som kreves for å kunne generalisere resultatene, men vi har prøvd å samle inn så mange svar fra utvalget som mulig. En annen faktor som påvirker om antall svar vi har fått er nok til å generalisere, er resultatene av analysen vår. Dersom det viser seg at flertallet i utvalget er enig, vil det lettere kunne antas at populasjonen mener det samme. Er svarene derimot spredt vil det være vanskeligere å kunne generalisere fordi det da er to mulige scenarier. Det ene er at variasjonen i resultatet er tilfeldig og at det ville blitt et annet resultat dersom det var flere respondenter. Det andre scenarioet er at det faktisk er et spredt resultat i populasjonen. Med to slike scenarier vil det være vanskelig å konkludere med det ene alternativet, når det er relativt få svar på spørreskjemaet.

### 3.7.2. Relabilitet

Relabilitet betyr pålitelighet. Her ser man på hvorvidt man kan stole på at resultatene ikke er påvirket av måten innsamlingen av data er gjort på. Man prøver også å finne mulige feilkilder som kan ha påvirket resultatene. Vi skal i dette avsnittet se nærmere på mulige feilkilder i undersøkelsen.

Det kan være feilkilder som påvirker relabiliteten til undersøkelsen i flere ledd i prosessen. Dette kan eksempelvis være feilkilder knyttet til hvordan utvalget har blitt trukket, hvordan spørreskjemaet er utformet eller hvordan spørreskjemaet har blitt sendt ut.

#### 3.7.2.1. Utvalget

Når vi har trukket utvalget har vi som nevnt tidligere valgt å trekke det basert på et bekvemmelighetsutvalg. En risiko ved å gjøre et slikt valg er at man systematisk utelukker en konkret gruppe i populasjonen. Tidligere var vi inne på at det er mulig at vi utelukker de førstegangskjøperne som ikke har fått finansieringsbevis. Det er en antagelse fra vår side at de som ikke har fått finansieringsbevis, ikke går like hyppig på visninger som de som har fått bevis. Vi har på grunn av denne antagelsen, og på grunn av begrensede ressurser valgt å se bort i fra de som ikke går på visning. Dette fører til at vi ikke ser noen fare for at vi systematisk har utelukket en del av utvalget og dermed også populasjonen.

Når man velger hvor man skal trekke utvalget rent geografisk, kan dette føre til at det oppstår en feilkilde. Vi valgte å trekke et utvalg fra en stor by i Norge. Grunnen til det er at vi mener

at det vil gi et mer riktig resultat enn dersom vi hadde trukket et utvalg fra et mindre sted eller en mindre by i Norge. Det er likevel slik at det vil være forskjeller fra by til by og fra by til bygd. For å få et pålitelig resultat burde vi trukket utvalg fra flere steder i Norge. Vi mener likevel at vi har gjort et fornuftig valg ved å trekke utvalget fra en storby da det er storbyene som har flest førstegangskjøpere, og det er de som er mest representative for populasjonen.

### *3.7.2.2. Utforming av spørreskjema*

Når et spørreskjema blir utformet er det mange faktorer som kan føre til feilkilder. For mange spørsmål kan føre til at respondenter ikke tar seg tid til å svare ærlig fordi det blir overveldende. Noen spørsmål kan være vanskelig å svare på fordi respondentene ikke finner svaralternativer som passer. Man kan også få uærlige svar fordi respondenter ikke ønsker å svare ærlig på spørsmål de kan anse som sensitive eller dømmende.

Utformingen av spørreskjema har derfor vært viktig. Vi har brukt god tid på å lage spørsmål som respondentene ikke får problemer med å forstå. Vi valgte å lage et spørreskjema som er ikke-identifiserbart slik at respondentene i større grad tør å være ærlige når de svarer.

Spørreskjemaet består av 11 spørsmål med i hovedsak ja/nei-svar. Dette gjør at spørreskjemaet er enkelt å svare på. Vi pretestet spørreskjemaet for å forsikre oss om at spørreskjemaet er lett å forstå, og lett å svare på for respondenten.

### *3.7.2.3. Levering av spørreskjema*

En annen faktor som kan påvirke undersøkelsen er måten spørreskjemaet er levert ut på. Måten spørreskjemaet er sendt ut til respondenter har mye å si for hvem som får mulighet til å svare på spørreskjemaet. Dersom spørreskjemaet blir lagt ut i et åpent nettsamfunn, vil det være en risiko for at andre enn de som er i målgruppen svarer på undersøkelsen. Dette vil påvirke undersøkelsens pålitelighet.

Respondentene har i noen tilfeller hatt to valg når de har avgitt svar. De kunne enten svare på spørreskjemaet på papirform eller via et nettbasert spørreskjema. Dersom respondenten velger å svare på det nettbaserte spørreskjemaet kan vi med sikkerhet si at svaret har blitt lagret anonymt og at ingen vet hvem som har svart hva. Når det gjelder det andre alternativet kan det oppstå feilkilder. Når eiendomsmegleren har tatt med spørreskjemaet i papirform på visning, har vi ingen kontroll på om megleren ser på at respondenten avgir sine svar, selv om

vi har gitt eiendomsmeglerne beskjed om dette. Dersom en eiendomsmegler har stått ved siden av respondenten når han eller hun har avgitt svar, kan dette ha ført til at respondenten ikke har ønsket å være ærlig fordi megleren er til stede. Vi har likevel tillit til at de meglerne som har rekruttert respondenter for oss, har opptrådt etisk korrekt og sørget for at de som har takket ja til å delta har fått mulighet til å svare anonymt.

### 3.8. Etiske vurderinger

Utgangspunktet for forskningsetikken er tre grunnleggende prinsipper: Informert samtykke, krav på privatliv og krav på å bli korrekt gjengitt (Jacobsen, 2015, s. 47-52). Disse prinsippene har vi tatt hensyn til i denne studien. Alle respondentene ble informert om hva svarene skulle brukes til, alle deltakerne har blitt anonymisert slik at privatlivet ikke har blitt krenket, og vi har gjengitt respondentene korrekt ved å bruke datamaterialet akkurat slik det er utformet og besvart.

Respondentenes anonymitet ble sikret ved at det i studien ble benyttet et spørreskjema som ikke etterspurte personidentifiserbare data. Det innsamlede datamaterialet ble lagret på en sikker måte på datamaskiner med kode. Det var frivillig å delta i undersøkelsen og respondentene kunne trekke seg fra undersøkelsen underveis. Respondentene fikk også på forhånd informasjon om at dataene skulle brukes i en bacheloroppgave.

### 3.9. Dataanalyse

I den kvantitative dataanalysen har alt datamaterialet fra spørreskjemaundersøkelsen blitt inkludert. Vi har ikke utelukket noe materiale for å pynte på resultatet. Dette er viktig fordi vi ønsker å få frem ærlige resultater fremfor å fremme det vi på forhånd trodde kom til å bli resultatet.

Det er gjort en deskriptiv analyse. Vi valgte å fokusere på to varianter av analyse – univariat og bivariat. Når vi gjennomførte den univariate analysen ble hvert enkelt spørsmål analysert og resultatene vi fikk ble drøftet.

I den bivariante analysen gjennomførte vi krysstester på spørsmål vi ønsket å sammenligne. Vi snakker om bivariat samvariasjon når en verdi på én variabel systematisk samsvarer med verdien på en annen variabel (Jacobsen, 2015, s. 331).

Her ble totalt 3 krysstester utført, hvor vi testet to og to spørsmål opp mot hverandre for å finne ut om det var en sammenheng mellom svarene. Vi valgte å gjennomføre 3 forskjellige krysstester fordi dette gir et godt analysegrunnlag for å kunne besvare problemstillingen. Det er ikke for mange, men nok til å kunne drøfte hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere.

## 4. Analyse

I denne delen av oppgaven samlet vi inn all data fra undersøkelsen og analyserte dette på to forskjellige måter. Vi bearbeidet dataene ved å overføre svarene inn i SPSS. Dette er et analyseverktøy som skal hjelpe oss med å kode dataene på en oversiktlig og sikker måte. Vi skal først presentere de funnene vi har gjort under hvert enkelt spørsmål i spørreskjemaet og tolke disse. Deretter gjennomfører vi den bivariante analysen av de spørsmålene vi mener er mest sentrale.

### 4.1. Deskriptiv analyse

Når vi har analysert de dataene vi har samlet inn har vi gjort en deskriptiv analyse. Det er beskrivende statistikk som viser resultatene fra undersøkelsen på en oversiktlig måte (Ringdal, 2013, s. 282). En deskriptiv analyse kan være både univariat og bivariat.

Figur 6: Deskriptiv statistikk

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Kjønn	43	,00	1,00	,4419	,50249
Alder	43	,00	4,00	1,6047	1,15757
Utdanning	43	1,00	3,00	1,8372	,61452
Arbeidsstatus	43	,00	2,00	,6744	,94418
Sparer du BSU?	43	,00	2,00	,2791	,50359
Mener du sparegrensen for BSU burde vært høyere?	43	,00	2,00	,4186	,79380
Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist?	43	,00	2,00	,8140	,73211
Hvem skal være kausjonist?	43	,00	2,00	,9070	,99556
Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker?	43	,00	2,00	,8140	,76394
Synes du egenkapitalkravet på 15% er et hinder for deg?	43	,00	1,00	,2791	,45385
Føler du at egenkapitalkravet har vært en motivasjon til sparing?	43	,00	2,00	,7209	,66639
Valid N (listwise)	43				

I tabellen over presenterer vi en oversikt over alle spørsmålene. Her kan vi blant annet se gjennomsnittet og standardavviket til de ulike spørsmålene.



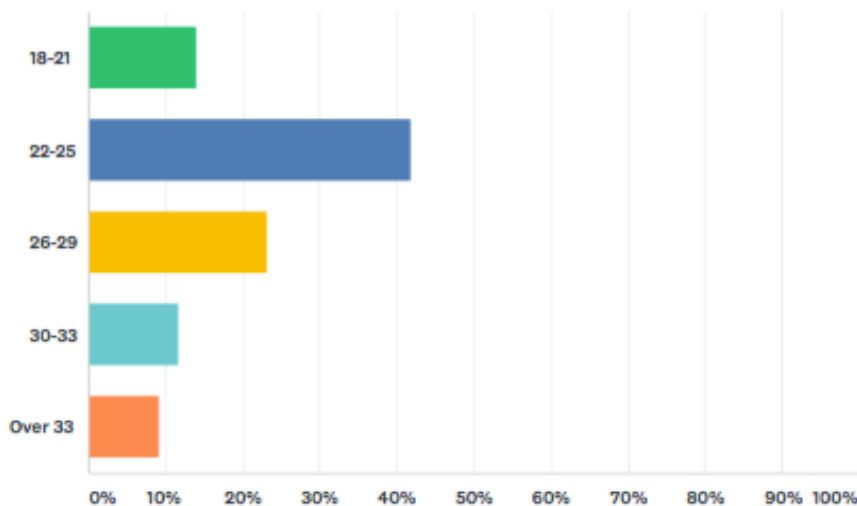
## 4.2. Presentasjon av datamateriale

Vi utformet et spørreskjema bestående av 11 spørsmål, og fikk 43 svar. På forhånd ønsket vi å samle så mange svar som mulig fra utvalget. Grunnen til at vi fikk 43 svar kan være at vi ikke var i direkte kontakt med respondentene. Vi brukte eiendomsmeglere som et mellomledd, og respondenter kan ha blitt utelukket som følge av dette. Dersom det hadde vært mulig å være i direkte kontakt med respondentene hadde det vært mer sannsynlig å få et større utvalg.

Det første spørsmålet er om respondenten er mann eller kvinne. Her fikk vi et jevnt resultat. 19 menn og 24 kvinner deltok i spørreskjemaundersøkelsen. Dette utgjør en prosentvis fordeling på 55,81% kvinner, og 44,19% menn.

Spørsmål 2 er et spørsmål om alder. Grunnen til at dette spørsmålet er relevant er fordi vi ønsket å se om det er stor spredning i alder blant førstegangskjøpere. Det er fem forskjellige svaralternativer som strekker seg fra en alder mellom 18 og 21 år til det siste svaralternativet som er alder over 33 år.

Figur 7: Aldersoversikt



Ut fra dette diagrammet ser vi at det er flest respondenter i alderen 22-25 år som har deltatt i spørreundersøkelsen. Dette avviker noe fra den gjennomsnittsalderen som har blitt presentert i teorien. Det kan være flere grunner til dette. En av grunnene kan være at det er en del studenter som er med i spørreundersøkelsen. Det at alderen på de som har deltatt i undersøkelsen er lavere enn gjennomsnittsalderen for førstegangskjøpere, kan også tyde på at gjennomsnittsalderen for førstegangskjøpere er på vei ned. En kan tenke seg at alderen på en

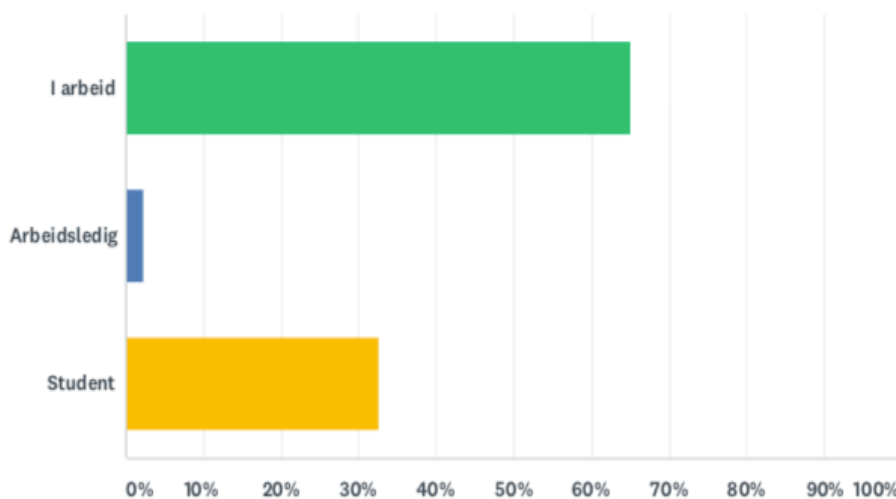
førstegangskjøper kan være forskjellig med tanke på geografisk plassering, og dette kan også være en grunn til at funnene ikke stemmer overens med gjennomsnittsalderen på landsbasis.

Når det kommer til spørsmålet om utdanning valgte vi fem svaralternativer, fra grunnskole til doktorgrad. Det var hele 60% som svarte at de har en bachelorgrad, og rundt 27% som svarte videregående/yrkesfaglig utdanning. Rundt 13% svarte at de hadde mastergrad, mens ingen av respondentene svarte grunnskole eller doktorgrad.

Funnene på dette spørsmålet er som forventet. Det er mer vanlig å ta en bachelorgrad, og mindre vanlig å ta en mastergrad. Det er også mange som velger å ta fagbrev etter videregående. Dersom vi hadde skilt mellom videregående og yrkesfag hadde vi forventet at de fleste som har svart videregående/yrkesfag hadde vært i kategorien yrkesfag. Det er også noen som velger å gå rett ut i arbeid etter videregående, og som derfor ikke tar noe mer utdanning enn det.

Vi valgte også ha med et spørsmål angående arbeidsstatus i spørreskjemaundersøkelsen. Her var det flest som er ”i arbeid”, mens én respondent svarte at han/hun var arbeidsledig. En tredjedel av respondentene i utvalget er studenter.

Figur 8: Arbeidsstatus

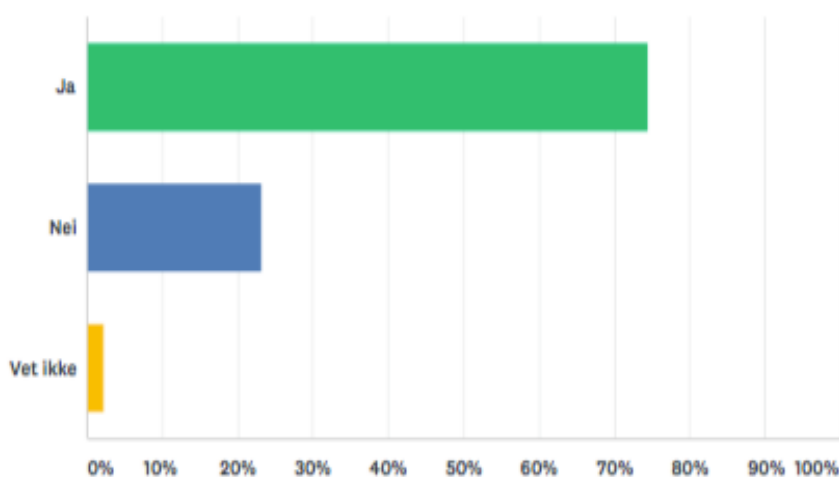


Årsakene til resultatene på dette spørsmålet kan være mange. Det at det er mange studenter i utvalget kan være overraskende. Likevel er det naturlig å anta at noen velger å kjøpe sin første bolig allerede mens de studerer, fordi leieprisene er svært høye. Utvalget er som tidligere

nevnt tatt fra en stor by i Norge. Spesielt i storbyer er leieprisene så høye at mange vil ha utfordringer med å leie bolig kun med støtte fra lånekassen i form av stipend og lån. Dette resulterer i at mange jobber ved siden av studiet, og velger å kjøpe sin første bolig slik at de i tillegg til å ha en plass å bo, også har verdier i boligen. Selv om det er mange av våre respondenter som er studenter, er likevel de fleste i arbeid. Dette er et funn som vi på forhånd hadde regnet med.

Spørsmål fem omhandler BSU-sparing. Vi ønsket å finne ut hvor mange førstegangskjøpere som sparer på en BSU-konto.

Figur 9: Boligsparing for ungdom

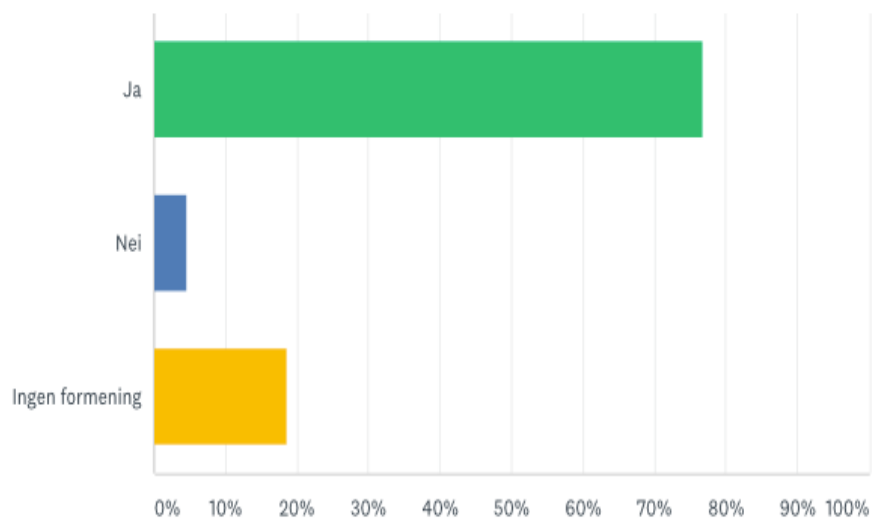


Funnene viser at over 70% av respondentene sparer BSU, mens 24% sparer ikke BSU. En liten andel svarte ”Vet ikke” på dette spørsmålet. På forhånd var vi usikre på om vi skulle ha med dette svaralternativet, men kom frem til at det kan være respondenter som ikke vet om foreldre eller andre sparer BSU for dem, og at dette kan være grunnen til at noen har valgt å svare ”Vet ikke”.

Det er ikke overraskende at såpass mange førstegangskjøpere benytter den gunstige BSU-ordningen. Likevel er det forventet at en del førstegangskjøpere ikke sparer BSU. En ulempe ved å spare BSU er at pengene er låst på konto og øremerket bolig. Dette kan føre til at enkelte ikke ønsker å benytte seg av denne muligheten da det kan oppstå situasjoner hvor en trenger pengene til andre formål. En annen grunn til at noen ikke sparer BSU kan være at de ikke oppfyller alderskravet, eller har penger til overs til sparing.

I teorien viste vi at den totale sparegrensen for BSU har økt med kr 100 000,- fra 2014 til 2016. Vi ønsket kunnskap om førstegangskjøperne synes at kr 300 000,- er en akseptabel maksgrense, eller om den burde økes ytterligere.

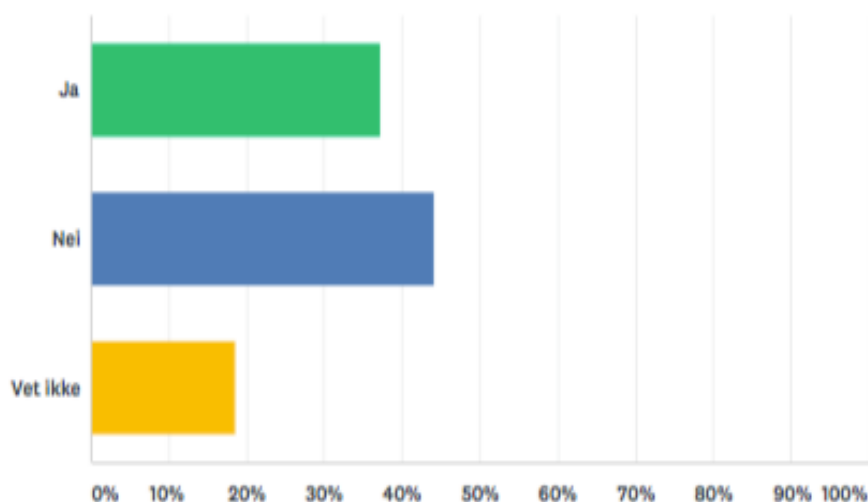
Figur 10: Sparegrense for BSU



De fleste, 77% mener at dagens grense burde være høyere. Av de resterende respondentene hadde de fleste ingen formening, mens 5% mente at grensen ikke var for lav. Dette viser at hevingen av grensen i 2016 til kr 300 000,- var positiv, men at grensen kanskje burde heves ytterligere for å legge til rette for at førstegangskjøpere skal kunne greie å innfri egenkapitalkravet ved kjøp av bolig.

Det neste spørsmålet handler om bruk av kausjonist. Her var målet å kartlegge hvor mange av førstegangskjøperne som velger, eller må benytte seg av kausjonist når de skal kjøpe sin første bolig. På dette spørsmålet fikk vi jevne resultater. De fleste, rundt 44% av respondentene skal ikke benytte seg av kausjonist, mens 38% har svart «ja» på spørsmålet. De resterende respondentene vet ikke om de skal benytte seg av kausjonist eller ikke.

Figur 11: Kausjonist

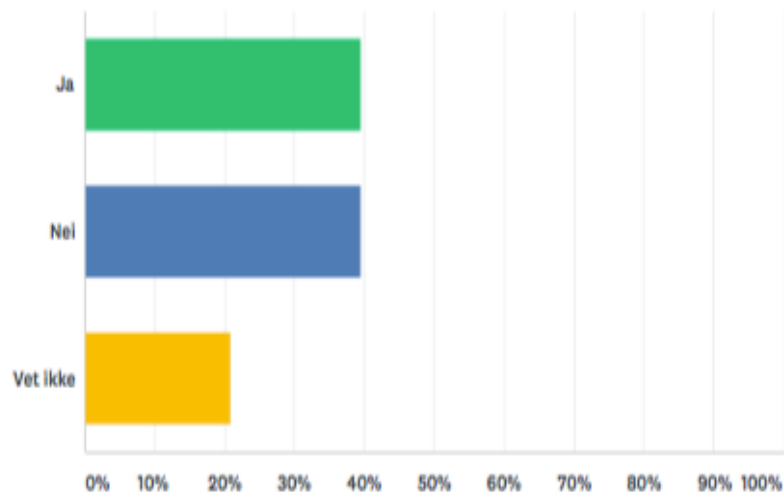


Antall respondenter som skal benytte seg av kausjonist er relativt høyt. Vi skal senere i analysen se på hvor mange av respondentene som skal benytte seg av enten kausjonist eller medlåntaker. Dette er interessant å finne ut av da det vil gi oss svar på hvor mange av respondentene som skal benytte seg av slike ”smutthull”. Er det slik at de som har svart at de skal benytte seg av medlåntaker, ikke skal benytte seg av kausjonist?

Det er en ganske stor andel av respondentene som har svart «vet ikke» på dette spørsmålet. Det er for oss et overraskende resultat, da vi på forhånd forventet at førstegangskjøpere som har begynt å gå på visning hadde tatt stilling til dette. Grunnen til at noen har valgt svaralternativet ”Vet ikke” kan være at de må finne ut hvor mye boligen vil koste, og dermed hvor høyt egenkapitalkravet blir, før de kan ta stilling til om de har behov for å benytte seg av kausjonist. Av de som skal, eller ikke vet om de skal benytte seg av kausjonist, svarer alle bortsett fra én at det er foreldre som skal kausjonere.

En annen form for hjelp til å oppnå egenkapitalkravet er å finne en medlåntaker å kjøpe bolig sammen med. Ved bruk av medlåntaker er det naturlig å dele egenkapitalen forholdsmessig etter hvor stor andel av boligen man skal eie. Vi ønsket å finne ut hvor mange som skal benytte seg av medlåntaker.

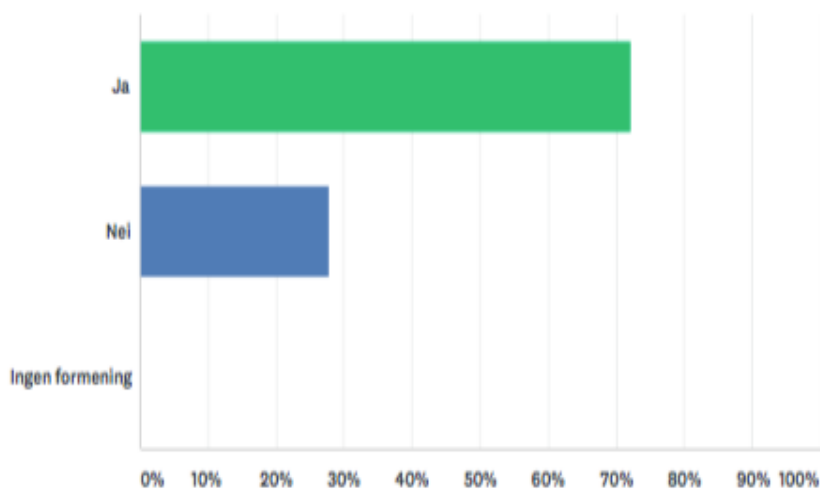
Figur 12: Medlåntaker



Her var svarprosenten helt lik mellom ”Ja” og ”Nei”. At noen har valgt å svare ”Vet ikke” kan tyde på at de ikke har tatt noen beslutning angående medlåntaker. Svarprosenten på alternativet ”Ja” på dette spørsmålet er tilnærmet lik svarprosenten på svaralternativet ”Ja” på spørsmålet om bruk av kausjonist. Vi skal senere finne ut hvor mange av respondentene som til sammen skal bruke medlåntaker og kausjonist.

Det spørsmålet vi på forhånd mente var det viktigste å få svar på i undersøkelsen er om respondentene ser på egenkapitalkravet på 15% som et hinder for å kunne kjøpe sin første bolig.

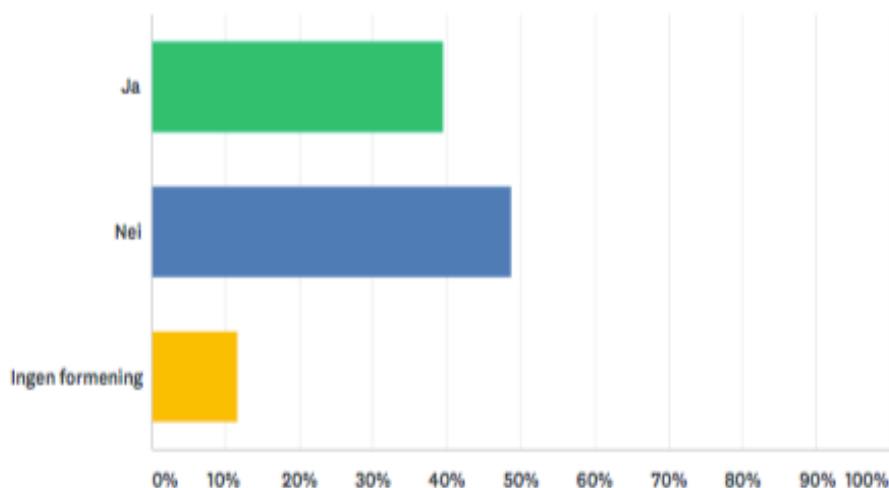
Figur 13: Egenkapitalkravet som et hinder



Vi ser at over 70% av respondentene svarer at det er et hinder, mens det er i underkant av 30% som svarer at det ikke er det. Det vil alltid være en del førstegangskjøpere som mener at egenkapitalkravet ikke er et hinder. Grunnen til det kan blant annet være at de enten har opparbeidet seg kapital gjennom flere år, eller har arv disponibelt. Det kan også være andre faktorer som avtale om kausjonist eller medlåntaker som spiller inn, og som er avgjørende for at respondenten ikke ser på egenkapitalkravet som et hinder. At det er 70% av førstegangskjøperne i undersøkelsen som ser på egenkapitalkravet som et hinder, styrker vår oppfatning av at egenkapitalkravet er en utfordring for mange.

Det siste spørsmålet handler om hvorvidt egenkapitalkravet har vært en motivasjon til sparing.

Figur 14: Egenkapitalkravet som motivasjon til sparing



Igjen er det jevnt fordelte svar, og omtrent 40% mener at egenkapitalkravet har vært en motivasjon, mens hele 49% svarer at det ikke er motivasjon. På forhånd hadde vi forventet et mer skjevfordelt svar, hvor de fleste skulle svare at egenkapitalkravet har vært en motivasjon til sparing. Når resultatene derimot viser seg å være motsatt – at de fleste mener at det ikke har vært motivasjon til sparing – må vi se på mulige årsaker til dette. En grunn til at så mange har svart at egenkapitalkravet ikke har vært motivasjon til sparing kan være at respondentene har sett på egenkapitalkravet som håpløst å oppnå, og dermed blitt demotivert.

En annen grunn til at noen mener at egenkapitalkravet ikke har vært motivasjon til sparing kan være at respondentene allerede har en avtale med en kausjonist eller medlåntaker, og

derfor ikke ser noe poeng i å spare penger for å oppnå egenkapitalkravet. Resultatene i vår undersøkelse understreker dette da det er rundt 40% som skal bruke medlåntaker og 38% som skal benytte seg av kausjonist. En årsak kan også være at noen av respondentene allerede har sterk kapital, og derfor ikke ser på egenkapitalkravet som motivasjon til sparing fordi det ikke er nødvendig.

Det er 40% av respondentene som mener at egenkapitalkravet har vært motivasjon til sparing. Dette betyr at egenkapitalkravet har virket med sin hensikt. Man ønsker at førstegangskjøpere på egenhånd skal spare midler til å oppnå egenkapitalkravet. De 40% av respondentene som har svart at det har vært en motivasjon til sparing, beviser at egenkapitalkravet fungerer slik det skal.

### 4.3. Analyse og drøfting av datamateriale

Datamaterialet vi samlet inn i spørreundersøkelsen har vi lagt inn i SPSS for å lage bivarierte analyser. Alle tall vil bli presentert i prosent fordi de er standardiserte og kan dermed brukes til sammenligning av forskjellige verdikombinasjoner.

#### 4.3.1. Kryssanalyse 1

Vi vil i denne analysen finne ut hvor mange av respondentene som benytter seg av enten kausjonist eller medlåntaker ved kjøp av sin første bolig. Grunnen til at vi ønsker å se på denne kombinasjonen av resultater er fordi dette er ”smutthullene” vi tidligere har vært inne på. Det er viktig å få mer kunnskap om hvor stor andel av førstegangskjøperne som klarer å oppnå egenkapitalkravet på egenhånd, og hvor mange som må ha en form for hjelp, for å kunne svare på hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere.



Figur 15: Kryssanalyse 1

Case Processing Summary						
	Valid		Cases Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist? * Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker?	43	100,0%	0	0,0%	43	100,0%

Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist? * Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker? Crosstabulation						
			Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker?			Total
			Ja	Nei	Vet ikke	
Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist?	Ja	Count	6	6	4	16
		% within Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker?	35,3%	35,3%	44,4%	37,2%
	Nei	Count	10	8	1	19
		% within Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker?	58,8%	47,1%	11,1%	44,2%
	Vet ikke	Count	1	3	4	8
		% within Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker?	5,9%	17,6%	44,4%	18,6%
Total		Count	17	17	9	43
		% within Skal du kjøpe bolig med en medlåntaker?	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

I denne kryssanalysen har vi valgt å sette spørsmålet om kausjonist som den avhengige variabelen, og spørsmålet om medlåntaker som den uavhengige variabelen. Grunnen til dette valget er tilfeldig fordi vi i denne kryssanalysen først og fremst ønsker å se på hvor mange som totalt benytter seg av enten kausjonist, medlåntaker eller begge deler. Det er for eksempel mindre viktig å finne ut hvor mange av de som har svart at de skal benytte seg av kausjonist, som også skal benytte seg av medlåntaker.

Vi ser av tabellen at 17 respondenter skal benytte seg av medlåntaker og 16 respondenter skal benytte seg av kausjonist. Totalt er det 76,7% av utvalget som skal benytte seg av enten kausjonist eller medlåntaker.

Funnet i analysen er som vi på forhånd hadde regnet med ut fra det vi har funnet i teorien. Når førstegangskjøpere ikke har mulighet til å oppnå et høyt egenkapitalkrav finner de andre muligheter for å komme inn på boligmarkedet. Dette er det vi gjennom hele studien har kalt ”smutthull”. Med det menes andre muligheter til å komme seg inn på boligmarkedet for å omgå egenkapitalkravet. Det at så mange av våre respondenter svarer at de skal benytte seg av enten kausjonist, medlåntaker eller begge deler er en utvikling som kanskje ikke var forutsett

når bestemmelsene i boliglånsforskriften ble vedtatt. En slik utvikling er ikke det som var målet med forskriften i utgangspunktet, og man må derfor se på om egenkapitalkravet virker mot sin hensikt. At 76,7% av respondentene skal benytte seg av de såkalte ”smutthullene” kausjonist eller medlåntaker støtter opp under vår antagelse om at flere og flere førstegangskjøpere benytter seg av slike muligheter til å komme inn på boligmarkedet.

I denne kryssanalysen var hensikten som sagt å se på det totale antallet respondenter i utvalget som skal benytte seg av medlåntaker eller kausjonist. Likevel ønsker vi å se nærmere på noen av funnene i analysen. Vi ser ut fra tabellen at av alle de som har svart ja på spørsmålet om bruk av medlåntaker, har 35,3% av disse også svart ja på at de skal benytte seg av kausjonist. Årsaken til dette kan være at noen av respondentene skal kjøpe bolig sammen med en samboer, men likevel trenger hjelp med egenkapital av foreldre eller andre.

Videre kan vi se, at av de som har svart at de skal kjøpe sammen med en medlåntaker, er det 58,5% som ikke skal benytte seg av kausjonist. Disse respondentene har mest sannsynlig egenkapital tilsvarende deres forholdsmessige eierandel til rådighet.

#### 4.3.3. Kryssanalyse 2

For å bedre kunne svare på oppgavens problemstilling har vi valgt å se nærmere på samvariasjonen mellom alder og om det skal benyttes kausjonist. Bakgrunn for dette er å se på om bruken av kausjonist er hyppigere blant noen av aldersgruppene.

Figur 16: Kryssanalyse 2

**Case Processing Summary**

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist? * Alder	43	100,0%	0	0,0%	43	100,0%

**Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist? \* Alder Crosstabulation**

			Alder					Total
			18-21	22-25	26-29	30-33	over 33	
Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist?	Ja	Count	1	11	3	1	0	16
		% within Alder	16,7%	61,1%	30,0%	20,0%	0,0%	37,2%
	Nei	Count	2	4	6	4	3	19
		% within Alder	33,3%	22,2%	60,0%	80,0%	75,0%	44,2%
	Vet ikke	Count	3	3	1	0	1	8
		% within Alder	50,0%	16,7%	10,0%	0,0%	25,0%	18,6%
Total	Count	6	18	10	5	4	43	
	% within Alder	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Spørsmålet om kausjonist er den avhengige variabelen og spørsmålet knyttet til alder er den uavhengige. Grunnen til dette er at vi ønsket å finne ut om bruken av kausjonist avhenger av alderen til førstegangskjøperen.

Tabellen ovenfor viser at det er flest respondenter i aldersgruppen 22-25 år og 26-29 år. Selv om det er en liten overrepresentasjon i alderen 22-25 år ser vi en klar forskjell mellom de to aldersgruppene. Av respondentene i aldersgruppen 22-25 år, utgjør de som skal benytte seg av kausjonist hele 61,1%, mens de som ikke skal det utgjør 22,2%. Av de som er i aldersgruppen 26-29 år er det 30% som svarte at de skulle benytte seg av kausjonist, mens 60% av denne gruppen svarte at de ikke skulle benytte seg av dette. Vi kan også se at i de eldre aldersgruppene er det nesten ingen som skal benytte seg av kausjonist. Dette tyder på at kausjonist oftest er brukt av yngre førstegangskjøpere, mens de eldre aldersgruppene i større grad klarer seg uten. Årsaken til dette kan være at eldre førstegangskjøpere er bedre økonomisk rustet for å klare å betjene et lån og tilfredsstillere egenkapitalkravet. En annen grunn til denne fordelingen kan med stor sannsynlighet være at det er mange studenter som preger aldersgruppen 22-25 år. Det tyder på at innstrammingene i utlånspraksisen har ført til

at særlig de yngre førstegangskjøperne blir nødt til å benytte seg av kausjonist for å tilfredsstille kravene i boliglånsforskriften.

#### 4.3.4. Kryssanalyse 3

For å bedre kunne svare på hvordan endringene i utlånspraksisen har påvirket dagens førstegangskjøpere, skal vi se nærmere på om det er noen sammenheng mellom arbeidsstatus og om respondentene ser på egenkapitalkravet som et hinder. Vi ser på dette som relevant for studien fordi det vil være med på å belyse førstegangskjøpernes situasjon i forhold til utfordringene med egenkapitalkravet.

Figur 17: Kryssanalyse 3

**Case Processing Summary**

	Valid		Cases Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Synes du egenkapitalkravet på 15% er et hinder for deg? * Arbeidsstatus	43	100,0%	0	0,0%	43	100,0%

**Synes du egenkapitalkravet på 15% er et hinder for deg? \* Arbeidsstatus Crosstabulation**

		Arbeidsstatus				
		I arbeid	Arbeidsledig	Student	Total	
Synes du egenkapitalkravet på 15% er et hinder for deg?	Ja	Count	19	1	11	31
		% within Arbeidsstatus	67,9%	100,0%	78,6%	72,1%
	Nei	Count	9	0	3	12
		% within Arbeidsstatus	32,1%	0,0%	21,4%	27,9%
Total		Count	28	1	14	43
		% within Arbeidsstatus	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

I denne krysstesten er arbeidsstatus den uavhengige variabelen og spørsmålet om hinder den avhengige. Dette er for å se om det er noen sammenheng mellom arbeidsstatus og om respondentene ser på egenkapitalkravet som et hinder.

Krysstabellen ovenfor viser at 28 respondenter svarte at de er ”I arbeid”. Av disse er det 67,9% som mener at kravet om 15% egenkapital er et hinder når de skal kjøpe sin første bolig. Det var også 14 respondenter i undersøkelsen som svarte at de er student, hvor 78,6% av disse mener at egenkapitalkravet er et hinder. Årsaken til dette, kan være at de fleste

studenter ikke har fast inntekt. Av de som er i arbeid er det en lavere andel som har svart at de ser på kravet som et hinder. Selv om andelen er lavere enn hos studentene, er den fortsatt relativt høy. Dette kan tyde på at også de førstegangskjøperne som er i arbeid ser på egenkapitalkravet som utfordrende å innfri. Det viser at selv om en førstegangskjøper har god betalingsevne, vil det være vanskelig å spare opp nok kapital til å klare egenkapitalkravet på 15%.

Vi forventet at det ville være en stor andel av studentene som så på kravet som et hinder, men trodde at det skulle være en enda lavere andel hos de som er i arbeid. Dette kan bety at kravet har hatt en enda større påvirkning på dagens førstegangskjøpere enn antatt.

## 5. Oppsummering og konklusjon

### 5.1. Styrker og svakheter ved undersøkelsen

En fremtredende styrke i undersøkelsen er at vi har klart å nå de førstegangskjøperne som har startet å gå på visning. Ved å gjøre denne avgrensingen har vi oppnådd at svarene vil ha en større verdi, og gir svar på problemstillingen. Det er fordi respondentene er i en situasjon som gjør de bedre rustet til å svare på spørsmålene i undersøkelsen. Pretesten som ble utført er også med på å styrke spørreskjemaet og unngå mistolking av spørsmål. Samtidig har det bidratt til at respondentene har klart å avgi mer korrekte svar, noe som styrker undersøkelsen.

I en studie vil det alltid være både styrker og svakheter. Det er viktig å presisere og være kritisk, slik at vi skaper forståelse for hvilke løsninger som kunne ha bidratt til at resultatet av undersøkelsen i større grad kunne generaliseres til populasjonen.

Den geografiske avgrensningen kan være en mulig svakhet for studien. Det kan være en svakhet fordi det kan være store forskjeller blant førstegangskjøpere, fra noen geografiske områder til andre. Når vi kun henter data fra et geografisk område kan det føre til at det blir vanskeligere å generalisere resultatene vi får. Med bedre tidsressurser kunne studien ha inkludert flere geografiske områder for å få et mer representativt utvalg.

Antall respondenter som deltok i undersøkelsen kan være en svakhet. I spørreundersøkelsen deltok totalt 43 førstegangskjøpere. Dette er et relativt lavt antall respondenter for å kunne si at utvalget er representativt for populasjonen. Vi ser at variasjonen i svarene er spredt på noen av spørsmålene. Det er vanskelig å si om dette er tilfeldig, eller om førstegangskjøpere er spredt i sine meninger. Dersom vi hadde hatt flere respondenter i undersøkelsen, kunne resultatet derfor blitt et annet.

En annen svakhet i denne studien er knyttet til selve spørreskjemaet. Vi oppdaget underveis i prosessen at vi ønsket å stille flere relevante spørsmål knyttet til problemstillingen. I og med at vi utarbeidet spørreskjemaet relativt tidlig i prosessen, fikk vi ikke mulighet til dette.

### 5.3. Kildekritikk

Vi ønsker å se på kildebruken i denne studien for å vurdere informasjonen i, og troverdigheten av de kildene som har blitt brukt. Grunnen til at det er viktig å være kritiske til hvilke kilder vi har brukt er fordi det er kildene som legger det teoretiske grunnlaget for studien. Vi har i hovedsak brukt finansdepartementets retningslinjer og forskrifter for utlånspraksis som kilder. I tillegg har vi brukt bøker som litteratur for vårt metodekapittel, samt en rekke internettkilder for definisjoner.

Vi ønsket at kildene vi brukte skulle være så oppdaterte og relevante som mulig, og var derfor opptatt av å finne kilder av nyere dato. Likevel har forskrifter og retningslinjer av eldre dato blitt brukt der det har vært relevant. Forskriftene og retningslinjene for utlånspraksis er hentet, og lastet ned i sin helhet fra regjeringen sine egne hjemmesider. I følge regjeringens nettside har nettedaktøren i hvert departement ansvar for å sikre at innholdet som publiseres på deres hjemmeside er kvalitetssikret (Regjeringen, 2018).

Internettkilder har blitt benyttet når vi har hatt behov for å finne definisjoner. Selv om mange er kritiske til bruk av internettkilder, er vi trygge på at det er gode definisjoner siden kildene i hovedsak er hentet fra bankers nettsider og lignende. Statistikk er hentet fra Eiendom Norge, Norges Eiendomsmeglerforbund og Statistisk sentralbyrå. SSB er en faglig uavhengig organisasjon som produserer og publiserer offisiell statistikk (SSB, 2018). Det er derfor gode og sikre statistikker som vi er trygge på at inneholder riktig informasjon.

### 5.4. Konklusjon

Problemstillingen var å finne ut hvordan egenkapitalkravet påvirker førstegangskjøpere ved kjøp av bolig. Vi har gjennom studien sett på konsekvenser for førstegangskjøpere som følge av egenkapitalkravet. I vår undersøkelse kom det frem at 76,7% av respondentene i utvalget skal benytte seg av enten kausjonist, medlåntaker eller begge deler. Det styrker oppfatningen av at flere førstegangskjøpere må benytte seg av slike ”smutthull” for å komme inn på boligmarkedet, når de ikke selv greier å oppfylle kravet til egenkapital.

Førstegangskjøpere med god betalingsevne, men uten egenkapital kan bruke muligheten til å ta opp forbrukslån for å oppnå egenkapitalkravet. Dette har bidratt til en økning i gjeld i husholdningene, noe som er en motsatt virkning av hva som var formålet med egenkapitalkravet. Et av funnene i undersøkelsen er at 28 av respondentene er i arbeid. Selv

om mange er i arbeid, så vi i kryssanalyse 3 at 67,9% av disse likevel så på egenkapitalkravet som et hinder. Det betyr at selv om betalingsevnen er god, er det vanskelig, også for denne gruppen å oppnå egenkapitalkravet på egenhånd.

Når førstegangskjøpere ikke har nok kapital til å oppfylle egenkapitalkravet, er ett av alternativene å leie bolig. Høye leiepriser fører til dårlige muligheter til å spare for å oppnå kravet. Når førstegangskjøpere uteblir fra markedet vil man se tendenser til lite rullering av boliger, og egenkapitalkravet påvirker derfor også boligmarkedet i negativ retning.

På bakgrunn av dette konkluderer vi med at egenkapitalkravet har virket mot sin hensikt, og dermed påvirker førstegangskjøpere negativt.



## Litteratur

- Borchgrevink, P. S. (2017). Hva skal til for å få boliglån?, Hentet fra <https://www.dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/boligokonomi/boliglan/hvordan-fa-boliglan/>
- DNB. (2017). Hentet 12.03.2018 fra <https://www.dnb.no/privat/sparing-og-investering/sparekonto/bsu.html>
- EiendomNorge. (2018a). Prisutvikling, Hentet fra <http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/>
- EiendomNorge. (2018b). Regulering av kreditt i boligmarkedet, Hentet fra <http://eiendomnorge.no/hovedsaker/egenkapitalkrav-ved-boliglan/>
- Ellen Kathrine Nyhus & Kleivset, C. (2018). BSU, Hentet fra <https://snl.no/BSU>
- Finansdepartementet. (2015). Forskriftsfester fleksible krav til boliglån, doi:/no/aktuelt/forskriftsfester-fleksible-krav-til-boliglan/id2417372/ Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/forskriftsfester-fleksible-krav-til-boliglan/id2417372/>
- Finansdepartementet. (2016a). Fastsetter ny boliglånsforskrift, doi:/no/aktuelt/fastsetter-ny-boliglansforskrift/id2523967/ Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/fastsetter-ny-boliglansforskrift/id2523967/>
- Finansdepartementet. (2016b). Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften), doi:/no/dokumenter/forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig-boliglansforskriften/id2523973/ Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig-boliglansforskriften/id2523973/>
- Finanstilsynet. (2010). *Finanstilsynets rundskriv 11/2010* (11/2010). Oslo: Finanstilsynet.
- Finanstilsynet. (2011). *Rundskriv 29/2011* (29/2011). Hentet fra <https://lovdata.no/static/RFT/rft-2011-0029.pdf>
- Finanstilsynet. (2017a). *Finansielt utsyn 2017* (9/2017). Hentet fra <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2017/finansielt-utsyn-2017/>
- Finanstilsynet. (2017b). *Finansielt utsyn - november 2017* (16/2017). Hentet fra <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2017/finansielt-utsyn---november-2017/>
- Finanstilsynet. (2018). *Finanstilsynet foreslår ny boliglånsforskrift fra 1. juli 2018* (4/2018). Hentet fra <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2018/finanstilsynet-foreslar-ny-boliglansforskrift-fra-1.-juli-2018/>
- Forbrukslån.no. (2016). Generelle vilkår for å søke om et forbrukslån, Hentet fra <https://www.xn--forbruksln-95a.no/lan/kriterier/>
- Gerhard Stoltz & Andresen, M. E. (2014). Etterspørsel, Hentet fra <https://snl.no/etterspørsel>
- Grenness, T. (2004). *Hvordan kan du vite om noe er sant? : veiviser i forsknings- og utredningsarbeid for studenter, ledere, konsulenter og journalister*. Oslo: Cappelen akademisk forl.
- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (3. utg. utg.). Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- NBBL. (2018). Vil ha mer startlån, Hentet fra <https://www.nbbl.no/Aktuelt/articleType/ArticleView/articleId/8637/Vil-ha-mer-startlan>
- Nordea. (2018). Hvor mye kan jeg låne til bolig?, Hentet fra <https://www.nordea.no/privat/ditt-liv/bolig/kjope-bolig/hvor-mye-kan-jeg-lane.html>

- Pihl, C. (2017). Ny statistikk: Snittalder på førstegangskjøpere er 28,0 år - NEF.no, Hentet fra <http://www.nef.no/nyheter/snittalder-pa-forstegangskjopere-er-280-ar/>
- Regjeringen. (2018). Innholdsstrategi for regjeringen.no, doi:/no/om-nettstedet/innholdsstrategi/id2076583/ Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/om-nettstedet/innholdsstrategi/id2076583/>
- Reitan, E. (2017). Slik hjelper du ungdommen med boligdrømmen, Hentet fra <https://www.nordea.com/no/presse-og-nyheter/nyheter-og-pressemeldinger/news-no/2017/2017-02-03-slik-hjelper-du-ungdommen-med-boligdroemmen.html>
- Ringdal, K. (2013). *Enhet og mangfold : samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode* (3. utg. utg.). Bergen: Fagbokforl.
- Sktl. (2018). *Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) - LOV-1999-03-26-14*. Hentet fra [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14/\\*](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14/*)
- SSB. (2013). Arbeidsinntekt viktigst for to av tre, Hentet fra <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobhusinnt/hvert-10-aar/2013-06-13>
- SSB. (2018). Vår virksomhet: Tall som forteller, Hentet fra <http://www.ssb.no/omssb/om-oss/vaar-virksomhet>
- Staavi, T. (2018). En av tre kausjonerer for sine barn. Hentet fra <https://www.finansnorge.no/aktuelt/sporreundersokelser/husholdningsundersokelsen1/husholdningsundersokelsen-2015/en-av-tre-kausjonerer-for-sine-barn/>
- Stoltz, G. & munthe, P. (2018). kapital – Store norske leksikon Hentet fra <https://snl.no/kapital>

## Vedlegg 1 - Figuroversikt

- Figur 1: "15% egenkapital", side 10
- Figur 2: "Aldersstatistikk førstegangskjøpere", side 11
- Figur 3: "Inntektssituasjon", side 12
- Figur 4: "Fradrag for BSU", side 17
- Figur 5: "Prisstatistikk", side 20
- Figur 6: "Deskriptiv statistikk", side 32
- Figur 7: "Aldersoversikt", side 33
- Figur 8: "Arbeidsstatus", side 34
- Figur 9: "Boligsparing for ungdom", side 35
- Figur 10: "Sparegrense for BSU", side 36
- Figur 11: "Kausjonist", side 37
- Figur 12: "Medlåntaker", side 38
- Figur 13: "Egenkapitalkravet som et hinder", side 38
- Figur 14: "Egenkapitalkravet som motivasjon til sparing", side 39
- Figur 15: "Kryssanalyse 1", side 41
- Figur 16: "Kryssanalyse 2", side 43
- Figur 17: "Kryssanalyse 3", side 44

## Vedlegg 2 - spørreskjema

### Undersøkelse vedrørende egenkapitalkrav for førstegangskjøpere

#### **Kjønn**

- Mann
- Kvinne
- Annet

#### **Alder**

- 18-21
- 22-25
- 26-29
- 30-33
- over 33

#### **Utdanning**

- Grunnskole (1. – 10. Trinn)
- Videregående skole / yrkesfag
- Bachelorgrad
- Mastergrad
- Doktorgrad
- Annet

#### **Arbeidsstatus**

- I Arbeid
- Arbeidsledig
- Student

#### **Sparer du BSU (Boligsparing for ungdom)?**

- Ja
- Nei
- Vet ikke

**Den totale sparegrensen for BSU er kr 300 000,-. Mener du grensen burde vært høyere?**

- Ja
- Nei
- Ingen formening

**Har du tenkt til å benytte deg av kausjonist ved kjøp av bolig?**

- Ja
- Nei
- Vet ikke

**Hvis ja, hvem skal være kausjonist for deg?**

- Foreldre (mor og/eller far)
- Andre
- Skal ikke benytte meg av kausjonist

**Skal du kjøpe bolig sammen med en med-låntaker?**

- Ja
- Nei
- Vet ikke

**Synes du egenkapitalkravet på 15% har vært et hinder for deg?**

- Ja
- Nei
- Ingen formening

**Føler du at egenkapitalkravet har vært en motivasjon til sparing?**

- Ja
- Nei
- Ingen formening