

BACHELOROPPGAVE

Viktigheten av utleieenhet ved kjøp av bolig

En undersøkelse om holdninger og kjøperkunnskap. En kvantitativ undersøkelse.

av

163 Eirik Bakland
154 Henrik Bjerkman

The importance of a rental unit when buying a house

Eiendomsmegling

BO6-2011

Mai 2016



Avtale om elektronisk publisering i Høgskulen i Sogn og Fjordane sitt institusjonelle arkiv (Brage)

Jeg gir med dette Høgskulen i Sogn og Fjordane tillatelse til å publisere oppgaven (Skriv inn tittel) i Brage hvis karakteren A eller B er oppnådd.

Jeg garanterer at jeg er opphavsperson til oppgaven, sammen med eventuelle medforfattere. Opphavsrettslig beskyttet materiale er brukt med skriftlig tillatelse.

Jeg garanterer at oppgaven ikke inneholder materiale som kan stride mot gjeldende norsk rett.

Ved gruppeinnlevering må alle i gruppa samtykke i avtalen.

Fyll inn kandidatnummer og navn og sett kryss:

163 Eirik Bakland

JA NEI

154 Henrik Bjerkman

JA NEI

Sammendrag

En utleieenhet kan bidra til finansieringen av en bolig og hjelpe førstegangskjøpere å komme inn på et stadig mer presset boligmarked. Vi ønsker derfor å undersøke hvor viktig det er for en potensiell kjøper at boligen har en utleieenhet. Vi skal også se nærmere på hvilke faktorer som påvirker denne viktigheten, både positivt og negativt. Mer om bakgrunn, avgrensinger og problemstillinger kommer vi til i innledningen i kapittel 1.

Kapittel 2 gjør rede for hvilken metode vi har valgt å bruke. Vi har hovedsakelig valgt en kvantitativ metode, der vi gjennomførte en spørreundersøkelse med 90 respondenter i Stryn og Sogndal kommune. Begge kommunene ligger i fylket Sogn og Fjordane. Vi har også benyttet kvalitativ metode, der vi har gjennomført en litteraturstudie og intervju med en kunderådgiver hos Sparebanken Vest.

I kapittel 3 presenteres teoridelen, her kommer vi først til å skrive om de geografiske avgrensingene vi har valgt i vår oppgave, som er Stryn og Sogndal kommune. Videre skal vi se nærmere på forskjellene mellom disse kommunene, som hovedsakelig er at det er en høyskole i Sogndal, dette gjør at de mange studentene er med på å påvirke markedet. Vi kommer til å forklare sentrale begrep. Vi vil også forklare de økonomiske fordelene ved å kunne leie ut en utleieenhet og lover og regler dette medfører.

I kapittel 4 blir funnene i spørreundersøkelsen presentert og analysert. Vi har benyttet statistikkprogrammet SPSS, der vi har registrert og analysert all data som er samlet inn. Vi har også krysstabulert ulike spørsmål og variabler, for å gi oss et dypere innsyn.

I det siste kapittelet blir funnene til slutt drøftet. I dette kapittelet vil vi også reflektere over hvordan denne oppgaven har vært for oss, hva vi kunne gjort annerledes og hvilken lærdom dette har gitt oss. I dette kapittelet er det også forslag til videre forskning på dette temaet.

Abstract

A rental unit can help finance a home and help first time buyers get into an increasingly expensive housing market. We therefore wish to examine how important it is for a potential buyer that the property has a rental unit. We will also look into the factors that influence this importance, both positively and negatively. More on background, definitions and issues will come in chapter 1, the introduction.

In chapter 2, we will explain the theory method and which method we have chosen for this task. We have mainly chosen a quantitative method, where we conducted a survey with 90 respondents from Stryn municipality and Sogndal municipality. Both are located in Sogn og Fjordane, in western Norway. We also utilized qualitative methodology, where we have had literature study and interviews with Sparebanken Vest.

The theoretical part is chapter 3, we will first write about important definitions. Then about the geographic refinements, we have chosen in our thesis, which is Stryn Municipality and Sogndal Municipality. We will look at the differences between these municipalities, which is mainly that Sogndal has a college, where students are involved in influencing the rental market. We are going to explain important concepts, before we explain the economic benefits of being able to rent a rental unit and regulations this implies.

We will in chapter 4 present and analyze the findings we got using the survey. We have used the statistical program SPSS, where we have recorded all data and then analyzed it. We have also used cross-tabulation in some of the different questions and variables, giving us a deeper insight.

In the last chapter, we will discuss the findings we found in Chapter 4, which finally leads to our conclusion. In this chapter, we will also reflect on how this task has been for us, what we could have done differently and what lessons this has given us. In this section, there are also suggestions for further research on this topic.

Forord

Etter tre fine og lærerike år ved eiendomsmeglerutdanningen i Sogn og Fjordane, er dette vår siste og avsluttende oppgave. Vi har selv valgt et tema vi syntes var interessant og spennende, og som vi ønsket å undersøke nærmere.

Dette har vært en omfattende og en krevende prosess, men samtidig veldig spennende og lærerikt. Vi har forsøket å jobbe jevnt igjennom hele perioden, selv om noen dager har vært lengre enn andre. Vi begge har lagt mye tid og innsats i denne oppgaven, og vi er svært fornøyde med sluttproduktet vi har produsert.

Vi vil rette en stor takk til vår veileder Gunnar Yttri, som har gitt oss gode råd gjennom hele prosessen. Vi vil også takke Sparebanken Vest ved Andreas Bjelde og Eiendomsmegler Vest ved Helle Selseng, som begge har gitt oss god rådgivning gjennom teoridelen.

Litteraturliste

1 Innledning	1
1.1 Boligmarkedet i Norge	1
1.2 Bakgrunn for oppgaven	2
1.3 Avgrensing av oppgaven	3
1.4 Problemstilling	3
1.5 Målsetninger	4
2 Metode	5
2.1 Generelt	5
2.2 Kvantitativ og kvalitativ metode	5
2.3 Valg av metode	6
2.4 Forskningsdesign	6
2.5 Valg av design	7
2.6 Datainnsamling	8
2.7 Utvalg	8
2.8 Spørreundersøkelse	10
3 Teori	11
3.1 Begreper	11
3.1.1 Utleieenhet	11
3.1.2 Hybel	12
3.1.3 Selvstendig boenhet	12
3.2 Sogn og Fjordane	14
3.3 Stryn	15
3.4 Sogndal	15
3.4.1 Høgskolen i Sogn og Fjordane.	15
3.4.2 Studentboliger i Sogndal	16
3.4.3 Studentboliger på landsbasis	16
3.5 Utrekning av økt inntekt og skatt ved utleie av bolig	18
3.6 Utrekning av økt betalingslikviditet	22
4. Analyse	28
4.1 Respondentene	28
4.2 Viktigheten av utleieenhet ved kjøp av bolig	32
4.2.1 Fordeling basert på bosted	33
4.2.2 Fordeling basert på kjønn og alder	34
4.3 Viktigheten utleieenhet som en del av finansieringen	36
4.3.1 Fordeling basert på bosted	37
4.3.2 Fordeling basert på kjønn og alder	39
4.3.3 Utleieenhetens avgjørende rolle	41

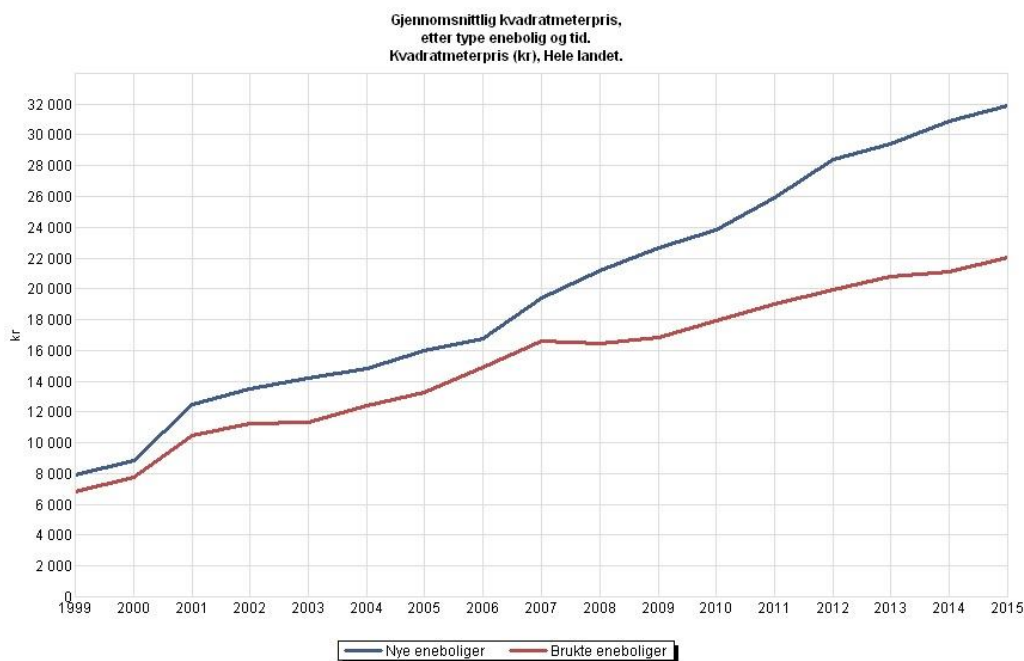
<i>4.4 Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig</i>	42
<i>4.5 Mulige negative sider ved å leie ut en utleieenhet</i>	44
<i>4.6 Respondentenes kunnskap og erfaring med boliglån</i>	47
5 Resultat	50
<i>5.1 Drøfting</i>	50
<i>5.2 Refleksjon</i>	52
<i>5.3 Forslag til videre forskning</i>	53
<i>5.4 Konklusjon</i>	54
<i>Litteraturliste</i>	55
<i>Vedlegg</i>	59
<i>Tabell-liste</i>	67
<i>Figur –Liste</i>	73

1 Innledning

Som en innledning i denne bacheloroppgaven, skal vi se nærmere på boligmarkedet i Norge og den økende prisveksten dette markedet har, dette for å få en generell bakgrunn om oppgaven. Denne prisveksten gjør det vanskeligere for førstegangskjøpere å etablere seg på markedet. Vi skal utdype dette underveis i oppgaven, samt hvilke muligheter en har til å etablere seg i boligmarkedet. Videre skal vi forklare bakgrunnen for oppgavevalg, og hvorfor vi ønsket å skrive om valgt tema. Deretter kommer vi til å avgrense oppgaven, både tematisk og geografisk. Avsluttende presenterer vi problemstilling og dens underproblemstillinger.

1.1 Boligmarkedet i Norge

Det kan være vanskelig å etablere seg på dagens boligmarked, med boligpriser som har økt jevnt på landsbasis hvert år, med unntak av tiden rundt finanskrisen i 2008 (Se grafen under for salg av brukte boliger). Dette gjelder spesielt i de store byene, hvor stigningen er størst. I grafen under fra Statistisk sentralbyrå, vises boligprisstigningen i Norge pr kvadratmeter fra 1999 til 2015.



Graf 1: Boligprisstigningen i Norge

Spesielt for førstegangskjøpere kan det være vanskelig å komme inn på boligmarkedet, enda vanskeligere ble det når finanstilsynet økte grensen for egenkapital fra 10 % til 15 % (finanstilsynet, 2011). Det er ofte flere faktorer som spiller inn, men et forenklet regnestykke i

praksis betyr dette at du må ha en egenkapital på 300 000 kroner for å få innvilget et lån til en bolig som koster 2 000 000.

Ettersom det kan være vanskelig å opparbeide seg en egenkapital på 15 %, er det mange førstegangskjøpere som får hjelp av sine foreldre. En undersøkelse utført av Synovate på vegne av DNB, viser at hele 4 av 10 førstegangskjøpere får økonomisk hjelp av sine foreldre til å kjøpe bolig (Barth-Heyerdahl, 2011). Denne hjelpen kan bestå av økonomiske gaver, forskudd på arv, lån i foreldrenes navn eller at foreldrene står som kausjonister. En innvilgelse av lån til kjøp av bolig kan bli påvirket av inntekt, betalingshistorikk eller om boligen har muligheten til utleie (hybel), som bidrar til finansieringen. En utleieenhet med en leietaker, gir muligheten til å motta en fast månedlig sum, som kan hjelpe til med betjening av boliglånet.

Dette er et tema som kommer til å være hovedfokuset i denne oppgaven.

1.2 Bakgrunn for oppgaven

Bakgrunnen for denne oppgaven er fra to ulike perspektiver, det ene er som privatperson og det andre er som eiendomsmegler.

Med å sette oss selv i samme situasjon som førstegangskjøpere, finner vi det vanskelig å oppnå en egenkapital på 15 prosent, hvis en skal leie en leilighet i mellomtiden. Et annet viktig moment som gjelder oss, og mange andre studenter på landsbasis, er at vi i løpet av studieperioden har opparbeidet oss en studiegjeld. For oss personlig ville det være naturlig å kjøpe en bolig som har en utleieenhet, som kanskje kan hjelpe til med finansieringen av lånet, og kanskje gi oss lettere og større lån. Dette temaet er noe vi finner interessant og relevant for oss, og er noe vi ønsker å se nærmere på.

Det er flere artikler på nett som gir tips om bolig – og leiemarkedet, hvordan lykkes som førstegangskjøper og fordeler med utleie. Det vi ønsker å se nærmere på er privatpersoner sitt forhold til denne tematikken. Vi ønsker å undersøke hvor viktig det er for en boligkjøper at boligen har en utleieenhet og forholdene rundt dette. Både negative og positive aspekter. Disse holdningene er noe det står særdeles lite om på nett og er et område det er forsket lite på tidligere. Vi ønsket helt fra starten å finne et tema som det ikke var forsket så mye på, dette har ledet oss til denne bacheloroppgaven.

Som eiendomsmeglere gir dette temaet oss en større innsikt i holdningene og prioriteringene til potensielle kjøpere og selgere av boliger. Det å ha en kunnskap om dette, og samtidig

kunne bidra med å kunne svare på teoretiske spørsmål innenfor boliglån, skatteregler og andre lover og regler, vil hjelpe oss med å gi en bedre service til kunden. Dette kan gjøre oss til bedre eiendomsmevlere.

1.3 Avgrensning av oppgaven

Det å leie ut bolig eller deler av bolig kan være et ganske omfattende tema. Vi har valgt og kun å fokusere på utleieenhet som tilhører boligen og forholdene rundt disse. Hovedfokuset vårt vil være privatpersoner sine holdninger til om boligen har en utleieenhet eller ikke, og i hvilken grad dette påvirker kjøperen og boliglånet. Vi vil også se nærmere på privatpersoner sin kunnskap om lånefinansiering for boliger som har en utleieenhet. Her skal vi undersøke om de tror boliglånet blir påvirket om boligen har en utleieenhet eller ikke. Disse undersøkelsene vil vi sammenlikne med systemet som bankene bruker. Temaet vi ønsker å skrive om gjelder for så vidt hele landet, så lenge det finnes en reel mulighet for å leie ut på det aktuelle stedet.

Vi har allikevel valgt å fokusere oppgaven vår i bygda Sogndal i Sogn og Fjordane, mye fordi dette er en bygd med mange studenter som gir et bredt utleiemarked. Vi kommer også til å se nærmere på forholdene i Stryn, som også er en bygd i Sogn og Fjordane. Dette er en kommune med cirka like mange innbyggere som Sogndal, men i motsetning til Sogndal som har høyskolestudenter, så har ikke Stryn dette. Ettersom dette er to helt forskjellige markeder, ønsker vi derfor å se nærmere på om disse forskjellene påvirker privatpersoners holdninger til utleieenhet. I teoridelen forklarer vi nærmere om Stryn og Sogndal, og deres markeder. Teoridelen kommer også til å forklare nærmere om utleieenheter, tekniske krav, studentboliger og hvordan bankene regner ut boliglån til boliger som har en utleieenhet og kundens betalingslikviditet.

1.4 Problemstilling

Avgrensingen av oppgaven som nevnt i det foregående kapittelet, leder oss til vår valgte problemstilling:

«Hvor viktig er det med utleieenhet for en potensiell boligkjøper?».

Dette er en problemstilling vi ønsker å besvare med konkrete svar utfra de undersøkelsene vi foretar oss i oppgaven. Videre som underproblemstillinger vil vi legge vekt på hvilke forhold

som påvirker holdningene til den potensielle kjøperen. Faktorer som kjønn, alder og bostedskommune er noen av variablene vi ønsker å se om påvirker svarene vi finner. Vi ønsker også å finne ut om hvorfor noen eventuelt ikke ønsker å leie ut og finne hvilke faktorer som virker inn negativt. Vi vil også finne ut hvilke kunnskaper og erfaring personer har med boliglån med finansiering av bolig med utleieenhet. Underproblemstillingene vil dermed lyde som følgende:

«Påvirker bostedskommunen holdningen til utleieenhet for en potensiell kjøper?»

«Påvirker alder og kjønn holdningen til utleieenhet for en potensiell kjøper?»

«Hva er årsaker til at noen ikke ønsker å leie ut utleieenhet?»

«Hvilke kunnskap om låneutregning har den potensielle kjøperen?»

1.5 Målsetninger

I denne oppgaven skal vi svare på problemstillingen og øke kunnskapen vår på området. Vi vil med dette få et bredt perspektiv på hvilke faktorer som påvirker leiemarkedet, og samtidig øke vår egen kompetanse innenfor regelverk om utleie og utregning av boliglån.

Vi har en målsetting om å gjennomføre denne bacheloroppgaven metodisk korrekt og sitte igjen med et læringsutbytte vi kan benytte i arbeidslivet. Denne oppgaven vil gi oss som fremtidige eiendomsmeglere, innsikt i hvordan kunden tenker og hvilke prioriteringen han eller hun har ved formidling av bolig. Forhåpentligvis vil denne oppgaven også kunne bistå andre personer, enten eiendomsmeglere eller andre personer i å tilnærme seg kunnskap. Bolig, utleie og boliglån er noen av tingene de aller fleste privatpersoner opplever i løpet av livet. Det å ha en viss grunnleggende kunnskap om hvordan disse tingene henger sammen, vil gi folk oversikt, som kanskje kan bidra til å hjelpe dem med å foreta de riktige valgene. Vi ønsker derfor at denne oppgaven er noe som kan leses og benyttes av flest mulige personer.

2 Metode

2.1 Generelt

(Jacobsen 2015, s15) skriver at forskeren må ha en strategi for hvordan han eller hun skal frambringe gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten. Denne strategien er metoden. Metode er altså hvordan man innhenter, analyserer og tolker data for å avdekke virkelighet. Den metoden som velges, får stor betydning for innsamlingsprosessen og resultatene vi kommer frem til. (Larsen, 2007 s17)

Først må vi velge en metode som passer til å løse vår problemstilling, og videre skal vi se nærmere på de tre forskjellige forsknings-designene som skal hjelpe oss med fremgangsmåten som egner seg best i vår situasjon.

2.2 Kvantitativ og kvalitativ metode

Den største forskjellen på kvantitative og kvalitative metoder er at dataene enten er harddata eller mykdata.

Hvis dataene er målbare, det vil si at de kan kategoriseres slik at det kan telles opp hvor mange som gir ulike svar, er dataene kvantitative. Dette kalles gjerne harddata.

Dataene som sier noe om kvalitative (ikke-tallfestbare) egenskaper hos undersøkelsespersonene, kalles for mykdata. (Larsen, 2007:22).

Ved kvantitativ metode brukes spørsmål og hypoteser til å finne svar på problemstilling (Larsen, 2007:24). Ved kvantitativ metode kan spørreskjema brukes som innsamlingsmetode der vi får opplysninger om flere emner. Det som kjennetegner kvantitativ metode er at dataene blir presentert i form av tabeller og figurer.

Fordelen med denne metoden er at forsker får en større bredde i undersøkelsen ved at samme spørsmål stilles til ett stort antall mennesker. Ved bruk av spørreskjemaer kan det være lettere å få et ærlig svar av respondent, siden slike skjemaer er anonyme. Samtidig kan det være en ulempe og ikke kunne stille oppfølgingsspørsmål for å få en bedre forståelse. (Larsen, 2007:25).

I kvalitative metoder finner vi svar på problemstilling ved spørsmål og temabeskrivelser, og ser bredt på problemstillingen eller hypotesen som forsker ønsker å teste. Her brukes for eksempel dybdeintervjuer som innsamlingsmetode, derfor blir analysen ofte brukt der man ønsker å få svar på hvorfor og hvordan.

Kvalitativ analyse blir i hovedsak benyttet hvis en forsker skal ta for seg et mindre antall enheter, og går heller i dybden på problemstillingen.

Fordelen med kvalitative metoder er at forsker kan møte informantene ansikt til ansikt. Det er en fordel med tanke på bortfall, da det er mange som ikke trekker seg fra et intervju, men lar heller vær å fylle ut et skjema. Her kan også forsker stille oppfølgingsspørsmål, som kan gi et mer utfyllende og utdypende svar. Samtidig er det en ulempe at en ikke kan generalisere kvalitative undersøkelser. Det er også vanskeligere og mer tidkrevende å behandle dataene i ettertid. (Larsen, 2007:26).

2.3 Valg av metode

Mens vi jobbet med problemstillingen vår, var vi interessert i å finne ut hvor viktig det var for boligkjøpere at boligen de kjøpte kom med utleieenhet inkludert i boligen. Vi ønsker også å finne ut om det er noen faktorer som for eksempel hvor i landet du bor, alder eller kjønn har noe å si på hvor viktig dette er for vedkommende. Vi ønsker også å undersøke hvordan bolig med utleieenhet påvirker størrelsen og muligheten til lån. Vi har derfor valgt å bruke kvantitativ metode til å gjennomføre en spørreundersøkelse, samtidig som vi også vil bruke kvalitativ metode til intervju av kunderådgiver i bank. Vi vil også utføre en litteraturstudie til å innhente relevant teori og informasjon til vår oppgave, dette gjør at vi får bredde i vår oppgave og vil gjøre at vi får en helhetlig forståelse av hvordan ting henger sammen. Dataene vi samler inn i vår spørreundersøkelse vil analyseres etter statistiske metoder. Hensikten med kvantitative metoder å få inn informasjon som lett kan systematiseres, og som kan legges inn på datamaskiner i standardisert form slik at vi kan analysere mange enheter samlet (Jacobsen, s251).

3.4 Forskningsdesign

Etter vi har valgt vår problemstilling må vi velge ett forskningsdesign som passer til vår problemstilling. Akkurat som det finnes ulike typer problemstillinger, finnes det ulike typer

design som passer til disse. Valg av undersøkelsesopplegg vil ha store konsekvenser for undersøkelsens gyldighet (Jacobsen, 2015 s89)

Man skiller vanligvis mellom tre typer design: Deskriptivt (beskrivende) design, eksplorativt (utforskende) design, og kausalt (årsak-virkning) design.

I et deskriptivt design er hovedpoenget å beskrive fordelingen av ulike faktorer, hvor typiske eksempler er opinion- og meningsmålinger. Her skal vi gi svar på spørsmål som hva, hvilke, hvordan, hvem og hvorfor. Observasjoner og intervjuer brukes for å innhente informasjon, og når undersøker ønsker en kvantifiserbar beskrivelse av et fenomen. Det som kjennetegner å være deskriptiv er at undersøker ikke tar stilling til hva som er rett og/eller galt. Og at undersøker er nøytral på det bestemte emnet.

Eksplorerende design er en studie som brukes for å få mer kunnskap og innblikk om en upresis problemstilling. Målet er å gi økt ekspertise, forståelse og innsikt, og det gir kvalitative data om et fenomen, som ikke kan generaliseres. Studien brukes som en forundersøkelse som også kalles en pilotundersøkelse. Denne type undersøkelse brukes for å innhente nok informasjon om problemstillingen for å få et endelig svar på den.

Kausalt design er et undersøkende design. Det som ofte kjennetegner kausalitet er forholdet mellom årsak og virkning. Her legges det vekt på å avklare årsak mellom to eller flere variabler.

2.5 Valg av design

For å få svar på vår problemstilling, vil vi benytte svar fra spørreundersøkelser, personlige intervjuer og litteraturstudie. Som underproblemstillinger har vi lagt vekt på faktorer som kjønn, alder og forhold som påvirker holdningene til den potensielle kjøper. Vi har derfor valgt det beskrivende forskningsdesignet, deskriptivt design.

I et deskriptivt design er hovedpoenget å klassifisere, kategorisere eller beskrive presise egenskaper hos individer eller situasjoner. Det gir oss svar på hvorfor, hva, hvilke, hvordan, hvem og hvorfor.

Vi har som mål å finne svar på problemstillingen ved hjelp av spørreundersøkelsen, litteraturstudien og intervju med kunderådgivere i bank og eiendomsmeglere i meglerforetak. Det falt derfor naturlig for oss å velge dette designet, da det vil hjelpe oss å finne svar på noe vi hadde en viss kunnskap om fra før. Ved hjelp av intervjuene og undersøkelsene, vil vi

forhåpentligvis se en sammenheng mellom begreper og variabler, hvilke som er mest relevante og hvilke vi kan utestenge.

2.6 Datainnsamling

Det er vanlig å skille mellom primærdata og sekundærdata. Primærdata er nye data som forskeren selv samler inn gjennom ulike metoder. Sekundærdata er data som allerede er samlet inn av andre, også kalt foreliggende data. (Larsen, 2007 s17).

Når forskeren går direkte til den primære kilden og samler inn opplysningene for første gang kaller vi det primærdata. Datainnsamlingen er skreddersydd for en spesiell problemstilling. Primærdata får vi tak i ved å benytte metoder som intervju, observasjon eller spørreskjema. (Jacobsen 2015, s139-140)

Sekundærdata er data samlet inn av en annen person enn forskeren og ofte til en annen hensikt enn det forskeren ønsker å utforske. Andre har bestemt hvilke forhold, variabler, verdier og enheter som skal studeres, og det er ikke alltid det passer med en ny forskers behov. (Jacobsen 2015, s171) Dette gjør at må være kritisk ved bruk av sekundærdata ettersom dette ikke alltid passer til den nye forskningen man skal foreta.

I vår oppgave har vi valgt hovedparten av primærdata vi skal innhente, skal samles inn ved hjelp av en spørreundersøkelse, samt intervjuer med fagfolk. Samtidig har vi også benyttet sekundærdata, som har hjulpet oss med det teoretiske grunnlag til oppgaven.

2.7 Utvalg

Utvalg deles ofte inn i to hovedkategorier, sannsynlighets utvalg og ikke-sannsynlighetsutvalg. Ved bruk av sannsynlighetsutvalg må utvelging skje slik at alle har samme sannsynlighet til å bli trukket ut (Larsen 2007, s 37), dette gjør at vi kan generalisere resultatene. Mens ved bruk av ikke-sannsynlighetsutvalg er det ikke like stor sannsynlighet for alle i populasjonen å bli valgt, dette gjør at man kan få ett systematisk skjevt utvalg og man kan derfor ikke generalisere resultatene. (Jacobsen 2015, s 302)

Det beste valget for vår undersøkelse hadde selvfølgelig vært å bruke sannsynlighetsutvalg slik at vi kunne generalisert våre resultater, men siden denne metoden er både er for kostnad og tidkrevende har vi valgt å bruke ikke-sannsynlighetsutvalg. De fem vanligste metodene

som blir brukt i ikke-sannsynlighetsutvalg er: Selvutvelgelse, skjønnsmessig utvalg, kvoteutvalg, snøballmetoden og bekvemmelighetsutvalg.

I en selvutvelgelse, vil undersøkelsen gjøres tilgjengelig for hele populasjonen og respondentene kan selv velge om de vil være med i undersøkelsen eller ikke. Ved skjønnsmessig utvalg velger forskeren et utvalg av personer han/hun tror er representative. Ved et slikt utvalg er derfor faren stor for at forskeren utelukker enkelte grupper. Kvoteutvalg gjennomføres ved at forskeren bestemmer hvor mange enheter han skal ha fra hver kvote, kvotene kan for eksempel være hvor mange kvinner og menn, eller forskjellige aldersgrupper. Deretter kan forskeren for eksempel bruke bekvemmelighetsutvalg til å fylle kvotene ved å samle inn enheter. Ved bruk av snøballutvelgelse vil forskeren ta kontakt med personer som kan mye om det aktuelle emnet, denne personen kan deretter referere forskeren til andre personer som det kan være lurt å snakke med. (Jacobsen 2015, s 303) og (Larsen 2007, s 78)

Bekvemmelighetsutvalg er den siste utvalgsformen. I bekvemmelighetsutvalg bestemmes det ikke helt av forskeren eller respondentene hvem som deltar i undersøkelsen. Respondentene blir tilfeldig valgt av hvem som er lettest tilgjengelig, for eksempel ved å spørre folk på gaten. Fordelen ved denne måten er at det er veldig lite ressurs og tidkrevende. Metoden har også svakheter som at forskeren ikke har kontroll på hvem som deltar i undersøkelsen og hvem som ikke deltar, ettersom forskeren ikke vet hvem som for eksempel blir spurt på gaten den dagen undersøkelsen blir gjennomført. (Jacobsen 2015, s 302)

Vi har valgt i vår oppgave å bruke kvoteutvalg sammen med bekvemmelighetsutvalg ettersom de andre metodene vil være for tid og ressurskrevende. Vi gjennomførte spørreundersøkelsen med ett spørreskjema på 2 sider som hadde til sammen 14 spørsmål. Vi spurte folk på gaten, kjøpesentre, arbeidsplasser og kulturkvarter. Dataene ble samlet inn den 25. Februar i Stryn og den 29. Februar og 1. Mars i Sogndal.

Det beste hadde selvfølgelig vært om vi kunne brukt en metode som gav oss ett representativt utvalg, slik at vi ikke får skjevheter i dataene og dermed muligens kunne generalisert vårt resultat. Men ettersom vi hverken har tid eller ressurser til å gjennomføre en slik metode valgte vi derfor denne metoden.

2.8 Spørreundersøkelse

Når det gjennomføres en kvantitativ spørreundersøkelse er det flere måter og utforme spørreskjemaet på. Utforming av både spørsmål og svar har store konsekvenser for hva slags resultater forskeren ender opp med (Jacobsen 2015, s 256).

I en spørreundersøkelse skiller det mellom tre forskjellige typer for svaralternativer. Den første typen svaralternativ er kategorisk (nominal). Her stilles spørsmål der respondentene må velge mellom klare alternativer. (Jacobsen 2015, s256) for eksempel: Har du bil? Ja/nei. Svarene her brukes til å dele respondentene inn i forskjellige kategorier, i vårt eksempel respondenter som har bil og respondenter som ikke har bil.

Den andre typen svaralternativ er rangordning (ordinal). Her brukes svarene også til gruppere respondentene i kategoriene, samtidig som vi kan si noe om forholdet mellom kategoriene. (Jacobsen 2015, s256) For eksempel: Hvor godt liker du bilen din? Her får respondentene flere alternativ og velge mellom der det rangeres fra om de liker bilen sin dårlig til godt.

Den siste typen svaralternativ er metrisk (forholdstall). Denne typen svaralternativ brukes også til å gruppere og rangere enhetene i forhold til hverandre. Men i tillegg kan vi rangere gruppene nøyaktig. (Jacobsen 2015, s256) For eksempel: I hvor mange år har du hatt din bil? Her kan respondentene få mulighet til å fylle ut selv hvor mange år de har hatt bilen. Dette gjør at svaret du får blir nøyaktig og man vil ikke trenge å lage mange svaralternativer i spørreskjemaet.

Vi har i vår oppgave valgt å bruke alle de tre typene av svaralternativ i vårt spørreskjema

3 Teori

Teoridelen vil forklare hva en utleieenhet er, og noen av de tilhørende tekniske kravene. Det vil bli kort forklart om ulike typer utleieenheter. Videre en forklaring om Sogn og Fjordane, om Sogndal og Stryn, samtidig som vi legger vekt på utleiemarkedet i de to bygdene hvor vi tar for oss likheter og ulikheter. Dette for å undersøke forholdene rundt underproblemstillingen vår om bostedskommune påvirker holdningene til en potensiell kjøper. Det vil også bli forklart om høgskolen i Sogn og Fjordane og studentboliger, både lokalt og nasjonalt.

Mot slutten av teoridelen kommer vi til å forklare mer om det økonomiske aspektet med oppgaven, dette innebærer forklaring av låneutregningen for Sparebanken Vest i Sogndal, samtidig som vi ser på de økonomiske fordelene med å kunne leie ut en utleieenhet i egen bolig.

3.1 Begreper

3.1.1 Utleieenhet

Det finnes ingen konkret definisjon av begrepet «*utleieenhet*», men i vår oppgave er en utleieenhet ment som en hybel eller hybelleilighet, som leies ut som kun en del av den eksisterende boligen og ikke boligen i seg selv. Eksempler her kan være enten kjellerleilighet eller loftsleilighet, som huseier leier ut mot en månedlig betaling og bor selv i en annen del av boligen. Utleie av hele boligen, enten enebolig, tomannsbolig eller leilighet, er ikke relevant for denne oppgaven. Det er heller ikke relevant for vår oppgave hele boliger som er delt opp i hybler for utleie, dette kan for eksempel være et frittstående hus der 4 personer bor på 4 soverom, der de deler kjøkken og bad. I dette eksemplet bor ikke eieren av huset i boligen, og leier kun ut for gevinst. Vår problemstilling er rettet mot privatpersoner sine holdninger til om det er viktig eller ikke viktig at en bolig har en utleieenhet. Det er viktig å skille mellom disse to ulike typer av utleie, ettersom ulike lover og regler gjelder, blant annet skatteregler. Dette kommer vi tilbake til senere i oppgaven.

3.1.2 Hybel

Begrepet hybel stammer fra oldnorsk og betyr både «*hus*» og «*hjem*» (Hybel, Wikipedia 2016). En hybel er en type uselvstendig boenhet, der leietakeren som oftest har sitt eget soverom, og deler bad, WC og kjøkken med andre. Det finnes også hybler som har eget bad og/eller kjøkken, men disse blir ikke oppfattet som en selvstendig boenhet, ettersom disse som oftest avhenger av hovedboligen. Grunnen til at de avhenger av hovedboligen kan være at den mangler enkelte funksjoner, som er kravene til en selvstendig boenhet. Utleie av en hybel er i motsetning til utleie av en selvstendig boenhet ikke søknadspliktig eller meldepliktig ovenfor kommunen, så fremt det ikke forekommer bruksendring av det aktuelle arealet. Og dersom huseier bor i en større del av huset enn det som leies ut, er det heller ikke skattepliktig (Skatteetaten, 2016).

3.1.3 Selvstendig boenhet

I 2007 ga SINTEF (Stiftelsen for industriell og teknisk forskning ved NTH) ut en bok som skulle hjelpe huseiere med å bygge om deler av arealet av boligen om til utleiedel, generasjonsbolig eller livsløpsbolig (SINTEF, side 7, 2007). Denne boken heter «*Ekstra bolig i huset*», med undertittel «*lage ny utleiedel / oppgradere utleiedel*». Boken er ment for å gi råd rundt det tekniske og lovmessige forholdene rundt det å opprette en utleieenhet. Mye av regelverket og tekniske krav har endret seg siden 2007, men denne boken gir oss en nyttig innsikt om definisjonen av hva en selvstendig boenhet er. Boken forklarer følgende (SINTEF, side 10, 2007);

«En selvstendig boenhet er en bolig som er en egen bruksenhet, og dermed en egen branncelle. Boenheten må ha rom for varig opphold (Stue/Kjøkken/Soverom/oppholdsrom), den må ha egen inngang uten å måtte gå igjennom annen boenhet, og må ha bad/wc og oppbevaringsplass. En boenhet kan være alt fra et etromsleilighet for en til to beboere, til en leilighet for flere beboere og med mer enn ett soverom»

Disse kravene er lovbestemt etter Byggeteknisk forskrift (Byggeteknisk forskrift, kapittel 12, 2010). Videre på hjemmesiden til Huseiernes Landsforbund, forklares det mer utdypende om hva en selvstendig boenhet er og når det er søknadspliktig (Huseiernes landsforbund, 2015). I tillegg til definisjonen vi hentet fra SINTEF sin bok «*Ekstra bolig i huset*», forklarer denne siden at enheten må fungere som en selvstendig enhet og ha alle hovedfunksjonene for en

bolig. Det er også viktig at arealene mellom enheten er adskilt fra hoved boligen og at det ikke er noe intern forbindelse mellom dem.

I motsetning til hybel som nevnt i 3.1.2, er en selvstendig boenhet søknadspliktig, dette kommer frem av Plan og Bygningsloven kapittel 20 under hva som er søknadspliktig (Plan- og bygningsloven, 2008, §20). §20-1 forklarer hvilke tiltak som faller innenfor bestemmelsene. §20-1 bokstav g forteller at «*oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig*» er søknadspliktig. Sogndal kommune tar imot søknader i papirform fra skjema som kan hentes fra hjemmesiden for Direktoratet for Byggekvallitet, eller ved å fylle ut en elektronisk søknad fra den samme hjemmesiden (Sogndal Kommune, 2016).

Andre relevante begreper vi kommer til å benytte i denne oppgaven er:

Huseier: Person som allerede eier huset.

Utleier: Person som eier huset og leier ut en eller flere utleieenheter

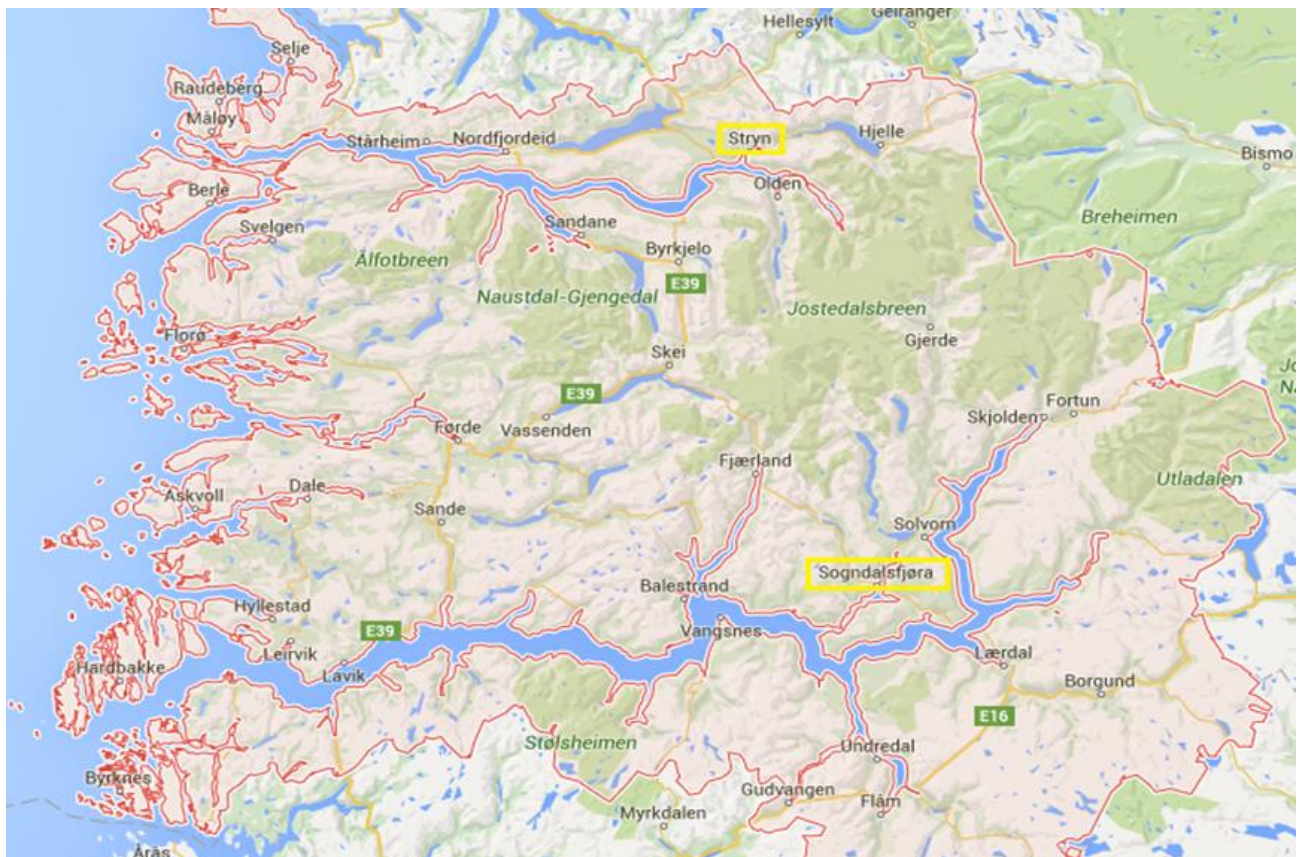
Leietaker: Person som leier utleieenheten.

Låntaker: Person som ønsker eller skal låne penger av banken.

Likviditet: Betalingsevnen til låntakeren

3.2 Sogn og Fjordane

Sogn og Fjordane er et fylke lokalisert på Vestlandet, mellom Hordaland i sør og Møre og Romsdal i nord. Fylket er det 8. største i areal og det nest minste fylket i folketall, med sine 109 000 innbyggere (Sogn og Fjordane, Wikipedia 2016). Fylket har tre byer, Florø, Førde og Måløy. Andre viktige kommuner er Sogndal, Stryn, Årdal, mens fylkets administrasjonssenter befinner seg i Leikanger. Til høyre er et bilde som viser plasseringen til Sogn og Fjordane nasjonalt, mens nedenfor er det et kart over Sogn og Fjordane, der Sogndal og Stryn er markert med en gul firkant.



Bilde 1 (øverst): Kart over Sogn og Fjordane sin plassering i Norge.

Bilde 2 (nederst): Kart over Sogn og Fjordane.

Som nevnt tidligere i oppgaven, skal denne oppgaven ta utgangspunkt i Stryn og Sogndal. Både Stryn kommune og Sogndal kommune leier ut kommunale boliger (Sogndal kommune, 2016), (Stryn kommune, 2016). Som beskrevet på Stryn kommune sine hjemmesider, er disse boligene rettet mot de som ikke greier å ivareta sine egne interesser på boligmarkedet, dette kan for eksempel være funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, innvandrere eller eldre. Disse boligene er heller ikke åpne for alle personer og faller dermed utenfor det vi kaller leiemarkedet. Denne oppgaven dreier seg som nevnt tidligere om det private boliger, så disse boligene er ikke relevante for vår oppgave.

Vi skal nå forklare litt om forskjellene mellom Stryn og Sogndal, og hvilke ulike markeder disse representerer med tanke på utleiemuligheter.

3.3 Stryn

Stryn er kommunesentret i Stryn kommune. Kommunen har et innbyggertall på 7155, mens tettstedet har et innbyggertall på 2372 (Stryn, Wikipedia 2016). Det ligger ikke noe høyskole eller universitet i Stryn, så det er ingen studentboliger på dette markedet. På den andre siden formidler Stryn videregående skole hybler til sine tilflyttende elever via det private marked. Disse utgjør pr mars 2016 17 hybler som gir husrom til 17 elever (Epost fra Stryn VGS). Sogndal videregående skole har ikke en lignende ordning for sine elever, og henviser tilflyttende elever direkte til det private marked (Sogndal vgs, 2016).

3.4 Sogndal

Sogndal er en kommune og tettsted som ligger inne ved Sognefjorden i Sogn og Fjordane fylke. Sogndal ligger cirka 14 mil sør for Stryn. Kommunen har et innbyggertall på 7677, mens tettstedet Sogndal har et innbyggertall på 3455 (Sogndal, Wikipedia 2016).

3.4.1 Høgskolen i Sogn og Fjordane.

I Sogndal (og Førde) finner vi Høgskolen i Sogn og Fjordane (HISF). HISF er en statlig høyskole som ble opprettet i 1994, og var da en sammenslåing av Sogndal lærerhøgskole, Sogn og Fjordane distriktshøgskole i Sogndal, Sogn og Fjordane sjukepleier høyskole i Førde, Sogn og Fjordane ingeniør høyskole i Førde og Høgskoleutdanningen i Sandane. (Høgskulen

i sogn og fjordane, 2016) Høgskolen befinner seg kun nå i Førde og Sogndal. Skolen har 47 studieretninger innenfor 6 fagområder og om lag 330 ansatte.

Totalt har høgskolen 3783 registrerte studenter i 2015 (Norsk senter for forskningsdata, 2016) fordelt på sine avdelinger i Sogndal og Førde. I følge studentmagasinet til HISF, er 2300 av disse campusstudenter i Sogndal og 700 campusstudenter i Førde. Med sine 2300 campusstudenter i Sogndal, utgjør studentene en stor del av populasjonen i bygda.

3.4.2 Studentboliger i Sogndal

Studentskipnaden i Sogndal (SISOF) leier ut studentboliger på 3 forskjellige steder i Sogndal, som til sammen blir 318 hybler og 13 leiligheter (SISOF, 2016). Disse blir kun leiet ut til studenter ved høgskolen. I tillegg til disse, bygges det også ut 150 nye studentboliger sentralt i Sogndal, som kommer til å stå klare August 2016 (Tøffare konkurranse på hybelmarknaden i Sogndal, Ertesvåg, 2016). Foruten studentboligene, er privatmarkedet det eneste boligalternativet for studenter i Sogndal. Sammenliknet med befolkningstallet, utgjør studentene en stor del av bygda, noe som gjør at det er mange som er nødt til å leie på privatmarkedet.

I leiemarkedet i Sogndal har lenge tilbudet blitt oppfylt av etterspørselen. Ertesvåg skriver i sin artikkel om de nye studentboligene som kommer august 2016, at studenter i Sogndal ikke alltid har fått den bostandarden som tilsvarer den summen som betales. De rimeligste studentboligene til SISOF vil koste 3150 kroner i måneden (2016/2017) og de nybygde studentboligene vil ha en pris på 4500 kroner i måneden. Artikkelen forteller videre også om hybler på privatmarkedet som kommer opp i en månedsleie på 5000 kroner.

Andre priser for SISOF sine studentboliger er 3300 kroner for de resterende hyblene, mens leilighetene koster mellom 5040 kroner og 8500 kroner, avhengig av størrelse og antall rom. Alle prisene er for skoleåret 2016/2017.

3.4.3 Studentboliger på landsbasis

På landsbasis etter en prisindeks utført av Studenttorget.no (Studenttorget, 2014), havner SISOF sine studentboliger på en 14. plass av en liste på 43 studentskipnader for rimeligste alternativ for studentboliger. Det rimeligste alternativet i landet er Evenstad, som tilhører Høgskolen i Hedmark. Disse studentboligene har en pris på 1950 kroner i måneden. Den

høgskolen med det dyreste alternativ til billigste hybel, tilhører høgskolen i Sørøst Norge. (Høgskolen i Sørøst-Norge, 2016) Disse hyblene som ligger i Tønsberg, koster 4690 kroner i måneden. Størrelse, standard og funksjoner for hvert alternativ varierer på denne listen, så denne listen er kun ment for å gi studenter oversikt over det billigste alternativet uavhengig av disse variablene. Noen er selvstendige hybler med eget kjøkken og bad, mens andre er hybler hvor du deler bad og kjøkken med noen andre. Eneste fellesbetegnelse for disse hyblene er at det er et eget soverom, at det er tilgang på kjøkken/bad og at strøm og internett er inkludert i husleien. Dette kommer frem som kriteriene for hyblene som er med i indeksen.

Norsk Studentorganisasjon (NSO) er en organisasjon som jobber med å ivareta og fremme studenter sine rettigheter og interesser. Organisasjonen ble stiftet i 2010 og representerer 33 ulike studentorganisasjoner og om lag 230 000 studenter (Norsk Studentorganisasjon, 2016). NSO har mange mål innenfor studiekvalitet, økonomi studenter sin helse og andre temaer. Når det gjelder studentboliger mener NSO at det er for få studentboliger på landsbasis og har satt et mål om dekningsgrad på 20 % (Norsk Studentorganisasjon, 2016). Dette betyr i praksis at hver femte student skal ha krav på en studentbolig. NSO forteller følgende på sin hjemmeside:

«For de fleste studenter er husleia den største utgiftsposten i måneden. Det er viktig at studenter har en trygg og rimelig bolig. NSO jobber for at det skal bygges flere studentboliger i regi av studentskipnadene». (Norsk studentorganisasjon, 2016)

Videre på hjemmesiden til NSO forklarer de videre at det nasjonalt bør bygges minst 3000 studentboliger i året, inntil dekningsgraden på 20 % er oppnådd. En årlig studentbolig undersøkelse utført i 2013, viste det at det var 13 000 boliger for lite i forhold til dette målet.

Med sine 331 studentboliger i Sogndal og 2300 campusstudenter, gir dette en dekningsgrad på 14,3 %. Regner vi med de nye studentboligene blir det totale antallet studentboliger i Sogndal 481, antar vi at det er samme antall campusstudenter i 2016 (Totalt hadde høgskolen en oppgang fra 2013-2014 på 209 registrerte studenter, men en nedgang fra 2014-2015 på 104 registrerte studenter (Norsk senter for forskningsdata, 2016). Dette gjelder begge avdelingene), vil dette gi høgskolen en dekningsgrad på 20,91 %. Dette er akkurat innenfor NSO sitt krav på 20 % dekningsgrad.

Det er viktig å kartlegge de ulike aktørene for å forstå leiemarkedet bedre og undersøke hvordan dette påvirker markedene i Sogndal og Stryn. På de neste sidene i oppgavene skal vi

se nærmere på de økonomiske sidene ved å kjøpe bolig og hvordan en utleieenhet påvirker dette.

3.5 Utrekning av økt inntekt og skatt ved utleie av bolig

Ved kjøp av ny bolig, kan en utleieenhet bidra med finansieringen. Vi skal nå se nærmere på hvordan dette fungerer i praksis. For å få hjelp til de økonomiske spørsmålene rundt boliglån, har vi fått hjelp av Andreas Bjelde, som er autorisert finansiell rådgiver ved Sparebanken Vest i Sogndal. Vi har hatt kontakt med Bjelde på epost og i tillegg har vi også hatt et intervju med han.

Vi spurte på epost om låntakeren får lettere lån hvis boligen har en utleieenhet. En person som ønsker å få lån i banken (Sparebanken Vest), blir vurdert ut ifra kundens betalings evne, betalingsvilje og hva slags sikkerheter banken kan ta pant i. Leieinntekter ved en utleieenhet vil kunne øke kundens inntekt, som øker betalingsevnen, som igjen kan gi låntakeren lettere lån. De viktigste faktorene er den generelle betalingsevnen, betalingsviljen og hva slags sikkerheter banken kan ta pant i. Dette betyr at leieinntekter alene ikke garanterer et boliglån, men at de andre faktorene også må være der. Vanligvis kreves det også minimum 15% egenkapital.

Videre i eposten spurte vi om låntakeren får større lån hvis boligen har en utleieenhet. Siden leieinntekter er en skattefri inntekt, vil dette øke likviditeten til kunden. Likviditeten uttrykker en persons evne til å kjøpe (Likviditet, wikipedia 2016), og betyr at kunden har muligheten til å få et større boliglån. Før vi kommer til eksempel på hvordan boliglånet blir påvirket, skal vi forklare regelverket og lovgivingen rundt «*Skattefri inntekt*».

I Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven), reguleres det hva som er skattepliktig og hva som er fritatt i kapittel 7 (skatteloven, 2000, §7-2). Her står det at utleieinntekt fra egen bolig er skattepliktig, unntatt når:

- a) eieren benytter minst halvparten av boligen til eget bruk, regnet etter utleieverdien
- b) hele eller deler av boligen leies for inntil 20.000 kroner i inntektsåret.

At «*eieren benytter minst halvparten av boligen til eget bruk*», betyr at utleieverdien på den delen som eieren bruker selv er minst like høy som utleieverdien på den delen som blir leiet ut (Skatteetaten, 2016). Hvis utleiedelen overstiger halvparten av boligen regnet ut i utleieverdi, er det fritatt skatt ved inntekt inntil 20.000 kroner. Stiger beløpet over denne summen, regnes

dette som kapitalinntekt. Dette er også regulert i Lov om skatt av formue og inntekt, under §5-20 *fordel vunnet som kapital*. *Fordel vunnet ved kapital* omfatter avkastning utenfor virksomhet av fast eiendom og løsøre. Nettoinntekten skattlegges med 25% (Denne satsen var 27% frem til inntektsåret 2016 ifølge hjemmesiden til Skatteetaten). Det at en utleieenhet er fritatt for skatt, så fremt den følger lovverket i Skatteloven, er noe av det som kan gjøre kjøp av bolig med utleieenhet attraktivt.

Hvis derimot utleiedelen av boligen er skattepliktig, kan allikevel utleieren få fradrag på skatten, ved for eksempel vedlikeholdskostnader på samme måte som man får fradrag ved vedlikehold av en ordinær bolig. Hva vedlikeholdskostnader er, blir formulert på Skatteetatens hjemmeside under Skatt ved utleie av bolig og fritidsbolig. Skatteetaten sier: (Skatteetaten, 2016). «*Vedlikeholdskostnader er kostnader i forbindelse med arbeid for å bringe eiendommen tilbake til den stand den tidligere har vært i*», mens «*Arbeider for å bringe eiendommen til en bedre eller annen stand enn det den tidligere har vært i, regnes som en påkostning. Det gis ikke fradrag til påkostning*». Et eksempel for å illustrere forskjellen her er at hvis en person maler på et helt nytt hus regnes dette som en påkostning, mens andre gangen det blir malt på dette huset, blir det regnet som vedlikehold. Leier man ut en utleieenhet med møbler, kan man også få fradrag for dette.

Fortsetter vi med eksemplet om maling av hus kommer vi også til uttrykket «*fordelsmessig*» andel av driftsutgifter eller vedlikeholdsutgifter. Dette gjelder kostnader som gjelder hele eiendommen og ikke er rettet mot enten hoveddelen av boligen eller utleiedelen, men samlet sett. Det kan her tenke seg at hele huset (med hoveddelen og utleiedelen) males for andre gang. Koster dette for eksempel 10 000 kroner for eieren av eiendommen, må summen forholdsmessig utregnes for å finne ut hvor mye av denne kostnaden som gjelder utleieenheten. Tilsvarende utleieenheten 20 % utleieverdien i boligen, betyr det at huseieren kan trekke 20% av 10 000, som utgjør 2000 kroner i fradrag for vedlikehold av utleieenheten. Andre forholdsmessige kostnader kan være kommunale avgifter, eiendomsskatt, oppmålingskostnader, felleskostnader og forsikringer (Skatteetaten, 2016).

Forholdsmessige kostnader sammen med andre vedlikeholdskostnader, som direkte knyttes til utleieenheten, kan trekkes fra leieinntektene til huseieren. Dette legger grunnlaget for hva huseieren kan få fradrag for og hva eventuelt huseieren må skatte, hvis utleieenheten ikke er fritatt skatt.

Ser vi for oss en utleieenhet som utgjør mer enn halve utleieverdien av boligen og samtidig generer 80 000 kroner i årlig leieinntekt. Den har 20 000 kroner i diverse vedlikeholdskostnader, sammen med den forholdsmessige utgiften ved maling på 2000 kroner (Vi ser bort fra andre eventuelle forholdsmessige utgifter i dette eksemplet), får vi følgende regnestykke:

Leieinntekt	80 000
- Vedlikeholdsutgifter	20 000
-Forholdsmessige driftsutgifter	2 000
= Nettoinntekt	58 000
(Skatt 58 000 * 25%	14 500)

I dette regneeksemplet får huseieren 22 000 kroner i fradrag og må skatte 14 500 kroner, som utgjør 25% av nettoinntektene. Dette eksemplet gjelder som tidligere nevnt der utleiedelen utgjør en større utleieverdi enn den delen av boligen som huseieren bor i. Dette gjør det skattepliktig etter lov om skatt om Formue og Inntekt (Skatteloven, 2016) §7-2 (1) første ledd. Ved utregning av fradrag på skatt benyttes et såkalt utleieskjema (RF-1189) som leveres sammen med selvangivelsen (Skatteetaten, 2016).

Videre på epost-utvekslingen med Sparebanken Vest, spurte vi om låntakeren måtte dokumentere at utleieenheten blir leiet ut. Det er ikke er nødvendig ved kjøp av ny bolig, men de vurderer kundens forventninger til leieinntekt opp mot deres kjennskap til utleiemarked og husets beliggenhet (tilsvarende utleieenheter i tilsvarende områder).

Når det kommer til selve boliglånet, spurte vi Sparebanken Vest om hvordan lånesummen beregnes ved bakgrunn i at boligen har en utleieenhet. Dette vil vi først svare på en forenklet måte, før vi i neste kapittel regner ut betalingslikviditeten til kunden og hvilke faktorer som påvirker dette. Her bruker de den forventende månedlige leieinntekten og regner ut hvor mye dette utgjør i året. Siden utleieenheten kan stå tom av ulike grunner, ved at for eksempel leietakeren har flyttet ut og utleieren ikke har funnet noen til å ta over enheten, nytter derfor banken bare en periode på 10 måneder i sitt budsjett. I regneeksemplet vi mottok på epost, er det snakk om en utleieenhet som genererer 5000 kroner i måneden. Dette betyr i utgangspunktet 60 000 kroner med inntekter i året, men ettersom banken kun benytter en tidsperiode på 10 måneder, utgjør dette 50 000 kroner. Denne summen er skattefri, men siden

denne summen skal legges til låntakerens nåværende inntekt, må vi finne ut hva dette blir brutto (før skatt) for å regne ut den totale inntekten til låntakeren.

Hvor mye låntakeren betaler i skatt på sin inntekt varierer på låntakers lønnsnivå, gjeld og eventuell andre fradrag låntakeren har. Ser vi kun på marginals-katten til lønnsinntekten i under, viser den hvor mye en person må skatte ved de forskjellige lønnsintervallene. Tabellen er hentet fra hjemmesiden til Smarte Penger (Smarte Penger, 2016)

Marginals-katt på lønnsinntekt 2016		
Trinn	Lønnsintervall	Skatt
Trinn 1	0 - 49.650	0,0 %
Trinn 2	49.651 - 73.884	25,0 %
Trinn 3	73.885 - 90.789	8,2 %
Trinn 4	90.790 - 159.800	22,5 %
Trinn 5	159.801 - 212.674	23,0 %
Trinn 6	212.675 - 224.900	33,6 %
Trinn 7	224.901 - 565.400	34,9 %
Trinn 8	565.401 - 909.500	43,9 %
Trinn 9	909.501-	46,9 %

I eksemplet er det antatt at låntakeren har en inntekt på mellom 224 901 og 565 400 kroner, noe som plasserer låntakeren i trinn 7 på tabellen. Han må derfor betale 34,9 % i skatt av lønnsinntekten sin. I dette tilfellet må derfor summen som låntakeren får ved utleie av utleieenheten på 50 000 kroner øke med 34,9 % for å regne ut hva denne summen blir i brutto. Denne summen blir da 76 804 kroner. Dette betyr at når det utregnes hvor mye som skal betales i skatt basert på inntekten, der summen på 76 804 kroner inkludert, blir denne summen 50 000 kroner etter skatt. En slik sum vil kunne forsvart renteutgiftene ved et boliglån med et lån pålydende 2 000 000 kroner og 2,5 % i renteutgifter, der 2,5 % av 2 000 000 kroner utgjør 50 000 kroner. Dette er en forenklet eksempel og det er heller ikke er tatt hensyn til gjeldsrenter eller nedbetaling av gjeld.

3.6 Utrekning av økt betalingslikviditet

I tillegg til epostene vi utvekslet med Bjelde og Sparebanken Vest, hadde vi også et møte med nevnte den 20. April 2016. Dette møtet var for å få informasjon om utregningen av lån og hvilke budsjett Sparebanken Vest benyttet ved utregningen av boliglån.

Ettersom ingen av oss er medlemmer i Sparebank Vest, opprettet Bjelde en bruker på vegne oss. Hovedformålet med dette var å finne ut hvordan en utleieenhet i boligen påvirket boliglånet. Disse resultatene ønsker vi å sammenlikne med spørsmålene om respondentenes kunnskaper og erfaringer med boliglån, samtidig som vi ønsket å øke vår egen kunnskap. I dette kapittelet skal vi ta utgangspunkt i to kredittrapper vi utarbeidet og forholde rundt disse. Beregningene og resultatene vi kommer frem til senere, gjelder kun denne personens økonomi og betalingsevne. Hadde personen delt økonomi med ektefelle eller samboer, hadde tallene blitt annerledes.

Bortsett fra navn og fødselsnummer, er alle tabellene og skjemaene fra Sparebanken Vest hypotetiske. Den ene kredittrappen kommer til å være vedlegg til oppgaven. Vi tok for oss to ulike scenario på vårt møte ved banken, der den ene kredittrappen inneholder utleieinntekter og den andre var uten utleieinntekter. Begge rapportene er et fastrente lån, alternativet her ville vært et lån med flytende rente.

Velger man et lån med flytende rente, påvirkes renten av i takt med markedets svingninger. Ved dette lånet kan du spare penger ved rentenedgang, eller tape penger ved renteoppgang. Dette er mer uforutsigbart sammenliknet med et fastrentelån, der du binder hele eller deler av boliglånet ditt til en fast rente i en 3, 8 eller 10-års periode. Flytende rente passer for de som har en god økonomi og ønsker fleksibilitet, mens fastrente passer for de som ønsker en jevn og stabil nedbetaling av lånet (Sparebanken Vest, 2016). Det er viktig å bestemme seg for hvilke lån som passer låntakeren best. Vi skal nå gå igjennom de ulike postene i kredittrappen.

Personen i kredittrappen vi brukte, hadde en inntekt på 500 000 kroner i året, han hadde også 700 000 kroner i egenkapital og ønsket å kjøpe en bolig til 3 000 000 kroner. En egenkapital på 700 000 kroner er veldig mye, men dette er kun ment som et eksempel. Som kostnader for denne personen benyttet vi kostnader som ligger som standardiserte utgifter i systemet til Sparebanken Vest. Disse kostnadene tar utgangspunkt i Statens institutt for

forbrukerforskning sitt *referansebudsjett* for forbrukerutgifter i 2015 (Statens institutt for forbrukerforskning, 2016) som utdyper følgende:

«*Referansebudsjettet*» viser hva det koster å leve på et rimelig forbruksnivå for det aktuelle husholdet. Med et rimelig forbruksnivå menes et forbruk som kan godtas av folk flest. Det oppfyller kravene til vanlige helse- og ernæringsstandarder og gjør det mulig for husholdets personer å delta i de mest vanlige fritidsaktivitetene på en fullverdig måte» (SIFO, 2015)

Dette er kostnader til mat, klær, fritid, helsepleie og andre generelle ting. Disse kostnadene utgjør til sammen 104 749 kroner i året. Disse kostnadsatsene er standard, men kan i noen tilfeller korrigeres, hvis for eksempel låntakeren har et veldig høyt eller veldig lavt forbruk på noen av postene. En annen kostnadspost ved denne kredittrapporten er kostnader ved selve boligen. Forsikringer, vedlikehold, strøm og kommunale avgifter her er oppført som kostnad pålydende 63 564 kroner. De ulike kostnadene varierer etter hva slags type bolig det er. En leilighet eller borettslag vil for eksempel ha høyere fellesutgifter til felles vedlikehold av eiendommen, mens en selvstendig bolig vil ha høyere kostnader med strøm/oppvarming og kommunale avgifter.

Videre tastet vi også inn at personen eide en personbil til en verdi av 20 000 kroner som utgjorde 30 000 kroner i årlige utgifter. Andre faktorer som telles som kostnader for låntakeren kan også være hvis låntakeren for eksempel har barn.

For boliglånet krever banken vanligvis en egenkapital på 15%. Dette er ikke ett lovfestet krav, så under noen tilfeller kan banken vike fra dette. I Sundvollen-erklæringen fra 07.10.2013 (regjeringen, 2013, s48), som er en politisk plattform gjennomført av Høyre og FrP, står det at regjeringen ønsker å «*Praktisere egenkapitalkravet på en fleksibel måte slik at det hensyntar boligkjøpers betalingsevne*» (Sundvoll-erklæringen, 2013). Bakgrunnen for dette var ifølge erklæringen at «*Norge har en sterk tradisjon for at folk eier sine egne boliger. Regjeringen vil ha som mål at folk flest har mulighet til å eie sin egen bolig*» (Sundvoll-erklæringen, 2013).

Det står også på Hjemmesiden til Sparebanken Vest (Sparebanken Vest, 2016) som forklarer at man for eksempel kan ta pant i noen andres bolig, ofte foreldre som allerede har nedbetalt boligen sin. Et annet eksempel er at man kan få innvilget lån, dersom man kan vise til gode inntekter eller økonomiske bonuser som kanskje kommer i fremtiden. Ved lånesøknad og møte hos Sparebanken Vest må man derfor medbringe de to siste lønsslippene og fjorårets selvangivelse.

En annen måte å spare opp egenkapital, er ved bruk av en «BSU» konto (*Bolig sparing for unge*). Dette er en ordning for personer mellom 13 og 33 år, der de kan spare inntil 25 000 kroner i året og inntil 300 000 kroner, ekskludert renter totalt (BSU, Wikipedia, 2016). Denne kontoen kan kun benyttes til boligkjøp eller nedbetaling av boliglån. Denne ordningen gir et skattefradrag på 20% av det innsatte beløp (maksimalt 5000 kroner i året) og gir også en gunstig rente (Sparebanken Vest, 2016)

Banken og bankens rådgivere må ta en skjønnsmessig vurdering i forhold til kundens betalingsevne. Det sentrale spørsmålet er om kunden faktisk kan betjene lånet. Selv om dette er en skjønnsmessig vurdering, har allikevel Finanstilsynet uttrykket i en pressemelding fra 17.03.2015, at de ønsker å forskriftsfeste krav om utlånspraksis for boliglån (Finanstilsynet, 2015). Med bakgrunn i økte boligpriser, økt kredittgjeld for konsumentene og en finansiell usikkerhet, ønsker finanstilsynet å «*Redegjøre for hvilke virkemidler som kan bidra til finansiell stabilitet og hvordan disse er anvendt i andre land*» (Finanstilsynet, 2015). Det viktigste formålet med denne pressemeldingen er følgende: «*forslaget til forskrift innebærer en klar innsnevring av skjønnsutøvelsen i bankene og vil være det viktigste bidraget til strammere utlånspraksis*» (Finanstilsynet, 2015). Denne forskriften tredde i kraft den 01.07.2015, med en tidsbegrenset varighet frem til 31.12. 2016 (boliglånsundersøkelsen, 2016)

Forslagene fra pressemeldingen er å øke rentepoenget fra 5 % til 6 % på stresstesten til låntakerens betalingsevne. Dette fungerer som et sikkerhetsbuffer for låntakeren, i tilfelle renteoppgang. Videre i pressemeldingen står det at belåningsgraden ikke skal overstige 85 % av boligens markedsverdi. Dette er det samme som er nevnt i rundskriv fra Finanstilsynet i 2011 (Finanstilsynet, 2011). Det står allikevel at det kan utføres lån som overstiger denne prosenten, men at det må da fremstilles betryggende sikkerhet i annen eiendom. Eventuelt kan man også utføre personlig sikkerhet, som kausjon og garanti. Videre foreslår finanstilsynet at rammelånet skal senkes fra maksimalt 70 % som var den anbefalte lånegraden i finanstilsynets rundskriv i 2011, til 65 %. Det siste forslaget er at alle lån som overstiger belåningsgraden til rammelånet på 65 %, må minst 2,5 % av avdraget betales i året. Siden disse forslagene ikke enda har fått gjennomslag, er fortsatt grensen på rammelån 70 %. Dette er det som kommer til å bli brukt videre i eksemplet ved utregningen av betalingsevnen med Sparebank Vest.

I vårt eksempel koster boligen 3 000 000 kroner. Vanligvis for dette kreves det da en egenkapital på 450 000 kroner. Personen vår har 700 000 kroner i egenkapital, noe som

dekker dette kravet med 250 000 kroner til gode. Foruten egenkapitalen, må det også betales dokumentavgift til staten ved kjøp av bрутt bolig (Statens kartverk, 2016). Denne satsen er på 2,5% av kjøpsverdien til boligen, og det er kjøperen som må betale denne summen. I noen tilfeller er det fritatt for dokumentavgift, som for eksempel ved kjøp av borettslagsandeler eller nyoppført bolig, som tinglyses for første gang (Statens kartverk, 2016).

2,5 % av 3 000 000 kroner utgjør 75 000 kroner, som blir dekket av det overstigende beløpet. Dokumentavgift regnes ikke som en del av egenkapitalen, ettersom dette kun er en avgift til staten.

For å finansiere denne boligen trengs det et lån på 2 550 000. Det blir derfor tatt opp to typer lån. Først har vi et rammelån som dekker 70 % av lånet pålydende 2 100 000 kroner og deretter et tilleggslån, som dekker beløpet mellom 70 % og 85 % som er 450 000 kroner. Til sammen blir Lån1 (2 100 000) + Lån2 (450 000) + egenkapital (450 000) = 3 000 000 kroner. Begge lånene er annuitetslån som har månedlige terminer. Rammelånet er også avdragsfritt de første 6 årene og 10 månedene, denne perioden betaler man kun rentene på lånet. På Lån 2 må man betale avdrag og renter fra første termin, og avdraget må utgjøre minst 2,5 % av lånet, som tidligere nevnt i pressemeldingen fra finanstillsynet. Dette lånet er planlagt tilbakebetalt etter 6 år og 8 måneder, da 2 måneder senere er tidspunktet hvor avdragene til rammelånet må begynnes å betales tilbake. Rammelånet har en samlet tilbakebetalingstid på 30 år. Begge lånene har en nominell rente på 2 %, som er renten du betaler på lånet hvis man ser bort fra etableringsgebyrer og termingebyrer. Renten og gebyr for lånet avhenger også av hvilken alder låntakeren er i. Sparebanken Vest tilbyr lavere rente for boligkjøpere mellom 18 og 33 år.

I spørreundersøkelsen vi kommer til å gjennomføre, vil vi spørre respondentene om de tror de får lettere lån ved å kjøpe eller å bygge en bolig med utleieenhet og deretter spørre respondentene om de tror de får større lån ved å kjøpe en bolig med utleieenhet. Vi kommer også til å spørre respondenter som allerede eier eget hus med utleieenhet, om de både fikk lettere og større lån ved kjøp eller bygging av bolig med utleieenhet.

Som tidligere nevnt utarbeidet vi to kredittrapper, der en av dem inneholdt en utleieenhet. Denne utleieenheten blir leiet ut for 5000 kroner i måneden. Vi har da tatt forbehold om at enheten oppfyller kravene for å være en skattefri inntekt. Ettersom det i noen tidsperioder kan stå tomt, regnes det bare med at man får inntekter for 10 av månedene. Dette utgjør 50 000 kroner, som på 12 måneder blir 4 167 kroner i måneden i skattefri inntekt.

Vi skal nå se hvordan betalingsevnen blir påvirket av bolig med og uten utleieenhet. Betalingsevnen måles med en likviditetsindikator. Denne indikatoren bør være høyere enn 1,11 i alle årene. Hvis den er lavere, kan de gi lån, men da med fraråding. Dette er regulert i finansavtaleloven §47, under *frarådningsplikt* (Finansavtaleloven, Lovdata,2016). I følge finanstilsynets boliglånsundersøkelse fra 2015 som dekker 30 norske og utenlandske banker, hadde 2 % av alle lånekundene et beregnet likviditetsunderskudd (boliglåneundersøkelsen, 2015). Av kundene som fikk lån tross likviditetsunderskudd, ble 84 % av låntakerene frarådet dette, i henhold til finansavtaleloven §47 (boliglånsundersøkelsen, 2016). Undersøkelsen opplyser også om at bankene som var med i undersøkelsen, innvilget færre lån der «kunden ikke hadde tilstrekkelig inntekt til å dekke gjeldsbetjening og normale livsoppholdsutgifter» I 2015, sammenlignet med 2014 (boliglåneundersøkelsen, 2015). Dette er en resultat av finansdepartementets forslag om en strengere utlånspraksis som vi nevnte tidligere.

De neste to tabellene er fra side 4 og 5 i kredittrapporten. Disse tabellene viser oversikten over inntekter og utgifter for låntakeren for en periode på 10 år, og hvordan dette påvirker boliglånet. Dette resulterer til slutt i en likviditetsindikator, som er nederst på begge tabellene.



Kunde: ██████████
 Eirik Bakland
 Rådgiver: c720ab1
 Rapportdato: 02.05.2016 (11:45:34)

Betalingsevne

Likviditet

Periode: Flerperiode

Termin: Mnd

Inntekter	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sum lønn	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667
Sum inntekt	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667
Beregnet skatt	12 577	12 655	12 737	12 822	12 911	13 003	13 105	13 203	13 307	13 414
Disponibel inntekt etter skatt	29 090	29 012	28 930	28 845	28 756	28 664	28 562	28 464	28 360	28 253
Faste utgifter										
Sum bilutgifter	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551
Sum boutgifter	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297
Sum låneutgifter	9 592	9 592	9 592	9 592	9 592	9 599	8 505	9 484	9 484	9 484
Sum diverse faste utgifter	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319
Sum faste utgifter	19 759	19 759	19 759	19 759	19 759	19 766	18 672	19 651	19 651	19 651
Disponibel likviditet etter faste utgifter	9 331	9 253	9 171	9 086	8 997	8 898	9 890	8 813	8 709	8 602
Renterisiko										
Renterisiko (5.0%)	7 198	7 258	7 323	7 395	7 472	7 543	4 171	3 683	3 713	3 745
Kursrisiko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fri likviditet etter renterisiko	2 133	1 995	1 848	1 691	1 525	1 355	5 719	5 130	4 996	4 857
Husholdning										
Sum husholdningsutgifter	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410
Fri likviditet etter husholdningsutgifter	-4 277	-4 415	-4 562	-4 719	-4 885	-5 055	-691	-1 280	-1 414	-1 553
Sparing										
Fri likviditet etter sparing	-4 277	-4 415	-4 562	-4 719	-4 885	-5 055	-691	-1 280	-1 414	-1 553
Likviditetsindikator	0,58	0,56	0,54	0,51	0,49	0,47	1,15	1,06	1,04	1,02

Den første tabellen er uten leieinntekter og den andre er med leieinntekter, som genererer 4167 kroner i skattefri inntekt i tillegg til den opprinnelige inntekten.



Kunde: XXXXXXXXXX
 Eirik Bakland
 Rådgiver: c720ab1
 Rapportdato: 02.05.2016 (11:40:25)

Betalingsevne

Likviditet

Periode: Flerperiode

Termin: Mnd

Inntekter	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sum lønn	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667
Sum skattefrie inntekter	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Sum inntekt	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834
Beregnet skatt	12 577	12 655	12 737	12 822	12 911	13 003	13 105	13 203	13 307	13 414
Disponibel inntekt etter skatt	33 257	33 179	33 097	33 012	32 923	32 831	32 729	32 631	32 527	32 420
Faste utgifter										
Sum bilutgifter	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551
Sum boutgifter	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297
Sum låneutgifter	9 592	9 592	9 592	9 592	9 592	9 599	8 505	9 484	9 484	9 484
Sum diverse faste utgifter	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319
Sum faste utgifter	19 759	19 759	19 759	19 759	19 759	19 766	18 672	19 651	19 651	19 651
Disponibel likviditet etter faste utgifter	13 498	13 420	13 338	13 253	13 164	13 065	14 057	12 980	12 876	12 769
Renterisiko										
Renterisiko (5.0%)	7 198	7 258	7 323	7 395	7 472	7 543	4 171	3 683	3 713	3 745
Kursrisiko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fri likviditet etter renterisiko	6 300	6 162	6 015	5 858	5 692	5 522	9 886	9 297	9 163	9 024
Husholdning										
Sum husholdningsutgifter	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410
Fri likviditet etter husholdningsutgifter	-110	-248	-395	-552	-718	-888	3 476	2 887	2 753	2 614
Sparing										
Fri likviditet etter sparing	-110	-248	-395	-552	-718	-888	3 476	2 887	2 753	2 614
Likviditetsindikator	1,23	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,80	1,71	1,69	1,67

Kredittrapport

Side 4 av 6

Vi ser i den første tabellen at kun et av årene gir en likviditetsindikator som er høyere enn 1,11. Sammenlikner vi med den andre tabellen, ser vi at likviditetsindikatoren er over 1,11 alle årene. En låntaker som stiller med tallene i den andre tabellen, stiller dermed mye sterkere enn hva en låntaker i den første tabellen ville gjort.

Dette viser direkte hvordan utleieenheten kan påvirke boliglånet.

4. Analyse

I dette kapittelet skal vi analysere datamaterialet vi har samlet inn ved hjelp av spørreskjemaene. Vi vil bruke krysstabeller også kalt bivariat analyse for å finne svar på om det er noen sammenheng mellom noen av variablene (Larsen 2007 s 64). Ved bruk av krysstabell vil det alltid være avhengige og uavhengige variabler. I våre analyser vil de avhengige variablene være spørsmålene fra spørreundersøkelsen, mens de uavhengige variablene vil være kjønn, alder og bostedskommune. Vi vil blant annet bruke denne metoden for å finne svar på problemstillingen og underproblemstillingene våre.

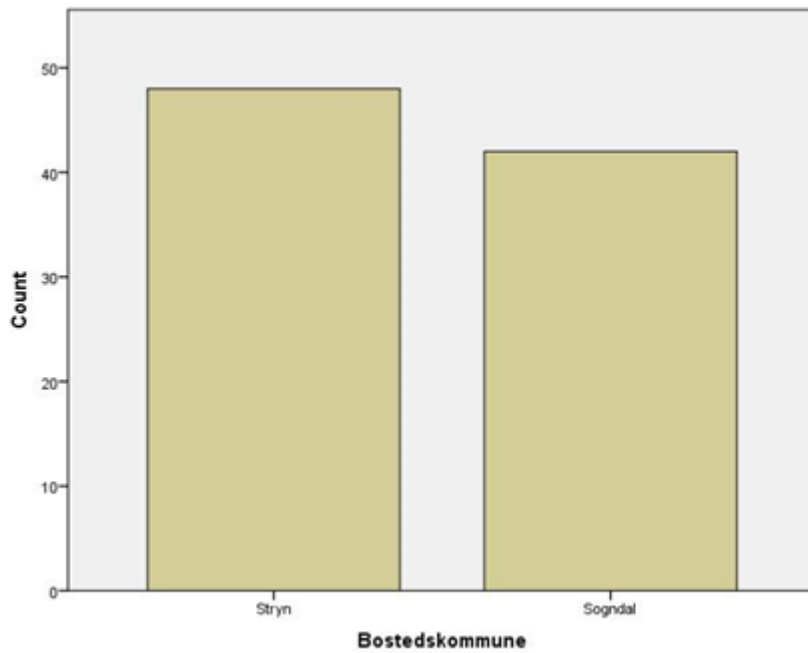
4.1 Respondentene

I vår spørreundersøkelse ønsket vi minst 80 personer, hvor halvparten var fra Sogndal og andre parten fra Stryn. Vi hadde derfor som mål om å spørre 100 personer, og dette valgte vi på grunn av frafall som kan oppstå i spørreundersøkelser. De fleste som falt bort fra vår målgruppe, var personer som hadde arbeidsplass i bygdene, men som pendlet fra en nabokommune. Vår målgruppe bestod kun av de som var bosatt i Sogndal eller Stryn. Det ble også frafall på grunn av at vår målgruppe skulle være personer mellom 25 og 75 år.

Av totalt 100 personer som svarte på spørreundersøkelsen, var det 90 som falt innenfor vår målgruppe.

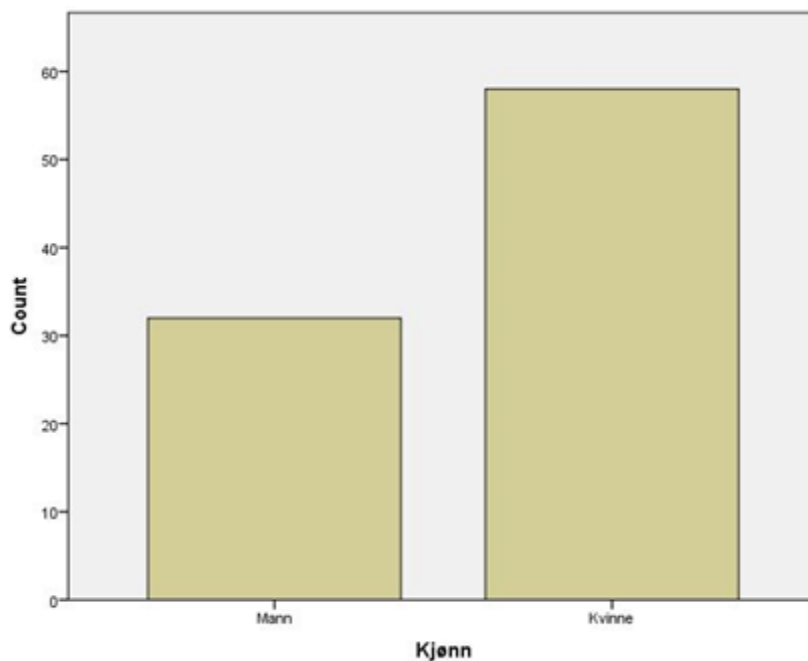
Disse respondentene vil nå bli representert grafisk i form av søylediagrammer, for å gi et best mulig overblikk over hvem som svarte på spørreundersøkelsene, med tanke på kjønn, alder og bostedskommune.

Ettersom det lett oppstår feil i statistiske analyser, forklarer Kane 1985 og Halvorsen 2003, at størrelsen på utvalget bør være minst 30 respondenter for å foreta statistiske analyser ved sammenlikninger av grupper. I grupperingene i denne oppgaven er det derfor minst 30 fra Sogndal og Stryn, 30 menn og kvinner og når det kommer til aldersgrupperingen, har vi delt respondentene i to deler, der begge har minst 30 respondenter.



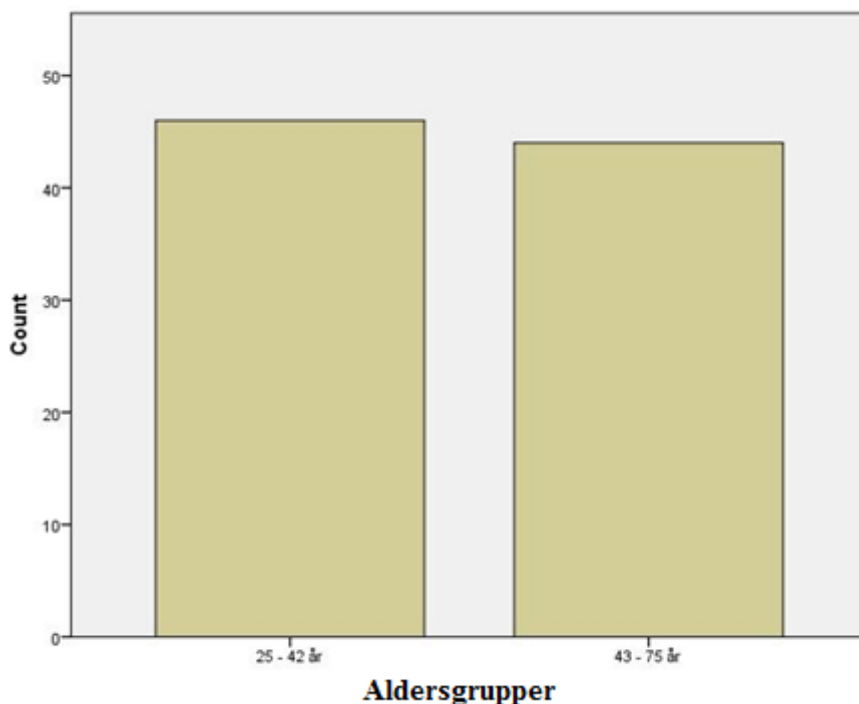
Graf 2: Bostedskommune

Den første grafen viser hvilken kommune respondentene bor i. Av de spurte bodde 48 personer i Stryn kommune og 42 personer i Sogndal kommune.



Graf 3: Kjønn

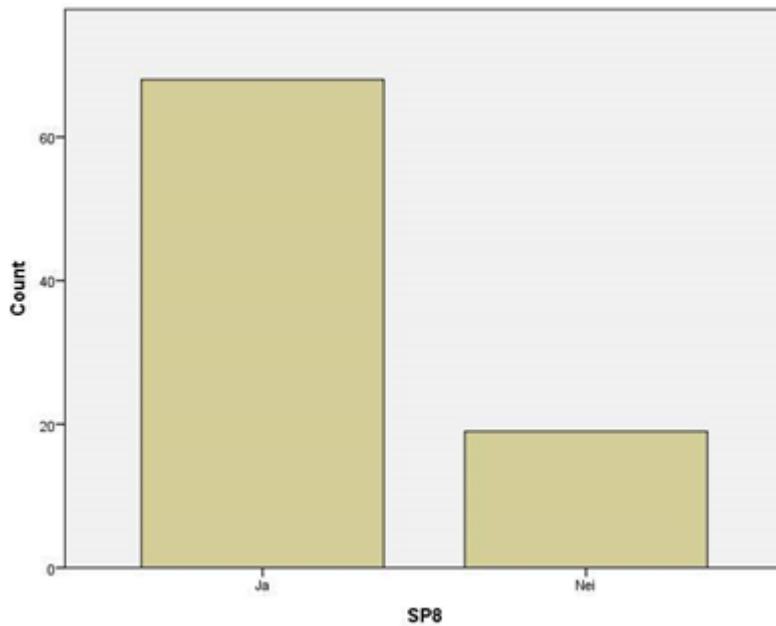
Graf 2 illustrerer hvilke kjønn som svarte på undersøkelsen. Av de 90 respondentene, var fordelingen 32 menn og 58 kvinner.



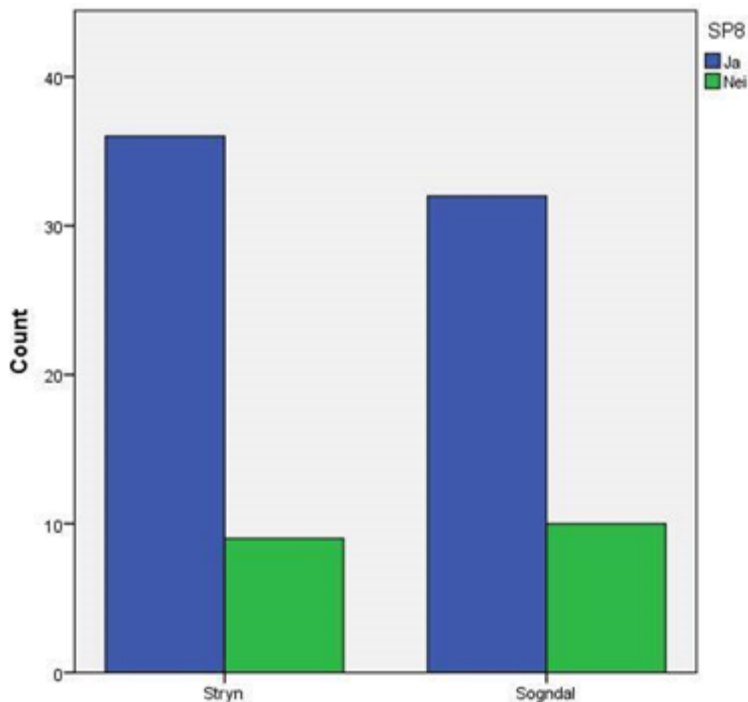
Graf 4: Aldersgrupper

Graf 3 viser fordelingen av respondentene basert på aldersgrupper. Vi har delt respondentene i 2 grupper, der respondentene i alderen 25 – 42 år utgjør gruppe 1 og respondentene i alderen 43 – 75 år utgjør gruppe to. Bakgrunnen for oppdelingen er hovedsakelig at vi ønsket aldersgrupper med omtrent like mange respondenter i hver gruppe.

Videre om respondentene som svarte på undersøkelsen vår, så er det 68 personer som eide egen bolig, mens 19 personer ikke eide egen bolig (graf 5). to personer svarte ikke på dette spørsmålet. Av de 68 personene er det 36 som tilhører Stryn kommune og 32 som tilhører Sogndal kommune (graf 6). Det skal også nevnes at av de 68 boligene, svarte 25 av respondentene at de bygget boligen selv. Dette var relativt jevnt fordelt mellom 13 i Stryn kommune og 12 i Sogndal kommune. Hvor mange som eier bolig og hvor mange som ikke eier bolig og hvordan de er fordelt på Sogndal og Stryn er illustrert grafisk i modellene nedenfor.



Graf 5: Antall boligeiere



Graf 6: Boligeiere fordelt på Stryn og Sogndal.

Av de 68 boligene som respondentene eide selv, hadde 17 av dem en utleieenhet. Disse var relativt skjevt fordelt der 5 av dem var i Stryn og 12 av dem var i Sogndal. Prosentmessig betyr dette at 10,41 % av respondentene i Stryn kommune har bolig med utleieenhet, mens i Sogndal kommune har 28,57 % av respondentene utleieenhet.

Av utleieenhetene i Stryn kommune, var kun 2 av utleieenhetene leiet ut, mens i Sogndal kommune, var 8 leiet ut. Av de utleieenhetene som ikke var leiet ut, svarte respondentene at

hovedårsaken til dette var at de ikke behøvde ekstra inntekt. Den årsaken som ble valgt nest mest var at utleieenheten ble benyttet til annet bruk og derfor ikke kunne leies ut. En person svarte også at han/hun ønsket å leie ut med tanke på det ekstra arbeidet det medfører å leie ut. Av alle respondentene svarte 6 personer at de var på utkikk etter ny bolig. (Spørsmål 1 i spørreundersøkelsen).

Vi har ikke valgt å presentere funnene i samme rekkefølge som i spørreskjemaet, men heller det vi ser på som en mer praktisk rekkefølge. Først vil vi presentere funnene rundt viktigheten av utleieenhet i boligen. Deretter skal vi se på mulige årsaker til at respondentene eventuelt ikke ønsker å leie ut. Til slutt skal vi se på respondentenes kunnskaper og erfaringer med boliglån. Vi har valgt å ikke presentere alle spørsmålene fra spørreskjemaet, ettersom noen av resultatene vi fikk ikke ga noen spesielle funn som var relevante til vår oppgave.

4.2 Viktigheten av utleieenhet ved kjøp av bolig

Vi har nå forklart hvem som har svart på undersøkelsen, med tanke på alder, bosted og om de er boligeiere eller ikke. Dette både med og uten utleieenhet. Disse respondentene er viktig å kartlegge, før vi begynner å finne svar på hovedproblemstillingen vår og underproblemstillingene våre.

Hovedproblemstillingen og hovedfokuset i denne oppgaven er som tidligere nevnt «Hvor viktig er det med utleieenhet for en potensiell boligkjøper?». For å finne svar på dette ba vi respondentene svare på en skala fra 1 – 5, der 1 er lite viktig og 5 er veldig viktig på spørsmål 2A i vår spørreundersøkelse.



2: Hvis du skulle kjøpt eller bygget en ny bolig i fremtiden engang, hvor viktig er følgende på en skala fra 1-5:

A: At boligen har en utleieenhet? (Lite Viktig) 1 2 3 4 5 (Veldig Viktig)

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lite viktig	39	43,3	43,3	43,3
	Mindre viktig	13	14,4	14,4	57,8
	Verken viktig eller uviktig	19	21,1	21,1	78,9
	Viktig	11	12,2	12,2	91,1
	Veldig Viktig	8	8,9	8,9	100,0
	Total	90	100,0	100,0	

Tabell 1: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet

Av de totalt 90 som svarte på undersøkelsen, var det 8 personer som svarte at det var veldig viktig med utleieenhet i ny bolig. 11 personer syntes det var viktig, 19 personer syntes det var verken viktig eller uviktig, 13 personer syntes det var mindre viktig og hele 38 personer syntes det var lite viktig. I gjennomsnitt svarte respondentene 2,3 på skalaen fra 1 til 5.

4.2.1 Fordeling basert på bosted

Ser vi nærmere på den geografiske fordelingen av respondentene til henholdsvis Stryn og Sogndal kommune, ser vi at det er litt forskjell i svarene:

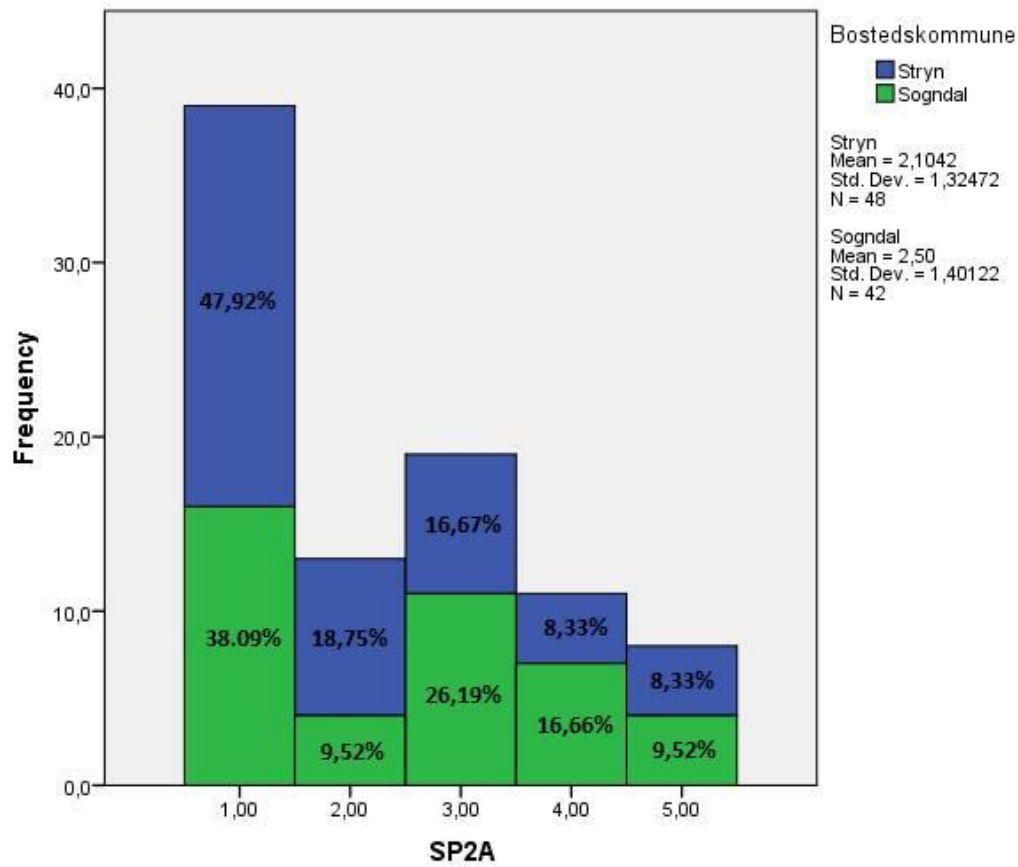
		SP2A				
		Lite viktig	Mindre viktig	Verken viktig eller uviktig	Viktig	Veldig Viktig
Bostedskommune	Stryn	23	9	8	4	4
	Sogndal	16	4	11	7	4
	Total	39	13	19	11	8

Tabell 2: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet basert på bostedskommune

I denne analysen ser vi at respondentene i Sogndal kommune har avgitt en litt høyere verdi på skalaen enn respondentene i Stryn kommune. I sammenlikning med den totale gjennomsnittet for begge kommune som var 2,3. er dette fordelt på 2,1 i Stryn kommune og 2,5 i Sogndal kommune. Dette er illustrert grafisk i figuren nedenfor. Grafen viser også hvilken verdi respondentene i de respektive kommunene svart. Prosenten vist i grafene er i forhold til

kommunene hver for seg. Forskjellen her er noe som utlyser underproblemstillingen vår om bostedskommune påvirker holdningene til om hvor viktig det er med bolig med utleieenhet.

Graf 7: Viktigheten med utleieenhet basert på bostedskommune



4.2.2 Fordeling basert på kjønn og alder

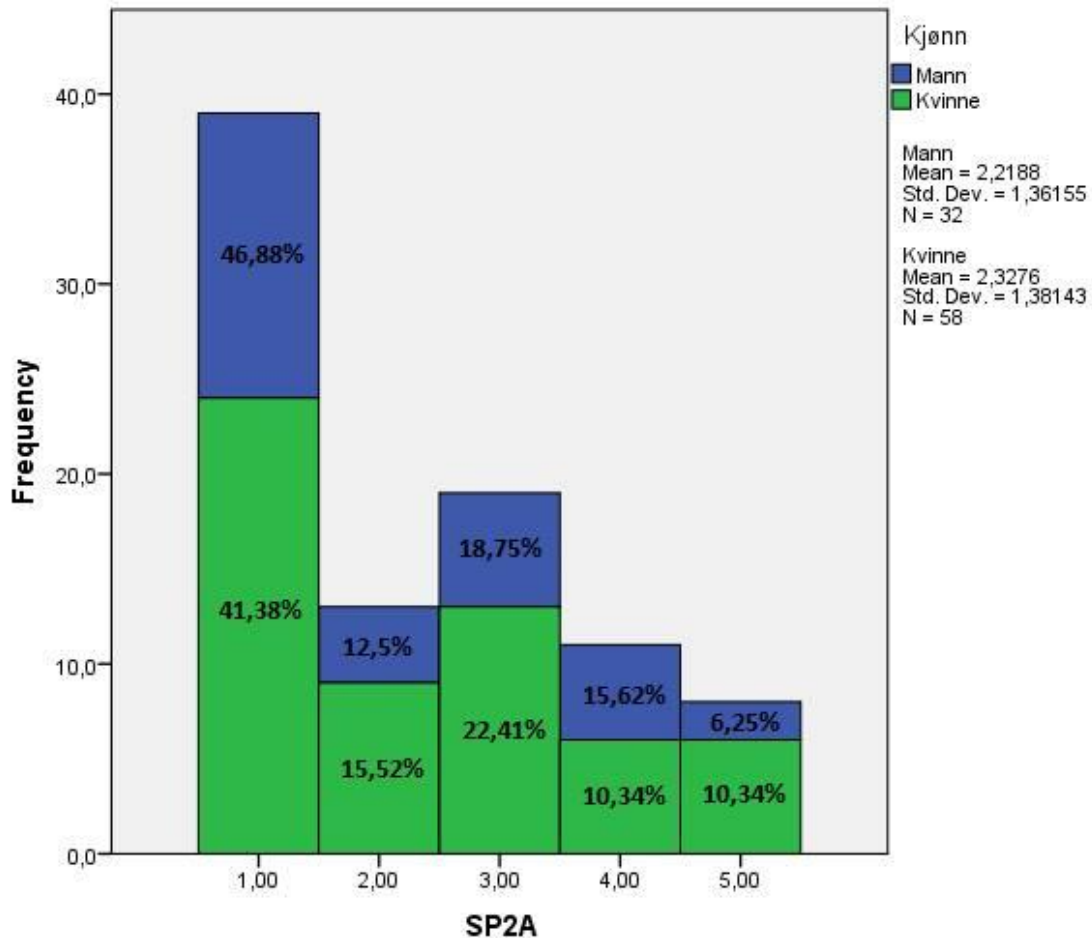
Videre i analysen skal vi nå se nærmere på de demografiske faktorene som kan påvirke holdningene til respondentene. Vi skal se nærmere på om respondentenes kjønn og alder påvirker svarene.

		SP2A					Total
		Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig	
Kjønn	Mann	15	4	6	5	2	32
	Kvinne	24	9	13	6	6	58
Total		39	13	19	11	8	90

Tabell 3: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet basert på kjønn

Denne krysstabuleringen viser hva respondentene har svart på spørsmål 2A fordelt på kjønn.

Menn svarte i gjennomsnitt 2,21 og kvinner svarte i gjennomsnitt 2,32.



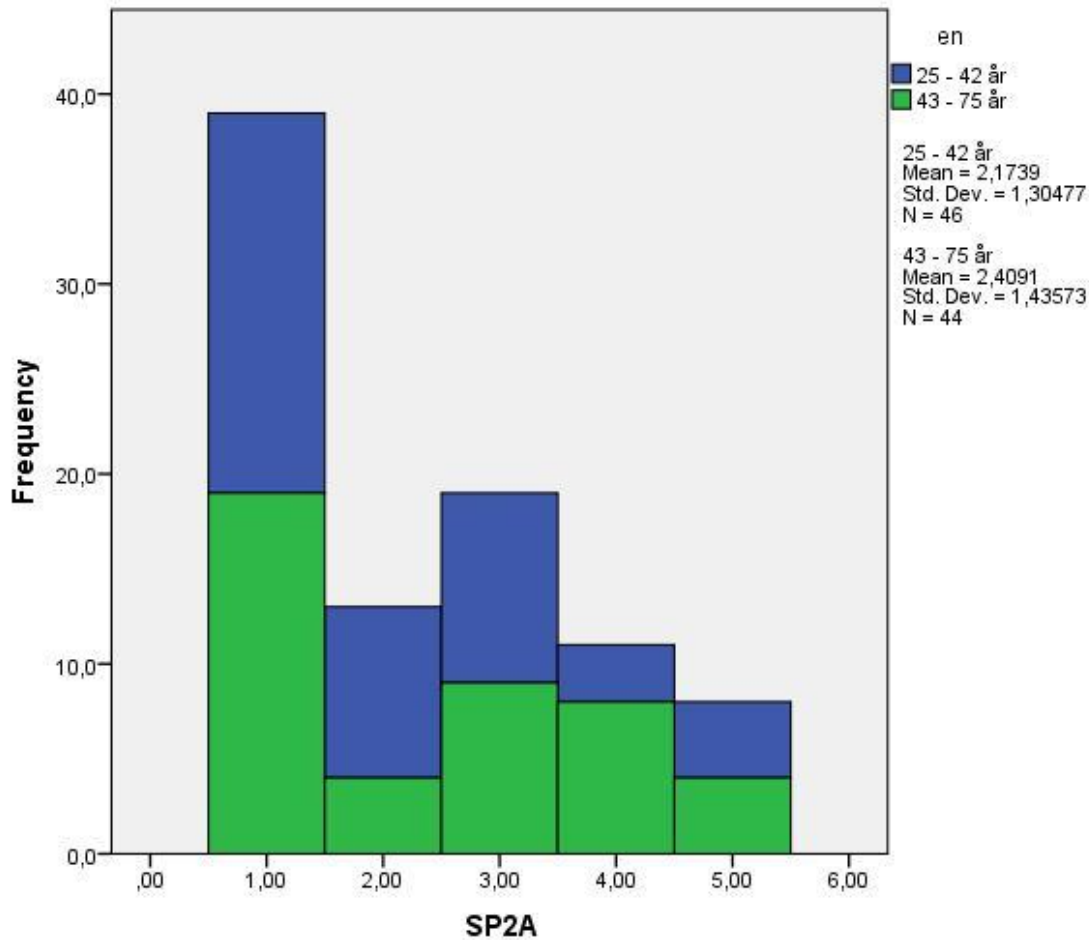
Graf 8: Viktigheten med utleieenhet basert på kjønn

For aldersgrupperingen har vi valgt å dele respondentene inn i 2 grupper. Disse består av menn og kvinner i alderen 25 – 42 år og 43 – 75 år, disse utgjør henholdsvis gruppe 1 og 2.

		Aldersgrupper x SP2A				
		Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig
Alder: 25 - 42 år	Count	20	9	10	3	4
	% within en	43,5%	19,6%	21,7%	6,5%	8,7%
43 - 75 år	Count	19	4	9	8	4
	% within en	43,2%	9,1%	20,5%	18,2%	9,1%
Total	Count	39	13	19	11	8
	% within en	43,3%	14,4%	21,1%	12,2%	8,9%

Tabell 4: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet basert på aldersgrupper

Hva de ulike aldersgrupperingene har svart på spørsmål 2A er også illustrert grafisk nedenfor. I gjennomsnitt svarte aldersgruppen 25- 42 år 2,17, mens aldersgruppen 43– 75 år svarte 2,40.



Graf 9: Viktigheten med utleieenhet basert på aldersgrupper

4.3 Viktigheten utleieenhet som en del av finansieringen

Videre i spørreundersøkelsen ønsket vi å finne ut hvor viktig det var for respondenten at boligen de kjøpte hadde utleiemuligheter som en del av finansieringen. Dette spørsmålet er 2B på spørreundersøkelsen vår og i likhet med spørsmål 2A, blir respondenten bedt om å svare på en skala fra 1-5. Vi skal først presentere resultatene vi fikk totalt i begge kommunene, før vi ser nærmere på fordelingen basert på bosted, alder og kjønn.



2: Hvis du skulle kjøpt eller bygget en ny bolig i fremtiden engang, hvor viktig er følgende på en skala fra 1-5:

B: Hvor viktig er det for deg å kjøpe bolig med utleiemuligheter som en del av finansieringen av boligen? (Lite Viktig) 1 2 3 4 5 (Veldig Viktig)

Her fikk vi følgende resultater samlet sett fra respondentene i både Stryn kommune og Sogndal kommune.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Lite viktig	37	41,1	41,1	41,1
2,00	18	20,0	20,0	61,1
3,00	20	22,2	22,2	83,3
4,00	8	8,9	8,9	92,2
Veldig Viktig	7	7,8	7,8	100,0
Total	90	100,0	100,0	

Tabell 5: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen

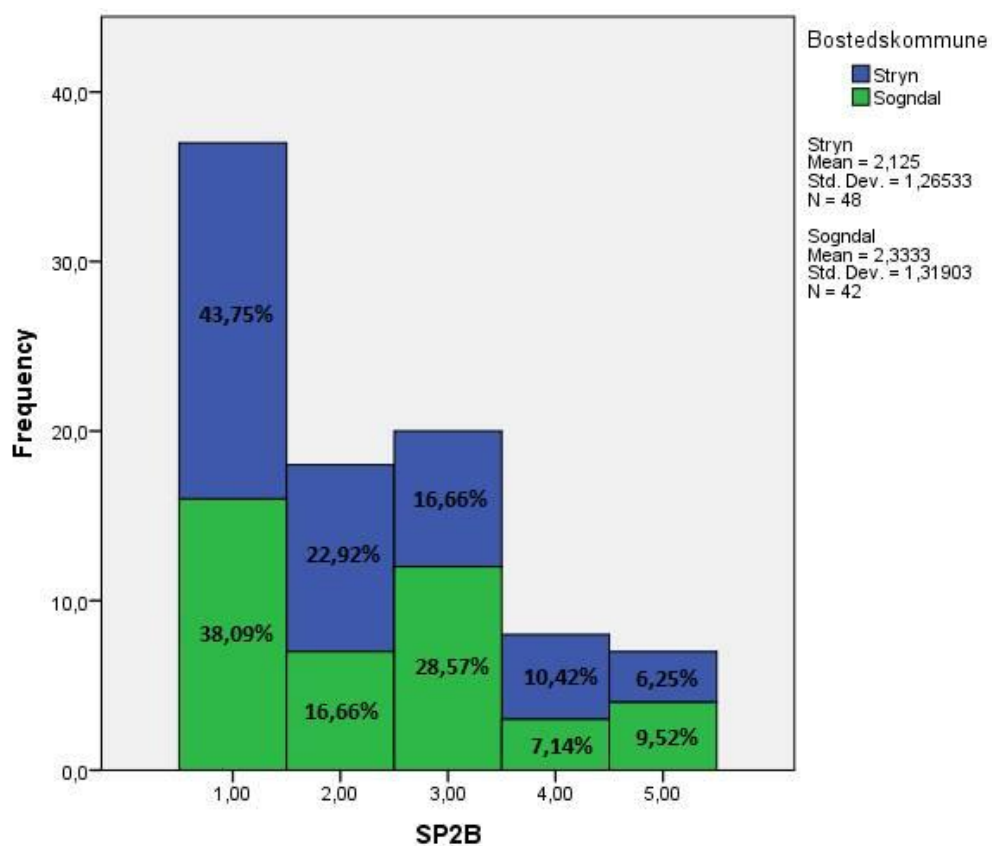
Det var 7 personer som syntes det var veldig viktig, 8 personer som syntes det var viktig, 20 personer svarte verken eller, 18 personer syntes det var mindre viktig og 37 personer syntes det var lite viktig. I gjennomsnitt ga respondentene 2.2 på skalaen.

4.3.1 Fordeling basert på bosted

	SP2B				
	Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig
Bostedskommune Stryn	21	11	8	5	3
Sogndal	16	7	12	3	4
Total	37	18	20	8	7

Tabell 6: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på bosted.

Fordelingen av resultatene i forhold til bosted er presentert i tabellen ovenfor. 7 respondenter svarte at de syntes det var veldig viktig, 3 av de var fra Stryn kommune og 4 fra Sogndal kommune. 8 personer svarte at det var viktig, her var 5 fra Stryn kommune og 3 fra Sogndal kommune. Videre var det 12 fra Sogndal som svarte at det verken var viktig eller ikke viktig, i motsetning til 8 fra Stryn. 7 personer fra Sogndal og 11 personer fra Stryn svarte at det var mindre viktig. Mens 16 personer fra Sogndal og 21 personer fra Stryn svarte at det var lite viktig. I gjennomsnitt svarte respondentene fra Stryn kommune 2,12 og respondentene fra Sogndal 2,33.



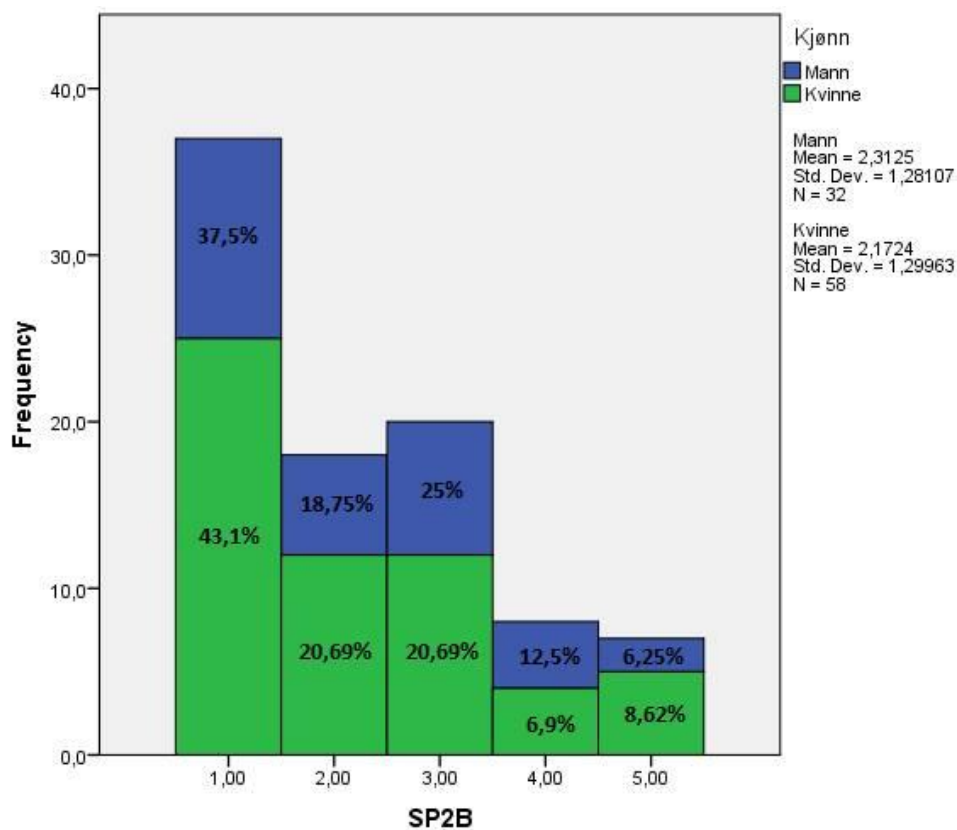
Graf 10: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenheter som en del av finansieringen basert på bosted

4.3.2 Fordeling basert på kjønn og alder

		SP2B					Total
		Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig	
Kjønn	Mann	12	6	8	4	2	32
	Kvinne	25	12	12	4	5	58
Total		37	18	20	8	7	90

Tabell 7: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på kjønn

Videre ser vi nærmere på resultatene på spørsmål 2B basert på kjønn. Her ser vi at kvinnene svarte følgende; 5 svarte veldig viktig, 4 svarte litt viktig, 12 svarte verken eller, 12 svarte mindre viktig og 25 svarte at det var lite viktig. I gjennomsnitt svarte kvinnene 2,17. På den andre siden svarte mennene følgende; 2 svarte veldig viktig, 4 svarte litt viktig, 8 svarte verken eller, 6 svarte mindre viktig og 12 svarte lite viktig. Dette ga et gjennomsnitt på 2,31.

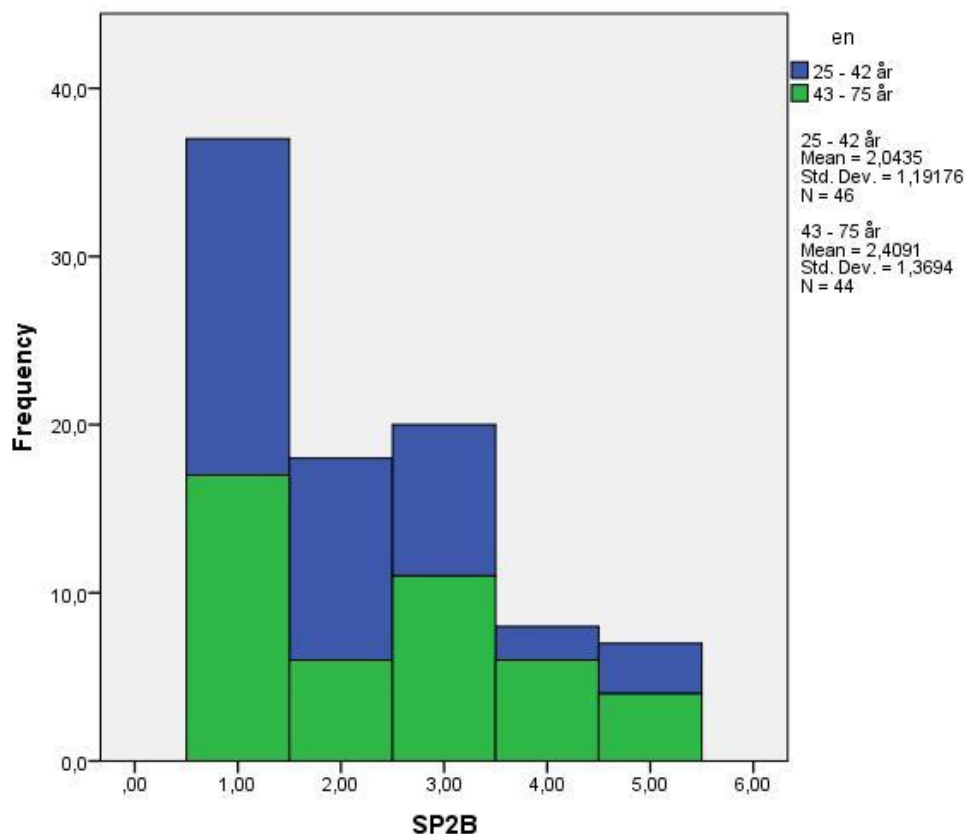


Graf 11: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på kjønn

Resultatene fra krysstabulering viser hva de to ulike aldersgruppene har svart. Resultatene er også presentert grafisk nedenfor.

			Alder x SP2B				
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig
Alder	25 - 42 år	Count	20	12	9	2	3
		% within en	43,5%	26,1%	19,6%	4,3%	6,5%
	43 - 75 år	Count	17	6	11	6	4
		% within en	38,6%	13,6%	25,0%	13,6%	9,1%
Total		Count	37	18	20	8	7
		% within en	41,1%	20,0%	22,2%	8,9%	7,8%

Tabell 8: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på aldersgrupper



Graf 12: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på aldersgrupper

I gjennomsnitt svarte respondentene i aldersgruppen 25- 42 år 2,04, mens respondentene i aldersgruppen 43-75 år svarte 2,40.

4.3.3 Utleieenhetens avgjørende rolle

I neste spørsmål i spørreundersøkelsen, spurte vi respondentene følgende spørsmål for å presisere viktigheten av utleieenhet. Her ba vi respondentene svare ja eller nei. Dette er spørsmål 3 på Spørreskjemaet.



3: Vil det være helt avgjørende for valg av ny bolig at boligen har mulighet for utleieenhet?

Ja Nei

Som tabellen nedenfor viser, svarte 10 respondenter at det var helt avgjørende ved kjøp eller bygging, at boligen hadde en utleieenhet.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Ja	10	11,1	11,1	11,1
Nei	80	88,9	88,9	100,0
Total	90	100,0	100,0	

Tabell 9: Utleieenhetens avgjørende rolle

		SP3		Total
		Ja	Nei	
Bostedskommune	Stryn	4	44	48
	Sogndal	6	36	42
Total		10	80	90

Tabell 10: Utleieenhetens avgjørende rolle basert på bosted

Av de 10 personene som svarte at det var helt avgjørende at boligen hadde utleieenhet, så var det 4 personer fra Stryn og 6 personer fra Sogndal. Prosentvis svarte 8,33% av respondentene fra Stryn ja på dette spørsmålet, sammenliknet med 14,28% som svarte ja i Sogndal.

		SP3		Total
		Ja	Nei	
Kjønn	Mann	3	29	32
	Kvinne	7	51	58
Total		10	80	90

Tabell 11: Utleieenhets avgjørende rolle basert på kjønn

Videre utdypning av spørsmål 3, viser at 3 menn svarte ja og 7 kvinner svarte ja på at det var helt avgjørende for valg av bolig at boligen har mulighet for utleieenhets. For mennene utgjør dette 9,37% av respondentene og for kvinne utgjør det 12,06%.

			Aldersgrupper x SP3		Total
			Ja	Nei	
Alder	25 - 42 år	Count	3	43	46
		% within en	6,5%	93,5%	100,0%
	43 - 75 år	Count	7	37	44
		% within en	15,9%	84,1%	100,0%
Total		Count	10	80	90
		% within en	11,1%	88,9%	100,0%

Tabell 12: Utleieenhets avgjørende rolle basert på aldersgrupper

Med tanke på aldersgruppene vi tidligere har benyttet i oppgaven. Svarte 6,5% ja i aldersgruppe 1 mens 15,9% svarte ja i aldersgruppe 2.

4.4 Viktigheten av utleieenhets i eksisterende bolig

I spørsmål 2A, 2B og 3, ba vi respondentene rangere på en skala fra 1 til 5 hvor viktig det var at boligen hadde en utleieenhets. Vi ønsket å undersøke nærmere om respondenter som hadde egen bolig ville svare annerledes. Vi spurte derfor først respondentene i spørsmål 8 på spørreskjemaet, om de eide egen bolig. Og i spørsmål 8A og 8B spurte vi om boligen de eide også hadde utleieenhets og om den ble leid ut. Totalt svarte 68 respondenter at de eide bolig

med utleieenhet og av disse svarte 17 at de hadde bolig med utleieenhet, av disse var 10 leid ut for øyeblikket. Videre i spørsmål 11A ba vi respondentene å rangere på en skala fra 1-5 hvor viktig det var for dem at boligen hadde utleieenhet. Videre i spørsmål 11B spurte vi hvor viktig det var med utleieenhet som bidrar til finansiering av boligen.



11: Hvis du eier bolig i dag, hvor viktig er følgende for deg på en skala fra 1-5:

A: At boligen har en utleieenhet? (Lite Viktig) 1 2 3 4 5 (Veldig Viktig)

B: At boligen har en utleieenhet som bidrar til finansiering eller byggingen av boligen?

(Lite Viktig) 1 2 3 4 5 | (Veldig Viktig)

Her fikk vi følgende svar ved hjelp av krysstabulering:

SP8 * SP11A Crosstabulation

			SP11A					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8	Ja	Count	50	2	9	4	3	0	68
		% within SP8	73,5%	2,9%	13,2%	5,9%	4,4%	0,0%	100,0%

Tabell 13: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig

Tabellen viser at 73,5% av respondentene som eier bolig, syntes det er lite viktig for dem at boligen har en utleieenhet. Kun 4,4% personer syntes det var veldig viktig og 5,8% syntes det var litt viktig. I gjennomsnitt svarte respondentene 1,67 på skalaen fra 1 til 5.

SP8 * SP11B Crosstabulation

			SP11B					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8	Ja	Count	47	4	10	4	3	0	68
		% within SP8	69,1%	5,9%	14,7%	5,9%	4,4%	0,0%	100,0%

Tabell 14: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med tanke på finansieringen

Ved spørsmål om hvor viktig det var at boligen har en utleieenhet som bidrar til finansiering av boligen, svarte 69% at det var lite viktig. I likhet med forrige spørsmål, svarte 4,4% at det var veldig viktig og 5,9% at det var litt viktig. I gjennomsnitt svarte respondentene 1,70 på skalaen fra 1 til 5.

SP8A * SP11A Crosstabulation

			SP11A					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8A	Ja	Count	8	0	4	3	2	0	17
		% within SP8A	47,1%	0,0%	23,5%	17,6%	11,8%	0,0%	100,0%

*Tabell 15: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet***SP8A * SP11B Crosstabulation**

			SP11B					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8A	Ja	Count	7	1	3	4	2	0	17
		% within SP8A	41,2%	5,9%	17,6%	23,5%	11,8%	0,0%	100,0%

Tabell 16: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet med tanke på finansieringen

Ved krysstabulering av respondentene som eide bolig med utleieenhet med spørsmål 11A. Steg gjennomsnittet til 2,47 i forhold til gjennomsnittet til alle boligeiere (1,67), på spørsmålet om hvor viktig det var at boligen de eide hadde utleieenhet. Samme gruppen av respondenter ble også krysstabulert med spørsmål 11B, som spurte om hvor viktig det var med utleieenhet med tanke på finansieringen av boligen. Her steg gjennomsnittet fra 1,70 til 2.58.

SP8B * SP11A Crosstabulation

			SP11A					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8B	Ja	Count	4	0	2	2	2	0	10
		% within SP8B	40,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%

*Tabell 17: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet og leietaker***SP8B * SP11B Crosstabulation**

			SP11B					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8B	Ja	Count	3	0	3	3	1	0	10
		% within SP8B	30,0%	0,0%	30,0%	30,0%	10,0%	0,0%	100,0%

Tabell 18: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet og leietaker med tanke på finansieringen.

Videre krysstabulerte vi gruppen av respondenter som eide bolig og samtidig leide ut en utleieenhet med spørsmål 11A. Her var gjennomsnittet 2,80, mens resultatet ved krysstabulering av spørsmål 11B ble gjennomsnittet 2,90.

4.5 Mulige negative sider ved å leie ut en utleieenhet

I spørsmål 2A, 2B og 3, har vi fått resultater fra respondentene om hvor viktig en utleieenhet er ved kjøp eller bygging av bolig. I neste spørsmål i spørreundersøkelsen ville vi finne årsaker på hvorfor folk ikke ønsker å leie ut, og eventuelt hvilke faktorer som kan ha en påvirkning på de forrige spørsmålene. Som spørsmål nummer 4 i undersøkelsen, ønsket vi å se hva respondentene så på som negative sider ved å leie ut.



4: Hvilken av disse faktorene vil du se på som negative som utleier av en utleieenhet?

(Sett sirkel rundt flere alternativ hvis nødvendig)

A: Bråk og støy fra leietaker

B: Mye arbeid for å gjøre klar en utleieenhet

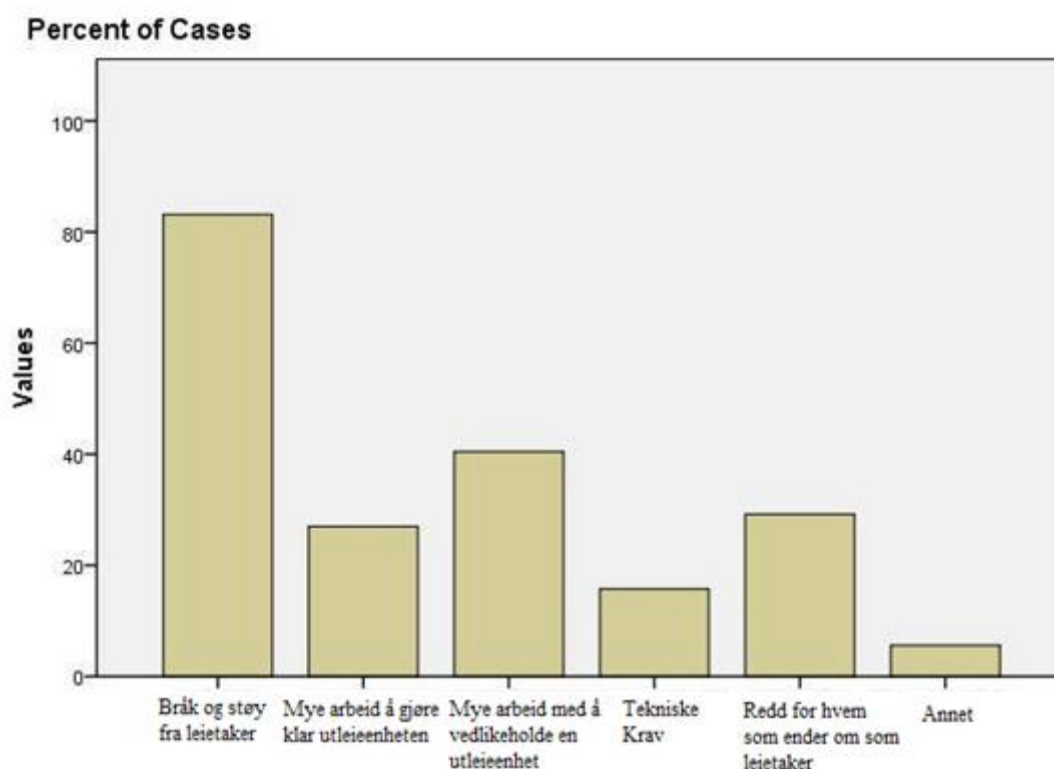
C: Mye arbeid med å vedlikeholde en utleieenhet

D: Tekniske krav til utleieenheten

E: Redd for hvem som ender opp som leietaker

F: Andre grunner

På dette spørsmålet fikk vi følgende resultater presentert grafisk:



Graf 13: Mulige negative sider ved å leie ut en utleieenhet

83,1 % av respondentene svarte at de så alternativet «*Bråk og støy fra leietaker*» som en negativ faktor ved å leie ut. 27% svarte at «*mye arbeid ved å gjøre klar utleieenheten*» var en negativ faktor. Videre svarte 40,4% av respondentene at «*mye arbeid med å vedlikeholde en utleieenhet*» var en negativ faktor. 15,7% svarte at «*tekniske krav*» var en negativ faktor. 29,2% svarte at de var «*Redde for hvem som ender opp som leietaker*», mens 5,6% svarte «*annet*».

Negative Faktorer	Totalt	Bostedskommune		Kjønn		Aldersgrupper	
	Ja	Sogndal	Stryn	Mann	Kvinne	25-42 år	43-75 år
A	83,10 %	80,95 %	83,33 %	68,75 %	89,65 %	80,40 %	84,10 %
B	27,00 %	33,33 %	20,83 %	25,00 %	27,58 %	34,80 %	18,20 %
C	40,40 %	59,52 %	22,91 %	37,50 %	41,37 %	41,30 %	36,80 %
D	15,00 %	14,28 %	16,66 %	21,87 %	12,06 %	23,90 %	34,10 %
E	29,20 %	14,28 %	41,66 %	31,25 %	27,58 %	20,68 %	32,00 %

Tabell 19: Mulige negative sider ved å leie ut en utleieenhet

I tabellen ovenfor, har vi krysstabulert spørsmål 4 med de ulike variablene bostedskommune, kjønn og aldersgrupper, for å finne ut hvem som svarte hva. Noen av funnene som kommer frem av tabellen som er verdt å merke seg med tanke på forskjellene de representerer.

59,52 % av respondentene fra Sogndal syntes det er «*Mye arbeid å vedlikeholde en utleieenhet*», sammenliknet med 22,9 % av respondentene fra Stryn.

41,66 % av respondentene i Stryn er «*redde for hvem som ender opp som leietaker*», sammenliknet med 14,28 % i Sogndal. Aldersmessig ved samme faktor, svarte 20,68 % i aldersgruppe 1 at dette var en negativ faktor, sammenliknet med 32 % i aldersgruppe 2.

89,65 % av kvinnene ser på «*Bråk og støy fra leietaker*» som en negativ faktor, sammenliknet med 68,75 % av mennene.

Fordelingen mellom menn og kvinner viser også at 21,87 % av menn ser på «*tekniske krav*» som negativt, mens kun 12,06 % av kvinnene ser på det som negativt. I Aldersgruppe 1, svarte 23,90 % at dette var en negativ faktor mens 34,10 % svarte dette i aldersgruppe 2.

34,80 % av respondentene i aldersgruppe 1 syntes «*Mye arbeid å gjøre klar en utleieenhet*» var en negativ faktor, sammenliknet med 18,20 % i aldersgruppe 2.

Vi har ikke valgt å gå i dybden på alternativ f «*annet*», ettersom dette ikke vil gi noen konkrete resultater. Det var også kun 5,6% som svarte dette.

4.6 Respondentenes kunnskap og erfaring med boliglån

Vi ville kartlegge hvilke kunnskaper om boliglån respondentene hadde, og spurte derfor om de trodde de fikk lettere og større lån ved kjøp av bolig med utleieenhet. Dette er spørsmål 6 og 7 i spørreundersøkelsen. Her får vi se eventuelle årsaker til hva respondentene har svart tidligere i undersøkelsen. Funnene vil bli sammenlignet med utregningene i teoridelen og hva respondentene har svart i spørsmål 12 og 13.



- 6: Tror du at du får lettere lån ved kjøp av en bolig som har en utleieenhet?** Ja Nei
- 7: Tror du at du får større lån ved kjøp av en bolig som har utleieenhet?** Ja Nei

Spørsmål 6

		<u>Frequency</u>	<u>Percent</u>	<u>Valid Percent</u>	<u>Cumulative Percent</u>
Valid	Ja	74	82,2	84,1	84,1
	Nei	14	15,6	15,9	100,0
	Total	88	97,8	100,0	
<u>Missing</u>	System	2	2,2		
Total		90	100,0		

Tabell 20: Kunnskap om lettere lån

Funnene vi fikk i spørsmål 6, viser at 82,2 % av respondentene trodde de fikk lettere lån. 87,5 % av mennene svarte ja på dette, sammenliknet med 82,14% av kvinnene. Fordelt på bosted, svarte 84% fra Stryn ja og 83,33% svarte ja i Sogndal kommune. Fordelt på alder svarte 86,36 % respondentene i aldersgruppe 1 ja og 81,81% av respondentene i aldersgruppe 2 svarte ja. To av respondentene svarte ikke på spørsmål 6 og tre av respondentene svarte ikke på spørsmål 7.

Spørsmål 7

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ja	68	75,6	78,2	78,2
	Nei	19	21,1	21,8	100,0
	Total	87	96,7	100,0	
Missing	System	3	3,3		
Total		90	100,0		

Tabell 21: Kunnskap om større lån

Går vi videre til spørsmål 7, svarte 75,6 % av respondentene ja til at de tror de får større lån. Her var det 90,32 % av mennene som svarte ja mens 71,42 % av kvinnene svarte ja.

Kjønn * SP7 Crosstabulation

		SP7		Total
		Ja	Nei	
Kjønn	Mann	28	3	31
	Kvinne	40	16	56
Total		68	19	87

Tabell 22: Kunnskap om større lån basert på kjønn

Fordelt på bosted svarte 75,55 % av respondentene i Stryn ja og 80,95 % av respondentene i Sogndal svarte ja. I Aldersgruppe 1 svarte 74,41% ja og i aldersgruppe 2 svarte 81,81% ja.

Som tidligere nevnt i oppgaven, er det 68 av respondentene som eide egen bolig. Av disse 68 boligene, var det 17 som inneholdt en utleieenhet. Vi spurte disse respondentene i spørsmål 12 og 13, om de trodde de fikk lettere og større lån fordi boligen hadde en utleieenhet.



12: Ved kjøp av boligen du i dag eier, fikk du større lån fordi boligen hadde en utleieenhet?

Ja Vet ikke Nei Ikke Relevant

13: Ved kjøp av boligen du i dag eier, fikk du lettere lån fordi boligen hadde en utleieenhet?

Ja Vet ikke Nei Ikke Relevant

SP8A * SP12 Crosstabulation

			SP12				Total
			Ja	Nei	Vet ikke	Ikke relevant	
SP8A	Ja	Count	7	7	1	2	17
		% within SP8A	41,2%	41,2%	5,9%	11,8%	100,0%

Tabell 23: Kunnskap om lettere lån for låntakere med utleieenhet.

Av de 17 respondentene som hadde utleieenhet, svarte 7 at de fikk større lån på grunn av at boligen inneholdt en utleieenhet. Mens 7 respondenter svarte nei til at de fikk større lån. En respondent svarte vet ikke og 2 respondenter svarte at det ikke var relevant.

SP8A * SP13 Crosstabulation

			SP13				Total
			Ja	Nei	Vet ikke	Ikke relevant	
SP8A	Ja	Count	5	5	4	3	17
		% within SP8A	29,4%	29,4%	23,5%	17,6%	100,0%

Tabell 24: Kunnskap om større lån for låntakere med utleieenhet.

Av samme 17 respondentene svarte 5 av dem at de fikk lettere lån og 5 svarte at de ikke fikk lettere lån på spørsmål 13. 4 svarte vet ikke og 3 svarte at det ikke var relevant.

5 Resultat

5.1 Drøfting

Vårt mål å finne ut viktigheten av utleieenhet ved kjøp av bolig, samtidig som vi ønsket å undersøke holdninger og kjøperkunnskap. Vi har krysstabulert ulike variabler med spørsmålene vi benyttet i spørreskjemaet, for å få en dypere forståelse av hvilke faktorer som påvirker respondentene.

Resultatene vi fant i forrige kapittel kan deles inn i 3 deler; Holdninger til viktigheten av utleieenhet, mulige negative sider ved å leie ut og kunnskap og erfaringer om boliglån. Vi skal nå drøfte hver av disse inndelingene.

Holdninger til viktigheten av utleieenhet; Et gjennomgående resultat vi fant ved å analysere resultatene og krysstabulere variablene med spørsmålene, var forskjellen mellom respondentenes svar basert på bostedskommune. Analysen i forrige kapittel, viser tendenser til at respondenter i Sogndal ser på utleieenhet som litt viktigere enn respondentene i Stryn. Blant annet ved spørsmål «*Hvis du skulle kjøpt eller bygget en ny bolig i fremtiden engang, hvor viktig er følgende på en skala fra 1-5? At boligen har en utleieenhet?*» svarte respondentene i Sogndal i gjennomsnitt 2,5 på en skala fra 1 -5, sammenliknet med respondentene i Stryn, som svarte i gjennomsnitt 2,1. Vi ser at det er en forskjell basert på bostedskommune, men at forskjellen varierer fra spørsmål til spørsmål.

I teoridelen presenterte vi de to kommunene Sogndal og Stryn, og ulikheten mellom disse. Det at det er forskjellige markeder, ser vi derfor kan påvirke holdninger til viktigheten av utleieenhet.

Analysen og krysstabuleringen viste at menn og kvinner svarte forskjellig på spørsmålene om viktigheten av utleieenhet, men at denne forskjellen ikke var stor. Ser vi nærmere på aldersgrupperingen, ser vi en større forskjell på svarene, enn det kjønnsinndelingen viste. Vi ser her en tendens til at aldersgruppen 43-75 år, ser på utleieenhet enn viktigere enn aldersgruppen 25-42 år. Innledningsvis i denne oppgaven skrev vi at det kan være vanskelig for unge å komme inn på boligmarkedet, det er derfor interessant at allikevel den eldste aldersgruppen ser på utleieenhet som viktigere enn den yngste aldersgruppen. Ved spørsmål om hvor viktig det var på tanke på finansieringen av boligen, svarte den yngste aldersgruppen 2,04 i gjennomsnitt, sammenliknet med den eldste aldersgruppen som i gjennomsnitt svarte

2,4. Dette kan skyldes at den eldre aldersgruppen har mer kompetanse og erfaring om fordeler ved å leie ut.

Vi spurte også respondentene om en utleieenhet var helt avgjørende ved kjøp eller bygging av en ny bolig. Her svarte 11,1 % av respondentene at det var helt avgjørende. Dette viser at selv om vi ser at viktigheten ved noen spørsmålene ikke resulterte i høye verdier, er det fortsatt noen som syntes at dette er helt avgjørende.

Mulige negative sider ved å leie ut; Som en underproblemstilling ønsket vi også å finne ut om hvilke faktorer respondentene så på som negative ved å leie ut en utleieenhet. Dette ønsket vi å finne ut, ettersom dette kanskje kunne gi oss mer innblikk i holdningene til viktigheten av utleieenhet. Den årsaken som klart hadde størst innvirkning var «*Bråk og støy fra leietaker*». Hele 83,10 % så på dette som en negativ faktor. Videre svarte 40,4 % av respondentene at «*mye arbeid med å vedlikeholde en utleieenhet*» var en negativ faktor. Hele 59,52 % av respondentene i Sogndal svarte at dette var en negativ faktor, sammenliknet med kun 22,91 % i Stryn. Dette kan skyldes at respondentene i Sogndal har mer erfaring med å leie ut, og derfor vet hvilket arbeid som kreves. Et annet interessant funn vi fant her, var at 41,66 % av respondentene i Stryn var «*redde for hvem som ender opp som leietaker*», sammenliknet med 14,28 % i Sogndal.

Kunnskap og erfaringer om boliglån; I denne inndelingen ønsket vi å sammenlikne resultatene i spørreundersøkelsen med teoridelen vi utarbeidet sammen med Sparebanken Vest. I teoridelen her, beskrev vi hvordan en utleieenhet påvirker boliglånet. Fra vår spørreundersøkelse fant vi ut at 82,2% av respondentene trodde de fikk lettere lån. På dette spørsmålet svarte respondentene jevnt uavhengig av variabel. Vi så allikevel en nedgang ved neste spørsmål, der 75,6% av respondentene svarte at de trodde de fikk større lån. På dette spørsmålet svarte 90,32 % av mennene at trodde de fikk større lån, sammenliknet med 71,42 % hos kvinnene. Et spørsmål vi kunne ha stilt i vår undersøkelse var sivilstand og om de bodde med flere. I en undersøkelse av utført av Ipsos MMI på vegne av DNB i 2013 (Stein Ove Haugen, 2013), viste at ved lån og investering var 39 % av mennene beslutningstaker og kun 7% av kvinnene var beslutningstaker. Dette viser at mannens og kvinnens rolle i familieøkonomien i er forskjellig, noe som kan forklare vårt funn om forskjell på boliglånkunnskapen til kvinner og menn.

Som eiendomsmegler er det viktig å ha kunnskap om boliglån, for å kunne bistå både kjøper, selger og andre interessenter når spørsmål om lån og finansiering dukker opp. På denne måten

vil man som eiendomsmegler kunne opptre med en større profesjonalitet, og samtidig representere foretaket og bransjen på en bedre måte. Vi ser at de fleste av respondentene har kunnskaper om boliglån, men ikke alle. Eiendomsmegler, sammen med banken, kan derfor være flinkere til å bistå kunden med lånekunnskaper hvis det gjelder kjøp av bolig med utleieenhet.

Et funn vi hadde som motstrider teoridelen der vi skrev at man kan få større lån hvis boligen har en utleieenhet, er at 7 av de 17 respondentene som svarte de hadde bolig med utleieenhet, ikke fikk større lån. Grunnen til dette er noe usikker, da vi ikke en har en detaljert nok undersøkelse til avdekke årsakene til dette. Noe av det kan forklares med at personene ikke har tatt opp at de skal ha utleieenhet når de søkte om lån. 7 personer sa de også fikk større lån.

5.2 Refleksjon

Vi føler at gjennom hele denne prosessen har vi fått helt eller delvis svar på vår problemstilling og våre underproblemstillinger. Allikevel er det en enighet om at ting kunne vært gjort annerledes, og da mest på tanke på spørreundersøkelsen. Blant annet kunne vi laget en enklere og mer oversiktlig undersøkelse, som ga et mer konkret svar.

Undersøkelsen vi gjennomførte ga flere resultater, der vi har presentert er de viktigste funnene. På den andre siden kunne vi også laget en mer detaljert spørreundersøkelse, der vi kunne gått i dybden på spørsmålene. Eksempler på andre variabler vi kunne stilt respondentene, er sivilstand, utdanningsnivå og inntektsnivå. Et annet viktig moment som kunne forklart funnene, er hvilke type bolig respondentene hadde. Kort sagt kunne vi laget en mer presis spørreundersøkelse.

Under utarbeidelsen av spørreundersøkelsen følte vi at vi hadde et bra produkt og det var begrenset hvor mange spørsmål vi kunne stille respondentene. Vi valgte å sende ut spørreundersøkelsene på papir og møte respondentene ansikt til ansikt, slik at vi kunne bistå hvis det var momenter som var uklare. En annen fremgangsmetode vi kunne benyttet her, hadde vært å gjøre alt på internett. Dette kunne ha spart oss for noe arbeid, men vi kunne ha fått problemer med å finne respondenter som passet inn i vår målgruppe. Dersom vi for eksempel ville spurt studenter ved Høgskolen i Sogn og Fjordane om de samme spørsmålene, tror vi at det beste og letteste hadde vært å gjennomført spørreundersøkelsen elektronisk.

Vi hadde lite erfaring med statistikk programmet SPSS før vi begynte å analysere funnene. Dette var en prosess som vi har på egenhånd lært oss underveis. Arbeidet med SPSS har vi opplevd som veldig lærerikt, noe som kan hjelpe oss i senere studier eller arbeid.

Vi følte allikevel at undersøkelsen ga oss primærdata vi kunne jobbe med og hjelpe oss med oppgaven. Hele prosessen rundt dette var spennende, og vi syntes det var artig å reise rundt og treffe mennesker. Vi har erfart at vi kunne ha planlagt selve undersøkelsen bedre og at dette kunne gitt flere nøyaktige svar.

Ser vi på selve oppgaven har vi forsøket å jobbe jevnt hele perioden. Vi har satt oss inn i relevant teori og vi har presentert dette i kapittel 2 og 3. En av utfordringene vi oppdaget raskt var mengden av relevant informasjon som fantes. Bare på internett er det mange artikler og undersøkelser som er relevante for vår oppgave. I tillegg er det også mange lover og regler rundt utleie av utleieenhet og boliglån. Vi har presentert den teorien vi mener er mest relevant for vår oppgave og vil gi leseren en helhetsforståelse av vår oppgave.

Alt i alt har dette vært en positiv opplevelse for oss, der vi føler vi har skrevet en god oppgave og kommet med et godt resultat. Som målsetting ønsket vi også å gjøre oppgaveprosessen metodisk korrekt. Vi hadde også som mål om å svare på problemstillingen og samtidig opparbeide oss en bredere forståelse av hvordan leiemarkedet og hvordan utlånspraksisen fungerer. Vi har nå fått et innsyn i dette, noe som vil hjelpe oss i hverdagen som eiendomsmegler.

5.3 Forslag til videre forskning

Det finnes lite statistikk som viser holdninger om viktigheten av utleieenhet ved kjøp av bolig, dette var en av grunnene til at vi valgte dette temaet. Vi ønsket å finne og presentere nye funn, uvitende om hva vi ville finne og om vi faktisk ville finne noe nytt. I denne undersøkelsen har vi kun fokusert på Stryn og Sogndal, med en spørreundersøkelse som inkluderte 90 respondenter. Det naturlige forslaget her vil være å gjennomføre en større spørreundersøkelse med flere respondenter. Flere respondenter vil gi et mer presist svar, samtidig vil vi anbefale å bruke sannsynlighetsutvalg slik at resultatene kan generaliseres. I tillegg bør en ny undersøkelse også være mer presis og inneholde flere detaljerte spørsmål. Eksempler her vil være inntektsnivå, utdanningsnivå, sivilstand, boligtype og tidligere leieforhold.

Det hadde også vært spennende å se hva resultatene hadde blitt i andre kommuner i landet, og hvordan de ulike markedene påvirker holdningene.

5.4 Konklusjon

Avslutningsvis skal vi presentere konklusjonen for vår oppgave.

Problemstillingen var «*Viktigheten av utleieenhet ved kjøp av bolig*» og resultatene vi fikk ved hjelp av spørreundersøkelsen viste at i gjennomsnitt dette ikke var veldig viktig for respondentene. Selv om det var 10 personer som svarte at det var helt avgjørende at vi boligen hadde en utleieenhet. Vi fant ut at det er bostedskommunene som er den faktoren som påvirker denne holdningen mest, da respondentene i Sogndal syntes det var viktigere enn hva respondentene i Stryn syntes. Dette var en tendens som viste seg i alle spørsmål der vi krysstabulerte spørsmålene med bostedskommune. Dette kan indikere at ulike leiemarkeder kan påvirke holdningene til viktigheten av utleieenhet.

Vi har i teoridelen skrevet om hvordan en utleieenhet påvirker boliglånet og hvilke fordeler dette har. Flesteparten av respondentene trodde de fikk større og lette lån, men ikke alle trodde dette. Forskjellen på lånekunnskap mellom kvinner og menn varierte også. 90 prosent av mennene svarte at de trodde de fikk større lån ved kjøp av bolig med utleieenhet, sammenliknet med kun 71 prosent av kvinnene.

Med utvalget som har deltatt i vår oppgave, kan vi se at respondentene har en variert holdning til viktighet med utleieenhet ved kjøp og salg av bolig. Vi kan også si at respondentene har varierende kunnskaper om lånemuligheter.

Litteraturliste

Pressemelding:

Finanstilsynet, (2011) Nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål fastsatt. Pressemelding nr. 44, 1 desember 2011. Hentet fra:

http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/4_kvartal/Nye-retningslinjer-for-forsvarlig-utlanspraksis-for-lan-til-boligformal-fastsatt/

Finanstilsynet, (2015) Finanstilsynet foreslår å forskriftsfeste krav til utlånspraksis for boliglån. Pressemelding nr. 2, 17.03.15. Hentet fra:

http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2015/1_kvartal/Finanstilsynet-foreslar-a-forskriftsfeste-krav-til-utlanspraksis-for-boliglan/

Nettavis:

Barth-Heyerdahl, L (02.09.2011) Fire av ti unge får hjelp til boligkjøp. TV2. Hentet fra:

<http://www.tv2.no/a/3573669>

Ertesvåg, O R (03.11.2016) Tøffere konkurranse på hybelmarknaden i Sogndal. Hentet fra:

<http://www.nrk.no/sognogfjordane/toffere-konkurranse-pa-hybelmarknaden-i-sogndal-1.12634621>

Haugen, S O (08.03.2013) Undersøkelse: Mannen er fortsatt husets finansminister. Hegnar. Hentet fra:

<http://www.hegnar.no/Nyheter/Naeringsliv/2013/03/Mannen-er-husets-finansminister>

Artikkel i elektronisk leksikon:

Hybel (09.04.2016) I wikipedia. Hentet den (26.04.2016) fra: <https://no.wikipedia.org/wiki/Hybel>

Sogn og Fjordane (25.04.2016) I wikipedia. Hentet den (26.04.2016) fra:

https://no.wikipedia.org/wiki/Sogn_og_Fjordane

Sogndal (08.04.2016) I wikipedia. Hentet den (26.04.2016) fra:

<https://no.wikipedia.org/wiki/Sogndal>

Høgskulen i sogn og fjordane (17.04.2016) I wikipedia. Hentet den (26.04.16) fra:

https://no.wikipedia.org/wiki/H%C3%B8gskulen_i_Sogn_og_Fjordane

Stryn (23.04.2016) I wikipedia. Hentet den (26.04.16) fra: <https://no.wikipedia.org/wiki/Stryn>

Likviditet (18.04.2016) i wikipedia. Hentet den (26.04.16) fra: <https://no.wikipedia.org/wiki/Likviditet>

BSU (28.04.2016) i wikipedia. Hentet den (28.04.2016) fra:

https://no.wikipedia.org/wiki/Boligsparing_for_ungdom

Statistikk:

Norsk senter for forskningsdata (2016) Studenter i Sogn og Fjordane. Hentet fra:

<http://dbh.nsd.uib.no/statistikk/rapport.action?visningId=124&visKode=false&columns=arstall&index>

[=2&formel=222&hier=instkode!9!progkode&sti=H%C3%B8gskolen%20i%20Sogn%20og%20Fjordane¶m=arstall%3D2015!9!dep_id%3D1!9!kategori%3DS!9!semester%3D3!9!instkode%3D0233](#)

Statistisk Sentralbyrå (2016) Gjennomsnittlig kvadratmeterpris, etter region, type enebolig, tid og statistikkvariabel. Hentet fra:

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectout/ShowTable.asp?FileformatId=2&Queryfile=2016427131420227064936BruktNyM2&PLanguage=0&MainTable=BruktNyM2&potsize=34>

Norsk senter for forskningsdata (2016) Registrerte studenter høyskolen i sogn og fjordane år 2013-2014-2015. Hentet fra:

2013:

http://dbh.nsd.uib.no/statistikk/rapport.action?visningId=124&visKode=false&columns=arstall&index=2&formel=222&hier=instkode!9!fakkode!9!progkode&sti=H%C3%B8gskolen%20i%20Sogn%20og%20Fjordane¶m=arstall%3D2013!9!dep_id%3D1!9!kategori%3DS!9!semester%3D3!9!instkode%3D0233, 2014:

http://dbh.nsd.uib.no/statistikk/rapport.action?visningId=124&visKode=false&columns=arstall&index=2&formel=222&hier=instkode!9!fakkode!9!progkode&sti=H%C3%B8gskolen%20i%20Sogn%20og%20Fjordane¶m=arstall%3D2014!9!dep_id%3D1!9!kategori%3DS!9!semester%3D3!9!instkode%3D0233 og 2015:

http://dbh.nsd.uib.no/statistikk/rapport.action?visningId=124&visKode=false&columns=arstall&index=2&formel=222&hier=instkode!9!fakkode!9!progkode&sti=H%C3%B8gskolen%20i%20Sogn%20og%20Fjordane¶m=arstall%3D2015!9!dep_id%3D1!9!kategori%3DS!9!instkode%3D0233!9!semester%3D3

Nettside fra organisasjon:

Huseiernes landsforbund. (21.01.15) Utleie bolig- når er det søknadspliktig? Hentet den (26.04.16)

Fra: <http://www.huseierne.no/boligsporsmal/juridisk-hjelp/husleie/utleie-bolig--nar-er-det-soknadspliktig/>

Sogndal Kommune. (06.01.2016) Byggesak. Hentet den (26.04.2016) Fra:

<http://www.sogndal.kommune.no/byggesak.4870332-158525.html>

Sogndal vgs. (2016) Hybelformidling. Hentet den (26.04.2016) Fra:

[http://www.sogndal.vgs.no/cms/sogndal/cms.nsf/\\$all/FD9EFB11D08B4ADAC125736A00442B89?open&qm](http://www.sogndal.vgs.no/cms/sogndal/cms.nsf/$all/FD9EFB11D08B4ADAC125736A00442B89?open&qm)

Sogndal Kommune. (2016) Butilbod, hentet den (26.04.2016) Fra:

<http://www.sogndal.kommune.no/butilbod.158436.377t0.los.html>

Stryn Kommune. (2016) Trygde- og omsorgsbustader, hentet den (26.04.16) Fra:

<https://stryn.kommune.no/bustad-og-eigedom/kommunale-utleigebustadar/>

Studentsamskipnaden i Sogn og Fjordane. (2016) Studentbustader, hentet den (26.04.16) Fra:

<http://www.sisof.no/studentbustader-generell/>

Studenttorget (05.08.2014) Studentboligindeksen 2014. Hentet den (26.04.16) Fra:

<http://www.studenttorget.no/index.php?show=5665&expand=3797,5665&artikkelid=14099>

Høgskolen i Sørøst-Norge (2016) Om høgskolen i Sørøst-Norge hentet den (26.04.16) Fra:

<https://www.usn.no/om-hsn/>

Norsk Studentorganisasjon (2016) Om NSO, hentet den (26.04.2016) Fra: <http://student.no/om-nso/>

Norsk Studentorganisasjon (2016) Studentbolig, hentet den (26.04.2016) Fra:

<http://student.no/politikk/studentvelferd/studentbolig/>

Skatteetaten. (2016) Skatt ved utleie av bolig og fritidseiendom Hentet den (26.04.16) fra:
<http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Utleie/Skatt-pa-utleie/Skatt-ved-utleie-av-bolig/?chapter=3870#kapitteltekst>

Skatteetaten (2016) Skatt ved utleie av bolig og fritidseiendom, hentet den (16.05.2015) Fra:
<http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Utleie/Skatt-pa-utleie/Skatt-ved-utleie-av-bolig/?chapter=3871#kapitteltekst>

Skatteetaten (2016) Utleie mv av fast eiendom, hentet den (16.05.2016) fra:
<http://www.skatteetaten.no/Skjemaer/Arsoppgjor-for-utleie-mv-av-fast-eiendom/>

Smarte Penger (20.01.2016) Marginalskatt på lønnsinntekter, hentet den (26.04.16) Fra:
<http://www.smartepenger.no/skatt/103-skatt/635-marginalskatt-pa-lonnsinntekter>

Studentskipnaden i Sogn og Fjordane (2016) Husleige, hentet den (27.04.16) Fra:
<http://www.sisof.no/prisar-husleige/>

Sparebanken Vest (2016), Boliglån, Hentet den (27.04.16) Fra:
<https://www.spv.no/lane/boliglaan#!8C2E90C163A24E11A4ED5300D7CCF0EA>

Sparebanken Vest (2016), Hva er egenkapital, Hentet den (27.04.16) fra:
<https://www.spv.no/getready/egenkapital#!E5D274C61D8F4ABEB07490B8172A6890,95198A1AABF34D65B574EB36C2C60E9F,D6A40794637943D6BC859E514A68F521>

Statens kartverk (2016), Dokumentavgift, Hentet den (27.04.16) Fra:
<http://www.kartverket.no/eiendom/priser-og-gebyr/dokumentavgift/>

Statens kartverk (27.04.2016) Fritak fra dokumentavgift. Hentet den (27.04.16) Fra:
<http://www.kartverket.no/eiendom/priser-og-gebyr/dokumentavgift/Fritak-for-dokumentavgift/>

Sparebanken Vest (28.04.2016), prisliste for BSU. Hentet fra:
<https://www.spv.no/spare/prisliste-bsu>

Forskrift:

Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift) Hentet den (26.04.16) fra:
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489>

Lover:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling 27.06.2008. Hentet fra:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/>

Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) 01.01.2000. Hentet fra:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14>

Lov om finansavtaler og finansoppdrag (finansavtaleloven) 07.05.2010. Hentet fra:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-06-25-46/KAPITTEL_3#KAPITTEL_3

Rapport hentet på internett:

Statens institutt for forbrukerforskning (2015) Referansebudsjett for forbruksutgifter 2015. Hentet fra:
<http://www.sifo.no/files/Referansebudsjett2015PDF.pdf>

Regjeringen (07.10.2013) Politisk plattform for høyre og FrP. Hentet fra :

<https://www.regjeringen.no/contentassets/a93b067d9b604c5a82bd3b5590096f74/plattform.pdf?id=2179000>

Finanstilsynet. 01.12.2011. Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Hentet fra:

http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv_vedlegg/2011/4_kvartal/Rundskriv_29_2011.pdf

Finanstilsynet, 12.01.2016. Boliglånsundersøkelsen 2015. Hentet fra:

http://www.finanstilsynet.no/Global/Bank%20og%20Finans/Banker/Analyser%20og%20statistikk/Boliglansundersokelsen_2015.pdf

Kart

Bilde 1: Google maps, Sogn og Fjordane plassering i Norge. Hentet 15.04.2016 fra:

<https://www.google.no/maps/place/Sogn+og+Fjordane/@61.0633724,6.1983374,7z/data=!4m5!3m4!1s0x46158f0d65774057:0xbb105225f5d883aa!8m2!3d61.5539435!4d6.3325879>

Bilde 2: Google maps, Sogn og Fjordane. Hentet 15.04.2016 fra:

<https://www.google.no/maps/place/Sogn+og+Fjordane/@61.5802404,6.0046852,9.5z/data=!4m5!3m4!1s0x46158f0d65774057:0xbb105225f5d883aa!8m2!3d61.5539435!4d6.3325879>



Kunde: ██████████
 Eirik Bakland
 Rådgiver: c720ab1
 Rapportdato: 02.05.2016 (11:40:25)

Kredittrappport - Eirik Bakland, ██████████

Kredittrappport - Innledning

Personalia

Hovedkunde / ektefelle			
	Navn	Fødselsdato	Pensjonsalder
Hovedkunde	Eirik Bakland	19.06.1992	67 år
Sivilstand	Samboer		
Postnr./-sted	6856 SOGNDAL		

Økonomiske opplysninger

Inntekter			
Type	Mottaker	Beskrivelse	Inntekt
Skattefri inntekt	Eirik	Skattefri leigeinntekt 5pr.mnd	50 000
Ordinær lønn	Eirik	Lønn	500 000
Sum			550 000

Utgifter					
Type	Betaler	Beskrivelse	Standard	Korrigert	Årlig utgift
Husholdningsutgifter	Eirik	Husholdningsutgifter			76 920
		Mat og drikke	<input type="checkbox"/>	32 400	
		Klær og sko	<input type="checkbox"/>	7 680	
		Helse og hygiene	<input type="checkbox"/>	6 360	
		Lek og fritid	<input type="checkbox"/>	11 760	
		Reisekostnader	<input type="checkbox"/>	8 160	
		Andre dagligvarer	<input type="checkbox"/>	2 640	
		Husholdningsartikler	<input type="checkbox"/>	4 080	
		Møbler	<input type="checkbox"/>	3 840	
Medisin og helsepleie	Eirik	Medisin og helsepleie	9 589		9 589
Telefonutgifter mv.	Eirik	Telefon, mediebruk, fritidsartikler	18 240		18 240
Sum					104 749

Sparekapital

Type	Eier	Beskrivelse	Saldo	Fast sparing
Fordel Høyrente	Eirik	Fordel Høyrente	700 000	0
Sum			700 000	0

Eiendeler

Type	Eier	Beskrivelse	Markedsverdi	Årlig utgift
Enebolig liten	Eirik	Enebolig liten	3 000 000	63 564
			Standard	Korrigert
		Innbeforsikring	<input type="checkbox"/> 1 140	
		Villaforsikring	<input type="checkbox"/> 3 125	
		Vedlikehold	<input type="checkbox"/> 24 000	
		Strøm/oppvarming	<input type="checkbox"/> 19 945	
		Komm. avgifter	<input type="checkbox"/> 15 354	
		Eiendomsskatt	<input type="checkbox"/> 0	
		Fellesutgifter	<input type="checkbox"/> 0	
		Diverse	<input type="checkbox"/> 0	
Personbil	Eirik	Personbil	20 000	30 608
Første gang registrert	2000		Standard	Korrigert
Årlig kjørelengde	12 000			
		Forsikring - Ansvar	<input type="checkbox"/> 1 985	
		Forsikring - Kasko	<input type="checkbox"/> 4 233	
		Årsavgift	<input type="checkbox"/> 3 060	
		Vedlikehold/Verksted	<input type="checkbox"/> 9 193	
		Dekknader	<input type="checkbox"/> 1 870	
		Drivstoff	<input type="checkbox"/> 7 452	
		Olje	<input type="checkbox"/> 904	
		Bompenger	<input type="checkbox"/> 1 912	
		Diverse	<input type="checkbox"/> 0	
Sum			3 020 000	94 172

Gjeld

Type	Låntaker	Beskrivelse	Saldo/Bevilgn.	Årlig betaling
Boliglån	Eirik	70%	2 100 000	42 477
Eksisterende lån				
Kontonummer		Dato neste forfall	20.05.2016	
Saldodato	20.04.2016	Nominell rente	2,00 %	
Lånetype	Annuitet	Terminlengde	Månedlig	
Terminbeløp	9 484	Avdragsfri periode	6 år 10 mnd	
Rest. løpetid	30 år	Termingebyr	40	
Boliglån	Eirik	70-85	450 000	72 624
Eksisterende lån				
Kontonummer		Dato neste forfall	20.05.2016	
Saldodato	20.04.2016	Nominell rente	2,00 %	
Lånetype	Annuitet	Terminlengde	Månedlig	
Terminbeløp	6 052	Avdragsfri periode	0 år	
Rest. løpetid	6 år 8 mnd	Termingebyr	40	

Gjeld				
Type	Låntaker	Beskrivelse	Saldo/Bevilgn.	Årlig betaling
Sum			2 550 000	115 101

Betalingsvne

Likviditet

Periode: Flerperiode	Termin: Mnd											
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
Inntekter												
Sum lønn	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667
Sum skattefrie inntekter	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Sum inntekt	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834	45 834
Beregnet skatt	12 577	12 655	12 737	12 822	12 911	13 003	13 105	13 203	13 307	13 414	13 414	13 414
Disponibel inntekt etter skatt	33 257	33 179	33 097	33 012	32 923	32 831	32 729	32 631	32 527	32 420	32 316	32 212
Faste utgifter												
Sum bilutgifter	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551	2 551
Sum bontgifter	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297	5 297
Sum låneutgifter	9 592	9 592	9 592	9 592	9 592	9 599	8 505	9 484	9 484	9 484	9 484	9 484
Sum diverse faste utgifter	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319	2 319
Sum faste utgifter	19 759	19 759	19 759	19 759	19 759	19 766	18 672	19 651	19 651	19 651	19 651	19 651
Disponibel likviditet etter faste utgifter	13 498	13 420	13 338	13 253	13 164	13 065	14 057	12 980	12 876	12 769	12 662	12 558
Renterisiko												
Renterisiko (5,0%)	7 198	7 258	7 323	7 395	7 472	7 543	4 171	3 683	3 713	3 745	3 777	3 809
Kursrisiko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eri likviditet etter renterisiko	6 300	6 162	6 015	5 858	5 692	5 522	9 886	9 297	9 163	9 024	8 887	8 749
Husholdning												
Sum husholdningsutgifter	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410	6 410
Eri likviditet etter husholdningsutgifter	-110	-248	-395	-552	-718	-888	3 476	2 887	2 753	2 614	2 480	2 346
Sparing												
Eri likviditet etter sparing	-110	-248	-395	-552	-718	-888	3 476	2 887	2 753	2 614	2 480	2 346

Kunde: [REDACTED]
Eirik Bakland
Rådgiver: c770abb1
Rapportdato: 02.05.2016 (11:40:25)

Likviditetsindikator	1,23	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,80	1,71	1,69	1,67
----------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Kunde: XXXXXXXXXX
 Eirik Bakland
 Rådgiver: e720ab1
 Rapportdato: 02.05.2016 (11:40:25)

Formue

Periode: Flerperiode

Termin: IB

Bruttoformue	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fri sparekapital	725 605	763 699	803 793	845 992	890 407	937 153	986 354	1 038 137	1 092 639	1 150 003
Bunden sparekapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eiendeler	3 020 000	3 020 000	3 020 000	3 020 000	3 020 000	3 020 000	3 020 000	3 020 000	3 020 000	3 020 000
Sum bruttoformue	3 745 605	3 783 699	3 823 793	3 865 992	3 910 407	3 957 153	4 006 354	4 058 137	4 112 639	4 170 003
Gjeld										
Kreditter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedbetalingslån	2 507 657	2 443 075	2 377 190	2 309 975	2 241 405	2 171 449	2 100 000	2 039 974	1 966 781	1 892 102
Sum gjeld	2 507 657	2 443 075	2 377 190	2 309 975	2 241 405	2 171 449	2 100 000	2 039 974	1 966 781	1 892 102
Nettoformue										
Sum nettoformue	1 237 948	1 340 624	1 446 603	1 556 017	1 669 002	1 785 704	1 906 354	2 018 163	2 145 858	2 277 901
Gjeldsgrad	4,56	4,44	4,32	4,20	4,08	3,95	3,82	3,71	3,58	3,44
Gjeldsgrad inklusiv andel fellesgjeld	4,56	4,44	4,32	4,20	4,08	3,95	3,82	3,71	3,58	3,44

Kreditrapport - Forbehold

Spørreundersøkelse

Hei! Vi er to studenter som går eiendomsmegling ved Høgskolen i Sogn og Fjordane. Vi skriver vår avsluttende bacheloroppgave og vi trenger din hjelp til å svare på noen få spørsmål. Undersøkelsen er anonym og tar cirka 3 minutter. Vennligst sett sirkel rundt svaret ditt

Alder: _____ Bostedskommune: _____ Kjønn: Mann Kvinne

«Utleieenhet» er hybel/leilighet som leies ut som en del av boligen, og ikke boligen i seg selv.

1: Er du på utkikk etter ny bolig? Ja Usikker Nei

2: Hvis du skulle kjøpt eller bygget en ny bolig i fremtiden engang, hvor viktig er følgende på en skala fra 1-5:

A: At boligen har en utleieenhet? (Lite Viktig) 1 2 3 4 5 (Veldig Viktig)

B: Hvor viktig er det for deg å kjøpe bolig med utleiemuligheter som en del av finansieringen av boligen? (Lite Viktig) 1 2 3 4 5 (Veldig Viktig)

3: Vil det være helt avgjørende for valg av ny bolig at boligen har mulighet for utleieenhet?

Ja Nei

4: Hvilken av disse faktorene vil du se på som negative som utleier av en utleieenhet?

(Sett sirkel rundt flere alternativ hvis nødvendig)

A: Bråk og støy fra leietaker

B: Mye arbeid for å gjøre klar en utleieenhet

C: Mye arbeid med å vedlikeholde en utleieenhet

D: Tekniske krav til utleieenheten

E: Redd for hvem som ender opp som leietaker

F: Andre grunner

5: Er noen av grunnene ovenfor såpass viktig at du ikke ønsker å leie ut en utleieenhet? JA Nei

6: Tror du at du får lettere lån ved kjøp av en bolig som har en utleieenhet? Ja Nei

7: Tror du at du får større lån ved kjøp av en bolig som har utleieenhet? Ja Nei

8: Eier du bolig ? Ja Nei

A: Hvis Ja; Har boligen en utleieenhet? Ja Nei

B: Hvis Ja; Leies utleieenheten ut pr. dags dato? Ja Nei

(Hvis du ikke eier egen bolig kan du se bort fra resten av spørsmålene)

9: Hvor mange år siden var det du overtok boligen du i dag bor i? _____

10: Bygget du boligen du nå bor i selv? Ja Nei

11: Hvis du eier bolig i dag, hvor viktig er følgende for deg på en skala fra 1-5:

A: At boligen har en utleieenhet? (Lite Viktig) 1 2 3 4 5 (Veldig Viktig)

B: At boligen har en utleieenhet som bidrar til finansiering eller byggingen av boligen?

(Lite Viktig) 1 2 3 4 5 (Veldig Viktig)

12: Ved kjøp av boligen du i dag eier, fikk du større lån fordi boligen hadde en utleieenhet?

Ja Vet ikke Nei Ikke Relevant

13: Ved kjøp av boligen du i dag eier, fikk du lettere lån fordi boligen hadde en utleieenhet?

Ja Vet ikke Nei Ikke Relevant

14: Hvis du eier bolig i dag og har en utleieenhet, men ikke leier ut, hva er årsakene til det?

(Sett sirkel rundt flere alternativ hvis nødvendig)

A: Ønsker ikke støy og bråk det medfører fra leietaker.

B: Ønsker ikke ekstra arbeid det medfører å leie ut.

C: Behøver ikke ekstra inntekt

D: Utleieenheten benyttes til annet bruk og kan dermed ikke leies ut.

E: Ønsker å leie ut, men har ikke funnet noen til å leie.

F: Annen årsak.

Tabell-liste

Tabell 1: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet

Tabell 2: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet basert på bostedskommune

Tabell 3: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet basert på kjønn

Tabell 4: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet basert på aldersgrupper

Tabell 5: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen

Tabell 6: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på bosted.

Tabell 7: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på kjønn

Tabell 8: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på aldersgrupper

Tabell 9: Utleieenhetens avgjørende rolle

Tabell 10: Utleieenhetens avgjørende rolle basert på bosted

Tabell 11: Utleieenhetens avgjørende rolle basert på kjønn

Tabell 12: Utleieenhetens avgjørende rolle basert på aldersgrupper

Tabell 13: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig

Tabell 14: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med tanke på finansieringen

Tabell 15: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet

Tabell 16: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet med tanke på finansieringen

Tabell 17: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet og leietaker

Tabell 18: Viktigheten av utleieenhet i eksisterende bolig med utleieenhet og leietaker med tanke på finansieringen.

Tabell 19: Mulige negative sider ved å leie ut en utleieenhet

Tabell 20: Kunnskap om lettere lån

Tabell 21: Kunnskap om større lån

Tabell 22: Kunnskap om større lån basert på kjønn

Tabell 23: Kunnskap om lettere lån for låntakere med utleieenhet.

Tabell 24: Kunnskap om større lån for låntakere med utleieenhet.

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lite viktig	39	43,3	43,3	43,3
	Mindre viktig	13	14,4	14,4	57,8
	Verken viktig eller uviktig	19	21,1	21,1	78,9
	Viktig	11	12,2	12,2	91,1
	Veldig Viktig	8	8,9	8,9	100,0
	Total	90	100,0	100,0	

		SP2A				
		Lite viktig	Mindre viktig	Verken viktig eller uviktig	Viktig	Veldig Viktig
Bostedskommune	Stryn	23	9	8	4	4
	Sogndal	16	4	11	7	4
Total		39	13	19	11	8

		SP2A					Total
		Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig	
Kjønn	Mann	15	4	6	5	2	32
	Kvinne	24	9	13	6	6	58
Total		39	13	19	11	8	90

			Aldersgrupper x SP2A				
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig
Alder:	25 - 42 år	Count	20	9	10	3	4
		% within en	43,5%	19,8%	21,7%	6,5%	8,7%
	43 - 75 år	Count	19	4	9	8	4
		% within en	43,2%	9,1%	20,5%	18,2%	9,1%
Total		Count	39	13	19	11	8
		% within en	43,3%	14,4%	21,1%	12,2%	8,9%

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lite viktig	37	41,1	41,1	41,1
	2,00	18	20,0	20,0	61,1
	3,00	20	22,2	22,2	83,3
	4,00	8	8,9	8,9	92,2
	Veldig Viktig	7	7,8	7,8	100,0
	Total	90	100,0	100,0	

		SP2B				
		Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig
Bostedskommune	Stryn	21	11	8	5	3
	Sogndal	16	7	12	3	4
	Total	37	18	20	8	7

		SP2B					Total
		Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig	
Kjønn	Mann	12	6	8	4	2	32
	Kvinne	25	12	12	4	5	58
	Total	37	18	20	8	7	90

			Alder x SP2B				
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig
Alder	25 - 42 år	Count	20	12	9	2	3
		% within en	43,5%	26,1%	19,6%	4,3%	6,5%
	43 - 75 år	Count	17	6	11	6	4
		% within en	38,6%	13,6%	25,0%	13,6%	9,1%
Total		Count	37	18	20	8	7
		% within en	41,1%	20,0%	22,2%	8,9%	7,8%

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ja	10	11,1	11,1	11,1
	Nei	80	88,9	88,9	100,0
Total		90	100,0	100,0	

		SP3		Total
		Ja	Nei	
Bostedskommune	Stryn	4	44	48
	Sogndal	6	36	42
Total		10	80	90

		SP3		Total
		Ja	Nei	
Kjønn	Mann	3	29	32
	Kvinne	7	51	58
Total		10	80	90

			Aldersgrupper x SP3		Total
			Ja	Nei	
Alder	25 - 42 år	Count	3	43	46
		% within en	6,5%	93,5%	100,0%
	43 - 75 år	Count	7	37	44
		% within en	15,9%	84,1%	100,0%
Total		Count	10	80	90
		% within en	11,1%	88,9%	100,0%

SP8 * SP11A Crosstabulation

			SP11A					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8	Ja	Count	50	2	9	4	3	0	68
		% within SP8	73,5%	2,9%	13,2%	5,9%	4,4%	0,0%	100,0%

SP8 * SP11B Crosstabulation

			SP11B					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8	Ja	Count	47	4	10	4	3	0	68
		% within SP8	69,1%	5,9%	14,7%	5,9%	4,4%	0,0%	100,0%

SP8A * SP11A Crosstabulation

			SP11A					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8A	Ja	Count	8	0	4	3	2	0	17
		% within SP8A	47,1%	0,0%	23,5%	17,6%	11,8%	0,0%	100,0%

SP8A * SP11B Crosstabulation

			SP11B					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8A	Ja	Count	7	1	3	4	2	0	17
		% within SP8A	41,2%	5,9%	17,6%	23,5%	11,8%	0,0%	100,0%

SP8B * SP11A Crosstabulation

			SP11A					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8B	Ja	Count	4	0	2	2	2	0	10
		% within SP8B	40,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%

SP8B * SP11B Crosstabulation

			SP11B					Total	
			Lite viktig	2,00	3,00	4,00	Veldig Viktig		Ikke relevant
SP8B	Ja	Count	3	0	3	3	1	0	10
		% within SP8B	30,0%	0,0%	30,0%	30,0%	10,0%	0,0%	100,0%

Negative Faktorer	Totalt	Bostedskommune		Kjønn		Aldersgrupper	
	Ja	Sogndal	Stryn	Mann	Kvinne	25-42 år	43-75 år
A	83,10 %	80,95 %	83,33 %	68,75 %	89,65 %	80,40 %	84,10 %
B	27,00 %	33,33 %	20,83 %	25,00 %	27,58 %	34,80 %	18,20 %
C	40,40 %	59,52 %	22,91 %	37,50 %	41,37 %	41,30 %	36,80 %
D	15,00 %	14,28 %	16,66 %	21,87 %	12,06 %	23,90 %	34,10 %
E	29,20 %	14,28 %	41,66 %	31,25 %	27,58 %	20,68 %	32,00 %

Spørsmål 5

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ja	74	82,2	84,1	84,1
	Nei	14	15,6	15,9	100,0
	Total	88	97,8	100,0	
Missing	System	2	2,2		
Total		90	100,0		

Spørsmål 6

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ja	68	75,6	78,2	78,2
	Nei	19	21,1	21,8	100,0
	Total	87	96,7	100,0	
Missing	System	3	3,3		
Total		90	100,0		

Kjønn * SP7 Crosstabulation

		SP7		Total
		Ja	Nei	
Kjønn	Mann	28	3	31
	Kvinne	40	16	56
Total		68	19	87

SP8A * SP12 Crosstabulation

			SP12				Total
			Ja	Nei	Vet ikke	Ikke relevant	
SP8A	Ja	Count	7	7	1	2	17
		% within SP8A	41,2%	41,2%	5,9%	11,8%	100,0%

SP8A * SP13 Crosstabulation

			SP13				Total
			Ja	Nei	Vet ikke	Ikke relevant	
SP8A	Ja	Count	5	5	4	3	17
		% within SP8A	29,4%	29,4%	23,5%	17,6%	100,0%

Figur –Liste*Graf 1: Boligprisstigningen i Norge**Graf 2: Bostedskommune**Graf 3: Kjønn**Graf 4: Aldersgrupper**Graf 5: Antall boligeiere**Graf 6: Boligeiere fordelt på Stryn og Sogndal**Graf 7: Viktigheten med utleieenhet basert på bostedskommune**Graf 8: Viktigheten med utleieenhet basert på kjønn**Graf 9: Viktigheten med utleieenhet basert på aldersgrupper**Graf 10: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på bosted**Graf 11: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på kjønn*

Graf 12: Viktigheten av å kjøpe bolig med utleieenhet som en del av finansieringen basert på aldersgrupper

Graf 13: Mulige negative sider ved å leie ut en utleieenhet

