

22.12.2022

Driftsutgifter til vedlikehold og forsikring

Rapport 38-2022

Rapport nr. 38-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-168-4
Oppdragsgiver:	Husbanken
Forsidefoto:	Brandi Redd/Unsplash
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdistilling:	22. desember 2022
Forfattere:	Bjørn Gran
Kvalitetssikrer:	Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Husbanken. I rapporten vurderer vi om størrelsen på den faste satsen for «driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring» som inngår i utgiftsgrunnlaget til bostøtte, er passende i forhold til de faktiske driftsutgiftene til boligeiere. Vi diskuterer hva som inngår i begrepet vedlikehold (både indre og ytre vedlikehold), og analyserer ulike offentlige statistikk som gir innsikt i størrelsen på husholdningenes utgifter til vedlikehold og forsikring.

Takk til oppdragsgiver for et spennende prosjekt. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for rapportens innhold.

Oslo, 22. desember 2022

Bjørn Gran
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

Dette prosjektet er gjennomført av SØA på oppdrag for Husbanken. Formålet med prosjektet har vært å vurdere om størrelsen på satsen til «driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring» som inngår i utgiftsgrunnlaget til bostøtte, er passende i forhold til driftsutgiftene boligeiere faktisk har. En viktig del av prosjektet har vært å identifisere relevante datakilder, da det foreligger lite offentlig statistikk om størrelsen på kostnadene til vedlikehold og forsikring for boligeiere.

Bostøtten er en behovsprøvd og rettighetsbasert ordning, og beregnes på bakgrunn av boutgifter, inntekter og størrelsen på og sammensetning av husstanden. Hvilke boutgifter som legges til grunn for beregningen av bostøtte, er avhengig av eierforholdet til boligen. For leiebolig legges husleien til grunn, mens det er to ulike beregningsgrunnlag for *boliger med felleskostnader* (borettslag, boligsameier og aksje- og obligasjonsleiligheter) og *boliger uten felleskostnader* (typisk eneboliger). For *boliger med felleskostnader* inngår felleskostnader og renter og avdrag på boliglån, mens for *boliger uten felleskostnader* inngår renter og avdrag, eiendomsskatt, kommunale avgifter, festeavgift og en fast sats på 13 251 kroner i driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring av boligen. Dette prosjektet er avgrenset til boliger som ikke har felleskostnader. Derfor har vi avgrenset oss til å se på eneboliger.

Vedlikehold er nødvendig for å opprette boligens funksjon og bruksverdi

I grunnlaget for bostøtteordningen skilles det mellom indre og ytre vedlikehold. Vår forståelse er at dette skillet har oppstått fordi mange av bostøttemottakerne bor i leiebolig eller bolig med felleskostnader, hvor ytre vedlikehold inkluderes i felleskostnadene. For eksempel skilles det på vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseiere, hvor sistnevnte har vedlikeholdsansvar for sin bolig innvendig, mens borettslaget har ansvaret for resten av eiendommen.

Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er imidlertid ikke like klart når det gjelder en enebolig. Hvor går for eksempel skillet mellom indre og ytre vedlikehold for ytterdør, vinduer og rør? Dersom det er behov for å oppgradere rørene i boligen, er det kun rørene som går inn til ytterveggene som skal dekkes og ikke den delen av rørene som er innvendig i boligen?

En annen bakgrunn for et skille mellom indre og ytre vedlikehold, kan være en oppfattelse om at noe vedlikehold er «nødvendig» (her forstått som ytre vedlikehold), mens indre vedlikehold i større grad handler om «oppussing» og ikke alltid er «nødvendig». For noen typer oppussing kan dette være tilfelle, for eksempel er det noe oppussingen blant norske husholdninger som går mer på kosmetiske endringer (for eksempel overflateoppussing, male i ny farge ol.). Vår vurdering er imidlertid at dette skillet er vanskelig å forholde seg strengt til, ettersom innvendig vedlikehold også vil være nødvendig. For eksempel vil normal brukssliktasje over tid forringe standarden på overflater, herunder gulv, vegger og tak, som innebærer at det er nødvendig å vedlikeholde dette. Videre vil det på et tidspunkt være nødvendig å oppgradere våtrom, det elektriske anlegget og rør for å møte endringer i det som oppfattes som «dagens standard».

To metoder for å anslå husholdningenes utgifter til vedlikehold

For å anslå boligeieres utgifter til vedlikehold har vi tatt utgangspunkt i to ulike metoder. I den første metoden anslår vi hvor mye norske husholdninger *faktisk* bruker i gjennomsnitt per år på vedlikehold og oppussing av boliger, og bruker Levekårsundersøkelsen fra SSB som kilde. I denne spørreundersøkelsen stilles

husholdningene spørsmål om utgifter til materialer, frakt og arbeidskostnader de siste 12 månedene. I undersøkelsen fra 2021 ble det oppgitt en gjennomsnittlig kostnad til vedlikehold på 51 531 kroner for husholdninger som eier en enebolig.

Fra levekårsundersøkelsen har vi også informasjon om hvordan utgiftene til vedlikehold varierer ut fra sentralitet og størrelsen på boligene fra et eget uttrekk SØA fikk gjort i 2017 i forbindelse med utviklingen av bokostnadsindeksen for Huseierne. Vi finner at utgiftene øker med størrelsen på boligen, mens det er relativt små forskjeller mellom respondentene etter sentralitet.

I den andre metoden, tar vi utgangspunkt i en boligs forventede levetid og beregninger for hvor mye som må settes av til vedlikehold årlig for å opprettholde boligens standard. Et byggs vedlikeholdskostnader avhenge av mange forhold, og det vil variere mellom ulike typer bygg. Det er derfor utfordrende å beregne en vedlikeholdskostnad som er dekkende for alle eneboliger.

I prosjektet har vi tatt for oss en enebolig med normal standard (uten kjeller) på 150 kvadratmeter BRA, som definert i Norsk Prisbok. Denne boligen hadde i 2022 en anslått byggekostnad på 5,4 millioner kroner. I Norsk Prisbok beregnes også årskostnaden for det samme bygget, med en forutsatt levetid på 60 år. For eksempelbygget er den årlige kostnaden til vedlikehold, reparasjon og utskifting beregnet til 74 591 kroner i året.

Hus- og innboforsikring påvirkes av mange forhold

Det finnes en rekke ulike forsikringsprodukter rettet mot husholdninger. I denne rapporten ser vi på både hus- og innboforsikring. Husforsikring, også kalt villaforsikring eller boligforsikring, dekker selve bygningen utvendig og innvendig, mens en innboforsikring omfatter alt av løst inventar og eiendeler som hører til boligen.

Forsikringspremien en husholdning betaler for husforsikring avhenger av en rekke egenskaper ved huset, samt om husholdningen har ulike sikkerhetstiltak. For boliger er bygningens størrelse, bygningsmaterialer, konstruksjon og beliggenhet de viktigste faktorene som påvirker forsikringspremien. I tillegg kan det være selskapsspesifikke rabatter, for eksempel knyttet til kundeforholdets varighet og hvor mange forsikringer kunden har i det aktuelle selskapet.

Prisen på en innboforsikring avhenger først og fremst av hvor store verdier husholdningen har og hvilken størrelse på egenandelen som gjelder i avtalen. Videre gjelder flere av de samme kriteriene som for husforsikring mht. hva som har innvirkning på den endelige prisen.

For å studere utviklingen i gjennomsnittlig forsikringspremie til hus- og innboforsikring har vi benyttet oss av statistikk fra Finans Norge og Levekårsundersøkelsen fra SSB. Basert på de to kildene finner vi at gjennomsnittspremien til husforsikring for en eneboligeier lå mellom 6 430 og 7 489 kroner i 2021.

Fra levekårsundersøkelsen har vi også informasjon om hvordan utgiftene til husforsikring varierer ut fra sentralitet og størrelsen på boligene. Vi finner at utgiftene øker med størrelsen på boligen, mens det er relativt små forskjeller mellom respondentene etter sentralitet.

Levekårsundersøkelsen kartlegger ikke husholdningenes utgifter til innboforsikring. Den eneste landsdekkende statistikken vi kjenner til er Finans Norge sin oversikt over gjennomsnittspremie til innboforsikring. Ifølge denne statistikken, var gjennomsnittspremien på 1 093 kroner i 2021, og den har i gjennomsnitt økt med 2,2 prosent årlig siden 2000. Dette er et konservativt anslag på premien for eneboliger, som trolig ligger noe høyere i gjennomsnitt.

Den fase satsen til vedlikehold og forsikring framstår som lav

I grunnlaget for bostøtteordningen skilles det mellom indre og ytre vedlikehold. Vår forståelse er at dette skillet har oppstått fordi mange av bostøttemottakerne bor i leiebolig eller bolig med felleskostnader, hvor ytre vedlikehold inkluderes i felleskostnadene. Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er imidlertid ikke like klart når det gjelder en enebolig.

Vår anbefaling er at både indre og ytre vedlikehold bør være del av beregningsgrunnlaget. Dersom det ikke skal være del av beregningsgrunnlaget, bør dette begrunnes. Det bør også redegjøres for grenseflatene mot husholdningenes avdrag og renter på boliglån (kun den delen av lånet som er knyttet til kjøp eller nødvendig utbedring av boligen) som inngår i utgiftsgrunnlaget, og på hvilken måte dette omfatter utgifter til vedlikehold av boligen.

Både utgiftene til vedlikehold og forsikring avhenger av en rekke egenskaper ved boligen og husholdningen som bor i den. Utgiftene avhenger spesielt av boligens standard og størrelse, og antall personer i husholdningen. I prosjektet har vi beregnet gjennomsnittlig årlig utgifter til vedlikehold og husforsikring for husholdninger som bor i enebolig til mellom 51 500 og 75 000 kroner for vedlikehold, og mellom 6 430 og 7 490 kroner for husforsikring i 2021. I tillegg kommer innboforsikring på 1 093 kroner. Det tilsvarer samlede utgifter til vedlikehold og forsikring på mellom 59 023 og 83 583 kroner.

I 2022 var satsen på driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring på 13 251 kroner. Dette framstår dermed som lavt sammenlignet med det som framkommer av de kildene vi har basert analysen vår på, selv om vi der ikke har skilt på indre og ytre vedlikehold.

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
1 Innledning	1
1.1 Grunnlag for bostøtte	1
1.2 Problemstilling	2
2 Utgifter til vedlikehold	3
2.1 Vedlikehold av boliger	3
2.2 Vedlikeholdskostnader	4
2.2.1 Gjennomsnittlige årlige vedlikeholdskostnader for norske husholdninger	4
2.2.2 Vedlikeholdskostnader basert på forventet levetid	7
3 Hus- og innboforsikring	9
3.1 Hva påvirker prisen på forsikring?	9
3.1.1 Husforsikring	9
3.1.2 Innboforsikring	10
3.2 Gjennomsnittlig forsikringspremier	12
3.2.1 Husforsikring	12
3.2.2 Innboforsikring	14
4 Oppsummering	16
5 Referanser	18

1 Innledning

Bostøtten er en behovsprøvd og rettighetsbasert ordning, og beregnes på bakgrunn av boutgifter, inntekter og størrelsen på og sammensetning av husstanden.

I 2021 ble det utbetalt i overkant av 2,7 milliarder kroner i bostøtte til 116 304 husstander. Dette gir en utbetaling på i gjennomsnitt 2 863 kroner per mottaker per måned.¹

Mottakerne av bostøtte har lav inntekt, og i 2021 var gjennomsnittlig brutto skattepliktig månedsinntekt på 12 567 kroner (i de månedene de kvalifiserte for bostøtte). Det tilsvarer en årsinntekt på om lag 150 000 kroner.

En stor andel av inntekten til bostøttemottakere går med til å betale boutgifter. Dette gir en høy boutgiftsbelastning – dvs. boutgifter som andel av inntekt. Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning for alle mottakerne var 69 prosent før utbetaling av bostøtte, mens den var 56 prosent etter utbetaling. Ser man bort fra husstandene med null i skattepliktig inntekt, var gjennomsnittlig boutgiftsbelastning henholdsvis 54 og 46 prosent

1.1 Grunnlag for bostøtte

Bostøtten beregnes med utgangspunkt i godkjente boutgifter, brutto skattepliktige inntekter og antall personer i husstanden. Andre forhold, som bostedskommune og formue, inngår også i beregningen.

Bostøtten beregnes som en fastsatt prosentandel av differansen mellom godkjente boutgifter og en

egenandel. Hvor mye en husstand kan få i bostøtte, er gitt ved følgende formel:

$$\text{Utbetalt bostøtte} = (\text{godkjente boutgifter} - \text{egenandel}) + \text{dekningsgrad}$$

Eierforholdet påvirker hvilke boutgifter som kan inkluderes

Hvilke boutgifter du får lagt til grunn for beregningen av bostøtte, er avhengig av eierforholdet du har til boligen din. Følgende elementer² er lagt til grunn for ulike eierforhold:

- Leiebolig (inkl. kårbolig):
 - o Husleie
- Boliger med felleskostnader (borettslag, boligsameier og aksje- og obligasjonsleiligheter):
 - o Felleskostnader
 - o Renter og avdrag på boliglån – kun den delen av lånet som er knyttet til kjøp eller nødvendig utbedring av boligen
- Boliger uten felleskostnader (eneboliger)
 - o Renter og avdrag på boliglån – kun den delen av lånet som er knyttet til kjøp eller nødvendig utbedring av boligen
 - o Eventuell eiendomsskatt og festeavgift
 - o Fast sats på 13 251 kroner i driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring av boligen
 - o Kommunale avgifter – beregnes automatisk på bakgrunn av opplysninger kommunen har registrert i bostøttesystemet

¹ Det er stor variasjon. Den minste utbetalingen var 51 kroner og den høyeste var 7 985 kroner.

² For alle boligtypene gjelder følgende: alders-, uføre- og etterlattepensjonister som ikke har dekket utgifter til oppvarming i husleien, får i tillegg lagt til grunn 6 625 kroner per år til dekning av utgifter til oppvarming.

1.2 Problemstilling

Husbanken ønsker en vurdering av om størrelsen på den **faste satsen for driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring** (på 13 251 kroner i 2022) er passende i forhold til driftsutgiftene boligeiere, og da særlig målgruppen for bostøtte, faktisk har. Dersom satsen i liten grad er representativ for de faktiske driftsutgiftene boligeiere har, vil det kunne svekke bostøttens treffsikkerhet.

Bakgrunnen for forespørselen er at det foreligger lite offentlig statistikk om størrelsen på kostnadene til vedlikehold og forsikring for boligeiere uten felleskostnader, og i rapporten «Bostøtten – Opprydning og forankring»³ står det:

«I bostøttegrunnlaget er det for eiere satt opp en fast sats for driftsutgifter til ytre vedlikehold og for-

sikring av boligen. I dag er dette beløpet på 13 055 kroner pr. år. Forsikring og vedlikehold inngår også i Statistisk sentralbyrås beregningsgrunnlag for boutgifter, hvor det er forutsatt at vedlikeholdskostnadene skal gå til vedlikehold og ikke oppgradering av boligen. Det fins lite tilgjengelig statistikk for faktiske vedlikeholdskostnader for eiere.»

Med dette som bakgrunn vil vi i dette notatet vurdere hva som inngår i utgifter til vedlikehold og forsikring, herunder forholdet mellom indre og ytre vedlikehold. Vi vil videre vurdere ulike metoder for å anslå størrelsen på utgiftene til vedlikehold og forsikring, samt vurdere hvordan utgiftene påvirkes av størrelsen på boligen, husholdningstype (antall personer i husholdningen) og geografisk beliggenhet. Vurderingene vil i hovedsak ta for seg husholdninger i enebolig i «bolig uten felleskostnader».

³ Utredning fra en ekspertgruppe gitt til Kommunal- og distriktsdepartementet 9. mai 2022.

2 Utgifter til vedlikehold

I grunnlaget for boutgifter inngår kostnader til vedlikehold og utbedring av boligen i to av utgiftspostene. For enebolig uten felleskostnader beskrives det at man kan få dekket «Renter og avdrag på boliglån – kun den delen av lånet som er knyttet til kjøp eller nødvendig utbedring av boligen»⁴ og «fast sats på 13 251 kroner i driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring av boligen».

For mange husholdninger vil boliglånet være en funksjon av boligkjøp, eventuell vedlikehold/oppussing/utbedring av boligen, men også kjøp av andre forbruksgoder som bil, etc. Vår forståelse er at beregnede «renter og avdrag på boliglånet» er knyttet til lånets størrelse ved kjøpstidspunktet, inkludert eventuelle utbedringer som gjennomføres rett etter overtakelse. Det innebærer i så fall at vedlikehold som gjennomføres med en gang inkluderes i lånet. Framtidige vedlikehold skal, slik vi forstår det, i utgangspunktet dekkes av den faste satsen på 13 251 kroner.

Videre forstår vi det slik at det skilles mellom indre og ytre vedlikehold av boligen, hvor førstnevnte (indre vedlikehold) ikke skal dekkes av bostøtten, mens sistnevnte (ytre vedlikehold) skal dekkes av bostøtten. Vi diskuterer disse forholdene nedenfor.

2.1 Vedlikehold av boliger

En bolig har behov for vedlikehold for å opprette boligens funksjon og bruksverdi. Dette gjelder for eksempel drenering, tak, vinduer, yttervegger, våtrom, det elektriske og overflater innvendig i boligen. Over

tid vil det både være behov for vedlikehold for å opprettholde boligens standard fra byggeåret, samt oppgradere for å tilfredsstille dagens levestandard. Dette omfatter blant annet at boligene har fått innlagt vann og elektrisitet, mens det i mer moderne tid omfatter kostnader knyttet til blant annet oppgradering av elektriske anlegg, nye standarder på våtrom og generelle behov for oppgradering av boligen.

I grunnlaget for bostøtteordningen skilles det mellom indre og ytre vedlikehold. Vår forståelse er at dette skillet har oppstått fordi mange av bostøttetakerne bor i leiebolig eller bolig med felleskostnader, hvor ytre vedlikehold inkluderes i felleskostnadene. For eksempel skilles det på vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseiere. I følge [Huseierne](#) har andelseierne vedlikeholdsansvar for sin bolig innvendig, mens borettslaget har ansvaret for resten av eiendommen.

Dette betyr at andelseier har ansvaret for alt av innvendige flater i boligen, vinduer (også skifte av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr og apparater som befinner seg i boligen.⁵ Borettslaget skal vedlikeholde alt som det ikke påhviler andelseierne å vedlikeholde. Dette er fellesareal, bygningsskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig areal.⁶

Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er imidlertid ikke like klart når det gjelder en enebolig. Hvor går for eksempel skillet mellom indre og ytre vedlikehold for ytterdør, vinduer og rør? Dersom det er behov

⁴ Det vil være utfordrende å anslå hvor stor andel av lånet som er knyttet til ulike forhold. For mange husholdninger vil lånet være en funksjon av boligkjøp, eventuell vedlikehold/oppussing/utbedring av boligen, men også kjøp av andre forbruksgoder som bil, etc. Vi forutsetter at dette er knyttet til lånets størrelse ved kjøpstidspunktet, inkludert eventuelle utbedringer som gjennomføres rett etter overtakelse. Det innebærer i så fall at vedlikehold som gjennomføres med en gang inkluderes i lånet. Framtidige vedlikehold skal, slik vi forstår det, i utgangspunktet dekkes av den faste satsen på 13 251 kroner.

⁵ Andelseier er ikke ansvarlig for utskifting av selve vinduet og ytterdører til boligen. Slik utskifting skal skje i lagets regi, både av praktiske årsaker, og for å sikre at alle har samme type dør og vinduer. Andelseier er heller ikke ansvarlig for reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

⁶ Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget også holde ved like.

for å oppgradere rørene i boligen, er det kun rørene som går inn til ytterveggene som skal dekkes og ikke den delen av rørene som er innvendig i boligen?

En annen bakgrunn for et skille mellom indre og ytre vedlikehold, kan være en oppfattelse om at noe vedlikehold er «nødvendig» (her forstått som ytre vedlikehold), mens indre vedlikehold i større grad handler om «oppussing» og ikke alltid er «nødvendig». For noen typer oppussing kan dette være tilfelle, for eksempel er det noe oppussingen blant norske husholdninger som går mer på kosmetiske endringer (for eksempel overflateoppussing, male i ny farge ol.). Vår vurdering er imidlertid at dette skillet er vanskelig å forholde seg strengt til, ettersom innvendig vedlikehold også vil være nødvendig på et tidspunkt. For eksempel vil normal bruksslitasje over tid forringe standarden på overflater, herunder gulv, vegger og tak, som innebærer at det er nødvendig å vedlikeholde dette. Videre vil det på et tidspunkt være nødvendig å oppgradere våtrom, det elektriske anlegget og rør for å møte endringer i «dagens standard».

Videre i dette notatet beskriver vi ulike metoder for å anslå størrelsen på vedlikeholdskostnadene for eneboliger.

2.2 Vedlikeholdskostnader

Det er flere mulige metoder for å anslå størrelsen på vedlikeholdskostnadene for en enebolig. En inngang er å forsøke å anslå hvor mye norske husholdninger bruker i gjennomsnitt per år på vedlikehold og oppussing av boliger. I den andre metoden, tar vi utgangspunkt i en bolig forventede levetid og beregninger for hvor mye som må settes av til vedlikehold årlig for å opprettholde boligens standard.

Nedenfor beskriver vi de to ulike metodene i mer detalj.

For en enkelthusholdning vil de reelle vedlikeholdskostnadene i liten grad følge et fast årlig beløp, men innebære store utgifter i enkeltår og lavere utgifter i andre år. For eksempel kan utskiftning av tak, vegger, drenering eller oppussing av bad, kjøkken og elektrisk anlegg, beløpe seg til flere hundre tusen kroner hver for seg. Vi vil anslå et årlig beløp som reflekterer gjennomsnittlige årlige kostnader til nødvendig vedlikehold. Det er samtidig et anslag på det en husholdning som eier en enebolig bør sette av til fremtidig eller allerede gjennomført (hvis finansiering av lån) vedlikehold av boligen.

2.2.1 Gjennomsnittlige årlige vedlikeholdskostnader for norske husholdninger

I rapporten Bokostnadsindeksen for norske husholdninger, som SØA utarbeider på oppdrag for Huseierne, anslår vi gjennomsnittlige vedlikeholdskostnader for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. I rapporten forsøker vi å anslå gjennomsnittlige utgifter blant norske husholdninger for et gitt år, dvs. at vi inkluderer både adferdsendringer og prisendringer. Med adferdsendringer inkluderer vi dermed virkningene av at husholdningen pusser opp mye eller lite et år, og med prisendringer fanger vi opp endringer i vedlikeholdskostnader som følge av for eksempel endringer byggekostnader.

For å anslå størrelsen på utgifter til vedlikehold av egen bolig i bokostnadsindeksen, har vi tatt utgangspunkt i tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC. I denne spørreundersøkelsen stilles husholdningene spørsmål om utgifter til materialer,

frakt og arbeidskostnader de siste 12 månedene.⁷ Formålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet⁸ til spørreundersøkelsen står det at: «Vanlig vedlikehold og reparasjoner er aktiviteter som må gjøres jevnlig for å opprettholde boligen i god stand, og det gjelder ikke aktiviteter som endrer boligens størrelse eller standard. For eksempel dersom respondenten har malt eller skiftet panel på huset regnes det som vanlig vedlikehold eller reparasjon, men dersom respondenten har bygget et nytt tilbygg regnes det ikke med».

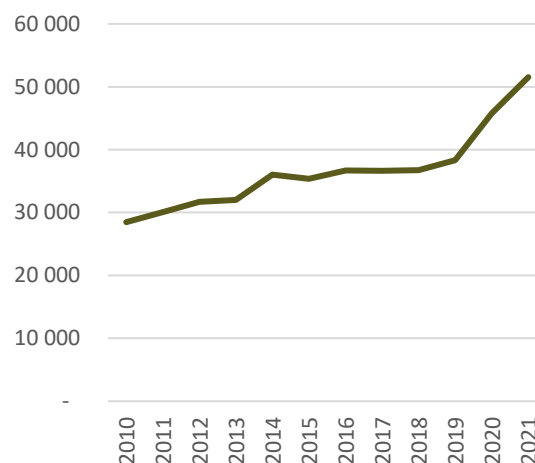
I spørreundersøkelsen fra 2021 ble det oppgitt en gjennomsnittlig kostnad til vedlikehold på 51 531 kroner for husholdninger som eier en enebolig.⁹

Levekårsundersøkelsen er gjennomført årlig siden 1996, men det ble gjort noen endringer i undersøkelsen i 2021 som påvirker oppgitte utgifter til vedlikehold. Tidligere har det vært en grense hvor oppgraderinger og vedlikehold på mer enn 300 000 kroner har vært utelatt fra resultatene. Denne grensen er fjernet for undersøkelsen i 2021, og har forårsaket et brudd i statistikken som gjør at vi ikke kan sammenligne med svar fra tidligere år.

For å lage en tidsserie bakover har vi derfor tatt utgangspunkt i SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.¹⁰ Denne statistikken viser omsetningen i butikker som er rettet mot oppussing og renovering blant husholdningene, og vi har benyttet omsetningstallene til å anslå utviklingen i husholdningenes utgifter til vedlikehold over tid med

utgangspunkt i nivået fra levekårsundersøkelsen i 2021.

Figur 2.1 Gjennomsnittlig årlig utgifter til vedlikehold av enebolig fra Levekårsundersøkelsen. Kroner



Note: Respondentene bor i eneboliger som varierer fra 70 til mer enn 300 kvadratmeter. Tallene her representerer snittet for alle respondentene.

Kilde: Levekårsundersøkelsen SSB

Fra levekårsundersøkelsen har vi også informasjon om hvordan utgiftene til vedlikehold varierer ut fra sentralitet og størrelsen på boligene fra et eget uttrekk SØA fikk gjort i 2017 i forbindelse med utviklingen av bokostnadsindeksen for Huseierne.¹¹

Husholdningenes utgifter til vedlikehold øker med størrelsen på boligen. Unntaket er boliger under 70 kvadratmeter. Her er imidlertid antall respondenter få (om lag 80 respondenter), og det gjør at tallene er mindre pålitelige for denne gruppen. For boligsørrelsene mellom 70 og 300 kvadratmeter, er det

⁷ Spørsmålet som er stilt er: Har [du/dere] i løpet av de siste 12 månedene hatt utgifter til vedlikehold eller reparasjon av boligen? Ta ikke med utgifter til nybygg, tilbygg eller andre utbedringer av boligens standard

⁸ Se [SSB](#).

⁹ I Bokostnadsindeksen beregninger vi utgiftene til vedlikehold for en enebolig på 120 kvadratmeter. Gjennomsnittlig størrelse for en enebolig er imidlertid noe høyere enn 120 kvadratmeter, og når vi justerer for stør-

relse, får vi en gjennomsnittlig kostnad på 40 575 kroner for en enebolig på 120 kvadratmeter. Det er dette vi legger til grunn i bokostnadsindeksen.

¹⁰ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

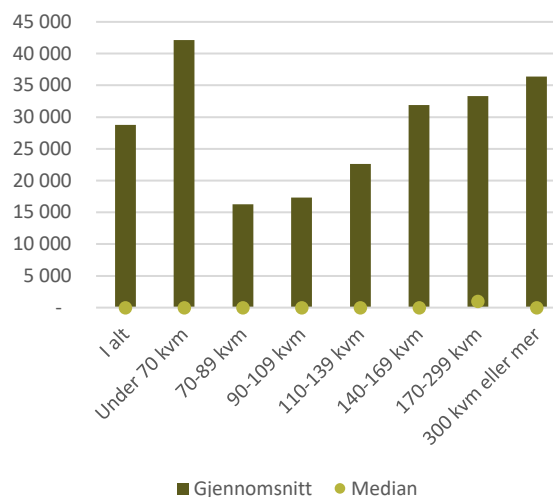
¹¹ I dette prosjektet har det vært utenfor rammene å bestille et nytt uttrekk fra Levekårsundersøkelsen.

mange respondenter (til sammen 2 700). Rapporterte utgifter til vedlikehold øker fra om lag 16 000 kroner for enebolig mellom 70-89 kvadratmeter til 33 290 kroner for enebolig mellom 170-299 kvadratmeter og 36 370 kroner for eneboliger som er større enn 300 kvadratmeter. Alle tallene er fra 2017.

Et annet interessant funn er at mediankostnaden i nesten alle gruppene er null eller nær null. Det betyr at over halvparten av respondentene har oppgitt at de ikke har hatt utgifter til vedlikehold dette året, og synliggjør poenget vårt ovenfor at vedlikehold ofte gjennomføres i bolker, dvs. større prosjekter i enkeltår.

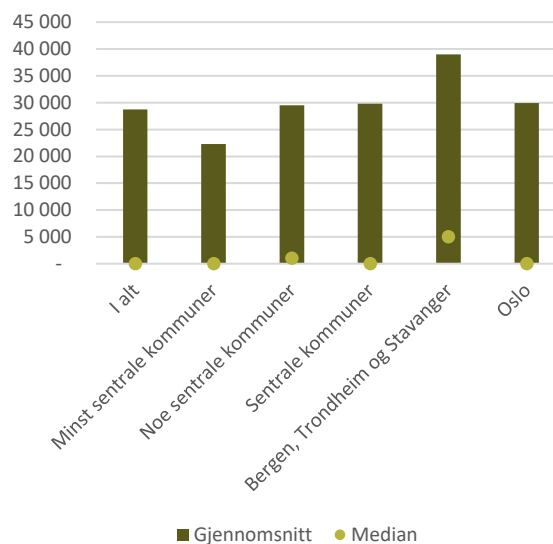
Når vi fordeler respondentene etter sentralitet, finner vi relativt små forskjeller, men respondentene i de minst sentrale kommunene har oppgitt noe lavere utgifter til vedlikehold. For de minst sentrale kommunene var gjennomsnittlige utgifter til vedlikehold i 2017 på 22 274 kroner, mens de var 29 504 kroner for noe sentrale kommuner og 29 782 kroner for de mest sentrale kommunene. Respondentene i byene Bergen, Trondheim og Stavanger har oppgitt høyere utgifter enn respondentene i Oslo, med henholdsvis 38 993 som gjennomsnitt for de tre byene og 29 958 kroner for Oslo. Dette er imidlertid basert på relativt få respondenter, med 245 i Bergen, Trondheim og Stavanger og 109 i Oslo. Vi kjenner heller ikke til hvordan egenskapene ved boligene (for eksempel størrelse, alder eller standard) varierer mellom de geografiske områdene, og tallene må derfor tolkes med varsomhet.

Figur 2.2 Gjennomsnittlig og median utgifter til vedlikehold etter boligens størrelse i 2017



Kilde: Levekårsundersøkelsen SSB

Figur 2.3 Gjennomsnittlig og median utgifter til vedlikehold etter sentralitet i 2017. Kroner



Note: Respondentene bor i eneboliger som varierer fra 70 til mer enn 300 kvadratmeter. Tallene her representerer snittet for alle respondentene

Kilde: Levekårsundersøkelsen SSB

2.2.2 Vedlikeholdskostnader basert på forventet levetid

En annen måte å vurdere nødvendige vedlikeholdskostnader på, er å ta utgangspunkt i boligens forventede levetid og dermed beregne implisitt hvor mye som må settes av til vedlikeholdsbudsjettet for å opprettholde boligens standard.

Til denne vurderingen har vi tatt utgangspunkt i «Levetider i praksis – prinsipper og bruksområder», (Mulitconsult, 2009). Ifølge rapporten skilles det mellom flere ulike måter å vurdere levetid, herunder teknisk-, funksjonell-, økonomisk- og estetisk levetid, og under tar vi utgangspunkt i definisjonene fra rapporten.

Teknisk levetid

Teknisk levetid er den tiden det tar å slite ut en bygningsdel eller en teknisk installasjon. For å få en optimal teknisk levetid forutsettes det at bygningsdelen er brukt riktig. Det er flere faktorer som kan påvirke den tekniske levetiden. I bygningens brukstid avhenger den tekniske levetiden av materialkvalitet, design, utførelse, eksponeringsmiljø, bruksbelastning og vedlikehold. Ved vedlikeholdsplanlegging er det nødvendig å se på den tekniske levetiden. Det er denne som har størst betydning for nødvendig vedlikehold.

Funksjonell levetid

På grunn av økende krav til bygninger gjennom strengere myndighetskrav eller økte krav fra bruker, er ikke nødvendigvis den tekniske levetiden det beste målet. Funksjonell levetid er tiden til en bygningsdel ikke lenger tilfredsstillende opprinnelig krav/funksjon, eller endrede brukerkrav, til tross for at den fortsatt fungerer rent teknisk. Funksjonell levetid kan inntreffe før teknisk levetid for enkelte bygningsdeler.

Estetisk levetid

Estetisk levetid er tiden frem til bygningsdelen ikke lenger er estetisk tilfredsstillende. Den tekniske og funksjonelle levetiden vil fortsatt kunne være intakt. Denne typen levetid vil normalt avhenge av trender, og delvis av vedlikehold og design. Estetisk levetid relateres ofte til overflater som for eksempel tapet, maling eller gulvbelegg. Den estetiske levetiden kan nås først hvis en overflate er eller oppfattes som stygg eller skjemmende, til tross for at overflaten fremdeles oppfyller de rent tekniske kravene til beskyttelse.

Økonomisk levetid

Forutsatt at estetiske årsaker ikke initierer utskiftningen, kan økonomisk levetid sies å være nådd når «totaløkonomien ved å beholde og vedlikeholde en bygningsdel er mindre gunstig enn totaløkonomien ved å skifte den ut med en tilsvarende bygningsdel». Det er mulig å velge materialer og vedlikeholdsmetode ut fra hensyn til en optimal levetid ut fra et økonomisk perspektiv.

Vedlikeholdskostnadene avhenger av en rekke forhold

Vedlikeholdskostnadene vil avhenge av en rekke forhold. For eksempel vil valg av materialer påvirke både levetiden, type renhold, bruksslitasje og kostnadene ved utskiftning/oppgradering. Videre vil bygningskomponentenes levetid også være avhengig av at det gjennomføres vedlikehold. Hvis det ikke utføres vedlikehold, vil levetiden bli kortere enn forutsatt. Frekvensen og kvaliteten på vedlikeholdet vil igjen påvirke bygningsdelenes levetid.

De anbefalte intervallene for vedlikehold, vil variere. Bygninger som for eksempel blir utsatt for store miljø- og klimapåkjenninger, har høy alder eller lav kvalitet på materialer, bør ha kortere intervaller for utvendig vedlikehold. Tilsvarende kan yngre bygg som er utsatt for små klima- og miljøpåkjenninger ha lengre intervaller.

Årlige vedlikeholdskostnader

Som diskutert over vil et byggs vedlikeholdskostnader avhenge av mange forhold, og det vil variere mellom ulike typer bygg. Det er derfor utfordrende å beregne en vedlikeholdskostnad som er dekkende for alle eneboliger. Metodene og eksemplene vi viser til, kan imidlertid gi innsikt i hva slags kostnader som oppstår og en indikasjon på størrelsesorden.

I følge Norsk Prisbok er kostnaden ved å bygge en ny enebolig (enebolig uten kjeller, normal standard) på 150 kvadratmeter BTA, om lag 5,4 millioner kroner.¹² I analysen inngår også en antakelse om levetid for ulike elementer som inngår i konstruksjonen. Dette varierer fra 20-100 år basert på type materiale og hvor i konstruksjonen det inngår. En stor andel av komponentene blir angitt å ha en levetid på 60 år.

I Norsk Prisbok beregnes årskostnaden for det samme bygget, med en forutsetning om en levetid på 60 år. Årskostnaden er summen av samtlige kostnader ved byggets ferdigstillelse, samt nåverdien av fremtidige kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold over byggets levetid. Deretter er dette fordelt på hvert år i byggets levetid som en annuitet. For eksempelbygget, enebolig uten kjeller på 150 kvadratmeter BTA, er den årlige kostnaden til vedlikehold, reparasjon og utskifting beregnet til 74 591

kroner i året. Dette er under en forutsetning om at bygget har en levetid på 60 år, og etter endt «analyseperiode» må det påberegnes en full «renovering» for å øke byggets levetid utover dette.

En annen inngang som kan illustrere størrelsen på de gjennomsnittlige vedlikeholdskostnadene, finnes i rapporten «Avskrivinger av boliger» (Cappelen, Haglund, Skjerpen, & Todsén, 2017). Formålet med rapporten er å anslå en sats for geometrisk depresiering av boliger i Norge ved hjelp av data for omsetning av boligeiendommer. Den økonometriske analysen i rapporten anslår «nettokapitalslitsraten» til å være mellom 0,1 til 0,9 prosent av bygningsverdien per år. Med nettokapitalslitsraten menes depresieringsraten som inneholder et ukjent element av moderniserings- eller renoveringsinvesteringer i boligen. Forfatterne anslår videre moderniserings- eller renoveringsraten til å være om lag 1,8 prosent (basert på nasjonalregnskapet i 2014). Ved å summere nettokapitalslitsraten og anslått renoveringsrate, anslås bruttokapitalslitsraten til mellom 1,9 og 2,7 prosent. Ifølge forfatterne er dette på linje med det som forutsettes i nasjonalregnskapsberegninger i de fleste OECD-land, inkludert Norge.

Ved en byggekostnad for en enebolig på 5,4 millioner kroner, gir dette et bruttokapitalslit på mellom 102-146 000 kroner.

¹² Dette er ekskludert kostnader utendørs til for eksempel bearbeiding terreng, rør, elanlegg, grøntareal osv.

3 Hus- og innboforsikring

Det finnes en rekke ulike forsikringsprodukter rettet mot husholdninger. I dette kapittelet tar vi for oss hus- og innboforsikring.

Husforsikring¹³, også kalt villaforsikring eller boligforsikring, dekker selve bygningen utvendig og innvendig. En husforsikring dekker vanligvis bygningskasko ved uforutsette skader på huset (f. eks brann), skade på hage og tomt, naturskader og vannlednings- og innbruddsskade og skader på for eksempel garasje og påbygg eller lignende. Innboforsikring dekker alt av løst inventar og eiendeler som hører til boligen.

3.1 Hva påvirker prisen på forsikring?

Forsikring er en måte å sikre seg økonomisk ved tap av eiendeler ved skade eller tap på et forsikringsobjekt eller helsetap. Hovedprinsippet ved forsikring er at flere personer med et forsikringsbehov inngår en avtale om gjensidig økonomisk hjelp ved et skadetilfelle. Dette er organisert gjennom et forsikringsselskap.

Prisen (premie) som forsikringstakeren betaler for en forsikring, dekker i utgangspunktet tre ting:

- Den sannsynlige summen av erstatninger
- Kostnader forbundet med å administrere forsikringsselskapet
- Nødvendige fondsavsetninger

Leverandører av forsikring tilbyr ulike kombinasjoner av forsikringer, både hvilke typer skader den dekker og hvilke beløpsgrenser den erstatter. Prisen på forsikringen avhenger blant annet av verdien av den fysiske gjenstanden som skal forsikres, og sannsynligheten, eller risikoen, for at et skadetilfel-

les skal inntreffe. I tillegg vil nivået på egenandelen påvirke prisen.

3.1.1 Husforsikring

Forsikringspremien en husholdning betaler for husforsikring avhenger av en rekke egenskaper ved huset, samt om husholdningen har ulike sikkerhetstiltak. For boliger er bygningens størrelse, bygningsmaterialer, konstruksjon og beliggenhet de viktigste faktorene som legges til grunn ved prisfastsettelse (se [Finans Norge](#)). I tillegg kan det være selskaps-spesifikke rabatter, for eksempel knyttet til kunde-forholdets varighet og hvor mange forsikringer kunden har i det aktuelle selskapet.

[Finans Norge](#) lister opp en rekke kriterier som er av betydning når man skal sammenligne priser ved husforsikring:

- Areal (grunnflate, beboelsesareal)
- Byggemateriale (tre, mur eller betong)
- Bygningsmessig standard
- Konstruksjon (antall plan)
- Garasje (separat eller som del av bolig)
- Antall husstandsmedlemmer (antall voksne og barn under 18)
- Beliggenhet (by/sted og evt. bydel)
- Egenandel (ordinær eller forhøyet)
- Sikkerhetsforskrifter (rabatt):
 - Minst to brannvarslere pr. bebodd etasje (lovpålagt)
 - Minst 6 kg brannslukkeapparat
 - Varmtvannsbereder i rom med sluk
 - Oppvaskmaskin nyere enn 10 år, står i rom med sluk eller har påmontert mengdeventil/vannstoppventil

¹³ Videre i rapporten vil vi bruke husforsikring om denne forsikringstypen.

- Vaskemaskin står i rom med sluk eller har påmontert mengdeventil/vannstopppventil
- FG-godkjent tyverialarm til vaktentral
- FG-godkjent brannalarm
- Overspenningsvern

3.1.2 Innboforsikring

Innboforsikring dekker verdier på eiendelene der du bor. Eksempler på innbo er klær, møbler, elektronisk utstyr, sportsutstyr, sykler, gressklipper osv. Prisen på en innboforsikring avhenger først og fremst av to forhold, herunder:

- Dekningsbeløp: Dekningsbeløpet skal gjenspeile verdien på innboet. Prisen på forsikringen er høyere desto større verdier man forsikrer.
- Egenandel: Egenandelen er den prisen man selv betaler dersom et skadetilfelle oppstår. Velger man høy egenandel så vil forsikringspremien bli lavere.

Videre gjelder flere av de samme kriteriene som for husforsikring mht. hva som har innvirkning på den endelige prisen.

Finans Norge har utviklet en kalkulator for at husholdninger kan beregne hvor stor forsikringssum (dekningsbeløp) de bør tegne forsikring på. Denne

kalkulatoren beregner veiledende forsikringssum basert på forutsetninger om antall personer i husholdningen, antall rom og en angitt «standard» på innboet. Valgene for standard er svært enkelt/spar-som, noe under middels, middels, noe over middels, høy og svært høy. Basert på ulike forutsetninger om disse faktorene kan man beregne veiledende forsikringssum, som kan benyttes til å vurdere hvilke forsikringsselskap man deretter velger.

I teksts-boks 1 illustrerer vi hvordan forsikringssummen endres basert på ulike forutsetninger. Beregningen i kalkulatoren viser at det er standarden på innboet som i størst grad påvirker veiledende forsikringssum. Kalkulatoren er ikke en fasit, og er ment som veiledning for at en husholdning kan anslå hvor store verdier den bør forsikre.

Forsikringsselskapene konkurrerer på pris, men det kan likevel være betydelige forskjeller i forsikringspremie avhengig av hvilke forsikringsselskap man tegner avtale med. Den faktiske prisen (premien) som en husholdning betaler avhenger av den avtalen de klarer å få, avhengig av hvor grundige den er i undersøkelsene, om den får avtale gjennom et foreningsmedlemskap eller liknende.

I neste avsnitt ser vi nærmere på statistikk over gjennomsnittlige forsikringspremier betalt av norske husholdninger.

Tekstboks 1 - Eksempler fra innbokkalkulatoren til Finans Norge

Finans Norge har utviklet en kalkulator for at husholdninger kan beregne hvor stor forsikringssum (dekningsbøp) de bør tegne forsikring på. Denne kalkulatoren beregner veiledende forsikringssum basert på forutsetninger om antall personer i husholdningen, antall rom og en angitt «standard» på innboet. Valgene for standard er svært enkelt/sparsom, noe under middels, middels, noe over middels, høy og svært høy. Basert på ulike forutsetninger om disse faktorene kan man beregne veiledende forsikringssum, som kan benyttes til å vurdere hvilke forsikringsselskap man deretter velger.

Vi har sett på virkningene på veiledende forsikringssum basert på noen ulike forutsetninger i innbokkalkulatoren. Vi har tatt utgangspunkt i en husholdning på 2 personer som bor i en enebolig med 5 rom, og har middels standard på innboet sitt. Veiledende forsikringssum for denne husholdningen er 1,2 millioner kroner. For å illustrere hvordan antall rom, antall personer og standard påvirker forsikringssummen, lager vi ulike skiftberegninger. Beregningene er oppsummert i tabellen nedenfor, og resultatene viser at det:

- Først og fremst er standarden på innboet som påvirker forsikringssummen mest. En endring fra «middels» til «noe under middels» endrer veiledende forsikringssum fra 1,2 millioner kroner til 0,8 millioner kroner, og en endring til «noe over middels» endrer veiledende forsikringssum 1,6 millioner kroner. Med svært enkel standard er veiledende forsikringssum 0,6 millioner kroner, mens den er 2,0 og 2,4 millioner kroner for høy og svært høy.
- En økning eller reduksjon med ett rom, gir en endring i veiledende forsikringssum på 120 000 kroner.
- En økning eller reduksjon med én person, gir også en endring i veiledende forsikringssum på 120 000 kroner.
- Endringen i veiledende forsikringssum avhenger av antall personer, antall rom og standard.
 - o Jo færre rom, desto større blir endringen i veiledende forsikringssum dersom antall rom endres
 - o Jo færre personer, desto større blir endringen i veiledende forsikringssum dersom antall personer endres
 - o Jo høyere standard, desto større blir endringen i veiledende forsikringssum dersom antall personer eller rom endres

Tabell 3.1 Veiledende forsikringssum basert på ulike forutsetninger om antall rom, personer og standard på innboet

Antall rom	Antall personer	Standard	Forsikringssum, tusen kroner
5	2	Svært enkel	600
5	2	Noe under middels	790
5	2	Middels	1 200
5	2	Noe over middels	1 600
5	2	Høy	2 000
5	2	Svært høy	2 410
4	2	Middels	1 080
5	2	Middels	1 200
6	2	Middels	1 320
5	1	Middels	1 080
5	2	Middels	1 200
5	3	Middels	1 320

Kilde: Innbokkalkulator Finans Norge

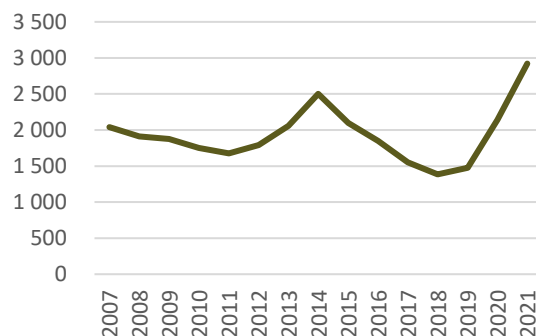
3.2 Gjennomsnittlig forsikringspremier

For å studere utviklingen i gjennomsnittlig forsikringspremie til husforsikring og innboforsikring har vi benyttet ulike kilder.

Finans Norge fører statistikk over antall forsikringer og premieinnbetalinger for ulike type skadeforsikringer, herunder husforsikring og innboforsikring. Basert på informasjon om utviklingen i samlet premie og antall forsikrede, beregner de en gjennomsnittspremie for utvalgte forbrukerforsikringer. Aktørene som rapporterer til Finans Norge dekker om lag 100 prosent av markedet.¹⁴

En annen kilde som viser utvikling i husholdningenes utgifter til hus- og boligforsikring, er SSBs Levekårsundersøkelse. I undersøkelsen blir husholdningene stilt spørsmålet: «Hvor mye betaler (du/dere) i forsikringspremie hvert år for boligforsikring? (Innboforsikring skal ikke regnes med). SSB har trukket fra alle respondentene som har svart at beløpet inkluderer annen forsikring enn boligforsikring. I 2021 var det 2 921 respondenter som svarte på dette spørsmålet. I Figur 3.1 oppgis antall respondenter per år.

Figur 3.1 Antall respondenter på spørsmål om utgifter til boligforsikring i levekårsundersøkelsen



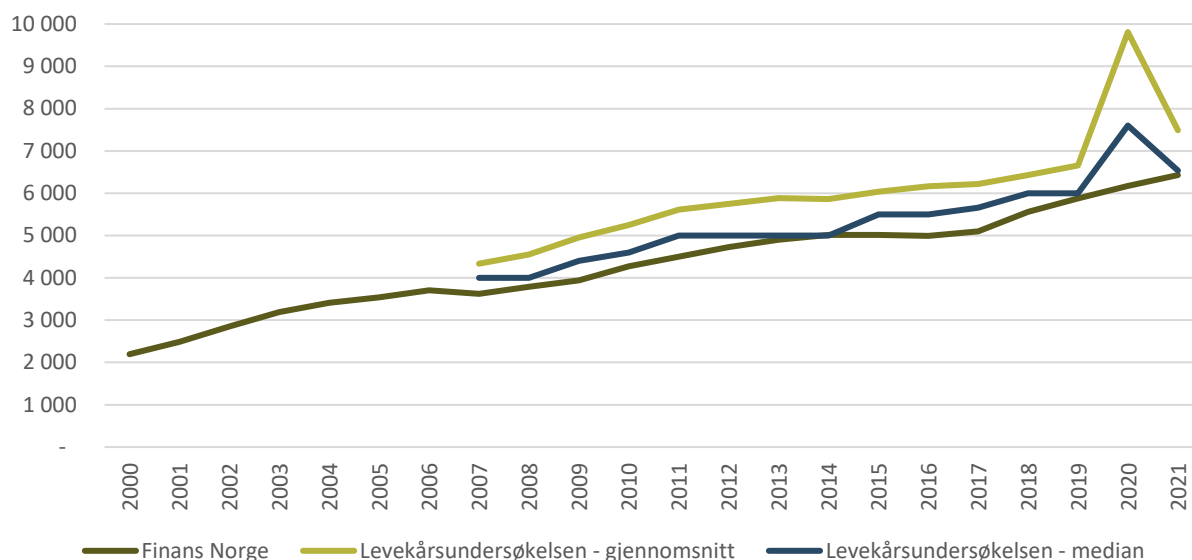
Kilde: Levekårsundersøkelsen SSB

3.2.1 Husforsikring

I Figur 3.2 viser vi utviklingen i husforsikring (boligforsikring) for perioden 2000 til 2021. Statistikken fra Finans Norge gir en gjennomsnittspremie for husforsikring på 6 430 kroner i 2021, mens gjennomsnitt og median fra SSBs levekårsundersøkelse som var på henholdsvis 7 489 og 6 534 kroner i 2021. Med unntak av 2020, hvor tallene fra SSBs levekårsundersøkelse er svært høye, har de to statistikkildene relativ lik utvikling. Rapporteringen fra levekårsundersøkelsen ligger imidlertid gjennomgående litt høyere enn statistikken fra Finans Norge.

¹⁴ Det kan være utenlandske forsikringsselskaper med virksomhet i Norge, men dette er trolig lite innenfor privat skadeforsikring.

Figur 3.2 Utvikling i forsikringspremie til husforsikring. Kroner



Kilde: Levekårsundersøkelsen (SSB) og Finans Norge

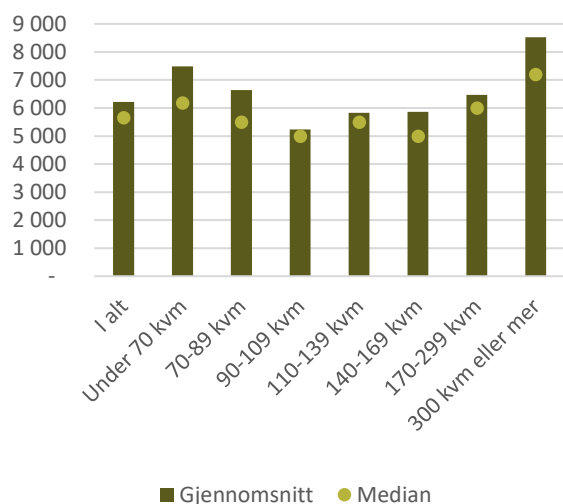
Fra levekårsundersøkelsen har vi også informasjon om hvordan utgiftene til husforsikring varierer ut fra sentralitet og størrelsen på boligene.¹⁵

Husholdningenes utgifter til boligforsikring øker med størrelsen til boligen. Unntaket er for boliger under 90 kvadratmeter. Her er imidlertid antall respondenter få (mellom 80 og 90 respondenter), og det gjør at tallene er mindre pålitelige for denne gruppen. For boligstørrelsene mellom 90-300 kvadratmeter, er det mange respondenter (til sammen 2 700), og innad i denne gruppen øker rapporterte utgifter til boligforsikring fra 5 238 kroner for enebolig mellom 90-109 kvadratmeter til 6 469 kroner for enebolig mellom 170-299 kvadratmeter. For boliger som er større enn 300 kvadratmeter, er gjennomsnittlige utgifter til boligforsikring på 8 524 kroner. Også her er antall respondenter relativt lavt, med 220.

Når vi fordeler respondentene etter sentralitet, finner vi relativt små forskjeller. For de minst sentrale kommunene var gjennomsnittlige utgifter til boligforsikring på 6 104 kroner, mens de var 6 168 kroner for de mest sentrale kommunene. Undersøkelsen viser imidlertid at rapporterte utgifter til boligforsikring er noe høyere i de største byene, med 6 430 kroner i Bergen, Stavanger og Trondheim, og hele 8 017 kroner i Oslo. I Oslo er det imidlertid relativt få respondenter (109). Vi kjenner heller ikke til hvordan egenskapene ved boligene (for eksempel størrelse, alder eller standard) varierer mellom de geografiske områdene, og det er derfor vanskelig å trekke noen klare konklusjoner. For eksempel kan man tenke seg at boligstandarden (og dermed kostnaden ved å bygge opp igjen boligen på nytt ved en skade) er noe høyere i storbyene, hvor også boligprisene er betydelige høyere.

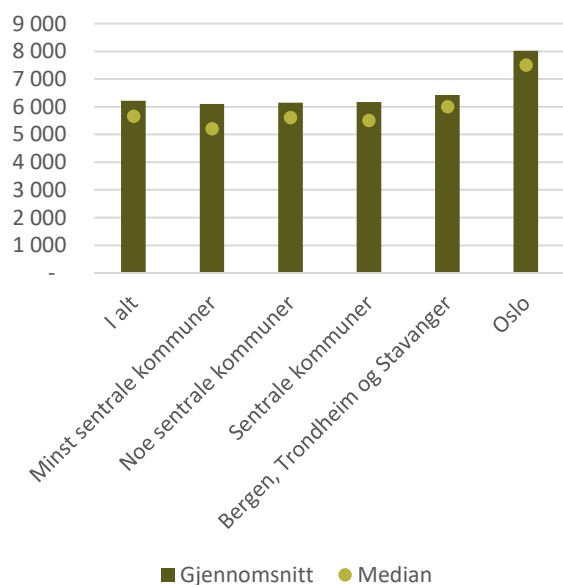
¹⁵ Uttrekket er fra 2017 og det ble laget i forbindelse med utvikling av Bokostnadsindeksen for Huseierne. I dette prosjektet har det vært utenfor rammene å bestille et nytt uttrekk fra Levekårsundersøkelsen.

Figur 3.3 Gjennomsnittlig og median utgifter til boligforsikring etter boligens størrelse i 2017



Kilde: Levekårsundersøkelsen SSB

Figur 3.4 Gjennomsnittlig og median utgifter til boligforsikring etter sentralitet i 2017. Kroner



Kilde: Levekårsundersøkelsen SSB

3.2.2 Innboforsikring

Levekårsundersøkelsen kartlegger ikke husholdningenes utgifter til innboforsikring. Den eneste landsdekkende statistikken vi kjenner til er Finans Norge sin oversikt over gjennomsnittspremie til innboforsikring. Ifølge denne statistikken, var gjennomsnittspremien på 1 093 kroner i 2021, og den har i gjennomsnitt økt med 2,2 prosent årlig siden 2000.

Statistikken for innboforsikring tar for seg alle husholdninger i Norge, og statistikken skiller ikke mellom boligtyper. Gjennomsnittet omfatter dermed både husholdninger i enebolig, småhus og leiligheter. Som omtalt i kapittel 3.1.2 påvirkes imidlertid forsikringspremien av hvor store verdier som forsikres, som igjen i sannsynligvis påvirkes av størrelsen på boligen og antall personer. I teorien vil en storfamilie ha større verdier enn en aleneboende, og en husholdning med et større hus har mer plass til verdigjenstander.¹⁶

Gjennomsnittsstørrelsen på en husholdning i Norge var 2,1 personer i 2022, og disse fordeler seg med om lag 55 prosent i enebolig, 20 prosent i småhus og 25 prosent i leilighet.¹⁷

En husholdning som bor i enebolig, vil dermed sannsynligvis betale en noe høyere forsikringspremie enn gjennomsnittstallet fra statistikken til Finans Norge.

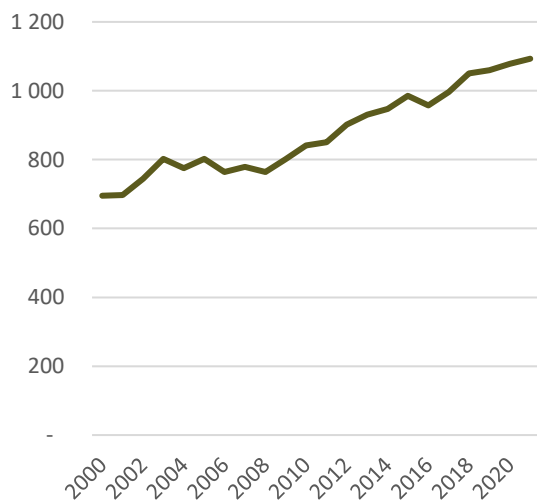
Vi kjenner imidlertid ikke til noen offentlig statistikk som tar for seg hvor mye forsikringspremien påvirkes av dekningsbeløpet, dvs. verdien av det man vil forsikre. Det finnes imidlertid private aktører som lager mer detaljert statistikk om forsikringsmarkedet. Eksempel på en slik aktør er Cicero, som lager en

¹⁶ Sannsynligvis er det en slik sammenheng i gjennomsnitt. Men det kan være unntak, og en aleneboende som bor i en mindre bolig kan ha større verdier enn en stor familie.

¹⁷ Husholdningers fordeling på boligtype er hentet fra Levekårsundersøkelsen i 2018, tabell 09765.

månedlig markedsrapport¹⁸ om skadeforsikring i Norge.

Figur 3.5 Utvikling i gjennomsnittspremie til innbo-forsikring. Kroner



Kilde: Finans Norge

¹⁸ Rapporten er et abonnementsprodukt.

4 Oppsummering

Formålet med dette prosjektet har vært å vurdere om størrelsen på den dagens sats til «driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring» som inngår i utgiftsgrunnlaget til bostøtte, er passende i forhold til driftsutgiftene boligeiere faktisk har. I dette kapittelet trekker vi fram hovedfunnene fra analysen.

Indre og ytre vedlikehold

I grunnlaget for bostøtteordningen skilles det mellom indre og ytre vedlikehold. Vår forståelse er at dette skillet har oppstått fordi mange av bostøttetakerne bor i leiebolig eller bolig med felleskostnader, hvor ytre vedlikehold inkluderes i felleskostnadene. For eksempel skilles det på vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseiere, hvor sistnevnte har vedlikeholdsansvar for sin bolig innvendig, mens borettslaget har ansvaret for resten av eiendommen.

Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er imidlertid ikke like klart når det gjelder en enebolig. Hvor går for eksempel skillet mellom indre og ytre vedlikehold for ytterdør, vinduer og rør? Dersom det er behov for å oppgradere rørene i boligen, er det kun rørene som går inn til ytterveggene som skal dekkes og ikke den delen av rørene som er innvendig i boligen?

En annen bakgrunn for et skille mellom indre og ytre vedlikehold, kan være en oppfattelse om at noe vedlikehold er «nødvendig» (her forstått som ytre vedlikehold), mens indre vedlikehold i større grad handler om «oppussing» og ikke alltid er «nødvendig». For noen typer oppussing kan dette være tilfelle. For eksempel er det noe oppussing som går

mer på kosmetiske endringer (for eksempel overflateoppussing, male i ny farge ol.). Vår vurdering er imidlertid at dette skillet er vanskelig å forholde seg strengt til, ettersom innvendig vedlikehold også vil være nødvendig. For eksempel vil normal bruksslitasje over tid forringe standarden på overflater, herunder gulv, vegger og tak, som innebærer at det er nødvendig å vedlikeholde dette. Videre vil det på et tidspunkt være nødvendig å oppgradere våtrom, elektriske anlegg og rør for å møte endringer i det som oppfattes som «dagens standard».

Vår anbefaling er at både indre og ytre vedlikehold bør være en del av beregningsgrunnlaget. Dersom det ikke skal være del av beregningsgrunnlaget, bør dette begrunnes. Det bør også redegjøres for grenseflatene mot husholdningenes avdrag og renter på boliglån (kun den delen av lånet som er knyttet til kjøp eller nødvendig utbedring av boligen) som inngår i utgiftsgrunnlaget, og på hvilken måte dette omfatter utgifter til vedlikehold av boligen.¹⁹

Størrelsen på satsen

I 2022 var satsen på driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring på 13 251 kroner. Dette framstår som lavt sammenlignet med det som framkommer av de kildene vi har basert analysen vår på.

Både utgiftene til vedlikehold og forsikring avhenger av en rekke egenskaper ved boligen og husholdningen som bor i den. Særlig viktig er boligens standard og størrelse, samt antall personer i husholdningen. I prosjektet har vi beregnet gjennomsnittlige årlige utgifter til mellom 51 500 og 75 000 kroner for vedlikehold²⁰ og mellom 6 430 og 7 490 kroner kro-

¹⁹ Dersom det også framover skal være et skille mellom indre og ytre vedlikehold, anbefaler vi at det gjøres en egen beregning. I forbindelse med dette prosjektet har vi vært i kontakt med Bygganalyse AS (utarbeider Norsk Prisbok). Det er fra denne kilden vi har gjengitt årskostnader knyttet til vedlikehold, reparasjon og utskifting for en eksempelbygg i kapittel 2.2.2.

Det vil være mulig å lage et anslag på hvor stor andel av dette som er knyttet til henholdsvis indre og ytre vedlikehold. En slik beregning har imidlertid vært utenfor rammene av dette prosjektet.

²⁰ En tredje metode som beskrives i kapittel 2.2.2 gir et anslag på vedlikeholdskostnader på 102-146 000 kroner.

ner for husforsikring for husholdninger som bor i enebolig i 2021. I tillegg kommer innboforsikring på 1 093 kroner. Det tilsvarer samlede utgifter til vedlikehold og forsikring på mellom 59 023 og 83 583 kroner.

Selv om vi her ikke skiller på indre og ytre vedlikehold er dette en klar indikasjon på at dagens sats til «driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikring» som inngår i utgiftsgrunnlaget til bostøtte, er lavt sammenliknet med driftsutgiftene boligeiere faktisk har.

5 Referanser

Cappelen, Å., Haglund, A., Skjerpen, T., & Todsen, S. (2017). *Avskrivninger på boliger - En analyse basert på salg av brukte boliger*. Statistisk sentralbyrå. 2017/20.

Mulitconsult. (2009). *Levetider i praksis - prinsipper og bruksområder*. Utarbeidet for Direktoratet for byggkvalitet (DiBK).



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE