

Boliger belånes til pipa

Fire av ti selveiere som flyttet inn mellom 1992 og 1995, lånte 100 prosent eller mer av kjøpesummen. En må anta at det i vesentlig omfang ble stilt sikkerhet for lånene i annen fast eiendom. Kredittinstitusjonene har trolig også basert kredittgivningen på at boligprisene var på vei oppover og at gjeldsbetjeningserven¹ var god. Med stigende boligpriser de siste årene, er det i 1996 bare 2 prosent av disse selveierne som ikke har positiv egenkapital i boligen. Men hva hvis denne utlånspraksisen fortsetter, etterfulgt av en periode med stigende renter og synkende boligpriser?

Rolf Barlindhaug

Utlånspolitikken fra private kredittinstitusjoner ble gjenstand for kraftig kritikk under konjunkturoppgangen midt på 1980-tallet. I kjølvannet av kredittmarkedets deregulering, førte konkurransen institusjonene imellom til en aggressiv markedsføring og en intensivert kamp om lånekundene (NOU 1992:30). Låntakerne kunne nærmest uten kredittvurderinger fullfinansiere sine boligkjøp med lånt kapital. Takstene ble ofte satt med utgangspunkt i hva tilsvarende eiendommer nylig hadde blitt omsatt for. Selve prisstigningen gav grunnlag for en utlånsøkning innenfor de reglene som allerede gjaldt for sikkerhetsstillelse (Skånland 1996). Manglende kredittvurderinger og høye låneandeler førte til et stort tapspotensial da boligprisene begynte å falle, arbeidsledigheten økte, skattesystemet ble omlagt og folks inntektsforventninger ble justert ned.

Husholdningenes betalingsproblemer ble dels møtt med offentlige tiltak som etableringslån til refinansiering av dyre topplån, en gjeldsordningslov for husholdninger med virkelig store problemer, og dels med individuelle løsninger direkte mellom kredittinstitusjon og kunder i form av rentened-

settelse, nedskriving av gjeld osv. (Barlindhaug 1994, Gulbrandsen 1994). Bankenes tapsavsetninger til boligformål var uansett beskjedne (NOU 1992:30).

Gjennomgangen av erfaringer fra bankkrisen førte til en konstatering av at utlånspolitikken måtte endres. Det ble truffet tiltak for å skjerpe lånerutinene (NOU 1992:30). Krav til egenkapital på rundt 20 prosent måtte bli en selvfølge. Sidesikkerhet skulle stilles ved fravikelse av slike krav. Også Kredittilsynet var opptatt av at utlånspolitikken ble lagt om, og fikk bekreftet dette i en undersøkelse av kredittinstitusjonenes utlånspraksis (Kredittilsynet 1996).

I denne artikkelen benyttes data fra Boforholdsundersøkelsen 1995 og Norsk Gallup 1995 for å studere hvordan boliglånenes andel av kjøpesummen har variert med innflyttingsår over en tiårsperiode. Resultatene vil bli tolket i lys av den generelle økonomiske utviklingen og utviklingen på boligmarkedet spesielt. Kredittinstitusjonenes utlånspraksis vil bli kommentert og vurdert i forhold til låneandel og den andelen boliggjelden i dag utgjør av boligverdien.

Datakilder

Boforholdsundersøkelsen 1995 er foretatt av Statistisk sentralbyrå i samarbeid med Norges byggforskningsinstitutt og Kommunal- og arbeidsdepartementet. Undersøkelsen i 1995 er en landsomfattende utvalgsundersøkelse basert på intervju av 4 453 personer. Dataene er vektet slik at de er representative for husholdninger i Norge. Undersøkelsen tar sikte på å belyse boforholdene for ulike befolkningsgrupper. Videre gir den opplysninger om aktuelle boligproblemer, og hvordan boforholdene har endret seg over tid. Kartleggingen av boforholdene legger særlig vekt på boligstandard, disposisjonsforhold, boligøkonomi og boligmiljø.

Norsk Gallup 1995 er en landsomfattende utvalgsundersøkelse om husholdningenes økonomi, basert på intervju av 3 005 personer som er oppsøkt på sine adresser. Undersøkelsen er utarbeidet av NOVA (Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring) i samarbeid med Norges byggforskningsinstitutt.

Den høye lånegraden har inntil videre kunnet forsvares med lave renter og stigende boligpriser. Men hva hvis den "rause" kredittgivingen fortsetter, for så å bli etterfulgt av et marked der boligprisene synker, rentene stiger, og arbeidsmarkedet blir mer usikkert?

Store svingninger på boligmarkedet

Realprisen på boliger falt 33 prosent i perioden 1988 til 1993 og lå da 29 prosent under nivået fra 1980.² Nordvik (1995) fant at bare 12 prosent av boligene som ble bygget i 1993 og finansiert med husbanklån, hadde en markedsverdi som oversteg 95 prosent av anleggskostnadene. I 1993 lå boligprisene derfor langt under hva det kostet å bygge tilsvarende nye boliger, og at det kunne forventes en betydelig prisoppgang på brukte boliger. Renteforhold og andre etterspørselsstimulerende faktorer ville bestemme tidsforløpet. Prisnedgangen førte også til at den oppsparte egenkapitalen i bolig for mange husholdninger ble borte, og vel så det. Husholdninger som var i en fase der de ønsket en større bolig, manglet egenkapital, men hadde samtidig fått en betydelig økning i gjeldsbetjenings- evnen etter rentefallet. Med strenge krav til egenkapital ville de vært "innelåst" i boligmarkedet.

Mest som følge av en kraftig rentenedgang, steg boligprisene nominelt med 30 prosent fra 1. kvartal 1993 til 2. kvartal 1995 (Statistisk sentralbyrå 1996A). Omsetning av boligeiendommer i fritt salg økte med 57 prosent fra 1992 til 1995 (Statistisk sentralbyrå 1996A), mens de samlede utlån til boligformål økte med 6,1 prosent fra 1. kvartal 1993 til 1. kvartal 1995 (Statistisk sentralbyrå 1996B). Utlånsveksten kan være et resultat av flere faktorer; finansiering av nye boliger, enkelthusholdningers nedbetaling av boliglån, opplåning på eksiste-

rende bolig og opplåning ved eierskifte (Barlindhaug 1995). Forholdsvis svak økning i utlånsvolumet kan fremkomme selv med stor opplåning ved eierskifte, dersom mange husholdninger samtidig betaler ned boliggjeld. Både innløsning av husbanklån uten refinansiering og nedbetalingsprofilen på allerede gitte lån, har bidratt til nedbetaling av gjeld.

Lavere renter, økt sysselsetting og forventning om høyere boligpriser gir grunnlag for høyere låneandeler fra kredittinstitusjonenes side. Det har også vært viktig for kredittinstitusjonene å gå inn i boligmarkedet for å spre risiko, selv om rentemarginen har vært lav og fortsatt er synkende. Erfaringene fra bankkrisen og myndighetenes understrekning av en mer ansvarlig utlånspolitikk vil trekke i retning av lavere låneandeler enn tidligere, spesielt når det ikke kan stilles sidesikkerhet.

Låneandelene har økt de siste årene

Boforholdsundersøkelsen 1995 (BU95) gir opplysninger om hva hus-

holdningene betalte for sin nåværende bolig, innflyttingsår, hvor mye de lånte og hva de trodde boligen kunne bli solgt for på undersøkelsestidspunktet. Det ble ikke spurt om hvem som hadde gitt lånet, og hvordan lånet eventuelt var sikret. På samme tidspunkt ble det imidlertid gjennomført en større surveyundersøkelse av Norsk Gallup³. Her ble det i tillegg til spørsmålene ovenfor også spurt om kredittinstitusjon og sikkerhet.

Begge undersøkelsene viser at låneandelen er større jo kortere botiden er. En må ta i betraktning at mange av dem som hadde høy låneandel i 1986-1988 var unge under etablering. Dersom disse har flyttet senere, vil husholdninger med innflyttingsår 1986-1988 i BU95 i stor grad være etablerte husholdninger som kanskje hadde lave låneandeler den gang som et resultat av tidligere boligkariere. Boforholdsundersøkelsen fra 1988 viser imidlertid at låneandelen for selveiere som flyttet inn i 1986-1988, var på 71 prosent (Barlindhaug og Skogstad 1990), mens den i BU95

Tabell 1: Selveiere innflyttet i 1983 eller senere. Prosentvis fordeling av husholdninger etter størrelse på låneandel og innflyttingsår. Gjennomsnittlig låneandel

Innflyttingsår	Låneandel (i prosent av kostnad/kjøpesum)						Gjennomsnittlig låneandel	N=Antall husholdninger
	Sum	0-39	40-59	60-79	80-99	100 +		
Boforholdsundersøkelsen 1995								
1983-1985	99	9	17	26	22	25	75	211
1986-1988	99	7	15	29	22	27	78	230
1989-1991	100	11	16	24	21	28	76	261
1992-1995	99	5	11	18	23	42	84	368
Norsk Gallup 1995								
1983-1985	99	16	13	30	28	12	67	106
1986-1988	100	16	12	29	27	16	68	144
1989-1991	100	13	16	26	21	24	70	172
1992-1995	101	16	8	19	21	37	74	303

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1995 (BU95) og Norsk Gallup 1995 (NG95). I BU95 ble det spurt om hvor mye en lånte, i NG95 om hvor stor egenkapitalen var. NG95 gir derfor ikke høyere låneandeler enn 100. Dette kan bidra til å forklare forskjellen i gjennomsnittlig låneandel mellom undersøkelsene

var 78 prosent for dem som fortsatt bodde i disse boligene. Dette kan tyde på at det er de som har hatt mest egenkapital som har flyttet videre, og at husholdninger med høy låneandel, og som dermed tapte all egenkapital under boligprisfallet etterpå, ikke har hatt mulighet eller ønske om å flytte.

Begge undersøkelsene viser at andelen som har lånt 100 prosent av kjøpesummen eller mer, var større jo senere innflytting. Ifølge Boforholdsundersøkelsen 1995 økte andelen uten egenkapital fra mellom 25 og 28 prosent i perioden 1983-1991 til 42 prosent i perioden 1992-1995. Dataene fra Norsk Gallup bekrefter denne økningen, dog viser disse dataene en jevnere økning gjennom hele perioden. Husholdninger med fullfinansiering i perioden 1992-1995 var overrepresentert i spredtbygde strøk og i tettsteder under 2 000 innbyggere, samt i aldersgruppen under 30 år. Hele 60 prosent av dem kom fra et tidligere leieforhold, men også blant dem som flyttet fra en selveid bolig, var det 29 prosent som fullfinansierte. De hadde i gjennomsnitt en bolig gjeld i begynnelsen av 1995 på 572 000 kroner, 1,7 ganger husholdningens samlede brutto årsinntekt i 1994 (BU95). Dette skulle tilsi at gjeldsbetjeningsvnen var svært god. Boligundersøkelsen 1995 viser kun små endringer i låneandel gjennom perioden 1992-1995, en periode med stigende boligpriser. Låneandelen var høyest i 1994.

En kan spørre hvilken utlånspraksis i kredittinstitusjonene som lå bak en utvikling der hele 4 av 10 husholdninger som flyttet inn i årene 1992-1995, lånte hele kjøpesummen eller mer.

Kredittilsynet undersøkte kredittinstitusjonenes utlånspraksis i oktober 1995 gjennom en spørreundersøkelse til et utvalg av institusjoner (Kreditttil-



synet 1996). Normal belåningsgrad var 80 prosent av verdigrunnlaget (takst, kjøpesum eller skjønnsmessig fastsettelse). Mange banker opplyste at de gikk over denne grensen dersom kunden hadde god tilbakebetalingsevne eller kunne stille sidesikkerhet. Enkelte institusjoner kunne ikke gi opplysninger om sammensetningen av låneporteføljen etter sikkerhet, andre bare etter grove kategorier. Undersøkelsen konkluderte med

at det fra 3. kvartal 1994 ikke så ut til generelt å ha vært noen økning i andelen av institusjonenes boliglånsporføljer som lå over 80 prosent av verdigrunnlaget. Videre opplyste noen få institusjoner at de hadde skjerpet inn retningslinjene for kundens tilbakebetalingsevne.

En mulig delforklaring på den høye utlånsandelen kan være at de som har taksert boligene i mindre grad

har brukt faktisk markedsverdi som referanse, men i stedet har tatt utgangspunkt i normale byggekostnader. I så fall ville verdigrunnlaget være større enn salgsprisen, og dermed minske behovet for egenkapital.

Gjeldsbetjeningsevnen har forbedret seg kraftig fra 1988 og frem til 1995 (Johansen 1996). Personer i aldersgruppene 25-34 år og 35-44 år har hele tiden hatt den dårligste gjeldsbetjeningsevnen, men også her har det skjedd en markert forbedring. Dette taler for at langt flere nå slipper gjennom bankenes krav til tilbakebetalingsevne.

Problemer knyttet til betaling av renter og avdrag på lån var større for de med låneandeler over 80 prosent enn for samtlige eiere, men forskjellen var liten. Mens 6 prosent av alle eiere som flyttet inn etter 1985, hadde slike problemer, gjaldt dette 8 prosent av dem som hadde høye låneandeler (Norsk Gallup 1995). Problemene varierte ikke med innflyttingsår etter 1986, men var betydelig lavere for dem som flyttet inn før 1986.

Forretnings- og sparebanker dominerer boligfinansieringen

Sparebankene hadde størst markedsandel av boliglån gitt i perioden 1986-1995, målt i antall lån. Underlagsmaterialet viser at dette gjelder både 1. og 2. prioritetslån. Forretningsbankene økte sin andel av 1. prioritetslånene under lavkonjunkturen, mens sparebankene reduserte sin. De siste årene er markedsandelene både til forretnings- og sparebankene tilbake der de var i 1986-1988. Økningen i Husbankens andel har skjedd på bekostning av gruppen "andre".

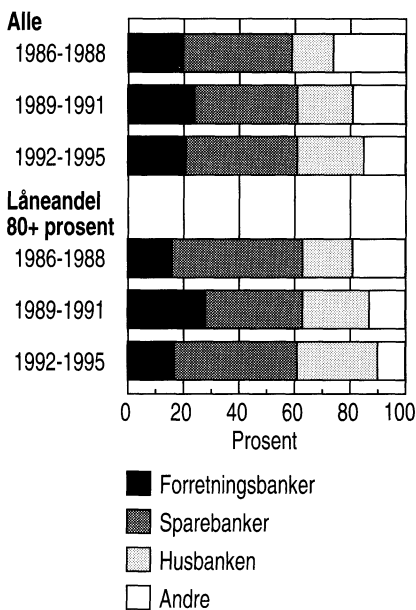
De fleste av 2. prioritetslånene i kategorien husbank-/etableringslån er etableringslån gjennom kommunene. Det ble gitt relativt mange etable-

ringslån i perioden 1989-1991. Antall totalt gitte etableringslån holdt seg oppe, selv om totalt antall omsetninger gikk ned i takt med nedgangen i boligprisene (Barlindhaug 1994).

Ser vi kun på dem som har en gjeldsandel på 80 prosent eller mer, er mønsteret svært likt. Både sparebankene og Husbanken har større andeler av 1. prioritetslån blant disse låntakerne, spesielt på bekostning av gruppen "andre".

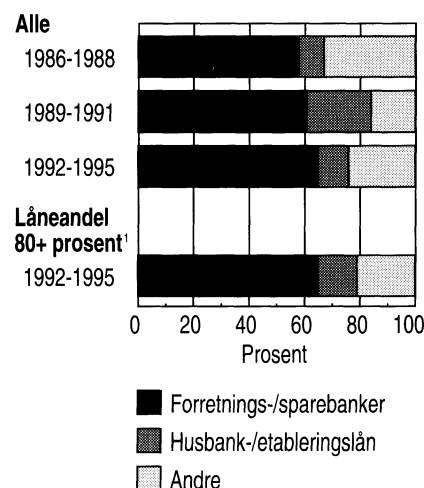
Når det gjelder beholdning av boliglån som et resultat av nye utlån, refinansiering og nedbetaling av gjeld, har forretnings- og sparebankene økt sin andel de siste årene på bekostning av alle andre institusjoner, med relativt størst nedgang for kredittforetakene. Dataene fra Norsk Gallup viser at det er nesten like mange som har

Figur 1: Husholdninger i 1995 fordelt på låneinstitusjon og innflyttingsår. Alle selveiere og selveiere som har lånt 80 prosent eller mer av kjøpesummen ved innflytting. 1. prioritetslån



Kilde: Norsk Gallup 1995

Figur 2: Husholdninger i 1995 fordelt på låneinstitusjon og innflyttingsår. Alle selveiere og selveiere som har lånt 80 prosent eller mer av kjøpesummen ved innflytting. 2. prioritetslån



¹ Andelen for innflyttingsperiodene 1986-1988 og 1989-1991 er utelatt pga. for få observasjoner

Kilde: Norsk Gallup 1995

innfridd husbanklånet uten å refinansiere, som det er husbankkunder som har refinansiert lånet. Av dem som refinansierte husbanklånet enten i 1994 eller i 1995, tok 58 prosent opp et nytt lån i en sparebank og 31 prosent et nytt lån i en forretningsbank eller Postbanken.

Sikkerhet for lån gir adgang til egenkapitaloppbygging

Analysen av utviklingen i låneandeler tyder på at de som kjøpte boliger mens prisene var på bunnen, var husholdninger med et mindre lånebehov. De som hadde mistet sin egenkapital under boligprisfallet, synes å ha vært lite mobile i den perioden. For mange med negativ egenkapital i bolig, ville det da ha vært økonomisk gunstig å være netto kjøper av bolig. Både finansieringsproblemer og mangelen vilje til å kjøpe noe dyrere med negativ egenkapital, kan ha vært ut-

Tabell 3: Prosent av husholdningene med sikkerhet i bolig eller fast eiendom, etter type lån og innflyttingsår. Alle selveiere og selveiere som har lånt 80 prosent eller mer av kjøpesummen ved innflytting

Type lån	Alle			Låneandel 80 prosent +		
	1986-1988	1989-1991	1992-1995	1986-1988	1989-1991	1992-1995
Boliglån 1	94	91	90	95	93	87
Boliglån 2	90	83	79	86	87	78
Boliglån 3	-	-	75	-	-	-

Kilde: Norsk Gallup 1995. - for få observasjoner

slagsgivende for mange. Selv om boligprisene var lave, kan bankenes utlånspolitikk ha vært påvirket av fortsatt høy arbeidsledighet, høye renter og usikkerhet omkring tidspunktet for et konjunkturomslag.

Å gå inn i boligmarkedet på riktig tidspunkt, dvs. være nettkjøper av bolig når prisene er lave, vil kunne være avgjørende for fremtidig oppbygging av egenkapital i bolig. Særlig unge leietakere, men også eiere som gjennom et prisfall har tapt all egenkapital, vil kunne oppleve finansieringsvansker. Det vil derfor være de som har mulighet for sidesikkerhet og kausjon som får fullfinansiering og adgang til egenkapitaloppbygging. Sannsynligheten for at denne adgangen er skjevt fordelt vil være stor.

Ved låneandeler utover 80 prosent krever kredittinstitusjonene vanligvis sidesikkerhet i annen eiendom eller kausjon. I Norsk Gallup ble det spurt om type sikkerhet. Et av svaralternativene var "pant i bolig/fast eiendom", et annet alternativ "kausjon". Pant i bolig/fast eiendom inkluderte også pant i annen eiendom enn den husholdningen kjøper. Sikkerheten kunne derfor være god, selv om kunden hadde fullfinansiert kjøpet.

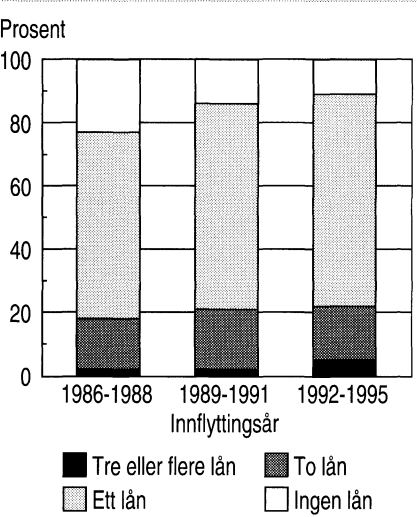
Et stort antall husholdninger oppgir sikkerhet i bolig/fast eiendom for alle boliglån. Andelen lån med sikkerhet i bolig/fast eiendom er lavere for 2. prioritetslån enn for 1. prioritets-

lån. Det er også en tendens til at andelen med sikkerhet i bolig/fast eiendom har sunket noe over tid, mens andelen kausjoner har økt. Alle kausjonene gjelder de som har en gjeldsandel på 80 prosent eller mer.

Stigende boligpriser - økende egenkapital i bolig

Bankenes utlånspraksis med høye låneandeler de siste årene kan forklares av konjunkturomslaget, økt selssetting, rentefall og boligpriser som lå betydelig under hva det kostet å bygge nytt. Selv en belåningsgrad på 100 prosent ville innebære liten

Figur 3: Selveiere innflyttet 1986 og senere. Prosentvis fordeling av husholdninger på antall boliglån i 1995, etter innflyttingsår



Kilde: Norsk Gallup 1995

panterisiko. Prisene kunne ikke falle mer, bare stige. Med den lave renten ville sannsynligheten for at husholdninger skulle komme i betalingsproblemer være liten.

Et stort flertall av selveierne hadde kun ett boliglån i 1995. Det var svært få som hadde tre eller flere lån.

Det har også blitt mer vanlig at banker gir ett lån innenfor 80 prosent av lånetakst i stedet for å splitte lånet i ett 1. og ett 2. prioritetslån med ulike rentesatser. I 1995 var det ifølge Norsk Gallup 23 prosent av dem som flyttet inn i sin nåværende bolig i 1986-1988 som ikke hadde boliggjeld. Denne andelen var på 11 prosent for innflyttere i perioden 1992-1995. Et tilsvarende mønster fins i BU95, men andelen uten boliggjeld var der hhv. 15 og 7 prosent.

Prisstigningen de siste tre årene har redusert gjeldsandelen betydelig for dem som har flyttet inn mens prisene var på bunn og i perioden deretter. Også gjeldsandelen for dem som flyttet inn i perioden 1986-1988 har falt betydelig, selv om prisnivået i 1995 ikke var så forskjellig fra prisnivået i 1986-1988. Dette innebærer at mange av disse i løpet av ca. åtte år har foretatt en betydelig nedbetaling av boliglån.

Boligprisene har steget med 15 prosent fra 1. kvartal 1995 til 2. kvartal 1996 (Statistisk sentralbyrå 1996A). Når denne prisstigningen anvendes på alle anslåtte omsetningspriser i BU95, og nedbetaling av boliglån antas å ha vært på 5 prosent i perioden, reduseres andelen selveiere med negativ egenkapital i bolig fra 10 til 2 prosent for dem som flyttet inn i årene 1992-1995. Til tross for at fire av ti innflyttere fra denne perioden lånefinansierte hele boligkjøpet, er det midt i 1996 kun 2 prosent som ikke har bygget opp egenkapital i bolig.

Tabell 4: Selveiere innflyttet i 1983 eller senere. Prosentvis fordeling av husholdninger, etter størrelse på LTV¹-rate og innflyttingsår. Gjennomsnittlig LTV-rate

Innflyttingsår	LTV - Boliglån i prosent av antatt salgspris						Gjennomsnittlig LTV	N=Antall husholdninger
	Sum	0-39	40-59	60-79	80-99	100 +		
BU-95								
1983-85	100	60	24	10	4	2	32	135
1986-88	99	35	24	18	13	9	53	155
1989-91	100	34	21	23	12	10	54	197
1992-95	100	20	18	23	29	10	66	329

¹ LTV: Loan to value, dvs boliglån som andel av antatt salgspris. Kun boliger der antatt salgsverdi gjelder 1 bolig i huset
Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1995.

Konklusjoner

Det sterke boligprisfallet i perioden 1988-1993 reduserte husholdningens egenkapital i bolig betydelig. Rentenedgangen som startet i 1993 fikk boligprisene til å øke igjen fra 2. kvartal 1993. Mange av dem som flyttet etter dette, hadde derfor et stort lånebehov. Både Boforholdsundersøkelsen 1995 og Norsk Gallup 1995 viser at andelen husholdninger som lånte 100 prosent eller mer av kjøpesummen, var høy for dem som flyttet inn i perioden 1992-1995, sammenlignet med husholdninger med tidligere innflyttingsår. Omfanget av kausjon på boliglån var ubetydelig, men vi kan ikke skille ut omfanget av sikkerhet i annen eiendom enn egen bolig. Kredittinstitusjonene skjerpet sin utlånspraksis etter bankkrisen på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet, men har likevel i stort omfang fullfinansiert husholdningenes boligkjøp. En må anta at det i betydelig omfang er stilt sikkerhet i annen eiendom. Det har vært et ønske fra kredittinstitusjonene om å ha en betydelig boliglånsportefølje, samtidig som konkurransen om lånekundene har vært stor. Dessuten har tapene på utlån til boligformål vært små. Kredittinstitusjonene har trolig også basert kredittgivningen på at boligprisene var på vei oppover, og at avstanden til et normalt prisleie var stor. I tillegg førte den lave renten til

at gjeldsbetjeningsevnen hos husholdningene økte. Nedbetaling av boliglån og fortsatt prisstigning etter innflytting, har gjort at andelen selveiere innflyttet i perioden 1992-1995, med negativ egenkapital i bolig, ble redusert fra 42 prosent på innflyttingstidspunktet til 2 prosent midt i 1996.

Selv om prisene fortsatt skulle stige noe, var boligmarkedet i 1996 mer i balanse enn tidligere, og sannsynligheten for et fall i boligprisene som følge av en renteoppgang, absolutt til stede. Lav inflasjon fører til at en reell boligprisedgang også kan føre til en nominell nedgang. Lånetaksten bør derfor fastsettes med utgangspunkt i et normalprisnivå, ikke i en verditakst basert på omsettinger av lignende eiendommer. Samtidig har boligmasseens verdiøkning gjort det lettere for husholdninger å stille med egenkapital, noe som vil bidra til reduserte låneandeler de kommende årene.

- 1. Definert som gjeldsrenter i forhold til kontantoverskudd, der kontantoverskuddet er lik yrkesinntekt, renteinntekter pluss overføringer minus skatter.
- 2. Prisutviklingen baseres på materiale fra Norges byggforskningsinstitutt og Norges eiendomsmeglerforbund fra 1980-1991, og på tall fra Statistisk sentralbyrå fra 1992.

3. Undersøkelsen ble foretatt i samarbeid med NOVA og Norges byggforskningsinstitutt.

Litteratur

Barlindhaug, Rolf og Hans Petter Skogstad (1990): *Boligøkonomi på 80-tallet. En rapport fra Boforholdsundersøkelsen 1988*. Prosjektrapport 66. Norges byggforskningsinstitutt.

Barlindhaug, Rolf (1994): *Kommuners bruk av etableringslån*. Prosjektrapport 151. Norges byggforskningsinstitutt.

Barlindhaug, Rolf (1995): *Kan eldres boligformue redde velferdsstaten? Mulige virkninger av å omgjøre bundet kapital i boliger til kontanter*. Prosjektrapport 186. Norges byggforskningsinstitutt.

Gulbrandsen, Lars (1994): Bankene hjelper gjeldsofrene, *Økonomisk revy* nr. 1/94. Den Norske Bankforening.

Johansen, Harald (1996): Gjeldsbetjeningsevnen i husholdningssektoren. *Penger og kreditt* nr. 2 1996. Norges Bank.

Kredittilsynet (1996): "Oppsummering av boliglånsundersøkelsen oktober 1995." Kredittilsynet, januar 1996.

Nordvik, Viggo (1995): *Husbankens virkemidler. Hvordan virker de?* Prosjektrapport nr. 187, Norges byggforskningsinstitutt.

NOU 1992:30: Bankkrisen. Finans- og tolldepartementet, Oslo, Akademika.

Skånland, Hermod (1996): "Kriser i eiendomsmarkedet". I *Marked, konkurranse og politikk*. Festtidsskrift til Egil Bakke. Fagbokforlaget.

Statistisk sentralbyrå (1996A): Bygginform. 10/96 og nr. 10/94.

Statistisk sentralbyrå (1996B): Statistisk månedshefte nr. 3/96 og nr. 8/95.

Rolf Barlindhaug er forsker ved Norges byggforskningsinstitutt, Boligforskningsavdelingen.