

Fra leie til eie: Effekt av, og brukernes erfaringer med, tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet

Rapport fra Kunnskapssenteret nr 8-2013

Systematisk oversikt



 kunnskapssenteret

Bakgrunn: Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo godt og trygt, og det har lenge vært bred politisk enighet om at nordmenn flest helst skal eie sin egen bolig. Startlån er ett av de boligøkonomiske virkemidlene som har som mål å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet i Norge. Lignende tiltak som er innført i andre land, for eksempel "Right-to-buy", er omtalt blant annet i boligutvalgets utredning "Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden". **Hovedfunn:** • Studiene som er inkludert for å besvare spørsmålet om effekt ble vurdert til å ha lav metodisk kvalitet. • Én studie viser en signifikant fordel for tiltaksgruppen etter fire år, men etter 10 år var det ingen signifikant forskjell. • Studiene som omhandlet spørsmålet om opplevelser og erfaringer med ulike tiltak, viser både positive og negative erfaringer, men ble vurdert til å ha lav metodisk kvalitet.

Tittel	Fra leie til eie: Effekt av, og brukernes erfaringer med, tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet.
English title	Effects of, and user experiences with, interventions aimed at assisting homeownership among low-income groups: a systematic review
Institusjon	Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten
Ansvarlig	Magne Nylenna, direktør
Forfattere	<i>Rolstad Nordlund, Kristina</i> , forsker (prosjektleder), Kunnskapssenteret, <i>Munthe-Kaas, Heather Menzies</i> , forsker, Kunnskapssenteret, <i>Noonan Eamonn</i> , seksjonsleder, Kunnskapssenteret, <i>Smedslund Geir</i> , seniorforsker, Kunnskapssenteret, <i>Thune Hammerstøm, Karianne</i> , forskningsbibliotekar/fagrådgiver, Kunnskapssenteret, <i>Wollscheid Sabine</i> , forsker, Kunnskapssenteret, <i>Aarland, Kristin</i> , forsker II, NOVA
ISBN	978-82-8121-528-3
ISSN	1890-1298
Rapport	Nr 8 – 2013
Prosjektnummer	688
Publikasjonstype	Systematisk oversikt
Antall sider	98 (124 inklusiv vedlegg)
Oppdragsgiver	Husbanken
Nøkkelord	Boligmarked, fra leie til eie, lavinntektshusholdninger, boligøkonomiske virkemidler, Startlån, Right to buy, Shared ownership
Sitering	Rolstad Nordlund K, Menzies Munthe-Kaas H, Noonan E, Smedslund G, Thune Hammerstrøm K, Wollscheid S og Aarland K. Fra leie til eie: Effekter av tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet. Rapport fra Kunnskapssenteret no. 7–2013. Oslo: Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten, 2013.

Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten fremskaffer og formidler kunnskap om effekt av metoder, virkemidler og tiltak og om kvalitet innen alle deler av helsetjenesten. Målet er å bidra til gode beslutninger slik at brukerne får best mulig helsetjenester. Kunnskapssenteret er formelt et forvaltningsorgan under Helse- direktoratet, men har ingen myndighetsfunksjoner og kan ikke instrueres i faglige spørsmål. Kunnskapssenteret tar det fulle ansvaret for synspunktene som er uttrykt i rapporten.

Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten
Oslo, mai 2013

Hovedfunn

Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo godt og trygt, og det har lenge vært bred politisk enighet om at nordmenn flest helst skal eie sin egen bolig. Startlån er ett av de boligøkonomiske virkemidlene som har som mål å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet i Norge. Lignende tiltak som er innført i andre land, for eksempel "Right-to-buy", er omtalt blant annet i boligutvalgets utredning "*Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden*".

I denne systematiske oversikten har vi undersøkt effekter av boligøkonomiske tiltak som har som mål å få lavinntektsgrupper inn i eiermarkedet samt hvilke erfaringer mottakere av slike tiltak har.

Effekt av boligøkonomiske tiltak

Vi inkluderte fire studier som omhandler spørsmålet om *effekt* av boligøkonomiske tiltak på disposisjonsform (dvs andelen som eier og som leier bolig), og som oppfylte våre inklusjonskriterier. Studiene som er inkludert for å besvare spørsmålet om effekt ble vurdert til å ha lav metodisk kvalitet.

Én studie viser en signifikant fordel for tiltaksgruppen etter fire år, men etter 10 år var det ingen signifikant forskjell. Kvaliteten på dokumentasjonen i de kvantitative studiene om effekt ble vurdert til å være lav eller svært lav. På grunn av den lave kvaliteten på studiene er det usikkert om tiltakene har effekt.

Opplevelser og erfaringer

Vi identifiserte 11 studier som omhandler spørsmålet om *opplevelser og erfaringer* med ulike tiltak og som oppfylte våre inklusjonskriterier. Studiene viser både positive og negative erfaringer, men ble vurdert til å ha lav metodisk kvalitet.

Tittel:

Fra leie til eie: Effekt av, og brukernes erfaringer med, tiltak som sikter til å få lavinntektsgrupper inn i eiermarkedet

Publikasjonstype:

Systematisk oversikt

En systematisk oversikt er resultatet av å

- innhente
- kritisk vurdere og
- sammenfatte relevante forskningsresultater ved hjelp av forhåndsdefinerte og eksplisitte metoder.

Svarer ikke på alt:

- Ingen studier utenfor de eksplisitte inklusjonskriteriene
- Ingen helseøkonomisk evaluering
- Ingen anbefalinger

Hvem står bak denne publikasjonen?

Seksjon for velferdstjenester ved Kunnskapssenteret har gjennomført oppdraget etter forespørsel fra Husbanken

Når ble litteratursøket utført?

Søk etter studier ble avsluttet august 2012.

Fagfeller:

Eksterne:
Medby, P. Forsker III, Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR)
Nordvik, V. Forsker I/Forskningsleder, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA)

Interne:

Austvoll-Dahlgren, A. Forsker
Årdal, C. Forsker/Kirkehei, I. Forskningsbibliotekar

Sammendrag

Bakgrunn

Å sikre befolkningen gode levekår, god helse og livskvalitet er en sentral intensjon i norsk velferdspolitik. Levekår måles ofte som individenes tilgang til ressurser som de kan bruke på ulike arenaer for å påvirke sine livsvilkår. Dette gjelder også på boligmarkedet der valgmulighetene blant annet er betinget av tilgangen til økonomiske ressurser som inntekt og formue.

Det framføres mange argumenter for at flere bør få hjelp til å etablere seg i egen eid bolig. Blant annet at det gir bedre nabolag, både fysisk og sosialt, og at boligeiere opparbeider seg formue i boligen gjennom nedbetaling av gjeld og eventuell verdiøkning. I tillegg er tilbudssiden av leiemarkedet i Norge preget av at de fleste vil eie bolig, og leiemarkedet består ofte av små boliger og leiekontrakter med kort varighet. Slik sett gir leiemarkedet i liten grad langsiktig botrygghet.

Denne oversikten er tenkt som et grunnlag for Husbankens videre oppfølging av boligutvalgets utredning *"Rom for alle"*, og vil kunne bidra til å belyse hvordan boligmarkedet kan videreutvikles samt til å identifisere behov for videre forskning på området.

Problemstillinger

I denne systematiske oversikten har vi oppsummert forskning som måler effekt av boligøkonomiske tiltak som har som mål å få lavinntektsgrupper inn i eiermarkedet, samt forskning om erfaringer blant mottakere av slike tiltak.

Metode

Vi har søkt systematisk etter studier som måler effekten av boligøkonomiske tiltak (mht disposisjonsform) og som inkluderer tidligere leietakere og førstegangsetablere med lav inntekt som har mottatt bistand i forbindelse med kjøp av bolig. Vi har

også søkt systematisk etter studier som undersøker mottakernes opplevelser og erfaringer med slike tiltak.

For spørsmålet om *effekt* av tiltak søkte vi etter studier med følgende studiedesign: randomiserte kontrollerte forsøk, ikke-randomiserte kontrollerte forsøk, kohortstudier, avbrutte tidsserier, kontrollerte før- og etterstudier, kasus-kontroll studier. For spørsmålet om mottakernes *opplevelser og erfaringer* med tiltakene søkte vi etter tverrsnittsstudier og kvalitative studier. Vi har også søkt etter systematiske oversikter som oppsummerer slike studier.

Minst to medarbeidere gikk, uavhengig av hverandre, igjennom titler og sammendrag til samtlige referanser som ble identifisert i litteratursøket. Relevante artikler ble bestilt og lest i fulltekst. Prosjektmedarbeiderne vurderte kvaliteten og hentet ut data fra de inkluderte studiene ved hjelp av ulike skjemaer tilpasset de ulike studietypene. De kvantitative studiene ble presentert deskriptivt og vurdert ved hjelp av GRADE.

De kvalitative studiene ble lest gjentatte ganger, med mål om å identifisere temaer og kategorier som ble satt inn i matriser. Analytiske temaer ble trukket ut og ønskede og uønskede opplevelser og erfaringer ble identifisert.

Resultat

Totalt har vi inkludert 15 studier i denne systematiske oversikten. Fire studier omhandler spørsmålet om *effekt av tiltak*, og 11 studier omhandler spørsmålet om *opplevelser og erfaringer*.

Av de kvantitative studiene var det én som så på effekt av Startlån, to som så på effekt av "Individual Development Accounts" (IDA) og én som så på effekten av "Gateway Transitional Families Program". Samtlige studier rapporterte om disposisjonsform og omfattet lavinntektsfamilier i Norge og USA. For alle utfallene som ble målt i disse studiene vurderte vi dokumentasjonsgrunnlaget til å være av lav eller svært lav kvalitet, og effektene er derfor usikre. Én studie viser en signifikant effekt for tiltaksgruppen etter fire år, men etter ti år var det ingen signifikant forskjell. Ingen andre studier påviser signifikante forskjeller mellom tiltaksgruppen og en sammenlignbar kontrollgruppe.

De kvalitative studiene beskrev lavinntektshusholdningers (førstegangsetablerere og/eller leietakere i kommunale utleieboliger) opplevelser og erfaringer med etableringstilskudd, "shared equity schemes" og delt eierskap (shared ownership), ulike typer av boligkooperasjoner, "lease-purchase", "Right-to-buy", "Habitat for Humanity International", "Home Ownership Program" og "Gateway Transitional Families Program". Datagrunnlaget genererte seks overordnede temaer: *Boforhold og nabolag, sosiale relasjoner, forutsigbarhet og kontroll, organisering av tiltaket, selvtillit og økonomi*. De fleste av disse temaene, unntatt "organisering av tiltaket", forekom i samtlige studier, men ble vektlagt noe ulikt. Kvaliteten på de kvalitative studiene er blitt vurdert som lav.

Diskusjon

En mulig forklaring på at studiene av IDA i Tulsa ikke påviser noen signifikante forskjeller mellom gruppene kan være de relativt lave boligprisene som var i området da forsøket ble gjennomført. Det kan se ut til at forsøket har akselerert kjøp, men ikke økt antallet boligeiere blant vanskeligstilte. Dette reiser spørsmål om graden av treffsikkerhet. Det vil si hvorvidt tiltak som tar sikte på å øke andelen eiere faktisk bidrar til at flere kan kjøpe eller om de (kun) akselererer etableringen blant grupper som ville ha kjøpt uansett på et senere tidspunkt. De inkluderte kvalitative studiene frembrakte imidlertid noen interessante temaer som kan generere hypoteser for utvikling av tiltak som kan prøves ut i fremtidige studier.

Konklusjon

Totalt har vi inkludert 15 studier i denne oversikten. På bakgrunn av kvaliteten på den tilgjengelige dokumentasjonen er vi usikre på effektene av Startlån, IDA og "Gateway Transitional Program". Også opplevelser og erfaringer knyttet til slike tiltak har nokså svakt kunnskapsgrunnlag.

Behov for videre forskning

Det er behov for mer forskning om *effekt* av ulike boligøkonomiske tiltak. Fremtidige studier bør ha lengre oppfølgingstid.

Key messages (English)

Paramount in Norwegian housing policy is the idea that everyone has the right to safe, secure and adequate housing. A key tenet is that people should be able to own their own homes. Start-up Loan (Startlån) is one of many interventions in Norway to support homeownership among individuals and families in economic difficulty or special needs. There is a strong interest in similar interventions from other countries, such as “Right-to-Buy” in the United Kingdom, as evidenced in the Housing Commission Report “Room for everyone. A social housing policy for the future.”

Effect of interventions to improve access to homeownership

- Four studies examining the effect of interventions to improve access to home ownership met our inclusion criteria.
- The included studies had low methodological quality and a high risk of bias.
- One study showed a significant advantage for the intervention group after 4 years, but after 10 years this effect was no longer significant.
- The quality of the evidence was assessed to be low or very low.
- We are therefore uncertain whether these interventions increase homeownership among low-income households.

Experiences of interventions to improve access to homeownership

- Eleven studies examining the experiences of participants in interventions to improve access to homeownership met our inclusion criteria.
- The included studies had low methodological quality.
- We identified both positive and negative experiences related to the interventions.

Title:

Effects and experiences of interventions aimed at supporting homeownership among low income groups: a systematic review

Type of publication:

Systematic review

A review of a clearly formulated question that uses systematic and explicit methods to identify, select, and critically appraise relevant research, and to collect and analyse data from the studies that are included in the review. Statistical methods (meta-analysis) may or may not be used to analyse and summarise the results of the included studies.

Doesn't answer everything:

- Excludes studies that fall outside of the inclusion criteria
- No health economic evaluation
- No recommendations

Publisher:

Norwegian Knowledge Centre for the Health Services

Updated:

Last search for studies: August 2012.

Peer review:

Medby, P. Researcher, Norwegian Institute for Urban and Regional Research (NIBR)

Nordvik, V. Researcher, Norwegian Social Research (NOVA)

Austvoll-Dahlgren, A. Researcher

Årdal, C. Researcher/Kirkehei, I. Research Librarian

Executive summary (English)

Background

Norwegian welfare policy is centred on the idea that everyone has the right to a satisfactory standard of living, good health and quality of life. Standard of living is often defined as an individual's access to resources which can be employed in different domains in order to maintain one's living conditions. In the housing market, choices depend on access to resources such as income and wealth.

Many arguments are used to justify interventions to support homeownership: widespread homeownership leads to better neighbourhoods (physically and socially); homeowners accumulate wealth by paying down debt while the value of their home may increase. The fact that most people in Norway aim to own their own home affects the supply side of the rental market, which is characterized by small apartments and short-term contracts. Accordingly, the rental market offers little in the way of long-term security.

This systematic review was commissioned by the Norwegian State Housing Bank as part of the follow-up to the Housing Commission Report "Room for everyone". The review aims to shed light on aspects of the housing market in Norway and to identify areas for further research.

Objective

The review aims to summarize research on the effect of interventions to improve access to homeownership for low-income groups, and research on users' experiences with such interventions.

Method

We systematically searched databases and grey literature for studies which measured the effects of interventions to improve access to homeownership for low-

income groups, including former renters and low-income first-time buyers. We also searched for studies which examined users' experiences with such interventions.

For studies related to the effect of interventions, we included controlled study designs (randomized controlled trials, non-randomized controlled trials, cohort studies, interrupted time series, controlled before and after studies and case control studies). For studies related to users' experiences of interventions we included cross-sectional studies and studies with qualitative data collection methods.

At least two researchers independently read and assessed studies for inclusion or exclusion based on predefined inclusion criteria. We then assessed the methodological quality of the included studies using checklists appropriate for the study design, and extracted data according to pre-defined data extraction form for either quantitative or qualitative data. The outcomes from the quantitative analysis are presented in a narrative synthesis and assessed using The Grading of Recommendations Assessment, Development and Evaluation (GRADE). The qualitative studies were analyzed using the narrative synthesis method.

Results

Fifteen studies met the inclusion criteria for this systematic review: four studies related to the effect of interventions to improve access to homeownership for low-income groups and 11 studies related to users' experiences of such interventions.

One of the included quantitative studies examined the effect of Start-up Loan (Startlån), two studied the effect of Individual Development Accounts (IDA) and one studied the effect of the Gateway Transitional Families Program. The studies examined low-income families from Norway and USA (Oklahoma and Hawaii). We assessed the evidence base for each of the outcomes measured in the included studies to be of low or very low quality. Hence we are uncertain about the effects and it is difficult to base conclusions on these findings. While one study showed a significant advantage for the intervention group after four years, the effect showed no significance after 10 years.

The qualitative studies described the experiences of low-income households' (first-time buyers and/or former renters in municipal rental housing) with a variety of measures: establishment grants, shared equity schemes and shared ownership schemes, various types of housing cooperatives, lease-purchase, Right-to-buy, Habi-

tat for Humanity International, Home Ownership Program and Gateway Transitional Families Program. The evidence base generated six overarching themes: housing and neighbourhood, social relations, predictability and control, organization of the intervention, self-esteem and personal economy. Except for “organization of the intervention”, these themes were present to varying degrees across the included studies. The studies were assessed to have a high risk of bias.

Discussion

We are uncertain about the effects of interventions to improve access to homeownership for low-income groups, because the evidence base was assessed to be of very low quality. The included studies which examined IDAs demonstrated no significant differences between the control and intervention groups. A number of explanations were offered for this outcome, including the relatively low housing prices in the geographical area of the study. It appears that the Tulsa IDA experiment accelerated purchases, but in the longer term the intervention group did not significantly outperform the control group. The implication is that the intervention simply accelerated purchase among those who would have bought anyway at a later stage.

The qualitative studies threw up interesting themes which may inform the further development and testing of initiatives in this field.

Conclusion

Fifteen studies met the inclusion criteria for this systematic review. Given the available evidence we are uncertain of the effects of Start-up Loan, IDA and Gateway Transitional Program. The existing evidence base related to users’ experiences of receiving, or participating in interventions to improve access to homeownership for low-income groups was also assessed to be quite low.

Needs for further research

Further research on the effect of interventions to improve access to homeownership for low-income groups is needed. Future studies should have longer periods of follow-up.

Innhold

HOVEDFUNN	2
Effekt av boligøkonomiske tiltak på disposisjonsform	2
Opplevelser og erfaringer	2
SAMMENDRAG	3
Bakgrunn	3
Metode	3
Resultat	4
Diskusjon	5
Konklusjon	5
KEY MESSAGES (ENGLISH)	6
Effect of interventions to improve access to homeownership	6
Experiences of interventions to improve access to homeownership	6
EXECUTIVE SUMMARY (ENGLISH)	7
Background	7
Objective	7
Method	7
Results	8
Discussion	9
Conclusion	9
INNHold	10
FORORD	12
PROBLEMSTILLING	13
INNLEDNING	14
Bakgrunn	14
Om boligpolitiske tiltak	15
METODE	20
Metoder og arbeidsform	20
Inklusjonskriterier	22
Eksklusjonskriterier	23
Litteratursøking	24

Artikkelutvelging	26
Kvalitetsvurdering av studiene	26
Dataauthenting, analyse og vurdering	27
RESULTAT	31
Litteratursøk	31
Effekt av tiltak som har som mål å øke andelen boligeiere blant lavinntektshusholdninger	33
Opplevelser og erfaringer hos mottakerne	47
Hvilke erfaringer har beboerne med overgangen fra leie til eie?	59
Sammenstilling av kvalitative funn og effektstudier	70
DISKUSJON	71
Fra leie til eie: effekt av tiltak	71
Fra leie til eie: opplevelser og erfaringer med tiltakene	72
Generelle drøftinger	74
Styrker og svakheter med rapporten	76
KONKLUSJON	78
Behov for videre forskning	78
REFERANSER	80
VEDLEGG 1	99
Søkestrategier	99
VEDLEGG 2	108
Sjekklister	108
VEDLEGG 3	109
Evidenstabeller av inkluderte studier om effekt	109
Risk of bias table	112
Resultater fra tverrsnittstudien	113
VEDLEGG 4	114
Begrepsforklaringer	114
VEDLEGG 5	118
Ekskluderte studier	118

Forord

Husbanken har gitt Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten i oppdrag å oppsummere forskning om effekter av tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet. Som en del av oppdraget ba Husbanken om at også forskning som undersøker hvilke erfaringer mottakere av slike tiltak har skulle oppsummeres. Denne oversikten er tenkt som et grunnlag for Husbankens videre oppfølging av boligutvalgets utredning "*Rom for alle*", og vil kunne bidra til å belyse og videreutvikle boligmarkedet samt til å identifisere behovet for videre forskning på området.

Prosjektgruppen har bestått av:

- Kristina Rolstad Nordlund, prosjektleder og forsker, Kunnskapssenteret
- Heather Menzies Munthe-Kaas, forsker, Kunnskapssenteret
- Eamonn Noonan, seksjonsleder, Kunnskapssenteret
- Geir Smedslund, seniorforsker, Kunnskapssenteret
- Karianne Thune Hammerstrøm, forskningsbibliotekar/fagrådgiver, Kunnskapssenteret
- Sabine Wollscheid, forsker, Kunnskapssenteret
- Kristin Aarland, forsker II, NOVA

Kunnskapssenteret vil takke Sølvi Biedilæ (RBUP Øst og Sør) som gjennomførte søkene i EconLit og Hege Sletsjøe som oppdaterte søket i de andre databasene. Tusen takk også til Viggo Nordvik (NOVA) og Per Medby (NIBR) som har vært eksterne fagfeller, og til Astrid Austvoll-Dahlgren, Christine Årdal (prosjektplan) og Ingvild Kirkehei (rapportutkast) som har vært interne fagfeller.

Gro Jamtvedt
Avdelingsdirektør

Eamonn Noonan
Seksjonsleder

Kristina Rolstad Nordlund
Prosjektleder

Problemstilling

Denne systematiske oversikten er bestilt av Husbanken, og er et ledd i oppfølgingen av boligutvalgets utredning *"Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden"* (1). Hensikten med oversikten var å få mer kunnskap om effekter av ulike boligpolitiske tiltak som har som mål å hjelpe lavinntektshusholdninger inn på eiermarkedet. Det var også et mål å få mer kunnskap om brukernes opplevelser og erfaringer med slike tiltak.

I denne systematiske oversikten tar vi opp følgende problemstillinger:

- Hva er effekten av boligøkonomiske tiltak som har som mål å få lavinntektsgrupper inn i eiermarkedet?
- Hvilke erfaringer har mottakere av tiltakene og hvordan opplever de det å ha mottatt slike ytelser?

Innledning

Bakgrunn

Å sikre befolkningen gode levekår, god helse og livskvalitet er en sentral intensjon i norsk velferdspolitik. Levekår defineres ofte som individenes tilgang på ressurser som de kan bruke på ulike arenaer til å kontrollere og bevisst styre sine livsvilkår (2). Dette gjelder også på boligmarkedet, der valgmulighetene blant annet er betinget av tilgangen til økonomiske ressurser som inntekt og formue.

Boligutredningen *”Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden”* slår fast at bolig er en del av velferdspolitikken (1). Det overordnede målet i boligpolitikken er at alle skal kunne bo godt og trygt (3). Boligen som et velferdsgode står i en helt annen ramme enn boligen som en vare (4). Den engelske forskeren Stubbs uttrykker det spesifikke ved boligen som en vare slik:

“Housing (...) is a very particular kind of commodity.(...)It links basically with health and life expectancy as well as with family and domestic life, with patterns of paid employment, and with material and symbolic credit worthiness.” (5, s. 146)

Som velferdsgode skal boligen dekke den enkeltes behov. Vi har et fysisk behov for varme og beskyttelse, for en intimitetssfære vi selv har kontroll over og for den deltagelse og tilhørighet i samfunnet som boligen gir. Tilfredsstillelse av boligbehovet er et middel for samfunnsdeltakelse. Dermed utgjør boligen en av de grunnleggende ressursene på linje med helse, arbeid og utdanning (4).

En viktig dimensjon i folks boforhold er disposisjonsformer til egen bolig, dvs. hvilken rådighet beboerne har over egen bolig. Det primære skillet er mellom de som eier og de som leier bolig. I Norge har det lenge vært bred politisk enighet om boligpolitikken overordnede mål: nordmenn flest skal helst eie egen bolig. Boligeie har også blitt stimulert gjennom skattesubsidier og gunstige låne- og støtteordninger som har gjort det svært attraktivt å være boligeier. I St. meld nr 23, *”Om boligpolitikken”* er det uttrykt et ønske om at flere vanskeligstilte skal kunne eie sin egen bolig (3). Ønsket om at vanskeligstilte skal bli boligeiere fremmes også i boligutvalgets utredning *”Rom for alle”*(1). Ved hjelp av Startlån, boligtilskudd til etablering og

bostøtte skal disse husholdningene kunne kjøpe bolig, dekke de løpende bostøttene og bli boende i boligen.

Aarland, forsker ved NOVA, har i et notat gjort en vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper (6). Det konkluderes med at andelen leieboere som kan bli boligeiere må betegnes som høy. Det anslås at 37 prosent av ikke-kommunale leieboere og 53 prosent av kommunale leieboere kan ha økonomisk kapasitet til å eie bolig.

Det forekommer mange argumenter for at en bør hjelpe flere til å etablere seg i egen, eid bolig. Argumenter som er vanlige er at det genererer bedre nabolag, både fysisk og sosialt, og at boligeiere opparbeider seg formue i boligen gjennom nedbetaling av gjeld og eventuell prisstigning (7). Det å eie sin egen bolig kan også gjøre at mennesker føler stolthet over sin bolig, at de blir selvstendig og trygge (8).

Det kan også argumenteres generelt for tiltak som stimulerer flere til å eie sin bolig ut fra et rettferdighetshensyn ved at alle får tilgang til verdistigningen på boliger (1). Men det finnes også argumenter knyttet til levekår, og kanskje spesielt helsemessige aspekter som taler for at leietakere som kan hjelpes inn i eiermarkedet bør få bistand til dette. I tillegg kan det argumenteres for at dette er spesielt viktig i Norge, hvor tilbudssiden av leiemarkedet er preget av at de fleste vil eie bolig etter hvert. Leiemarkedet karakteriseres av små boliger og leiekontrakter med kort varighet. Slik sett kan den norske leiesektoren sies å i stor grad være en midlertidig sektor som i liten grad gir langsiktig botrygghet (1;9;10).

En norsk studie (11) om barn og unges levekår i lavinntektsfamilier viser at trangboddhet og mangler ved boliger, slik som kulde og støy, er mer utbredt i kommunale boliger. Videre viser studien at langvarig leie av kommunal bolig er spesielt utbredt blant lavinntektshusholdninger med ikke-vestlig bakgrunn. Innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn eier i betydelig mindre grad sin bolig enn dem med norsk bakgrunn, også dersom en kontrollerer for inntekt (11). På bakgrunn av dette er det viktig å innhente kunnskap om effekt av tiltak for å få disse gruppene inn i eiermarkedet.

Om boligpolitiske tiltak

I flere land, for eksempel USA, Australia, Storbritannia, og Norge er det et viktig boligpolitisk mål å tilrettelegge for at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. Prefe-

ransene for eieformen er forholdsvis sterke, både hos politikere og hos boligkonsumenter.

I de ovennevnte landene er det utviklet mange ulike tiltak for å øke eierandelen blant hushold med lave inntekter. Tiltakene varierer både når det gjelder innhold og målgruppe. De fleste har som hensikt å fremme eierskap ved hjelp av rene økonomiske midler som tilgang til både boligkreditt og tilskudd eller tilgang til å kjøpe bolig til under markedspris, mens andre også omfatter elementer av opplæring og rådgivning. Enkelte programmer har også eksperimentert med selve eieformen ved å tillate delt eierskap "shared ownership" der beboeren bare kjøper en viss andel av boligen, og ved å etablere ulike typer frittstående borettslag med lave innskudd kombinert med strenge regler for omsetningspris og til dels også tildeling.

Eksempler på modeller for økt eierskap blant lavinntektsgrupper

En del av de boligpolitiske tiltakene som har til hensikt å fremme eierskap blant lavinntektshusholdningene tilbyr deltakerne mer enn økonomisk støtte. De som administrerer disse tiltakene/programmene tilbyr også opplæring og rådgivning. Ett eksempel på et slikt tiltak er "*Individual Development Accounts*" (IDA).

IDA er et spareprogram fra USA rettet mot husholdninger med lav inntekt. Sparebeløpene blir matchet 2:1 når pengene blir brukt til et godkjent formål. Etablering i eid bolig er ett av hovedformålene med spareprogrammet. Tiltaket omfatter i tillegg opplæring og rådgivning om boligkjøpssituasjonen og tilværelsen som boligeier (12-16).

Et annet amerikansk tiltak er "*Gateway Transitional Families Program*". Programmet skal, gjennom å bidra med opplæring, bistand til arbeid/utdanning og økonomisk støtte, hjelpe beboere i offentlige utleieboliger over i egen eid bolig og til å bli sosialt og økonomisk selvhjulpne. Målgruppen er personer med lav inntekt som bor i offentlige utleieboliger eller står på venteliste. Programmet har to faser, den første som er på to år omfatter utdanning, arbeidstrening og andre aktiviteter som sikter til å gjøre deltakerne selvhjulpne. Fase to er på fem år og skal gi deltakerne tid til å etablere seg på arbeidsmarkedet og komme opp på et høyere inntektsnivå. I denne tiden kan husleien økes opp til 30 pst. av deltakernes inntekt. Leie som overstiger driftskostnaden for enheten går inn på en sperret sparekonto, penger som skal brukes til boligkjøp. Deltakerne får også råd om boligkjøp og økonomisk rådgivning (17).

Et annet eksempel er *"Public Housing Homeownership Demonstration Assessment"* (PHHD) i USA omfattet 17 ulike lokalt utformede modeller for salg av kommunale utleieboliger (totalt 1 315 enheter over 36 måneder) til leietakere. Strategiene omfattet opplæring og økonomisk rådgivning. Inntektskravene til de potensielle kjøperne varierte, men det var også generelle krav til organisasjonene som skulle delta. Blant annet måtte samtlige enheter som skulle selges være i god stand, organisasjonene måtte tilby rådgivning og det var ikke lov å omplassere beboere som ikke ønsket eller ikke hadde økonomi til å delta. Salg av boligene skjedde blant annet ved at en etablerte en form for boligkooperasjoner; limited-equity housing cooperatives (18-20).

"Limited-equity housing cooperatives" er en av modellene som er blitt tatt i bruk under PHHD i USA. Felles for disse boligkooperasjonene er at beboerne der ikke eier sin bolig, men andeler i selskapet som igjen eier boenhetene. Nivået på innskuddet er lavt, og verdien den enkelte beboer kan få ut av boligen ved salg er begrenset, dette for å sikre at boligen forblir rimelig for kommende beboere. Måten salgsprisen beregnes på kan variere mellom de ulike boligkooperasjonene. Kooperasjonene kan også være noe ulikt organisert. Beboerne har stemmerett og velger et styre som har ansvar for selskapet og som tar de fleste avgjørelsene. Inkluderer også opplæring av beboerne, for eksempel hvordan styre et kooperativ og lage budsjett (20).

En annen type tiltak som er blitt prøvd ut er økonomisk støtte i kombinasjon med egeninnsats. *Habitat for Humanity International (HFHI)* er en verdensomspennende, ideell organisasjon med aktiviteter i rundt 90 land i alle verdensdeler. Formålet med organisasjonen er å gi personer med lav inntekt tilgang til anstendige og rimelige boliger. Tiltaket som er relevant for denne oversikten, er boligbygging, som er én av flere aktiviteter Habitat driver. Byggevirksomheten er i stor grad basert på donasjoner, frivillig arbeid og ikke minst egeninnsats fra familiene selv. I tillegg tilbys boligkjøperne rentefrie lån med lang nedbetalingstid (21).

Startlån og "the Indigenous Home Ownership Program" (HOP) er eksempel på tiltak som sikter på å fremme eierskap ved hjelp av rene økonomiske midler.

Startlån (tidligere etableringslån og – tilskudd) har blitt brukt i Norge for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet eller til å kunne bli boende i boligen sin. Noen har også mottatt tilskuddsmidler (for eksempel boligtilskudd). Startlån er et tilbud for dem som ikke får boliglån i det vanlige kredittmarkedet. Målgruppene for Startlån er blant annet unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige og flyktninger. Lån gis til topp- eller fullfinansiering (22;23).

HOP er et tiltak som retter seg mot urfolk i Australia (minst en i husholdningen må være aborigin eller ha Torres Strait Islander-opphav). I tillegg er det økonomiske krav om blant annet betjeningsevne. De fleste lånene gis til førstegangsetablerere som har evne til å betjene et lån med lang nedbetalingstid, men som ikke får lån i det vanlige kredittmarkedet (24).

Avslutningsvis har vi tiltak som gir lavinntektshusholdninger mulighet for å kjøpe bolig til under markedspris. Eksempel på slike tiltak er "*Cleveland Housing Network's (CHN) Lease-Purchase Program*". CHN er en amerikansk ideell organisasjon som blant annet tilbyr familier som ellers ikke ville hatt mulighet for å kjøpe bolig, muligheter for å bli boligeiere. De tilbys en bolig for leie til en rimelig kostnad. Beboeren må leie boligen i 15 år, og får deretter mulighet for å kjøpe den til en pris under markedsverdi (25).

Å tilrettelegge for eie av egen bolig har vært et viktig mål i Storbritannia, hvor utviklingen mot et økt antall boligeiere akselererte på 1980-tallet. Et eksempel på en modell er "*Right-to-buy*": et initiativ som gir leietakere som har bodd i kommunale utleieboliger i 5 år juridisk rett til å kjøpe boligen de bor i til en pris under markedsverdi. Boligen selges til markedspris minus rabatt (fra 2. april 2012, maks £75 000) som beregnes ut fra botid og type bolig. Mellom 1990-2003 ble 1,7 millioner boliger solgt i England (8).

I tillegg er det blitt utviklet et bredt spekter av "*Low cost home ownership programmes*" (LCHO). Målet med disse er å få lavinntektsgrupper som ikke får finansieringstilgang i private kredittinstitusjoner, inn på eiermarkedet. Målgruppene er leietakere i kommunale boliger, førstegangskjøpere og offentlige ansatte som utfører spesielt viktige samfunnsoppgaver. For eksempel politi, sykepleiere og lærere (også kalt *Key Workers*). Eksempel på slike verktøy er "*Starter Homes Initiative*".

I Skottland er mange av ordningene rettet mot lavinntektsgrupper, organisert under "paraplyen" *LIFT: low-cost initiatives for first time buyers*. LIFT inkluderer "*Shared equity*" som er det dominerende tiltaket og "*Shared ownership*" som er et eldre tiltak. Ordningen med Shared equity innebærer rentefrie lån som gjør det mulig for kjøpere å kjøpe en andel av boligen (vanligvis mellom 60-80 pst.). Når boligen selges, får det lokale boligkontoret (som administrerer ordningen) og beboeren sine relative andeler av eiendommens verdi. Ordningen omfatter både nye og brukte boliger. Gjennom ordningen med Shared ownership tilbys lavinntektshusholdninger

en kombinasjon av leie og eie, dvs. de eier kun andeler av boligen mens de leier resten. Ofte begynner de med en andel på 25 pst., dvs. lavere enn for Shared equity-kjøperne (26).

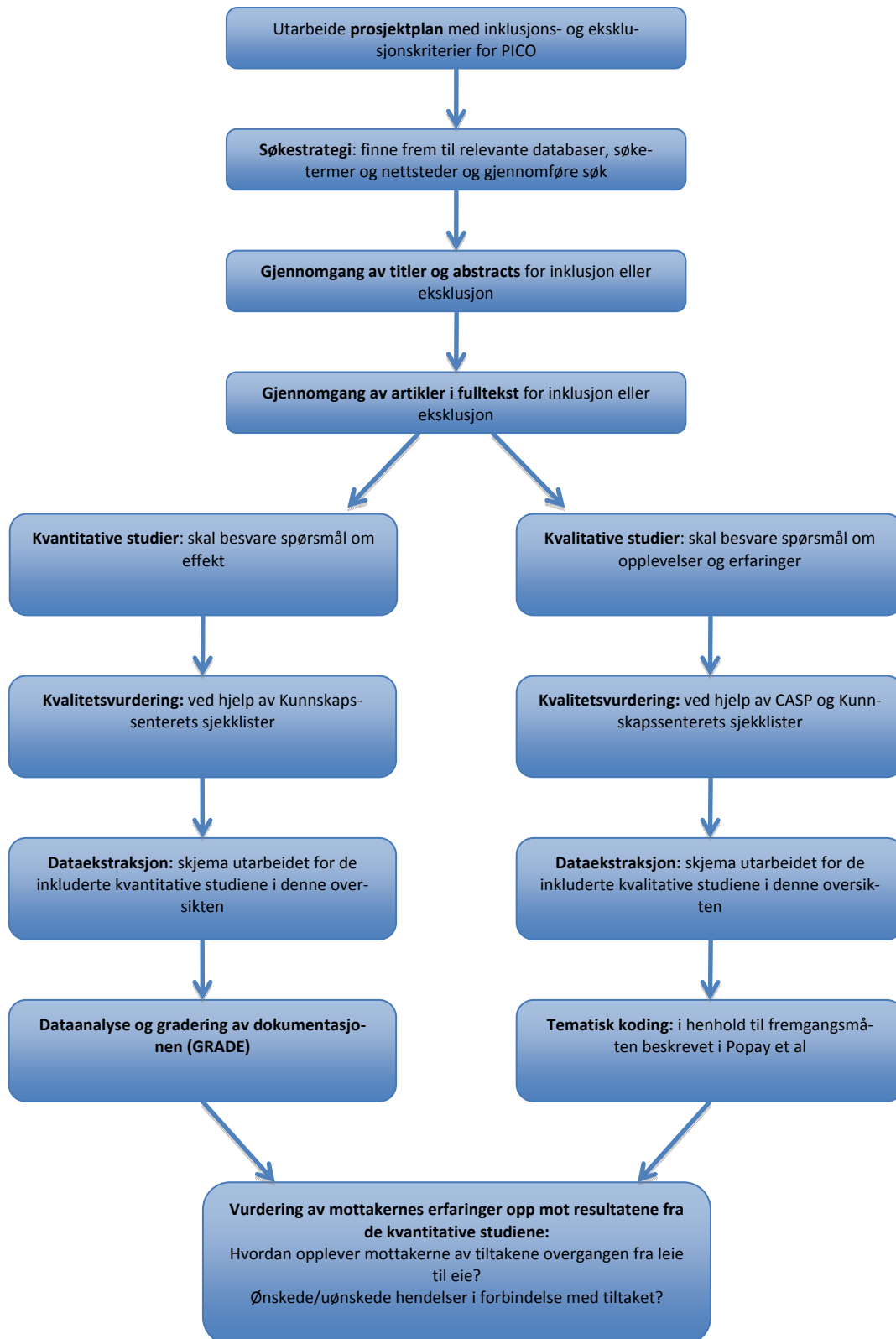
Metode

Metoder og arbeidsform

Denne systematiske oversikten omhandler to spørsmål, ett om effekt av boligpolitiske tiltak og et om opplevelser og erfaringer blant mottakere av slike ytelser. På bakgrunn av dette var det behov for å oppsummere både kvantitativ og kvalitativ forskning. Oversikten er utarbeidet i henhold til metodene beskrevet i Kunnskapssenterets metodehåndbok, CASP (Critical Appraisal Skills Programme) samt teknikker og verktøy for analyse og datasyntese beskrevet av Popay J. et al (27;28). Metoden til Popay et al er nærmere beskrevet i kapittelet om dataanalyse og – syntese.

Fremgangsmåten for arbeidet med denne oversikten er beskrevet i Figur 1.

Figur 1 prosessbeskrivelse



Inklusjonskriterier

Som vi har skrevet tidligere omhandler denne systematiske oversikten to spørsmål.

Inklusjonskriterier for effekt

For spørsmålet om *effekt* inkluderte vi studier med følgende studiedesign:

Studiedesign:

- Systematisk oversikt
- Randomiserte kontrollerte forsøk
- Ikke-randomiserte kontrollerte forsøk
- Kohortstudie
- Avbrutt tidsserie
- Kontrollert før-og etterstudie
- Kasus-kontrollstudie

Populasjon: Leietakere (i kommunal eller privat bolig) som er i målgruppen for tiltakene, for eksempel førstegangskjøpere, enslige, økonomisk vanskeligstilte men også såkalte "key workers"¹. Personer med minoritetsbakgrunn blir viet særlig oppmerksomhet og analyseres som en egen gruppe dersom de inkluderte studiene gir grunnlag for det.

Tiltak: Tiltak som sikter til å få flere leietakere til å eie sin egen bolig (for eksempel Low Cost Home Ownership-programmer, Shared Ownership- modeller, Startlån mfl.).

Sammenlikning: Ingen tiltak eller sammenlikning av tiltak som nevnt ovenfor

Utfall: *Primærutfall:* Disposisjonsform (dvs. juridisk tilknytning til boligen).

Sekundærutfall: Økonomi, helse, fysiske kvaliteter ved boligen samt fysiske og sosiale kvaliteter ved nabolaget.

Språk: Ingen restriksjoner i søket. Vi inkluderte samtlige studier, uavhengig av språk.

Inklusjonskriterier for erfaringer og opplevelser

For spørsmålet som omhandler mottakernes *erfaringer* og *opplevelser* med tiltakene inkluderte vi tverrsnittstudier og kvalitative studier som benyttet seg av ulike former for intervjuer (strukturerte og semi-strukturerte), fokusgrupper og spørreundersøkelser, i tillegg til systematiske oversikter over slike studier.

¹ Key Workers er offentlig ansatte, blant annet politifolk, lærere og sykepleiere.

Studiedesign:

1. Kvalitative studier. Med kvalitative studier mener vi studier som er basert på kvalitative forskningsmetoder (datainnsamling og analyse), dvs. som bygger på data som i liten grad egner seg for tallfesting. Vi inkluderer kvalitative studier som rapporterer empiriske, ikke-numeriske data (29).
2. Tverrsnittstudier som omhandler spørsmål knyttet til mottakernes opplevelser og/eller erfaringer med tiltaket.

Populasjon:	Leietakere (i kommunal eller privat bolig) som er i målgruppen for tiltakene, for eksempel førstegangskjøpere, enslige, økonomisk vanskeligstilte men også såkalte "key workers". Personer med minoritetsbakgrunn blir viet særlig oppmerksomhet og analyseres som en egen gruppe dersom de inkluderte studiene gir grunnlag for det.
Tiltak:	Tiltak som sikter til å få flere leietakere til å eie sin egen bolig (for eksempel Low Cost Home Ownership-programmer, Shared Ownership- modeller, Startlån mfl.).
Utfall:	Opplevelser og erfaringer med tiltaket, for eksempel stabilitet, trygghet og forutsigbarhet knyttet til rådighet over egen bolig.
Språk:	Ingen restriksjoner i søket. Vi inkluderte samtlige studier, uavhengig av språk.

Eksklusjonskriterier

Studiedesign:	Kvalitative studier som baserer seg på data som er innsamlet til andre formål, dvs. data som gjenbrukes fra andre studier. Studier som ikke har empiriske data, for eksempel simuleringer.
Populasjon:	Personer som <i>velger</i> å leie selv om de har egenkapital og et inntektsnivå som gir dem muligheter for å etablere seg på eiermarkedet og bostedsløse ² da de per definisjon ikke er leietakere i utgangspunktet.
Tiltak:	Rene kommersielle ordninger og tiltak med mål om opplæring/rådgivning som ikke også omfatter økonomisk støtte. Vi har

² Vi har tatt utgangspunkt i definisjonen som ble brukt i kartleggingen av bostedsløse, gjennomført i 2008. Overordnet definisjon av bostedsløs er: *"Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt".* For utdyping av definisjonen se for eksempel E. Dyb; K. Johannessen (2009) *"Bostedsløse i Norge 2008. En kartlegging"*, NIBR-rapport 2009:17, Oslo

heller ikke inkludert studier som omhandler tiltak som *indirekte* kan komme beboerne til gode, for eksempel subsidier til utbygere. Studier som sammenligner eie med leie og ser på effekter av de to disposisjonsformene (eie vs. leie) er heller ikke inkludert.

Avvik fra prosjektplanen

I prosjektplanen er lav inntekt definert som husholdninger med inntekt etter skatt per forbruksenhet (EU-skala) under 60 pst. av medianinntekten. I mange av de gjennomgåtte artiklene er ikke lav inntekt definert og populasjonen er kun beskrevet som lavinntektshusholdninger - alternativt er tiltakets målgruppe beskrevet som lavinntektshusholdning. Dette gjelder for eksempel i studier av "Right-to-buy". Det varierer dessuten mellom ulike land hva man bruker som utgangspunkt for definisjonen av lav inntekt. I USA for eksempel er lav inntekt ofte definert som 80 pst. av medianinntekten i det området du bor i.

Dette er forhold som vi ikke var klar over da prosjektplanen ble utarbeidet, men som ble tydelig under gjennomgangen av artikler i fulltekst. På bakgrunn av dette tok vi en avgjørelse om å inkludere samtlige studier der populasjonen eller målgruppen var beskrevet som lavinntektsgruppe, selv om inntektsnivået ikke var nøyaktig spesifisert.

Det er også gjort avvik når det gjelder type studiedesign som er inkludert. Vi har bare inkludert studier som tar for seg faktisk gjennomførte tiltak slik at simuleringer av hypotetiske situasjoner (for eksempel økonometriske studier og strukturmodeller) er utelatt. Sistnevnte har imidlertid en viktig funksjon når det gjelder å identifisere nye mulige tiltak og anslå effekten av dem. De kan også brukes til å beregne forventet samfunnsøkonomisk gevinst av et nytt tiltak. Mer konkret kan simuleringsmodeller for eksempel brukes til å utvikle nye låneordninger som bidrar til at enda flere lavinntektshushold kan bli boligeiere eller til å utvikle støtteprogrammer som bidrar til at denne gruppen boligeiere har større sjanse til å forbli boligeiere over tid.

Litteratursøking

I desember 2011 - januar 2012 gjennomførte vi et systematisk søk etter studier i følgende databaser:

- Bibsys
- Campbell Library
- Cochrane Library (alle databasene)
- EconLit

- ERIC
- HUD USER Database
- ISI Web of Science
- Libris
- MEDLINE
- Open SIGLE
- PsycINFO
- Sociological Abstracts
- Social Care Online
- Social Services Abstracts
- Social Science Research Network (SSRN) eLibrary

Søkene ble oppdatert i august 2012.

Et systematisk søk i databasen til ENHR (European Network for Housing Research) var også planlagt, men denne databasen fikk vi ikke tilgang til. Det er imidlertid lite sannsynlig at denne databasen inneholder sentrale studier som ikke er blitt identifisert i de andre databasene (ifølge eksperter).

I tillegg til ovennevnte databaser søkte vi på følgende nettsteder:

- www.ahuri.edu.au/
- www.boverket.se
- www.husbanken.no
- www.nibr.no
- www.nova.no
- www.sbi.dk
- www.boverket.se
- <http://www.sintef.no/byggforsk>
- <http://www.ibf.uu.se>

Det ble gjennomført ett fellessøk for begge problemstillingene. Forskningsbibliotekar Karianne Thune Hammerstrøm planla søkestrategien og utførte første søket, bortsett fra i EconLit. En oppdatering av dette søket (utenom EconLit) ble gjennomført av Hege Sletsjøe (Helsedirektoratet). Første søket samt oppdatert søk i EconLit ble gjennomført av Sølvi Biedilæ (RBUP Øst og Sør).

Den fullstendige søkestrategien for de forskjellige databasene er tilgjengelig i vedlegg 1.

Artikkelutvelging

Prosjektmedarbeiderne (KRN, GS, HMK, KAA, EN, KTH) har, i par og uavhengig av hverandre, gått igjennom titler og sammendrag til samtlige referanser som ble identifisert i litteratursøket. Artikler som ble vurdert som relevante, ble bestilt og lest i fulltekst av prosjektmedarbeiderne. Også dette ble gjort parvis og uavhengig av hverandre. Hver medarbeider fylte ut et inklusjonsskjema for hver fulltekstartikkel.

I de tilfeller det oppstod uenighet om inklusjon/eksklusjon løstes dette ved å trekke inn en tredje medarbeider for avklaring.

Kvalitetsvurdering av studiene

De inkluderte studiene ble kvalitetsvurdert av prosjektmedarbeiderne i par, og uavhengig av hverandre. Vurdering av risikoen for systematiske feil og skjevheter i de kvantitative studiene er blitt gjort ved hjelp av ”Risk of bias table” som beskrevet i Kunnskapssenterets håndbok (27). Kvaliteten på dokumentasjonen ble vurdert for utfallsmålene og ut fra de åtte kriteriene (se metodekapittelet for ytterligere beskrivelse av kriteriene). Tverrsnittstudien ble vurdert ved hjelp av Kunnskapssenterets sjekkliste (se vedlegg 2). Ut fra score på sjekklisten ga vi studien karakteren ”lav”, ”middels” eller ”høy”. Vi har ikke ekskludert noen studier på grunn av (lav) kvalitet.

Kvaliteten på kvantitative studiene beskrives slik:

- **Lav kvalitet:** Brukes hvis få eller ingen kriterier fra sjekklisten er oppfylt eller ikke er tilfredsstillende beskrevet. Svakheter kan innebære at studiens konklusjon er gal.
- **Middels kvalitet:** Brukes hvis noen av kriteriene fra sjekklisten ikke er oppfylt eller hvis kriteriene ikke er tilfredsstillende beskrevet. Det antas likevel at det er liten sjanse for at svakheter faktisk kunne ha endret studiens konklusjon.
- **Høy kvalitet:** Alle/nesten alle kriterier møtt. Eventuelle svakheter kan ikke endre studiens konklusjon.

De inkluderte kvalitative studiene ble vurdert ved hjelp av sjekkliste for vurdering av kvalitative studier fra [Critical Appraisal Skills Programme \(CASP\)](#). Vurderingene ble utført av to medarbeidere uavhengig av hverandre.

Vårt inklusjonskriterium spesifiserte at inkluderte kvalitative studier måtte ha fokus på opplevelser og erfaringer hos dem som hadde mottatt tiltaket og der dataene var samlet inn til undersøkelsens formål.

Som vi har skrevet ovenfor skjer kvalitetsvurderingen av studiene ved hjelp av ulike verktøy, avhengig av studiedesign. I tillegg finnes det mange ulike skalaer for kvalitetsvurdering, og disse kan generere ulike resultater (30). Sjekklistene og ”Risk of bias table” er utarbeidet med tanke på systematiske oversikter og vil kunne ha fokus på andre aspekter i en studie enn det som er vanlig i forbindelse med fagfellevurdering og publisering i vitenskapelige tidsskrifter. Dette innebærer at vi kan konkludere med lav eller middels kvalitet på en artikkel som er publisert i et tidsskrift. Dette innebærer imidlertid ikke at vi underkjenner den vurdering som er blitt gjort i forbindelse med publisering.

Dataauthenting, analyse og vurdering

Prosjektmedarbeiderne har, i par og uavhengig av hverandre, hentet ut data fra studiene ved hjelp av et dataekstraksjonsskjema tilpasset de aktuelle studietypene.

Effektstudier

For studiene som omhandlet effekt hentet prosjektmedarbeiderne (GS og EN) ut data om forfatter, årstall, problemstilling, studiedesign, kontekst (land), tiltak, populasjon (intervensjons- og kontrollgruppe), eventuelle forskjeller mellom de to gruppene ved baselinemåling, utfallsdata og resultater.

De inkluderte kvantitative studiene er for ulike for å kunne sammenfattes i en meta-analyse. Dette skyldes at noen av studiene mangler sentral statistisk informasjon samt at populasjonene er ulike.

Kvaliteten på dokumentasjonen

Vi har vurdert kvaliteten på dokumentasjonen for hvert utfallsmål i effektstudiene ved hjelp av GRADE (Grading of Recommendations, Assessment, Development and Evaluation; www.gradeworkinggroup.com). GRADE er en metode for å vurdere kvaliteten på dokumentasjonen (27). Det dreier seg om å vurdere hvilken tillit vi har til resultatene i de inkluderte studiene. Er det grunn til å tro at dette, samlet sett, er et robust effektestimert som neppe vil bli påvirket selv om det kommer nye studier? Spriker resultatene i en grad som gjør oss usikre på hva den sanne underliggende effekten egentlig er? Videre, treffer studiene helt med hensyn på type tiltak, personer det er prøvd ut på og utfall som er målt?

GRADE definerer kvaliteten på den samlede dokumentasjonen slik:

Høy kvalitet: Vi har stor tillit til at effektestimert ligger nær den sanne

effekten.

Middels kvalitet: Vi har middels tillit til effektestimater: effektestimater ligger sannsynligvis nær den sanne effekten, men effektestimater kan også være vesentlig ulik den sanne effekten.

Lav kvalitet: Vi har begrenset tillit til effektestimater: den sanne effekten kan være vesentlig ulik effektestimater.

Svært lav kvalitet: Vi har svært liten tillit til at effektestimater ligger nær den sanne effekten.

I GRADE-systemet utvikles det en evidensprofil for det spesifikke spørsmålet som skal belyses. En GRADE-profil viser hvilke vurderinger som er utført under graderingen av kvaliteten på dokumentasjonen, for hvert av de valgte utfallene. I tillegg presenteres en oppsummeringstabell (se tabell 2-tabell 4).

Metoden tar utgangspunkt i studiedesign, og omfatter åtte kriterier for å vurdere kvaliteten på dokumentasjon for hvert utfallsmål. Fem av disse faktorene kan bidra til å redusere vår tillit til resultatet:

1. Studiekvalitet: hvordan er studiene planlagt og utført? Studiekvaliteten eller risiko for systematiske feil ("risk of bias") vurderes for hvert av utfallene.
2. Konsistens: er det samsvar i resultatene mellom studiene?
3. Direkthet: hvor like er studiedeltakere, tiltak, sammenlikning og utfallsmål i de inkluderte studiene i forhold til de spørsmålene som stilles.
4. Presisjon: hvor presise er resultatene? Er det for få hendelser og stor usikkerhet i resultatene?
5. Rapporteringsskjevheter: er det grunn til å tro at det finnes upubliserte studier med motsatt konklusjon?

Øvrige tre kriterier kan bidra til å øke vår tillit til resultatene:

6. Sterk sammenheng mellom tiltak og utfall
7. Intensiteten i tiltaket/responseeffekt
8. Forvekslingsfaktorer

I GRADE håndteres både randomiserte og ikke-randomiserte studiedesign. Der det dreier seg om et effektspørsmål og dokumentasjonen består av randomiserte kontrollerte studier, er dette i utgangspunktet et godt grunnlag for å trekke konklusjoner om effektestimater. Randomiserte studier starter på høy kvalitet, dersom det imidlertid er svakheter i måten forsøkene ble utformet og gjennomført på (høy risiko for feil/skjevheter), kan kvalitetsbedømmelsen bli nedjustert ett trinn, eller ved

svært alvorlige svakheter justeres ned to trinn (til lav kvalitet). Hvis forsøkene i tillegg har relativt få observasjoner (lite data), kan kvaliteten nedgraderes ytterligere (til svært lav kvalitet).

I et annet tilfelle kan det for eksempel være et effektspørsmål som bare er bedømt ved hjelp av observasjonsstudier (kohort- eller kasus-kontrollstudier). Da er faren for å feilbedømme effekten større enn ved randomiserte forsøk, og vi starter på lav kvalitet. Dersom det imidlertid er påvist en sterk sammenheng mellom intervensjon og utfall, kan kvaliteten på dokumentasjonen oppgraderes ett trinn. Hvis studiene i tillegg kan dokumentere en klar sammenheng mellom intensiteten i tiltaket (for eksempel størrelsen på subsidiene eller tilskuddet) og utfallet, kan kvaliteten på dokumentasjonen oppgraderes enda ett trinn og alt i alt vurderes som høy.

Dersom en studie ikke er utført med ”blinding” kan kvalitetsbedømmelsen bli justert ned ett trinn, avhengig av om det er rimelig å anta at mangel på blinding kan ha innvirket på resultatene. Blinding er den prosess som hindrer at de som er involvert i forsøket vet hvilken gruppe deltakerne tilhører (se vedlegg 4 for ytterligere forklaring av dette). Innenfor velferdsfeltet kan deltakerne ofte vanskelig blindes, noe som innebærer at kvaliteten på en god del studier innenfor velferdsforskningen vil bli nedjustert.

To prosjektmedarbeidere vurderte, uavhengig av hverandre, kvaliteten på dokumentasjonen for de inkluderte kvantitative studiene ved hjelp av GRADE (se tabell 2- tabell 4).

Studier om erfaringer

For studiene som omhandlet opplevelser og erfaringer med tiltakene, hentet HMK og KRN ut data om forfatter, årstall, metode, populasjon, tiltak, eventuelle sammenlikninger, utfall, resultater og forfatterens konklusjoner. HMK og KRN ekstraherte følgende data: primært utsagn som stammet fra tidligere leietakere som har kjøpt bolig ved hjelp av offentlige tiltak, men også forfatterens fortolkninger av intervjudataene. Utsagn fra deltakerne i tiltakene er tatt inn i oversikten i form av direkte sitater. Vi har så langt det er mulig søkt å synliggjøre i hvilken grad noen av oppfatningene var mer vanlig forekommende enn de andre. I analysen er det ikke skilt mellom utsagn fra respondentene og fortolkninger gjort av forfatterne av studiene.

Dataene fra studier om opplevelser og erfaringer vil kunne bidra til å forklare hvorfor (noen av) tiltakene virker eller ikke virker, for hvem og under hvilke betingelser.

Videre vil de kunne bidra til kunnskap om hvordan tidligere leietakere opplever det å motta slike ytelser med det ansvar som følger, for eksempel økonomiske forpliktelser, ansvar for vedlikehold av boligen etc.

Kvalitative data som omhandlet opplevelser og erfaringer ble analysert og syntetisert ved hjelp av teknikker og verktøy beskrevet i "narrative synthesis framework", en iterativ prosess i fire faser (28).

- De inkluderte studiene ble lest gjentatte ganger, med mål om å identifisere temaer og kategorier som ble satt inn i matriser.
- Matrisene ble revidert i en prosess med mål om å syntetisere hovedfunnene på tvers av studiene i et antall overordnede temaer eller kategorier. I prosessen med å sammenligne så vi (KRN) spesielt etter eksplisitte forskjeller og likheter mellom studiene.
- Ut fra de reviderte matrisene ekstraherte vi (KRN) analytiske temaer, identifiserte ønskede og uønskede opplevelser og erfaringer. Likelydende temaer fra ulike studier ble deretter slått sammen.
- De kvalitative funnene ble deretter sammenstilt i *en* tabell (se tabell 7). Funnene er også trukket inn i den avsluttende analysen og opplevelser og erfaringer med tiltakene er drøftet opp i mot spørsmålet om effekt.

Sammenstilling av data – studier om effekt og opplevelser

Det argumenteres alt oftere for at kunnskap om opplevelser og erfaringer, som oftest hentet fra kvalitativ forskning, kan generere viktige bidrag til utviklingen av intervensjoner (31). Når det gjelder oppsummering av kvantitativ og kvalitativ forskning sammen eksisterer det mange ulike tilnærminger. Noen velger å analysere kvantitative data og kvalitative data i separate artikler/rapporter mens selve integreringen av funnene foregår i diskusjonskapittelet. Å kombinere ulike typer av data analytisk i en rapport har imidlertid et potensial for å avdekke mer om relasjoner mellom ulike typer kunnskap (32). De kvalitative studiene vil også kunne bidra til å forklare eventuelle forskjeller mellom studier når det gjelder effekt. Videre kan de bidra til å avdekke eventuelle ønskede eller uønskede hendelser i forbindelse med tiltaket. Vi har, av den grunn, valgt å foreta en helhetlig analyse, dvs. se de kvalitative funnene i sammenheng med de kvantitative.

Resultat

Litteratursøk

Søk i databaser, på nettsteder og kontakt med eksperter førte til at vi identifiserte 6 801 mulig relevante referanser (hvorav 716 nettreferanser) totalt. Referansene fordelte seg slik i databasene:

- Bibsys (495)
- Campbell Library (manuell gjennomgang av hele databasen)
- Cochrane Library (26)
- EconLit (1146)
- ERIC (255)
- HUD USER Database (421)
- ISI Web of Science (1424)
- Libris (14)
- MEDLINE (383)
- Open SIGLE (109)
- PsycINFO (470)
- Sociological Abstracts (711)
- Social Care Online (73)
- Social Services Abstracts (237)
- Social Science Research Network (SSRN) eLibrary (321)

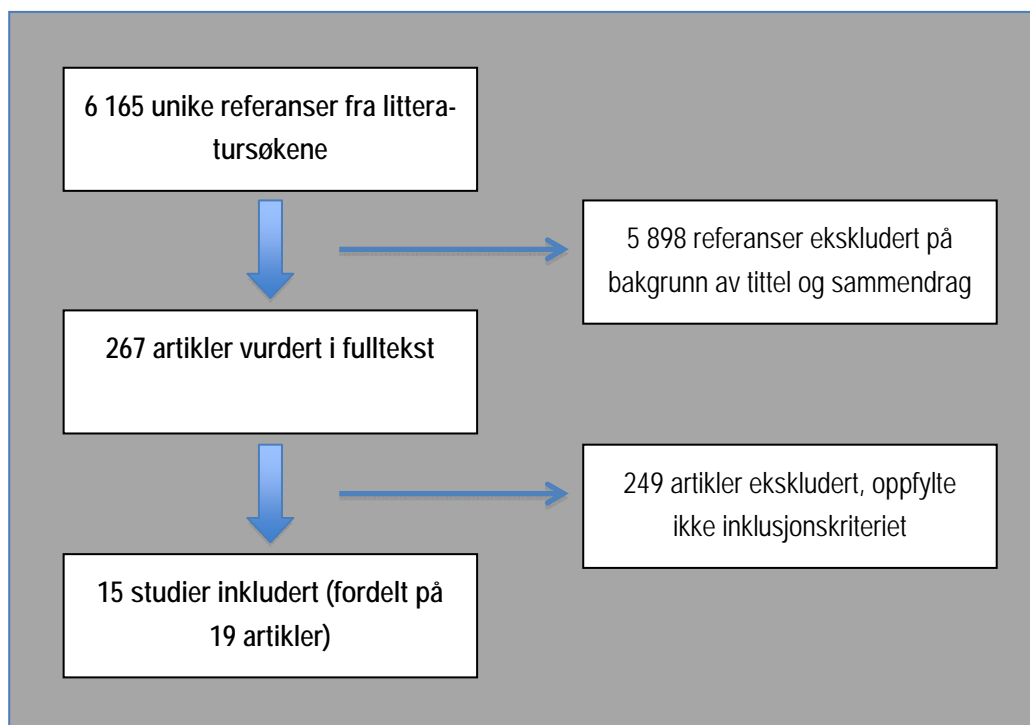
Etter kontroll av dubletter var det totalt 5 823 unike titler.

Etter oppdatert søk, gjennomført i august 2012, hadde vi totalt 6 165 unike referanser. Av disse ble 5 898 ekskludert på bakgrunn av vurdering av tittel og sammenheng.

267 artikler ble vurdert i fulltekst, hvorav 249 ble ekskludert, på grunn av at de ikke oppfylte inklusjonskriteriene.

For en oversikt over de ekskluderte studiene med en begrunnelse for eksklusjon, se vedlegg 5 (tabell 8).

Figur 2 Flytdiagram med oversikt over litteratursøk



Av de 6 165 referansene (hvorav 716 nettreferanser) som våre søk genererte, ble 5 898 referanser ekskludert på bakgrunn av tittel og sammendrag. Vi vurderte 267 artikler som mulig relevante. Etter en gjennomlesning av de 267 mulig relevante artiklene, ble 249 ekskludert.

Etter oppdatert søk, gjennomført i august 2012, ble ytterligere fire artikler vurdert som mulig relevant. Tre av disse ble ekskludert fordi de ikke oppfylte inklusjonskriteriene, mens en kvalitativ studie ble inkludert. I etterkant av det andre søket fant vi ytterligere en relevant artikkel. I alt inkluderte vi 15 studier, fordelt på 19 artikler. Fire studier omhandlet spørsmålet om effekt og 11 tok for seg spørsmålet om opplevelser og erfaringer.

De fleste studiene, kvantitative og kvalitative, er gjennomført i USA (n=9). To av de inkluderte kvalitative studiene er fra England, en er fra Skottland og en er gjennomført i Australia. To studier, en tverrsnittstudie og en kohortstudie, omhandler norske forhold. En av de inkluderte studiene omfatter både kvalitative og kvantitative data, og er referert til både i tabell 1 og tabell 5 (17).

Tabell 1 gir en oversikt over de inkluderte kvantitative studiene. En oversikt over de inkluderte kvalitative studiene og tverrsnittstudien finnes i tabell 5 og tabell 6.

Effekt av tiltak som har som mål å øke andelen boligeiere blant lavinntektshusholdninger

Vi inkluderte fire studier som omhandlet spørsmålet om effekt, én av disse er et randomisert kontrollert forsøk (rapportert i syv artikler). I tillegg inkluderte vi to kontrollerte før- og etterstudier, og en kohortstudie. Vi fant en systematisk oversikt som var relevant i denne sammenhengen (33). Vi hadde imidlertid allerede inkludert enkeltstudier som var inkludert i denne oversikten. På grunn av at oversikten favner bredere enn dette prosjektet valgte vi heller å inkludere de relevante studiene som enkeltstudier (12;15).

En oversikt over de inkluderte studiene som omhandler spørsmålet om effekt finnes i tabell 1. En av studiene omhandler norske forhold, og ser på effekt av Startlån (23). To av studiene ser på effekt av Individual development account (IDA) (12-16), og er gjennomført i USA. Den fjerde studien, som også er gjennomført i USA, undersøker effekt av deltakelse i Gateway Transitional Families Program (17). Kvaliteten på dokumentasjonen for hvert utfall er vurdert ved hjelp av GRADE og presentert i tabeller (se tabell 2-tabell 4). I vedlegg 3 finnes også evidenstabeller som gir en mer utførlig oversikt over studiene, hvor studiedesign, deltakerne, utfall og resultatene beskrives slik de er presentert i artiklene samt kriteriene som ligger til grunn for vår vurdering av dokumentasjonen.

De inkluderte kvantitative studiene er for ulike for å kunne sammenfattes i en meta-analyse. Vi har derfor beskrevet dem i tabell 1 (s. 34) og i korte narrative tekster hver for seg (se også evidenstabeller i vedlegg 3). Vi har beskrevet disse deskriptivt. Målet med en beskrivende syntese er å gi en beskrivelse av de samlede resultatene, retningen og størrelsen på effektestimatene.

To prosjektmedarbeidere vurderte, uavhengig av hverandre, kvaliteten på dokumentasjonen for hvert utfall ved hjelp av GRADE (se tabell 2-tabell 4).

Tabell 1: Oversikt over inkluderte kvantitative studier (n=4)

Førsteforfatter, år	Land der studien er utført	Studiedesign	Populasjon	Tiltak	Mål
Grinstein-Weiss M, 2008 (12); Grinstein-Weiss M, 2011 (14); Grinstein-Weiss M, 2012 (13) Grinstein Weiss M, 2013 (34) Mills G, 2008 (15).	USA	Randomisert kontrollert forsøk (RCT)	Tiltaksgruppe: N=435 Kontrollgruppe: N=429	Tiltak som omfatter økonomisk støtte, sparing og opplæring/rådgivning (Individual development account (IDA))	Å undersøke om bruk av IDA fører til høyere andel boligeiere
Rothwell D.W, 2010 (16)	USA, Hawaii	Kontrollert før- og etterstudie	Tiltaksgruppe: N=96 "Kontrollgruppe": N=156	Tiltak som omfatter økonomisk støtte, sparing og opplæring/rådgivning (Individual development account (IDA))	Å undersøke i hvilken grad deltakelse i IDA har effekt på utvikling av humankapital, gjeldsbelastningsgrad og boligeie blant innfødte hawaiianere.
Rohe W.M, 1997 (17)	USA (Charlotte, North Carolina)	Kontrollert før- og etterstudie	Lavinntektsfamilier som bor i offentlige utleieboliger eller står på venteliste. N= 182	Selvhjelpsprogram som omfatter økonomisk støtte, opplæring, bistand til utdanning/arbeid med mer (Gateway Transitional Families Program).	Å undersøke om Gateway Transitional Families Program har effekt på økonomi og etablering i egen eid bolig
Barlindhaug R, 2011 (23)	Norge	Kohortstudie	Startlånesøkere som fikk vedtak på søknad i 2006. N= 6 818	Tiltak som omfatter økonomisk støtte (Startlån/Startlån+boligtilskudd)	Å undersøke hvordan det har gått med dem som fikk avslag på søknad om Startlån i 2006

Beskrivelse av de inkluderte kvantitative studiene

Individual Development Accounts

Grinstein-Weiss, M. 2012: Long-term Follow-up of Individual Development Accounts: Evidence from the ADD Experiment (13).

Et randomisert kontrollert forsøk på en satsing omtalt som "the American Dream Demonstration" (ADD) er gjennomført i Tulsa, Oklahoma i USA mellom 1998-2002. Et hovedmål var å fremme boligeierskap blant lavinntektshusholdninger. Forsøket hadde også andre mål, inkludert vedlikehold og utbedring av bolig, utdanning, netto formue, eie av bedrift og pensjonssparing.

I studien var det fokus på programmet Individual Development Accounts (IDA) som er et tiltak som omfatter sparing, opplæring og rådgivning. Målet med studien var blant annet å undersøke om deltakelse i Individual Development Accounts-program (IDA) har effekt blant annet på den relative sannsynligheten for å eie bolig.

Deltakerne ble tilfeldig fordelt på to grupper. Tiltaksgruppen (N=435) deltok i IDA-programmet, mens den andre gruppen, kontrollgruppen (N=429), ikke fikk delta i slike programmer/tiltak.³ Metoden for randomisering ble ikke rapportert.

For å kartlegge tilstanden ble tre datainnsamlinger gjennomført; etter 18 måneder, etter fire år og etter 10 år. Resultatene er rapportert i følgende studier: Grinstein-Weiss M. 2008 (12), Grinstein-Weiss, 2011 (14), Grinstein-Weiss M. 2012 (13) og Mills, G. 2008 (15).

Utfallene som måles er boligeie, vedlikehold og utbedring av bolig, utdanning, netto formue, eie av bedrift og pensjonssparing.

De rapporterte resultatene viste en signifikant fordel for tiltaksgruppen etter fire år. Etter ti år hadde antallet boligeiere økt, men det var ingen signifikant forskjell mellom gruppene. Forfatterne konkluderte med at tiltaket kan ha fremskyndet kjøp av bolig for tiltaksgruppen, men at kontrollgruppen hadde senere hentet inn eventuelle fordeler.

Ifølge Grinstein-Weiss, 2012 (13) økte antallet boligeiere både i intervensjons- og kontrollgruppen mellom første og fjerde måletidspunkt. De konkluderer med at det

³ Tallene gjelder første måletidspunktet og omfatter ikke de som var eiere på dette tidspunktet. Forsøket hadde flere formål enn boligeie, og inkluderte dermed også deltakere som eide bolig ved oppstart (totalt 1103 deltakere: 566 i kontrollgruppen og 537 i tiltaksgruppen). Ved fjerde måletidspunktet var det 654 respondenter (som ikke var boligeiere ved baselinemålingen)

ikke er noen signifikant effekt av tiltaket på utvalget i sin helhet. Imidlertid førte deltakelse i IDA, ifølge forfatterne, til en signifikant økning både på den relative sannsynligheten for å eie bolig og varigheten av boligeie blant de deltakere som hadde over medianinntekt (ca \$15,480 per år) ved baseline-målingen.

Kvaliteten på dokumentasjonen

Dokumentasjonen for utfallet som ble målt i den randomiserte kontrollerte studien som ble gjennomført i USA (12-15) er vurdert til å være av lav kvalitet. Dette skyldes blant annet at det er uklart hvordan fordelingen til intervensjons- og kontrollgruppen ble gjort. Metoden for randomisering ble ikke rapportert, og dette ble heller ikke oppklart etter at vi tok kontakt med forfatterne. I tillegg var det noen forskjeller mellom tiltaksgruppen og intervensjonsgruppen ved baseline, blant annet i sivilstand og formue. Det var ikke mulig å blinde tiltaket.

På grunn av at forsøket hadde flere mål var enkelte deltakere boligeiere ved studiens start. I denne sammenhengen er det imidlertid viktig å fokusere på den mindre gruppen, dvs. de som *ikke* eide bolig ved dette tidspunktet. Slike tall er gjengitt både for tiltaks- og kontrollgruppen ved oppstart, etter 18 måneder og etter fire år, men ikke etter 10 år.

Dette innebærer at det ikke er mulig for oss å kontrollere påstandene om at det ikke er en signifikant forskjell mellom gruppene, eller at det er en signifikant økning i sannsynligheten for å eie bolig blant dem i tiltaksgruppen som hadde over medianinntekt.

At vi har vurdert studien til å ha lav eller svært lav kvalitet innebærer at vi betrakter disse resultatene som usikre. Resultatet og kvalitetsvurderingen er oppsummert i tabell 2.

Tabell 2: Effekt av deltakelse i IDA blant lavinntektshusholdninger i USA

Individual development accounts for personer med lav inntekt						
Populasjon: Personer med lav inntekt						
Setting: USA						
Tiltak: Individual development accounts						
Utfall	Endringer i risiko* (95% KI)		Relativ effekt (95 % KI)	Antall deltakere (studier)	Kvaliteten på dokumentasjonen (GRADE)	Kommentar
	Antatt risiko	Tilsvarende risiko				
	Kontroll	Individual development accounts				
Boligeie etter 18 måneder Oppfølging: M = 18 måneder	Populasjon		OR 0.8 (0.48 to 1.33)	863 (1 studie)	⊕⊕⊖⊖ lav ^{1,2}	
	Se tekst	Se tekst				
Boligeie etter 48 måneder Oppfølging: M = 48 måneder	Populasjon		OR 1.75 (1.06 to 2.89)	863 (1 studie)	⊕⊕⊖⊖ lav ^{1,2}	
	Se tekst	Se tekst				
Boligeie etter 10 år Oppfølging: M = 10 år	Populasjon		OR 1.04 (0.76 to 1.41)	863 (1 studie)	⊕⊕⊖⊖ lav ^{1,3}	
	Se tekst	Se tekst				

* Grunnlaget for **antatt risiko** (f. eks median kontrollgruppen risiko på tvers av studier) er gitt i fotnoter. Den **tilsvarende risiko** (og dens 95 % konfidensintervall) er basert på antatt risiko i sammenligningsgruppen og **relative effekten** av intervensjonen (og dens 95 % KI). **KI**: Konfidensintervall; **OR**: Odds ratio;

GRADE Working Group graderinger av dokumentasjonen. **Høy kvalitet**: Det er svært usannsynlig at videre forskning endrer vår tillit til effektestimater. **Middels kvalitet**: Videre forskning er sannsynlig å ha en viktig innflytelse på vår tillit til estimatet på effekten og kanendre estimatet. **Lav kvalitet**: Videre forskning er svært sannsynlig å ha en viktig innflytelse på vår tillit til effektestimater og kan sannsynligvis endre estimatet. **Svært lav kvalitet**: Vi er svært usikre på estimatet.

¹ Metoden for randomisering ble ikke rapportert. Det var ikke mulig å blinde tiltaket. Tiltak var ikke blindet.
² Konfidensintervall er i samsvar med en reduksjon av 52 % i boligeie, og også med en økning av 33 %.
³ Konfidensintervallet er bredt.

Rothwell, D.W, 2010: Individual Development Account Participation and Social Development among Native Hawaiians (16).

Målet med studien er å undersøke i hvilken grad deltakelse i IDA har effekt på utvikling av humankapital, gjeldsbelastningsgrad og boligeie blant innfødte hawaiianere.

Deltakerne ble rekruttert ved hjelp av flyveblad eller gjennom ansatte ved sosialtjenesten. De kunne velge mellom å spare till boligkjøp, avgift til utdanning, forretningskostnader eller reparasjon av bolig. Når det gjaldt boligkjøp ble sparebeløpet matchet 3:1, men for å få denne subsidieringen måtte deltakerne delta i opplæring i blant annet økonomi.

I utgangspunktet ble 550 sparekontoer åpnet. Av de 550 deltakerne var det 184 som realiserte sitt mål, dvs. tok ut pengene.

Studien startet opp i 2000 og ble avsluttet i 2008. Første måletidspunkt var i forbindelse med opptak til programmet (mellom 2000 og 2003), andre måletidspunkt var i 2008. Av det opprinnelige utvalget på 550 personer har 252 svart på andre måletidspunktet. Dette tilsvarer en svarprosent på 46.

I analysen sammenlignes de som fullførte (graduates, N=96) med de som ikke fullførte (non-graduates, N=156) programmet.

Det var 96 personer som brukte pengene til ett av de definerte formålene, hvorav 23 (24 pst.) kjøpte bolig. I ”kontrollgruppen” var det 26 personer (17 pst.) som kjøpte bolig.

Studien viser at de som fullførte programmet (dvs. realiserte sitt mål) i større grad var boligeiere på det andre måletidspunktet enn de som ikke fullførte – ”kontrollgruppen” - (OR: 3,94). Det vil si at sannsynligheten for å være boligeiere var ca. fire ganger så stor for de som fullførte programmet enn for de som ikke fullførte. Svakheten ved studien kan imidlertid medføre at effekten er overestimert.

Kvaliteten på dokumentasjonen

Kvaliteten på dokumentasjonen for utfallet som ble målt i studien av IDA som ble gjennomført på Hawaii (35) er vurdert til å være svært lav. Studien har ingen kontrollgruppe (i tradisjonell forstand), og på grunn av rekrutteringsprosedyren har vi grunn til å tro at det var forskjeller mellom de to gruppene i utgangspunktet. Det er også mulighet for at andre ikke observerbare faktorer slik som betingelsene på arbeidsmarkedet og situasjonen på boligmarkedet har påvirket resultatet. At kvaliteten

på dokumentasjonen ble vurdert til å være svært lav innebærer at vi betrakter resultatene som svært usikre.

Gateway Transitional Families Program

Rohe W.M, 1997: From Dependency to Self-Sufficiency: An Appraisal of the Gateway Transitional Families Program (17).

En longitudinell evaluering av "Gateway Transitional Families Program". Målet med studien var å undersøke om programmet hadde effekt på deltakernes økonomi og disposisjonsform.

En ikke-randomisert studie med to grupper som utgjordes av lavinntektshusholdninger, hvorav de fleste var afroamerikanere og kvinner. Andelen som bodde i kommunal bolig ved søketidspunktet var også nokså lik. Intervensjonsgruppen (N=128) og kontrollgruppen (N=54) skilte seg imidlertid noe fra hverandre når det gjaldt utdanningsnivå. Det var noe flere i intervensjonsgruppen som hadde lengre utdanning enn i kontrollgruppen.

Kontrollgruppen besto av personer som hadde søkt om tiltaket, men som ikke fullførte søknadsprosessen, eller som ikke ønsket å delta da de fikk tilbud om det.

Utfall som ble målt var: sysselsetningsstatus, inntekt, arbeidstimer og disposisjonsform.

41 av de 128 deltakerne (32 pst.) i tiltaksgruppen fullførte programmet. Grunner til frafall var blant annet: vegring for å delta i programmet og/eller kommunale tiltak generelt, økonomi, utålmodighet med tiltakets varighet og dårlig organisering av tiltaket. I den kvalitative delen av studien kommer det frem at tiltakets varighet er utfordrende for deltakerne. Enkelte informanter gir også uttrykk for at det er utfordrende å kombinere deltakelse i programmet med å ha småbarn (se avsnittet om opplevelser og erfaringer hos mottakerne).

Av de 41 deltakerne i undersøkelsen som fullførte programmet (tiltaksgruppen) var det 11 (27 pst.) som kjøpte bolig, 20 (49 pst.) leide privat og 10 (24 pst.) fortsatte å bo i kommunal utleiebolig.

Rohe (17) konkluderer med at det var mer sannsynlig at de som fullførte programmet hadde kjøpt seg bolig, enn deltakerne i kontrollgruppen. Resultatene fra siste målingen viser at sannsynligheten for å eie bolig var seks ganger større for de som

deltok i programmet enn for kontrollgruppen. Resultatet er imidlertid basert på et lite utvalg.

På bakgrunn av det vi vet om kontrollgruppens sammensetning ved oppstart samt grunnene til frafall er det rimelig å anta at den oppgitte effekten av tiltaket er overestimert.

Tallene fra studien gir ikke grunnlag for å beregne meningsfulle effektestimater.

Kvaliteten på dokumentasjonen

Kvaliteten på dokumentasjonen for utfallet som ble målt i studien av the Gateway Transitional Families Program (17) er vurdert til å være av svært lav kvalitet. Blant annet er risikoen for systematiske skjevheter stor og det var få deltakere som fullførte programmet. At vi har vurdert kvaliteten på dokumentasjonen til å være svært lav betyr at resultatene fra studien er svært usikre.

Startlån

Barlindhaug R, 2011: Boligkarrierer for Startlånesøkere (23).

Hensikten med denne norske kohortstudien var å undersøke hvordan det har gått med husholdninger som fikk avslag på søknad om Startlån i 2006.

Populasjonen var startlånesøkere som fikk vedtak på sin søknad i 2006 (N=6 818).

Studien omfatter fire grupper:

- 1: de som hadde fått innvilget Startlån (N= 3 618, dvs. 54 pst.)
- 2: de som hadde fått Startlån i kombinasjon med et boligtilskudd (N=884, dvs. 13 pst.)
- 3: de som hadde fått avslag på Startlån pga manglende lånebetjeningsevne (N=1279, dvs. 19 pst.)
- 4: de som hadde fått avslag på søknad av andre grunner enn manglende lånebetjeningsevne (N= 893, dvs. 14 pst.).

Utfallene som ble målt var: eierandel i 2008, inntektsutvikling (samlet inntekt i 2008), gjeld/inntekt (gjennomsnitt i 2008) og bosted (i Oslo 2008).

Av de som hadde fått avslag på søknad pga manglende betjeningsevne var 30 pst. boligeiere i 2008. Tilsvarende tall for de som hadde fått innvilget Startlån var 83 pst.. Det var 88 pst. av dem som hadde fått Startlån + boligtilskudd som var eiere i 2008, mens kun 47 pst. av dem som hadde fått avslag på andre grunner enn manglende betjeningsevne hadde klart å etablere seg som boligeiere.

Inntektsutviklingen har vært nokså lik for søkere som kun fikk Startlån og søkere som fikk avslag av andre grunner enn manglende låne-betjeningsevne.

Blant alle som ble eiere i 2008, var det 25 pst. som hadde en høyere gjeld enn fire ganger inntekten. De som kun fikk Startlån hadde en gjeld som var 3,3 ganger inntekten. Tilsvarende tall for de som fikk Startlån og tilskudd var 3,4 ganger inntekten.

Nesten alle søkerne fra Indre by hadde etablert seg i Oslos østlige og sydlige bydeler. I de sistnevnte bydelene var innvandrerandelen i flyttingene over 50 pst.. Av alle søkere som benyttet lånetilsagnet og som fortsatt eide i 2008, var det 81 pst. som i 2008 bodde i bydelene definert som ytre øst/syd. Startlån kan således ha en sosial-geografisk effekt, dvs. at de som benytter seg av Startlån og etablerer seg i Oslo i stor grad flytter til bydeler med høye andeler innvandrere og/eller personer med lave inntekter (Oslo ytre øst/syd).

Kvaliteten på dokumentasjonen om effekt av Startlån og boligtilskudd/avslag på grunn av andre årsaker enn manglende betjeningsevne

Sammenligning mellom de som har fått tilsagn om Startlån pluss boligtilskudd og de som har fått avslag på søknad om Startlån av andre grunner enn manglende betjeningsevne (23). Kvaliteten på dokumentasjonen er vurdert til å være svært lav. De to gruppene er sannsynligvis forskjellige ved tidspunktet for baselinemålingen. Det er ikke kontrollert for andre variabler som kan ha påvirket resultatet. I tillegg var oppfølgingstiden for studien relativt kort. Dette betyr at disse resultatene er svært usikre. Resultatet og kvalitetsvurderingen er oppsummert i Tabell 3.

Tabell 3: Effekt av Startlån og boligtilskudd/avslag på søknad på grunn av andre årsaker enn manglende betjeningsevne

Startlån pluss boligtilskudd sammenlignet med avslag på søknad om Startlån pga. andre årsaker enn manglende betjeningsevne

Populasjon: personer med lav inntekt

Setting: Norge

Tiltak: Startlån pluss boligtilskudd

Sammenligning: avslag på søknad om Startlån pga. andre årsaker enn manglende betjeningsevne

Utfall	Illustrerende komparativ risiko * (95 % KI)		Relativ effekt (95% CI)	Antall deltakere (studier)	Kvalitet på dokumentasjonen (GRADE)	Kommentarer
	Antatt risiko Avslag på søknad om Startlån pga. andre årsaker enn manglende betjeningsevne	Tilsvarende risiko Startlån pluss boligtilskudd				
Boligeie registerdata Oppfølging: M = 2 år	Populasjon		RR 1.87 (1.74 to 2.01)	1777 (1 study)	⊕⊕⊕⊕ svært lav	
	470 per 1000	880 per 1000 (818 to 947)				
	470 per 1000	879 per 1000 (817 to 947)				

* Grunnlaget for **antatt risiko** (f. eks median kontrollgruppen risiko på tvers av studier) er gitt i fotnoter. Den **tilsvarende risiko** (og dens 95 % konfidensintervall) er basert på antatt risiko i sammenligningsgruppen og **relative effekten** av intervensjonen (og dens 95 % KI). **CI:** Konfidensintervall, **RR:** Risk ratio.

GRADE Working Group graderinger av dokumentasjonen. **Høy kvalitet:** Det er svært usannsynlig at videre forskning endrer vår tillit til effektestimaten. **Middels kvalitet:** Videre forskning er sannsynlig å ha en viktig innflytelse på vår tillit til estimaten på effekten og kan endre estimaten. **Lav kvalitet:** Videre forskning er svært sannsynlig å ha en viktig innflytelse på vår tillit til effektestimaten og kan sannsynligvis endre estimaten. **Svært lav kvalitet:** Vi er svært usikre på estimaten.

Kvaliteten på dokumentasjonen om effekt av Startlån/avslag på grunn av andre årsaker enn manglende betjeningsevne

Sammenligning mellom de som har fått tilsagn om Startlån og de som har fått avslag på søknad om Startlån pga andre årsaker enn manglende betjeningsevne (23). Kvaliteten på dokumentasjonen er vurdert til å være svært lav. De to gruppene er sannsynligvis forskjellige ved tidspunktet for baselinemålingen. Det er ikke kontrollert for andre variabler som kan ha påvirket resultatet. At kvaliteten på dokumentasjonen ble vurdert som svært lav innebærer at disse resultatene er svært usikre. Resultatet og kvalitetsvurderingen er oppsummert i tabell 4.

Tabell 4: Effekt av Startlån/avslag på søknad på grunn av andre årsaker enn manglende betjeningsevne

Startlån sammenlignet med avslag på søknad om Startlån pga. andre årsaker enn manglende betjeningsevne						
Populasjon: personer med lav inntekt Setting: Norge Tiltak: Startlån Sammenligning: avslag på søknad om Startlån pga. andre årsaker enn manglende betjeningsevne						
Utfall	Illustrerende komparativ risiko * (95 % KI)		Relativ effekt (95% KI)	Antall deltakere (studier)	Kvalitet på dokumentasjonen (GRADE)	Kommentarer
	Antatt risiko	Tilsvarende risiko				
	Avslag på søknad om Startlån pga. andre årsaker enn manglende betjeningsevne	Startlån				
Boligeie registerdata oppfølging: M = 2 år	Populasjon		RR 1.57 (1.41 to 1.75)	4511 (1 studie)	⊕⊖⊖⊖	svært lav ¹
	470 per 1000	738 per 1000 (663 to 823)				
	470 per 1000	738 per 1000 (663 to 822)				

* Grunnlaget for **antatt risiko** (f. eks median kontrollgruppen risiko på tvers av studier) er gitt i fotnoter. Den **tilsvarende risiko** (og dens 95 % konfidensintervall) er basert på antatt risiko i sammenligningsgruppen og **relative effekten** av intervensjonen (og dens 95 % KI). **CI:** Konfidensintervall, **RR:** Risk ratio.

GRADE Working Group graderinger av dokumentasjonen. **Høy kvalitet:** Det er svært usannsynlig at videre forskning endrer vår tillit til effektestimater. **Middels kvalitet:** Videre forskning er sannsynlig å ha en viktig innflytelse på vår tillit til estimatet på effekten og kan endre estimatet. **Lav kvalitet:** Videre forskning er svært sannsynlig å ha en viktig innflytelse på vår tillit til effektestimater og kan sannsynligvis endre estimatet. **Svært lav kvalitet:** Vi er svært usikre på estimatet.

¹ Det er uklart hvorvidt gruppene var sammenlignbare ved baseline. Studien var ikke prospektiv, og det var ikke kontrollert for mulige forvekslingsfaktorer.

Oppsummering

I studien av IDA i Tulsa var deltakerne tilfeldig fordelt, men forfatterne har ikke rapportert hvordan fordelingen foregikk. Studien har imidlertid relativt mange deltakere (sammenlignet med studien av IDA gjennomført på Hawaii) og hadde relativt lang varighet. I studien av IDA som ble gjennomført på Hawaii var det ingen kontrollgruppe (i tradisjonell forstand), og deltakere valgte selv om de ville delta. Det er videre sannsynlig at de to gruppene var forskjellige med tanke på interesse og motivasjon for sparing. Forfatteren konkluderer imidlertid med at sannsynligheten for å være boligeiere var ca fire ganger så stor for de som fullførte enn for de andre (16).

De to studiene som målte effekten av IDA fant noen positive effekter av tiltaket. I en av studiene (13) konkluderer forfatterne med at tiltaket førte til en signifikant økning både på den relative sannsynligheten for å eie bolig og varigheten av boligeie blant de deltakerne som hadde over medianinntekt (ca \$15,480 per år) ved baseline-målingen. Det er imidlertid ikke, som vi tidligere har skrevet ikke mulig for oss å kontrollere disse påstandene.

Den amerikanske studien av *the Gateway Transitional Families Program* har deltakerne ikke blitt fordelt tilfeldig til tiltaks- eller kontrollgruppe. De to gruppene skiller seg når det gjelder utdanningsnivå. Grunner for frafall er økonomi og organisering av privatliv, det er sannsynlig at dette er deltakere med svakere økonomi og tilknytning til arbeidslivet. På bakgrunn av dette har vi vurdert den metodiske kvaliteten for disse studiene som lav.

Studien som omhandlet effekt av Startlån viste at det er 30 pst. av dem som har fått avslag på søknad på grunn av manglende betjeningsevne som er boligeiere i 2008. Tilsvarende tall for de som fått innvilget Startlån er 83 pst.. Kun 47 pst. av dem som fått avslag på andre grunner enn manglende betjeningsevne har klart å etablere seg som boligeiere.

I denne kohortstudien til Barlindhaug er de ulike gruppene som sammenlignes forskjellig, dette er ikke forsøkt justert for i analysene. Det spørs også om det er mulig i tilstrekkelig grad å justere for dette. I tillegg var oppfølgingstiden for studien relativt kort. Det er meget usikkert i hvilken grad det er effekten av Startlån som måles, eller om det er i hvilken grad saksbehandlerne treffer riktig beslutning når de innvilger lånet.

En samlet vurdering av risikoen for systematiske feil finnes i vedlegg 3.

Kvaliteten på dokumentasjonen i de ovennevnte studiene ble imidlertid vurdert til å være lav, noe som innebærer at det er usikkert hva effekten av disse tiltakene er når det gjelder å øke andelen boligeiere blant lavinntektshusholdninger.

Opplevelser og erfaringer hos mottakerne

Vi inkluderte 11 studier som oppfylte kravene til inklusjon for spørsmålet om opplevelser og erfaringer knyttet til å motta boligøkonomiske tiltak som har som mål å øke eierandelen blant lavinntektshusholdninger. Av disse studiene er det 10 kvalitative studier som bygger på ulike typer intervjuer, og en er en tverrsnittstudie.

Som vi har skrevet tidligere, ville vi kun inkludere kvalitative studier som har fokus på opplevelser og erfaringer til dem som har mottatt tiltak, og der dataene er samlet inn til undersøkelsens formål. Det var også et krav at studiene skulle være basert på kvalitative forskningsmetoder (datainnsamling og analyse). De fleste studiene benyttet seg av intervjuer (struktureerte eller semi-struktureerte) eller fokusgrupper.

Kvaliteten på de inkluderte studiene som omhandlet opplevelser og erfaringer er blitt vurdert som lav. Beskrivelsene av populasjon og tiltak var mangelfulle og de fleste av studiene var preget av dårlige beskrivelser av metode, analyse og resultater. Det var ingen av studiene som omfattet en diskusjon om hvordan forskerens rolle kan ha påvirket forskningsprosessen eller resultatene. Ingen av forfatterne drøftet etiske problemstillinger eller gjorde rede for hvorvidt de var i dialog med etiske komiteer.

Tre studier, McKee, Balfour og Moran, (24-26) har vi vurdert til å være av noe bedre kvalitet enn de øvrige studiene. Dette skyldes at de i noen grad har beskrevet rekrutteringsprosessen og/eller analyseprosessen.

Temaene som har kommet frem var således ikke definert på forhånd, men er blitt generert ut fra det eksisterende datagrunnlaget.

Den inkluderte tverrsnittstudien skiller seg noe fra de kvalitative studiene da resultatene fra den er presentert i form av tall. Den oppfylte imidlertid inklusjonskriteriene da den omhandlet spørsmål om mottakernes opplevelser. Resultatene fra studien er trukket inn i tabell 7. I tillegg er de trukket inn narrativt i teksten der dette er relevant, og i de sammenhenger der den kan bidra til å illustrere temaene fra de kvalitative studiene samt bidra med et norsk perspektiv på opplevelser og erfaringer.

De kvalitative studiene er beskrevet i tabell 5 og tverrsnittstudien i tabell 6.

Tabell 5: Oversikt over inkluderte kvalitative studier (n=10)

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
McKee K, 2011 (26)	Skottland, Glasgow Greater Govan, Glasgow North East og Clydebank West Dunbartonshire	<p>N=14</p> <p>De fleste i utvalget var kvinner, og de fleste var i arbeid (også politifolk og sosialarbeidere).</p> <p>Syv av de 14 hadde lavere inntekt enn £25 500 per år.</p> <p>Fem av de 14 kom direkte fra "social rented sector", mens to var nye husholdninger.</p> <p>De fleste var små husholdninger med 1-2 personer.</p> <p>Shared equity purchasers: n=8</p> <p>Shared ownership purchasers: n=6</p>	Low-cost initiatives for first-time buyers; shared equity schemes og shared ownership schemes	<p>Å undersøke holdninger til bolig og disposisjonsform blant lavinntektsgrupper i Skottland. ("consider the success of governmental strategies in encouraging "normal" housing consumption amongst low-income groups").</p> <p>Semi-strukturerte intervjuer (dokumentasjonsmetode ikke rapportert)</p>	<p>"As the empirical data indicate, not only were individuals skeptical of the negative discourses attached to social renting, but they were also keen to emphasize the positive merits and social benefits of the sector. Moreover, whilst they recognized the importance of owner-occupation as a social signifier, they did not support judgmental stereotypes of social renters as "failed", "flawed" or "abnormal" consumers."(26, s. 3410)</p>

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
Balfour DL, 1996 (25)	USA, Cleveland	<p>Husholdninger som hadde deltatt i Cleveland Housing Network (CHN) lease-purchase program i ulike tidsrom.</p> <p>I utgangspunktet 15 husholdninger rekruttert (ble tilbudt \$15.00 for å delta)</p> <p>N=13 husholdninger fordelt på to grupper (6+7).</p>	<p>Cleveland Housing Network (CHN) lease-purchase program. Omfatter også opplæring i å vedlikeholde et hjem.</p>	<p>Evaluering av CHN lease-purchase program. Fokusgrupper (notater og tatt opp på bånd)</p> <p>Data ble analysert og delt inn i temaer og konsept</p>	<p>“The future direction of CHN’s lease-purchase program depends on the ability to deal with contradictory elements and feedback that emerged from the focus groups. Most of the lease-purchase participants who took part in the focus groups recognize the value of the program and how it has improved their economic and social standing. Their criticisms of the program seem to stem from genuine concern that the program functions in a manner that promotes greater involvement in the network as an avenue toward delivering what it promised them: economic security, self-esteem, and empowerment.”(25, s. 185)</p>
Rohe WM, 1998 (36)	USA Lee County Home Building Program (Virginia), Transform Housing (Colorado), East Side Village Cooperative (New Hampshire), Nehemia plan (New York), Heart of Camden Homeownership Program (New Jersey), The Booker Park In-Fill (Florida), Self-Help Housing (Texas), South Suburban Action Conference (Illinois), Oak Valley Owner-Builder Subdivision (California), First-Time Homebuyer (Illinois), Building Rural Communities: The Four Corners Model (Louisiana), Champlain Court Cooperative (Washington D.C), Rural Settlement Plan (Tennessee), Zocolo Gardens (Arizona)	<p>Førstegangsetablere med svært lav, lav eller middels inntekt. De fleste prosjektene (10 av de 14) hadde latinamerikanere eller afroamerikanere som målgruppe. I seks av de 14 prosjektene var enslige foreldre i majoritet.</p> <p>N=uklart</p>	<p>Fee-simple ownership (10), boligkooperasjon (2), lease-purchase (2)</p> <p>Utviklingsprosjektene var forskjellige i størrelse (antall enheter), fysisk utforming, budsjett og organisering. De fleste tilbyr fortsatt tjenester (i 1998).</p>	<p>Evaluering av resultatene i boligutviklingsprosjekter og identifisere suksessfaktorer (målt ved hjelp av økonomi, eiendommens tilstand og brukertilfredshet slik som boforhold, kjøpet og andre aspekter av boligeie).</p> <p>Fokusgrupper (tatt opp på bånd og transkribert)</p>	Ikke rapportert

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
Rohe WM, 1995 (20)	USA <i>Upper Lawrence Cooperative, Denver (CO):</i> 44 town house in 8 buildings <i>Brooks-Sloate Cooperative, Paterson (NJ):</i> 242 town house units in 42 buildings <i>Pearson Gardens Cooperative, St. Thomas (VI):</i> 120 apartment units in 15 buildings. Halvparten av boligene ble kooperativ, og halvparten fortsatte å være utleieboliger. Samtlige boliger var oppført i første halvdel av 1950-tallet. Omfattende rehabilitering ble gjort før salg.	Ikke rapportert. N=uklart	Limited-equity cooperatives (3 av 4) etablert under PHHD ⁴	Hvilke er de nødvendige faktorene for etablering av en vellykket boligkooperasjon for lavinntektshusholdninger? Case-studier med blant annet intervjuer med beboere i Denver 1989 og fokusgrupper eller dybdeintervjuer med beboere i alle tre områdene 1994 (dokumentasjonsmetode ikke rapportert).	“The experiences of the three cooperatives described here suggest that converting public housing developments to cooperatives is feasible, although it is likely to take considerable time, effort and expense. The properties must be sold to the cooperatives at little cost and be in good shape at the time of transfer. Being a shareholder in a cooperative does offer low-income persons opportunity to have greater control over their living environments. But this opportunity is realized only if the conversion is well executed. If the project is in need of substantial repair or if the board is insufficiently trained, being a shareholder can be a demoralizing experience.”(20, s. 475)

⁴ Den fjerde boligkooperasjonen i Nashville (TN) hadde ikke anledning til å bidra med data

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
Rohe WM ⁵ , 1990 (18;19)	USA Baltimore (MD) 30 enheter Chicago (IL) 31 enheter Denver (CO) 88 enheter ⁶ Los Angeles County (CA) 75 enheter McKeesport (PA) 10 enheter Muskeon Heights (MI) 20 enheter Nashville (TN) 85 enheter Newport News (VA) 15 enheter Paterson (NJ) 242 enheter Philadelphia (PA) 300 enheter Reading (PA) 8 enheter St Mary's Co (MD) 50 enheter St Thomas (VI) 120 enheter Tulsa (OK) 100 enheter Washington (DC) 28 enheter Wichita (KA) 50 enheter Wyoming (MI) 63 enheter	Tidligere kommunale leietakere og noen førstegangsetablere (18 pst.) som sto på venteliste. 8 pst. hvite, 74 pst. afro-amerikaner og 18 pst. latinamerikanere. De fleste (91,3 pst) hadde minst en i fulltidsarbeid. Gjennomsnittlig størrelse på husholdning var 3,7. N=uklart	De 17 modellene for salg av kommunale utleieboli-ger til leietakere innenfor Public Housing Homeownership Demonstration (PHHD)	Beskrivelse av program- mene og evaluering av effekten, virkningene på deltakerne, de som ikke deltok og organisasjonene. Det var også et mål å iden- tifikere suksessfaktorer i de programmene som var vellykket. Strukturerte intervjuer per telefon og i hjemmene. (dokumentasjonsmetode ikke rapportert)	“During the 50 month period covered by this evaluation, the 17 participating housing authorities transferred 320 public housing units to tenants. This represent a quarter of the 1 315 units originally designated for sale under the demonstration. There are six major contributing factors to the lower than anticipated sales figures. These are: lack of commitment to the program and/or ineffective housing authority management; poor program design; adverse local market conditions; low tenant incomes; lack of replacement housing and relocation difficulties. Program participant survey data indicate that 31 percent of all home buyers felt their mortgage payments are causing a strain on their budgets and ten percent indicated that they are already in arrears on their payments by at least one month.”(19, s. xii-xiii)

⁵ Etter henvendelse sendt til W.M Rohe har vi fått bekreftet at de studiene som vi har inkludert her er basert på unike datasett.

⁶ Denver var det eneste stedet der de ikke prioriterte eksisterende leietakere

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
Stubbs C, 1988 (5)	England, Sunderland	<p>Beboere i offentlige utleieboliger som hadde fått tilbud om å kjøpe boligen.</p> <p>N=163 personer.</p> <p>27 (50 pst. av utvalget) kjøpte i første fase: 74 (20 pst. av utvalget) kjøpte i andre fase: 62 (5 pst. av utvalget) kjøpte ikke.</p>	Right-to-buy	<p>Undersøkelse av et utvalg tidligere leietakere; de som hadde kjøpt tidlig på 1970-tallet og de som hadde kjøpt seinere, men også og de som ikke hadde kjøpt i lys av kjønn og generasjon.</p> <p>Strukturerte intervjuer (tatt opp på bånd) gjennomført i 1983</p>	<p>”Any attempt to present the ”effects” of a policy initiative such as the sale of council housing as having straightforward material or ideological outcomes must be recognised as being flawed. This study illustrates very clearly the limited nature of the individual gain that had been made, and the fragility of the ideological gain to patriarchal capitalism. The life-cycle stage of the buyers, and the generational experience of the production of the housing that is being bought, occurred in a combination that is unlikely to be repeated.”(5, s. 155)</p>

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
James S, 1991 (37)	England, Exeter	Beboere i offentlige utleieboliger som hadde fått tilbud om å kjøpe boligen. Familier med to voksne og barn. Botid fra seks måneder til 21 år. N=36 husholdninger	Right-to-buy	Ved hjelp av data fra denne studien om beslutninger i lavinntektshusholdninger ønsker forfatterne å revurdere teorier om Right-to-buy politikkenes effekter på fattige. Intervjuer (tatt opp på bånd og transkribert)	“In both decisions about labour supply and decisions about housing tenure, the poor households in our study are forced to take risks. Their economic environment is so inherently unpredictable that reliable long term planning is impossible. In this environment, home ownership does not appear to be a decision to withdraw from a collective scheme into a private one, to accumulate wealth, or to achieve higher social status. Rather it is an attempt to gain some control over one’s living environment and improve one’s quality of life while remaining part of a community and enjoying the support it offers. With raising rents and uncertainty over future ownership of council property, with the decline in the value of housing benefit and the experience of delays and consequent rent arrears over this system, a leap into ownership, though always risky, can seem like the best way to defend precarious stability.”(37, s. 37-38)

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
Mitchell MV, 1998 (21)	USA	<p>Førstegangsetablere. Afroamerikaner (63 pst), hvite amerikanere (34 pst), asiater (3 pst) og latinamerikanere (14 pst).</p> <p>Lavinntektsfamilier, 43 pst. av dem hadde mindre inntekt enn 50 pst. av områdets medianinntekt, 34 pst. hadde mellom 50-80 pst. av områdets medianinntekt. Gjennomsnittlig størrelse på husholdningen 4,0 personer. På tidspunktet for datainnsamling var 84 pst. familier med barn.</p> <p>N=95</p>	Habitat for Humanity International (HFHI)	<p>Å undersøke hvordan lavinntektsusholdninger oppfatter det å eie sin egen bolig samt undersøke effekten av eierskap.</p> <p>Intervjuer og 13 fokusgrupper (notater)</p>	<p>“Habitat homebuyers have benefitted from home ownership both in monetary terms and in terms of qualitative lifestyle changes. On average, Habitat homeowners currently pay only 24% of their incomes for total housing costs-including mortgage payments, real estate taxes, homeowners’ insurance, and some maintenance. Most families that participated in the survey had previously lived in rental housing. In most cases their monthly costs as renters were about the same as, or sometimes more than, their current total housing costs as Habitat homeowners. Former renters – especially those who lived in subsidized housing-report that they now feel better able to control their finances: they believe that their housing costs will be constant, and that as their incomes increase they will not have to make higher housing payments. The most frequently mentioned benefit of home ownership was the pride and increased stability that the family got from feeling safe and secure about their home. Most homeowners interviewed had no plans to move up or capture appreciation. They planned to keep their homes forever and saw them as a valued asset to pass on to their children.” (21, s. VI-2)</p>

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
Moran M, 2010 (24)	Australia	Førstegangsetablere (urfolk). De fleste (61 pst) var kvinner. De fleste husholdninger hadde både primær og sekundær låntaker. 38 par, 14 enslige og seks enslige med barn. Gjennomsnittsalder 42 år. N=58 husholdninger	Home Ownership Program (HOP)	Evaluering av de sosio-økonomiske fordelene ved HOP. Semi-strukturerte intervjuer med varighet på ca 2 timer. (Dokumentasjonsmetode ikke rapportert)	“The survey revealed a high degree of home-owner satisfaction, not only in terms of financial gain, but also in developmental terms such as empowerment, ownership and control. Repayment defaults were low and people were successfully managing maintenance, including renovations.” (24, s. 311)

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Problemstilling og studiedesign	Forfatterens konklusjoner
Rohe WM, 1997 (17)	USA, Charlotte (North Carolina)	<p>Lavinntektshusholdninger som tidligere bodde i offentlige utleieboliger eller sto på ventelisten til slike boliger. Personer som fullførte programmet, personer som søkte men ikke fullførte søknadsprosessen, personer som startet men ikke fullførte.</p> <p>N=ikke rapportert</p>	Gateway Transitional Families Program.	<p>Longitudinell evaluering. Overordnet problemstilling: Har Gateway Transitional Families Program effekt på økonomi og kjøp av bolig? Den kvalitative delen fokuserer på opplevelser og erfaringer med deltakelse i programmet.</p> <p>Fokusgrupper (dokumentasjonsmetode ikke rapportert)</p>	<p>“In focus groups with those who did not follow through with their applications, however, a frequent complaint was that they did not want to go back to school. The dream of homeownership was a powerful incentive for some of the Gateway participants, but many participants shared a more fundamental concern with providing a safe and secure environment for their children. Rather than set a lofty goal such as homeownership and fail, it may be better to set a more modest goal, such as a private rental opportunity. In our focus groups with both participants and graduates, however, the idea of clustering was frequently mentioned and widely supported. Participants wanted to be in communities where neighbors would support them emotionally and practically in their efforts at upward mobility.</p> <p>The somewhat disappointing success rate of the Gateway program, however, seems largely a result of the way the program was implemented rather than a result of a flaw in the basic program model.” (17, s. 104-105)</p>

Tabell 6: Oversikt over inkluderte tverrsnittstudier (n=1)

Førsteforfatter, år	Land	Populasjon	Intervensjon/tiltak	Sammenlikning	Problemstilling og design	Utfallsmål	Forfatterens konklusjoner	Kvalitet
Barlindhaug R, 1996 (22)	Norge	Søkere av etableringstilskudd N=170 Intervensjon: N=146 Sammenlikningsgruppe: N= 24 Eldre 2 pst Fysisk funksj.h: 53 (50 pst) Psykisk funksj.h: 22 (21 pst) Annen funksj.h: 2 (2 pst) Sosialt vanskeligstilt: 23 (22 pst) Andre: 4 (4 pst)	Etableringstilskudd.	Ingen (studien har kontrollgruppe for utfallsmål "utvikling i eierandel", men ikke for de andre utfallene.) N=24	<p>Evaluering av ordningen med etableringstilskudd, herunder om ordningen har bidratt til å fremskaffe høvelige og rimelige boliger for målgruppene, og om den har bidratt til å gi disse en bedre boligstandard enn de ellers ville kunnet etterspørre.</p> <p>Spørreundersøkelse til de som har fått tilsagn og de som har fått avslag samt registerdata. Tverrsnittstudie med "kontrollgruppe"</p>	Utvikling i eierandel, boforhold, familieforhold, inntekt, arbeidsmuligheter, utfordringer knyttet til å klare løpende utgifter	"Ni av 10 mottakere av etableringstilskudd (...) opplevde at boforholdene ble bedre etter tildeling. Alle ble (selvfølgelig) eiere etter tildeling av tilskudd til kjøp av bolig. Nesten alle som fikk avslag på tilskudd kjøpte boligen til tross for avslaget." (22, s. 8)	Lav kvalitet

Kontekst

De fleste studiene ble gjennomført i USA (n=6), to er fra England (5;37), en ble gjennomført i Skottland (26) og en er fra Australia (24). Det er kun en som omhandler norske forhold (22). Boligområdene (fysisk og demografisk) som studiene ble gjennomført i ble ofte tynt beskrevet eller ikke beskrevet i det hele tatt. Den ene engelske studien (James, 1991) ble gjennomført i Exeter, et av de fattigste områdene i Sør-England. Dette boligområdet er fra mellomkrigstiden, og har en stor andel boliger med to- og tre soverom. Området har blitt brukt for å bosette større familier. Andelen enslige foreldre er høy og mange husholdninger mottar sosialhjelp/trygd. Om boligområdet i Sunderland vet vi at det er en høy andel kommunale boliger (5). Studien fra Skottland ble gjennomført i tre områder: "Glasgow Greater Govan", "Glasgow North East" og "Clydebank West Dunbartonshire" (26). Dette er områder som har en stor andel fattige husholdninger og en lav andel eide boliger (lavere enn gjennomsnittet for Skottland). En relativt stor andel, 40 pst., av boligmassen utgjøres av kommunale utleieboliger. Samtlige tre områder har vært gjenstand for omfattende områdesatsinger (byfornyelse). Studien fra Australia er gjennomført i byer med færre enn 10 000 innbyggere, som har perifer beliggenhet, er økonomisk isolerte og har en stor andel urfolk (24).

I en av de amerikanske studiene (Rohe, 1995) er studiens kontekst beskrevet. De tre områdene "Upper Lawrence", "Brooks-Sloate" og "Pearson Gardens" hadde kommunale utleieboliger som ble gjort om til boligkooperasjoner. De to sistnevnte skiller seg imidlertid fra "Upper Lawrence" ved at de har et større innslag av beboere med middels inntekt. "Brooks-Sloate" har også en større andel eneboliger. Eiendommene i de tre områdene ble oppført i første halvdel av 1950-tallet. To av områdene ("Brooks-Sloate" og "Pearson Gardens") hadde gjennomgått omfattende rehabilitering, mens "Upper Lawrence" omfattet kommunens mest utsatte eiendommer fysisk og med sosialt utsatte beboere. Samtlige tre områder ble, i ulik grad, rehabilitert i forbindelse med prosjektet. I "Pearson Gardens" ble beboerne fordelt på to eiendommer; en for dem som kjøpte og en for dem som fortsatte å leie. I de andre to prosjektene var beboermassen blandet med hensyn til disposisjonsform.

Populasjon

Ingen av artiklene omhandlet *Key Workers* (offentlig ansatte, blant annet politifolk, lærere og sykepleiere). I McKee, 2011, utgjøres imidlertid populasjonen til dels av personer som har slike yrker, men de er ikke skilt ut som en egen gruppe i studien. Ut fra de inkluderte studiene var det heller ikke grunnlag for å gjøre separate analyser av personer med minoritetsbakgrunn. I omtrent halvparten av de inkluderte stu-

diene er antall deltakere (n) ikke rapportert. I tillegg er beskrivelsene av viktige karakteristika mangelfulle. Det ser imidlertid ut til at de fleste av deltakerne i studiene er beboere i kommunale utleieboliger eller personer på venteliste til slike boliger. Førstegangsetablerere utgjør nok også en relativt stor andel. I tre av studiene er en overvekt av populasjonen personer med minoritetsbakgrunn, mens en av studiene omhandler urfolk. Ingen av studiene var utformet slik at det var mulig å gjennomføre separate analyser av disse gruppene.

Intervensjon

Halvparten av de inkluderte studiene (n=5) fokuserte på tiltak med mål om å selge kommunale utleieboliger til eksisterende leietakere eller personer på venteliste for slike boliger. De andre studiene omhandlet tiltak der målet var etablering i egen eid bolig i det ordinære boligmarkedet eller etablering i boliger som var rehabilitert med mål om å selges til lavinntektshusholdninger.

Utfall

Utfallene i kvalitative studier er oftest ikke definert på forhånd, men genereres fra de dataene som en samler inn. Temaer som kom frem i vår analyse av de inkluderte studiene var: boforhold og nabolag, sosiale relasjoner og inkludering, forutsigbarhet og kontroll, organisering av tiltaket, selvtilit/identitet og økonomi (se tabell 7). Utsagnene knyttet til organisering gjelder studiene om lease-purchase og boligkoope-rasjonene.

Hvilke erfaringer har beboerne med overgangen fra leie til eie?

I tabell 7 har vi oppsummert de temaene som er sentrale i de inkluderte studiene om beboernes opplevelser og erfaringer med tiltakene. Her er også relevante resultater fra tverrsnittsstudien trukket inn (se vedlegg 3 for en oversikt over samtlige resultater fra denne studien). Dataene fra de inkluderte studiene er delt inn etter type tiltak. Deretter følger en narrativ beskrivelse av resultatene. De sitater som er tatt inn i teksten er sitater fra de inkluderte kvalitative studiene, dvs. det er utsagn fra de som har mottatt tiltak/deltatt i program for å øke andelen boligeiere blant husholdninger med lav inntekt.

Tabell 7: Tematisk oversikt over beboernes erfaringer

Tema Type tiltak	Kjøp av eksisterende leiebolig, (for eksempel "Right to buy" og Gateway Transitional Families Program (GTFP))	Lease-purchase	Kjøp av bolig, både offentlig eide boliger og i det ordinære boligmarkedet (for eksempel Startlån, Etableringslån, HOP og limited-equity cooperatives)
Boforhold og nabolag	Bedre boforhold og nabolag Manglende/dårlig vedlikehold	Misnøye med vedlikehold Nabolaget utrygt	Bedre bokvalitet Dårlig standard på boligene Manglende vedlikehold av boliger og utearealer Nabolaget utrygt
Sosiale relasjoner og inkludering	Deltakelse i kvalifiseringstiltak førte til konflikt mellom forpliktelsene overfor familien og deltakelse i tiltaket	–	Mangel på samarbeid mellom beboerne Konflikter beboere seg imellom, og mellom beboere og styre. Mangel på deltakelse og engasjement
Forutsigbarhet og kontroll	Bedre kontroll over bosituasjonen og økonomi Innflytelse over vedlikehold og oppussing	Personlig og økonomisk stabilitet Avhengighet og mistillit til organisasjonen, blant annet som følge av usikkerheten omkring eventuell status som eier etter 15 år Lite kontroll over vedlikehold	Stabilitet og trygghet for familien Kontroll over bomiljøet Innflytelse over vedlikehold og oppussing Ansvaret for vedlikehold bekymrer Et skritt på veien mot et mer selvstendig liv
Organisering av tiltaket	Høy turn-over blant personell Tiltakets varighet for lang (GTFP)	Høy turn-over blant personell Dårlig kommunikasjon	Mangelfull opplæring av beboerne (styrerepresentantene) Tiltakets varighet for lang Mye byråkrati
Selvtillit/identitet	Bedre selvfølelse og et tegn på sosial mobilitet Utfordringer knyttet klasse-identiteten og hvordan "de andre" ser på dem	Bedre selvtillit Høyere status i samfunnet Behandles som leietakere heller enn som potensielle boligeiere	Tilfredshet og stolthet Bedre selvtillit Fremtidsoptimisme
Økonomi	God investering med muligheter til fremtidige gevinster Noe å gi videre til barna Lavere bokostnader Høyere bokostnader (For) lave inntekter mens de deltok i kvalifiseringstiltak (GTFP) Utfordring å styre egen økonomi	-	Mulighet for å spare Noe å gi videre til barna Lavere/økte bokostnader Stress og skuffelse Vedlikehold vanskelig, men også en god investering Mislighold av leie og utkastelser Utfordringer knyttet til styring av økonomi. Noe høyere skatt

I de inkluderte studiene var det seks overordnede temaer som kom frem. Med unntak av temaet ”organisering av tiltaket” er dette temaer som ble tatt opp, mer eller mindre eksplisitt i samtlige studier. Det var imidlertid noen forskjeller i hvilke temaer som det ble mest fokusert på i hver studie. Nedenfor følger en mer detaljert beskrivelse av de erfaringene som kom frem i de inkluderte kvalitative studiene.

Avsnittet avsluttes med en oppsummering av de positive og negative erfaringene med overgangen fra leie til eie samt de erfaringene som er spesifikke for det enkelte tiltaket. Vi tar også opp noen, som vi mener, uheldige konsekvenser av de ulike tiltakene som de inkluderte studiene omhandlet. Dette er aspekter som respondentene, i større eller mindre grad har pekt på.

Boforhold og nabolag

Det å eie sin egen bolig betraktes blant annet som tryggere enn å leie. Et annet argument for å eie er at beboerne får mer kontroll og innflytelse over boligen og lokalmiljøet, for eksempel når det gjelder vedlikehold (1;9;10).

Mange av beboerne i de inkluderte studiene uttrykte tilfredshet med boligen og nabolaget (18;19;21;36). De fleste opplevde at boforholdene ble bedre. Dette er i tråd med Barlindhaugs studie fra 1996, som viser at de fleste mottakere av etableringslån (56 pst.) opplevde at boforholdene ble bedre (22).

En del av respondentene (i studiene fra England og Skottland) oppga at det ikke var ønsket om å eie sin bolig i seg selv som lå bak kjøpet, men heller frykt for en minskende sosial utleiesektor. Det var således ikke disposisjonsformen i seg selv som ble sett på som problematisk, men de forandringene som skjedde i beboersammensetningen med økt konsentrasjon av de aller mest vanskeligstilte (konsentrasjon av fattige) ble sett på som vanskelig:

“It was a lovely flat I was in and the neighbours were really nice...but the housing association weren't dealing with the anti-social behaviour... I think it's got worse.”(26, s. 3407)

Det å eie sin egen bolig innebærer at en blir mer permanent knyttet til et sted. Imidlertid følte også de som har bodd som leietakere i den samme boligen over lang tid ofte sterk tilhørighet til stedet de bor. En tidligere leietaker som kjøpte bolig ved hjelp av shared-equity-ordning understreker også betydningen av at det finnes en sosial boligsektor:

“I lived there (in my social rented flat) for 14 years. I knew the area, the people were really nice, and the neighbours would sit out the back with a bottle of wine and sit and have good laugh... there is a positive thing about

social housing in that it's giving people affordable housing. People who can't afford to buy their own house.” (26, s. 3409)

For mange av de beboerne som har kjøpt sin tidligere kommunale utleiebolig var det også viktig å kunne opprettholde eksisterende sosiale nettverk. De var glade i nabolaget sitt, og ønsket ikke å flytte. En av beboerne som hadde kjøpt bolig sa:

“No cause I like it here. I don't care what anybody's got to say about (estate's name). I've never had any problems with it. I was born here-in (estate's name)- and I like it. I mean all this ruffian stuff what goes on, I mean, I don't see any of it so... no, I wouldn't move away.” (37, s. 32)

Det ser imidlertid ut som at enkelte av beboerne som har kjøpt en bolig de leide opplever nabolaget der de har kjøpt bolig som utrygt. Blant annet gir deltakerne i studien fra Cleveland uttrykk for at de ikke ville ha flyttet til området hvis det ikke var for at programmet hadde boliger der (25).

En negativ erfaring som mange har nevnt, unntatt dem innenfor ”Right-to-buy”-ordningen, er mangel på eller dårlig utført vedlikeholdsarbeid (18-20;25;26;36). I et av boligkooperasjonsprosjektene har boligene vært igjennom omfattende rehabilitering, men til tross for dette opplever beboerne standarden som dårlig. Beboerne klaget også på konstruksjonsfeil og manglende vedlikehold på utearealene (20).

I tillegg til dette hadde beboerne i lease-purchase prosjektene utfordringer knyttet til samarbeidet, og var uenige med organisasjonen om når og hvordan vedlikeholdet skulle gjennomføres:

“My furnace has been repaired every year for the past 9 years. Union Miles will not replace it, they are satisfied with repairing it yearly”. (25, s. 183)

Dårlig vedlikehold oppgis også av noen som grunn for at de har valgt å kjøpe. En eldre kvinne (shared owner) sier at:

“One of the reasons why we bought our first council house was because they weren't doing any repairs for you. I mean we practically rebuilt that house” (26, s. 3407)

Når vi ser samtlige studier under ett er det tegn på at beboerne i noen tilfeller har kjøpt boliger som er i dårlig stand og at samarbeidet mellom beboerne og organisasjonene som administrerer tiltakene ikke fungerer optimalt når det gjelder å få gjennomført utbedringer. Dette gjelder imidlertid ikke beboerne i de to engelske studiene. De fleste deltakerne i studiene ser ut til å være fornøyde med boligen sin, men

når det gjelder spørsmålet om hvorvidt de har fått bedre og tryggere boliger og nabolag, er resultatene ikke entydig.

Sosiale relasjoner og inkludering

Det er en relativt utbredt oppfatning at de som eier sin egen bolig blir mer engasjerte i lokalmiljøet og at de er mer opptatt av å vedlikeholde sin bolig. Dessuten gir boligieie husholdninger med lav inntekt mulighet til å bygge opp egenkapital gjennom å nedbetale boliglån og ved eventuell boligprisstigning (7).

De fleste beboerne i de inkluderte studiene så på kjøpet som noe positivt fordi det ga dem noe som de kunne gi videre til barna.

“It’s a bit of security for the kids when they’re older (...) if anything ever happened to us...” (37, s. 35)

“It’s mine now. And I don’t want anyone else to have the house when I die. The family has been here since the house was built and I want them to go on living here.” (5, s. 153)

For tiltakene som hadde opplæring som en del av opplegget oppsto det noen ganger konflikter om prioriteringer. Ikke alle deltakerne var motivert til å studere og noen av dem opplevde utfordringer knyttet til familien og syntes det var vanskelig å balansere mellom skolerelaterte forpliktelser og forpliktelser overfor familien.

“Like I said, I didn’t want to go to school right away, she (the baby) was just two months. And there she (the caseworker) was, threatening to throw me out of the program, telling me I might lose my apartment, and we didn’t have anywhere else to go because he has lost his job... Some of the rules they had collided with some of the things I wanted to do, such as work. I quit school and started working.” (17, s. 85)

I Barlindhaug (1996) som er inkludert i denne oversikten rapporterer mottakere av etableringslån i 1996 om at deres familieforhold ble bedre. Vi vet imidlertid ikke mer om hva som ligger i dette.

I forbindelse med etablering av boligkooperasjonene opplevde beboerne mangel på samarbeid. Det forekom også konflikter beboere seg imellom, og mellom beboere og styre. I tillegg var det mange av andelseierne som oppførte seg som om de fortsatt var leietakere og de deltok i liten grad på møter (20).

I et av prosjektene, ”Pearson Gardens”, som omfattet to eiendommer; en for leietakerne og en for de som eide sin bolig, ble nabolagsrelasjonene til dels preget av at ikke alle hadde hatt mulighet for å kjøpe. Enkelte av kjøperne uttrykte ønske om å sette opp et fysisk skille mellom enheten til dem som eide og enheten til leietakerne,

noe som styret opplevde som vanskelig å gjennomføre da en del av dem som ikke hadde kjøpt var slekt og venner til dem som hadde blitt eiere. De var redd for å bli oppfattet som elitistisk dersom de satte opp et gjerde (20).

Mer aktiv deltakelse og større muligheter for innflytelse på lokalmiljøet ser ikke ut til å være viktige aspekter for beboerne. En del av beboerne gir eksplisitt uttrykk for at det å bli eier ikke har hatt noen effekt på deres involvering i nabolaget eller lokalmiljøet (18;19), mens andre føler at de i større grad er en del av samfunnet.

"I s'pose you feel ... a bit more part of society actually. I mean rather than just renting. I don't know why. I s'pose it was, just a straw that we grasped at, given opportunity." (37, s. 34)

De inkluderte studiene antyder at boligeie ikke har bidratt til mer engasjement og deltakelse i lokalmiljøet blant brukerne. Det ser heller ut til at deltakelsen i de ulike programmene/tiltakene noen ganger har skapt negative erfaringer, både for relasjonene i familien og i det videre sosiale nettverket. En del beboere i de etablerte boligkooperasjonene var imot kjøp i utgangspunktet, og så ikke på dette som reelt boligeie, noe som kanskje kan forklare mangelen på engasjement i lokalmiljø og styre blant en del av dem. Nedenfor kan vi se hvordan deltakelse i programmene påvirker beboernes identitet og bevissthet rundt den.

Styrket identitet som boligeiere og bedre selvtillit

Samtidig som deltakerne i lease-purchase-tiltakene gir uttrykk for at tiltaket har bidratt til å heve deres status i samfunnet og til at de har fått bedre selvtillit føler de at de ansatte behandler dem som leietakere heller enn som potensielle boligeiere.

Den relativt sterke klasseidentiteten til noen av beboerne i de tidligere kommunale utleieboligene finner forskjellig uttrykk og ser ut til å delvis være generasjonsbundet. Noen av kjøperne understreker at de er de samme menneskene, dvs. arbeiderklasse, selv om de eier sin bolig, mens de yngre ser på det å bli eier som et tegn på sosial mobilitet. Beboerne deler oppfatningen om at det å eie sin egen bolig fører til bedre selvtillit.

Selv om mange av deltakerne var imot den dominerende oppfatningen om boligeie som et reelt valg, mente de at det å eie sin bolig var en symbol på at du var vellykket. Flere respondenter mente at det å eie sin egen bolig var et tegn på at en hadde arbeidet hardt og hadde oppnådd noe så vel som at det vitnet om god arbeidsmoral. En ung kvinne som hadde kjøpt bolig (shared-equity i Skottland) sa:

"I would agree with that. I think it gives you a sense of achievement. You've worked towards something, you've made sacrifices to save up your deposit. You put a lot of money and effort into getting the house. Getting all the furnishing for it is even an achievement because it costs a lot to get everything for it, do it the way you like it." (26, s. 3408)

De som har kjøpt i kooperativene sier de føler stolthet og at de er med på å bygge et fellesskap. Det å jobbe for å nå et mål og å få eie sin egen bolig gjør at de føler seg tilfreds og optimistisk med hensyn til fremtiden (18;19;21;24;36).

Hos noen av beboerne i de inkluderte studiene har identiteten ikke blitt påvirket i stor grad av at de deltar i tiltakene, noe som kan henge sammen med at noen av dem har lease-purchase-avtale og dermed de facto ikke er eiere før etter 15 år. I tillegg er de usikre på om de faktisk vil eie boligen etter 15 år. Samtidig gir de fleste uttrykk for at de føler stolthet og opplever at de har fått bedre selvtillit.

Forutsigbarhet og kontroll

Som vi så innledningsvis var de fleste kjøperne misfornøyde med vedlikeholdet av boligene, og mange av dem så derfor på kjøpet som en mulighet å få mer kontroll over boligen og utformingen av denne:

"If you're a council tenant you're just stuck and you can't improve anything". "You get more scope to do what you want to do." (37, s. 32)

Samtidig som mange opplever friheten til å pusse opp osv som noe positivt, er dette nok ikke et uttrykk for at de ser på eie som en disposisjonsform som er bedre enn å leie i seg selv. Det er heller slik at de som har kjøpt sin tidligere kommunale utleiebolig uttrykker bekymring over boligsosiale innsatser generelt, og den kommunale utleiesektorens fremtid spesielt. De opplever at de som boligeiere har fått mer kontroll over situasjonen enn det de hadde som leietakere, og at de dermed har sikret sin posisjon på det lokale boligmarkedet.

Mange av kjøperne mener de har fått mer innflytelse over boligen, og føler at de kan pusse opp og tilpasse boligen og hagen etter egne behov og preferanser.

"I love my house...It's something that's going to be mine...not just paying rent over and over again." (25, s. 180)

At de eier sin egen bolig gjør at de føler seg tryggere økonomisk og at de har mer kontroll over bosituasjonen (5;18;19;24;25;37). Samtidig er det noen som oppgir at ansvaret for vedlikehold også bekymrer (18;19;21).

De som deltok i Lease-purchase-programmet opplevde imidlertid ikke at de har fått mer kontroll og blitt mer selvstendig, men opplever en ny type avhengighet. De gir uttrykk for at de fortsatt har lite kontroll over vedlikehold med mer.

"When I came into CHN I had a high level of trust... I was so overjoyed about getting a house. But over the years my level of trust has gone down. I don't trust the network or anything they say." (25, s. 181)

Sitatet ovenfor illustrerer den mistillit som noen av beboerne etter hvert opplevde mot organisasjonen som stod bak tiltaket. Beboerne gir uttrykk for at det er en del uklarheter omkring kjøpet og de er usikre på hvorvidt de faktisk vil eie boligen etter 15 år.

"I have no idea how much is owed on the house today and when it will be paid off." (25, s. 182)

Samtidig som de gir uttrykk for mange negative erfaringer sier de at tiltaket også har bidratt til trygghet samt personlig og økonomisk stabilitet (18;19;24;25).

Det ser altså ut til at de fleste synes deres livssituasjon har blitt bedre, de opplever at de har fått en mer stabil og forutsigbar tilværelse som boligeiere. Unntaket er de som er på lease-purchase i Cleveland Housing Network's der det er usikkerhet omkring hvorvidt de faktisk vil eie boligen etter de 15 årene. Dette skyldes i stor grad mangelfull kommunikasjon.

Organisering av tiltaket

Kjøperne som har deltatt i tiltak med opplæringstilbud opplever at tiltakets varighet var for lang, og at det medførte ekstra utfordringer. Kjøperne i boligkooperasjonsprosjektene opplevde at det var en lang prosess å etablere kooperativet, og at det var mye byråkrati. De peker også på at opplæringen av styrerepresentantene var mangelfull(20).

Høy turn-over blant de ansatte var en utfordring for lease-purchase-deltakerne (25), men også for de som deltok i Gateway Transitional Families Program (17). Dette kan ha vært en av årsakene til at kommunikasjonen mellom de ansatte og lease-purchase-deltakerne fungerte mindre bra.

"They don't allow you to feel like it's a partnership. I had envisioned that I was taking over the house... After the house was painted, they came back and acted worse than any landlord...like you're the scum of the earth." (25, s. 183)

Den dårlige kommunikasjonen førte blant annet til usikkerhet knyttet til de økonomiske og juridiske aspektene. Beboerne savnet informasjon om boligens verdi, hvor

stor andel de eide, hva innbetalingene gikk til og hvorvidt det var mulig å overføre lease-purchase-avtalen til pårørende dersom de skulle dø (25).

Dårlig organisering av tiltakene fører til at tilværelsen blir lite forutsigbar. Det ser dessuten ut til at dårlig kommunikasjon har bidratt til ytterligere usikkerhet (25).

Økonomi og boligkarriere

I land der det er sterke preferanser for eieformen (blant annet Norge, USA og Storbritannia), er det vanlig å tenke at den første boligen som kjøpes skal være et springbrett til en annen større og bedre bolig, dvs. at boligeiere skal gjøre boligkarriere og spare opp kapital (i boligen).

Det er få av deltakerne i våre studier som omtaler eller begrunner sine boligkjøp med økonomiske argumenter. Noen av respondentene ser imidlertid at dette kan være en god investering som kan gi muligheter for fremtidige gevinster. De er også opptatt av at kjøpet har gjort at de kan sikre seg mot tap på investeringer som allerede er blitt gjort, for eksempel oppussing av bad.

Det var svært få som eksplisitt uttalte at de så på kjøpet som et første skritt i en boligkarriere. En av respondentene fra et av shared-ownership-prosjektene i Skottland sa at:

“I don’t buy into (climbing the housing ladder) because as it is painfully obvious these days too many people spend their lives watching property development programmes. I’ve just got no idea where that mind frame comes from so I’m definitely not in that frame of mind... the kind of buying and selling and moving around and about. It’s too much hassle. Come on, we’re busy enough and have enough grief in our life without adding to it with these majorly stressful events.” (26, s. 3408)

Noen av dem som hadde kjøpt sin tidligere kommunale leiebolig ga også uttrykk for at de ikke kunne flytte til en annen bolig (et annet sted) selv om de ønsket det:

“We couldn’t afford to move. What else can you buy?” (37, s. 33)

De fleste tiltakene (og deres deltakere) opplever ulike utfordringer knyttet til økonomi. For deltakerne i tiltak hvor opplæring var en del av tiltaket, var det en utfordring å leve av den støtten de mottok mens de var under opplæring. I tillegg var dette tiltak som foregikk over relativt lang tid. I boligprosjektene der noen beboere hadde kjøpt bolig og noen fortsatte å leie, forekom det mislighold av leie. Noe som førte til at disse beboerne ble kastet ut.

Det å ha gjeld og de forpliktelser som kommer av å ha boliglån og en bolig som har dårlig standard kan føre til stress og skuffelse for noen (24). Det var også noen få som opplevde vedlikeholdet som økonomisk vanskelig, men relativt mange ga uttrykk for at det kunne generere gevinster på sikt.

Få av beboerne hadde tatt opp lån på boligen for å pusse opp, de fleste ønsket ikke å låne på huset.

Deltakerne i de ulike tiltakene hadde ulike erfaringer med bokostnadene. Noen hadde fått noe høyere kostnader (18;19;21) mens andre hadde fått lavere kostnader enn tidligere (38). En del av disse beboerne opplevde at de hadde fått anledning til å spare opp penger, noe som hadde vært vanskelig før. I tillegg kunne voksne barn bo hjemme for å spare opp penger uten å risikere at foreldrenes stønader ble avkortet som følge av at husholdsinntekten økte.

"Before, (adult) sons and daughters were hesitant to stay with their parents as adults because their income was counted. Now they're free to stay to save up a little money... This offers a sense of security; this can be a place of refuge; this is important that you can offer your children a place to stay." (38, s. 461-462)

Det er få av studiene som har sett på inntektsutviklingen til de som har kjøpt. Den norske studien av etableringslån viser at inntekten ble mye bedre (22 pst.) eller bedre (32 pst.) for de fleste, men relativt mange oppga at de av og til (38 pst.) eller ofte (20 pst.) hadde utfordringer knyttet til løpende utgifter (22). Vi vet imidlertid lite om i hvilken grad dette forholdet er knyttet til eie av bolig eller om situasjonen ville ha vært den samme dersom de fortsatte å leie.

Når vi ser på samtlige inkluderte studier kan vi konkludere med at resultatene er minst entydige når det gjelder økonomi. Det er ulik effekt på bokostnader og på i hvilken grad en opplever det som bekymringsfullt å ha ansvar for vedlikehold. I tillegg er det enkelte deltakere som opplever det å ha boliglån og gjeld som en utfordring. De inkluderte studiene er blitt gjennomført relativt kort etter eller i forbindelse med overgangene, av den grunn er det ikke mulig å si noe om hvorvidt de har fått spart opp kapital som boligeiere.

Av uheldige konsekvenser av de ulike tiltakene som er blitt gjenstand for de inkluderte studiene ønsker vi spesielt å peke på den uklarheten som er knyttet til rådgivningen over boligene i lease-purchase-prosjektene. Boligøkonomiske tiltak som har som

mål å øke andelen boligeiere blant lavinntektshusholdninger bør også ha som mål at de skal bo trygt og at tiltakene skal være bærekraftig.

Oppsummering

De inkluderte kvalitative studiene viser noen felles erfaringer med overganger fra leie til eie. Samtidig er det noen erfaringer som er spesifikke for det enkelte tiltaket og/eller konteksten det iverksettes i.

Erfaringene som kommer frem er både positive og negative. I noen av studiene er det fokus på de negative erfaringene. Vi vet imidlertid ikke om deltakerne faktisk opplevde at utfordringer knyttet til tiltaket var flere enn de positive konsekvensene eller om dette skyldes rapporteringsbias. Kort sagt: de som klager bråker mer enn de fornøyde.

De fleste deltakerne i studiene har ikke kjøpt bolig fordi de har et ønske om å eie, det er (også) andre faktorer som er viktige for dem (5;18;19;26;37). Ett viktig argument som kommer frem i de to studiene fra England er usikkerheten knyttet til den sosiale utleiesektorens fremtid.

Mange av deltakerne, uavhengig av tiltak, opplever det som positivt å eie sin egen bolig. Å eie har gitt dem bedre selvtillit og de føler at de har oppnådd noe. I tillegg ser de på kjøpet som en investering som de kan gi videre til barna sine. Dette er et aspekt som nevnes i mange av studiene. At de kan tilpasse bolig og hage til egne behov og preferanser ses også på som positivt. Samtidig er det noen som opplever ansvaret for vedlikehold og lån som bekymringsfullt.

De som har fått anledning til å kjøpe eksisterende leiebolig ser ut til å ha opplevd færrest problemer. Når det gjelder lease-purchase-prosjektene har det vært noen utfordringer som er knyttet til selve organiseringen av tiltaket, herunder også kommunikasjonen mellom beboerne og de som administrerer tiltaket. For boligkooperasjonene var den tydeligste utfordringen mangel på opplæring av styrerepresentantene og tiden det tok å etablere kooperativet. Felles for lease-purchase-beboerne og beboerne i boligkooperasjonene var at dette, for noen, ikke oppleves som at de er reelle boligeiere.

Vi har tidligere sett at dokumentasjonen når det gjelder spørsmålet om effekt av tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i eirmarkedet er av svært lav kvalitet. Også når det gjelder opplevelser og erfaringer knyttet til det å

motta tiltak/delta i et program som sikter til å hjelpe lavinntektshusholdninger inn på eiermarkedet er kunnskapsgrunnlaget og kvaliteten på dette nokså svak.

Sammenstilling av kvalitative funn og effektstudier

Vi har ikke sett det som hensiktsmessig å sammenstille de kvalitative funnene med utfall knyttet til spørsmålet om effekt. Dette skyldes primært at studiene som er inkludert er for ulike, dvs. de omhandler ulike typer av tiltak. Vi har for eksempel ingen kvalitative studier som sier noe om hvordan deltakerne i IDA-programmene opplever det å delta. Vi har heller ikke noen kvantitative studier om effekt av Right-to-buy. Den norske studien om Startlån har også en kvalitativ del, men der er populasjonen de som administrerer tiltaket – ikke de som får Startlån.

Også studien av Gateway transitional families program er to-delt. I den kvantitative delen er det stort frafall. Dette ser ut til å henge sammen med at deltakelse i programmene er krevende. At det skulle være slik antydes i den kvalitative delen av studien.

Diskusjon

Hensikten med dette oppdraget var å oppsummere forskning om effekter av tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet. I tillegg skulle forskning som undersøker hvilke erfaringer mottakere av slike tiltak har oppsummeres.

Fra leie til eie: effekt av tiltak

De to studiene som målte effekten av IDA fant noen positive effekter av tiltaket. I en av studiene (13) rapporteres en økning både på den relative sannsynligheten for å eie bolig og varigheten av boligeie blant de deltakerne som hadde over medianinntekt (ca \$15,480 per år) ved baseline-målingen. En annen studie av IDA, gjennomført på Hawaii, fant at sannsynligheten for å være boligeiere var ca fire ganger så stor for de som fullførte enn for de andre.

Tiltakene som er blitt vurdert i de inkluderte studiene har i stor grad den samme målgruppen, men det er nokså store forskjeller i den konteksten som tiltakene iverksettes i. Utfordringene og hva som vil være virksomme tiltak knyttet til vanskeligstilte på boligmarkedet vil dermed kunne være forskjellige i studiene, og dermed også de løsningene som tilbys. I tillegg er de fleste av de inkluderte studiene også relativt gamle, kun to er fra 2000-tallet. Dette kan ha betydning for resultatene av studiene. Boligmarkedet er konjunkturavhengig, og vil for eksempel påvirkes av rentenivå og muligheter på arbeidsmarkedet.

Konjunktur nevnes som en av forklaringene på hvorfor forsøket med IDA i Tulsa ikke påviste noen signifikante effekter. Boligprisene der var lavere enn gjennomsnittet for hele USA i den perioden som forsøket pågikk. Det kan se ut til at forsøket har akselerert kjøp, men ikke økt antallet boligeiere. Dette reiser problemstillingen om graden av treffsikkerhet. Det vil si hvorvidt tiltak som sikter på å øke andelen eiere faktisk bidrar til at *flere* kan kjøpe eller om de (kun) gir fordeler til eksisterende bo-

ligeiere og/eller akselererer etableringen blant grupper som ville ha kjøpt uansett på et seinere tidspunkt.

Som vi har skrevet har vi ikke dokumentert at tiltak for å hjelpe lavinntektsgrupper inn på boligmarkedet virker. Alle de kvantitative studiene hadde høy risiko for feil og systematiske skjevheter. En måte å redusere risiko for feil og systematiske skjevheter er at deltakerne ikke vet hvilket tiltak de utsettes for, blinding. Ingen av studiene var blindet, og for disse studiene kan deltakerne vanskelig blindes. En annen måte å redusere risiko for systematiske skjevheter er at deltakerne fordeles til intervensjon eller kontroll på en tilfeldig måte.

Også de fleste av de kvalitative studiene ble vurdert til å være av lav kvalitet. I studiene var det uklare omkring populasjonen, tiltakene og metode. Det er behov for bedre definisjoner av populasjoner, men også tiltak. Dersom det er mulig bør fremtidige studier også ha sammenligningsgrupper som er lik hverandre med hensyn til demografiske og andre relevante variabler.

Vi fant ingen studier som omhandlet *Key workers*, og ingen av studiene var utført slik at vi kunne gjennomføre separate analyser av personer med minoritetsbakgrunn. Dersom en ønsker et mer solid kunnskapsgrunnlag om muligheter og utfordringer knyttet til etablering på boligmarkedet, vil det være interessant og også ha spesiell fokus på disse gruppene.

Studier om effekt av å leie vs. det å eie sin egen bolig er *ikke* tema for denne oversikten. I kvalitative studier der det har forekommet interessante utsagn om dette har vi imidlertid valgt å ta dem med. Dette skyldes at studien er blitt inkludert på bakgrunn av at de har mottatt et tiltak som tilfredsstillende våre inklusjonskriterier (for eksempel Right-to-buy). I andre tilfeller kom det frem relevante erfaringer som var knyttet til tiltaket, men som der respondenten sammenlignet situasjonen før og etter kjøp.

Fra leie til eie: opplevelser og erfaringer med tiltakene

De kvalitative studiene genererte seks overordnede temaer: Boforhold og nabolag, Sosiale relasjoner, Forutsigbarhet og kontroll, Organisering av tiltaket, Selvtillit og Økonomi. De inkluderte studiene antyder at tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i leiemarkedet har både positive og negative konsekvenser for brukerne.

I flere av studiene ble det antydnet at bokkvaliteten hadde blitt bedre. Videre ble det nevnt at det å få mulighet for å kjøpe bolig hadde ført til stabilitet og trygghet for familien og til økt tilfredshet og stolthet.

I forbindelse med utarbeidelsen av denne systematiske oversikten har vi identifisert noen utfordringer som vi ser som relevante å ta opp i denne sammenhengen. Det er noen generelle utfordringer knyttet til ulike gruppers etablering på boligmarkedet, men også utilsiktede konsekvenser av boligpolitiske tiltak.

For eksempel kan etablering av boligkooperasjoner føre til at noen beboere blir leietakere hos tidligere naboer som kan være slekt og venner. Dersom boligkooperasjonen i mindre grad klarer å ivareta rollen som profesjonell utleier kan dette skape utfordringer i bomiljøet mm.

En annen mulig uheldig konsekvens knyttet til noen av tiltakene (i norsk kontekst for eksempel Etableringslån og Startlån) kan være forandringene i beboersammensetningen, dvs. de kan ha segregerings- og marginaliseringseffekter.

De inkluderte studiene er blitt gjennomført i ulike land, noe som får betydning for hvilke temaer som løftes frem. I de engelske studiene er for eksempel klasseidentitet et tema som kommer frem. Dette nevnes ikke i de andre studiene, noe som kan henge sammen med at studiene er blitt gjennomført i ulike tiår, men kan også være en konsekvens av at bevisstheten om klasse er kontekstavhengig.

Generelle drøftinger

Boligetablering blant lavinntektshusholdninger og førstegangsetablerere

To av de inkluderte studiene er gjennomført i Norge, og omhandler Etableringslån/Startlån. Boligøkonomiske tiltak som har som mål å hjelpe blant annet lavinntektshusholdninger til å kjøpe bolig i det ordinære boligmarkedet. De ulike mellomformene mellom eie og leie som er gjenstand for noen av de andre studiene er i liten grad blitt brukt i Norge. De har imidlertid blitt vurdert i noen sammenhenger. Salg av kommunale utleieboliger er også blitt gjennomført (jfr. Right-to-buy), blant annet i Oslo. Vi har imidlertid ikke identifisert noen studier som om effekter av disse salgene.

En del av forskningen om boligpolitiske tiltak ser ut til å omhandle husholdninger med middels og/eller høy inntekt eller tiltak som ikke har krav knyttet til inntekt (8;39-41). På bakgrunn av blant annet dette reiser enkelte av studiene også problemstillingen om graden av treffsikkerhet. Det vil si hvorvidt tiltak som sikter på å øke andelen eiere faktisk bidrar til at *flere* kan kjøpe eller om de (kun) gir fordeler til eksisterende boligeiere og/eller akselererer etableringen blant grupper som ville ha kjøpt uansett på et seinere tidspunkt (7). I en norsk kontekst kan dette eksemplifiseres ved hjelp av bruken av Boligsparing for ungdom (BSU) som, ifølge Gulbrandsen (42), ser ut til å være sosialt skjev, og i liten grad treffer dem med lavest inntekt. Vi nevner studien her fordi den er interessant i denne sammenhengen selv om den ikke er inkludert i oversikten. Dette skyldes at BSU er et tiltak som ikke faller inn under våre inklusjonskriterier da det er et tiltak som er tilgjengelig for alle opp til 34 år, uavhengig av inntekt.

Når det gjelder målgruppen ungdommer er det uklart i hvilken grad høye boligpriser reduserer mulighetene for ungdom å etablere seg på boligmarkedet. Det ser imidlertid ut til at ungdom i økende grad utsetter sitt første boligkjøp (8;43).

Mulige utfordringer

Eiertilbøyeligheten er sterk blant aktører på boligmarkedet (44). Ganske mange greier å etablere seg, og forbli eiere, også med relativt lave inntekter. Lavinntektsgruppen står imidlertid overfor en del farer fordi de oftest har mindre marginer i sin privatøkonomi, som igjen vil gi en langt større risikoeksponering med tanke på å ta opp lån ved boligetablering (44). I tillegg til den risikoen som er knyttet til økonomi,

kan strategier som sikter til å hjelpe lavinntektshusholdninger inn på eiermarkedet ha sosialgeografiske effekter. Barlindhaug (1996) peker i sin evaluering av Husbankens etableringstilskudd på risikoen for at slike ordninger kan bidra til marginalisering og segregering. I Barlindhaugs studie av boligkarrierer blant Startlånesøkere konkluderes det med at det er stor andel (81 pst.) av alle søkerne (i Oslo) som benyttet lånetilsagnet og som fortsatt eier i 2008, som bor i bydelene definert som ytre øst/syd.

Erfaringer fra blant annet Storbritannia, Nederland og USA viser at salg av kommunale utleieboliger vil kunne få negative økonomiske konsekvenser (45;46). Dette gjelder både for beboerne (de som kjøper og de som ikke kjøper) og for kommunene (den kommunale boligmassen blir redusert og kommunene og andre aktører på markedet får stadig større utfordringer med å bosette de som trenger hjelp). Dersom kommunen selger de dårligste boligene dytter en et uforholdsmessig stort ansvar for reparasjoner og vedlikehold over på familier som sannsynligvis ikke har økonomiske forutsetninger for å bære disse ekstra kostnadene. På sikt vil dette kunne medføre at de taper penger, istedenfor å bygge opp egenkapital (45). Teoretisk skal det bli tatt høyde for dette når prisen fastsettes, men det er uklart om det er slik i praksis. Selges de beste boligene– blir kun de aller vanskeligst stilte igjen i den aller dårligste boligmassen, noe som kan føre til økt polarisering og stigmatisering (46).

Erfaringene fra Storbritannia og USA antyder at politikken har ført til signifikante forskjeller i beboersammensetningen i de offentlige utleieboligene. I begge landene var det de mest attraktive enhetene som ble solgt slik at kommunen satt igjen med de minst attraktive enhetene som også ofte var dyre å vedlikeholde. Sammen bidrar karakteristikene til beboerne og de solgte enhetene til en residualisering og marginalisering av de gjenværende leietakerne (46). Sosialboliger blir sett på som en siste vei ut for dem som ikke har noen andre valg (8;26).

På nabolagsnivå gjelder utfordringene kanskje primært relasjonene mellom naboene. Funnene fra to av de kvalitative studiene av boligkooperasjonene bekreftes av kvalitative studier av leietakere generelt i Sverige. Der konkluderes det med at leietakerne, i juridisk forstand, har de samme rettighetene som når kommunen var utleier, men at "bostadsrättsföreningen" verken har kompetanse eller interesse av å være utleier, tvert imot er det i deres interesse at samtlige boliger blir en del av kooperasjonen (47). Det dannes også et personlig avhengighetsforhold som er annerledes enn til en profesjonell utleier (Ibid).

Shlay (1993) konkluderer med at eksisterende forskning ikke gir entydig støtte for at eierskap blant lavinntektshusholdninger fører til akkumulering av kapital, økonomisk utvikling i nabolaget eller andre sosiale og politiske mål. Påståtte effekter av eierskap kan være konsekvenser av seleksjon og sammenblanding av eierskap med ikke observerbare karakteristikk som sammenfaller med boligkjøp.

Det antydes videre at den eksisterende politikken, som i stor grad har argumentert for eierskap som det beste for lavinntektsgrupper, har tatt bort fokus fra alternative strategier for denne gruppen, for eksempel utvikling av et godt tilbud av offentlige utleieboliger og subsidier for å leie privat (housing vouchers). Videre at de som uttaler preferanser for denne type disposisjonsform blir sett på som avvikere og det å leie blir sett på som lite rasjonelt (8;41).

Bevissthet rundt ovennevnte utfordringer, og kanskje spesielt forekomsten av eventuelle seleksjonseffekter er av stor betydning dersom ytterligere forskning på dette området skal initieres og/eller tiltak skal iverksettes.

Styrker og svakheter med rapporten

Styrken ved denne rapporten er at vi har brukt systematiske metoder for å søke etter, velge ut og kritisk vurdere de studiene som er blitt inkludert i rapporten. Vi har søkt etter litteratur i internasjonale databaser. Vi har også beskrevet de inklusjonskriterier som er brukt. I tillegg har vi beskrevet hvordan kvaliteten på de inkluderte studiene er vurdert.

En annen styrke ved denne rapporten er at vi har inkludert studier med ulike studiedesign slik at vi har studier som besvarer spørsmålet om effekt, men også opplevelser og erfaringer. Denne kombinasjonen innebærer at vi også kan si noe om hvordan en del av de som mottatt tiltak for å kjøpe bolig opplever dette, blant annet om det er noen som har negative erfaringer som for eksempel opplevelsen av at det blir et for stort ansvar for dem.

En systematisk oversikt gir et godt bilde av forskningsstatusen på det området som er i fokus, og gir dermed et godt utgangspunkt for en vurdering av behovet for videre forskning.

Selv om vi har søkt bredt etter litteratur, er det imidlertid en risiko for at noen studier ikke er blitt fanget opp på grunn av upresise titler og mangelfulle sammendrag.

En annen svakhet med rapporten kan være at den raskt kan bli foreldet da nye studier kommer til kontinuerlig. Det vil imidlertid være mulig å oppdatere oversikten gjennom å gjennomføre nye søk ved hjelp av samme søkestrategi.

Konklusjon

I dette prosjektet identifiserte vi fire studier om effekt av tiltak som sikter til å få lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet. I tillegg identifiserte vi 11 studier som omhandler opplevelser og erfaringer til mottakere av slike tiltak. Totalt har vi inkludert 15 studier i denne oversikten.

Vi har inkludert både studier om effekt og om erfaringer. De kvantitative studiene påviser en liten, om noen, effekt. Studiene har et stort frafall blant annet på grunn av at det kan være krevende for deltakerne å fullføre programmene (særlig de amerikanske). Dette er noe som bekreftes i de kvalitative studiene.

Når det gjelder å øke andelen boligeiere blant lavinntektshusholdninger, studiene er av lav kvalitet og det er dermed usikkert hva effekten av disse tiltakene er. Også når det gjelder opplevelser og erfaringer knyttet til det å motta tiltak/delta i et program som sikter til å hjelpe lavinntektshusholdninger inn på eiermarkedet er kunnskapsgrunnlaget og kvaliteten på dette nokså svak.

Dataene fra de kvalitative studiene genererte et mangfoldig bilde av erfaringer med å motta tiltak som har som mål å få lavinnteksgrupper inn i eiermarkedet. Når det gjelder økonomiske konsekvenser er erfaringene delte, noen har fått økte boutgifter, mens andre har fått redusert boutgiftene. Det ser imidlertid ut til at de fleste deltakerne i de inkluderte studiene opplever at de har fått bedre boforhold. Dette er i tråd med funnene fra den norske studien om etableringstilskudd.

Behov for videre forskning

Det er behov for mer forskning om effekten av boligpolitiske tiltak. Allerede i begynnelsen av 1990 ble det pekt på behovet for å effektivisere ressursbruken overfor svakstilte grupper på boligmarkedet. Blant annet ble det påvist i en undersøkelse om vanskeligstilte på boligmarkedet at kommunene hadde mangelfull oversikt over kostnader og effekter av boligtiltakene (48;49).

Det er behov for:

- Studier om *effekt* av tiltak (for eksempel Startlån) som sikter på å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. For å redusere risikoen for skjevheter bør en undersøke mulighetene for å gjennomføre flere randomiserte kontrollerte studier, også i Norge.
- Studier som ser på hvordan det går med husholdninger som mottar økonomisk og eventuell annen støtte for å kjøpe seg bolig (dvs. longitudinelle studier). Slike studier vil kunne generere nyttig kunnskap om i hvilken grad strategier for å øke antallet boligeiere blant lavinntektshusholdninger er bærekraftige.
- Studier om effekten av boligsparing for ungdom (BSU)
- Studier om effekten av å eie vs. det å leie bolig

Innenfor velferdsfeltet kan deltakerne ofte vanskelig blindes, men skjult fordeling er mulig. Det vil også være mulig å randomisere, enten på individ- eller kommunenivå.

Å studere effekten av å eie vs. å leie bolig var ikke en del av dette oppdraget. Imidlertid er det slik at antatte positive effekter av å eie sin bolig er ett av de vanligst forekommende argumentene for at myndighetene ønsker å hjelpe flere til å kjøpe bolig. I denne sammenhengen ønsker vi derfor å peke på to utfordringer. Eksisterende forskning om *effekter av boligeie* blant lavinntektshusholdninger ser ut til å fokusere på tre områder: sosiale og atferdsmessige effekter, økonomiske gevinster og effekt på barn. En del av forskningen om effekt av boligeie har imidlertid ikke fokus på lavinntektsfamilier, men på familier med middels og høy inntekt (8;39-41). Slike studier tar heller ikke nødvendigvis eventuelle seleksjonseffekter slik som stabilitet og høyere standard i betraktning (41;50). På bakgrunn av dette mener vi at det er behov for flere, mer systematiske studier som måler tilfredshet, helse og psykososiale faktorer knyttet til det å ha lav inntekt og eie en bolig (det vil si ikke ha en populasjon som inkluderer husholdninger med middels og/eller høy inntekt). I tillegg bør en ta høyde for eventuelle seleksjonseffekter.

Referanser

Reference List

1. Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden. Oslo: Departementenes servicesenter Informasjonsforvaltning; 2011. (NOU 2011:15).
2. Levekår i Norge. Er graset grønt for alle? Oslo: Statens forvaltning; 1993. (NOU 1993:17).
3. Om boligpolitikken. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet; 2004. (St. meld. nr.23 (2003-2004)).
4. Ulfrstad LM. Velferd og bolig: om boligsosialt (sam-)arbeid. Oslo: Kommuneforl.; 2011.
5. Stubbs C. Property Rights and Relations: The Purchase of Council Housing. *Housing Studies* 1988;3(3):145-58.
6. Aarland K. En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet. 2011.
7. Landis JD, McClure K. Rethinking Federal Housing Policy. *Journal of the American Planning Association* 2010;76(3):319-48.
8. Munro M. Evaluating policy towards increasing owner occupation. *Housing Studies* 2007;22(2):243-60.
9. Aarland K, Nordvik V. Boligeie blant husholdninger med lave inntekter.: NOVA; 2008. (NOVA-rapport nr 15/08.)
10. Sandlie HC. Bolig og levekår i Norge 2007. En artikkelsamling.: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring; 2012.
11. Nordvik V. Bolig og boforhold. I: Sandbæk M, Pedersen AW, editors. Barn og unges levekår i lavinntektsfamilier. En panelstudie 2000-2009. Oslo: 2010. p. 97-121. (NOVA-rapport nr. 10/10).
12. Grinstein-Weiss M, Lee JS, Greeson JKP, Han CK, Yeo YH, Irish K. Fostering Low-Income Homeownership through Individual Development Accounts: A Longitudinal, Randomized Experiment. *Housing Policy Debate* 2008;19(4):711-39.
13. Grinstein-Weiss M, Sherraden M, Rohe WM, Gale W, Schreiner M, Key C. Long-term Follow-up of Individual Development accounts: Evidence from the ADD Experiment.: Brookings; 2012.

14. Grinstein-Weiss M, Sherraden MW, Gale WG, Rohe W, Schreiner MJ, Key C. The Ten-Year Impacts of Individual Development Accounts on Homeownership: Evidence from a Randomized Experiment. SSRN eLibrary 2011;
15. Mills G, Gale WG, Patterson R, Engelhardt GV, Eriksen MD, Apostolov E. Effects of individual development accounts on asset purchases and saving behavior: Evidence from a controlled experiment. *Journal of Public Economics* 2008;92(5-6):1509-30.
16. Rothwell DW, Han CK. Individual Development Account Participation and Social Development among Native Hawaiians. *Asia Pacific Journal of Social Work and Development* 2010;20(2):21-35.
17. Rohe WM, Kleit RG. From dependency to self-sufficiency: An appraisal of the gateway transitional families program. *Housing Policy Debate* 1997;8(1):75-108.
18. Rohe WM, Stegman MA. *Public Housing Homeownership Demonstration Assessment: Case Studies*. 1990.
19. Rohe WM, Stegman MA. *Public Housing Homeownership Demonstration Assessment*. 1990.
20. Rohe WM. Converting Public Housing to Cooperatives: The Experience of Three Developments. *Housing Policy Debate* 1995;6(2):439-79.
21. Mitchell MV. *Making Homeownership a Reality: Survey of Habitat for Humanity (HFHI), Inc. Homeowners and Affiliates*. 1998.
22. Barlindhaug R, Bondevik PN, Nordvik V. Tilskudd og rimelige lån til kjøp av egen bolig. En evaluering av Husbankens etableringstilskuddsordning. Oslo: Norges Byggforskningsinstitutt; 1996. (Prosjektrapport 200).
23. Barlindhaug R, Johannessen K, Kvinge T. *Boligkarrierer for startlånesøkere*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning; 2011. (NIBR-rapport 2011:15).
24. Moran M, Mcqueen K, Szava A. Perceptions of Home Ownership among Indigenous Home Owners. *Urban Policy and Research* 2010;28(3):311-25.
25. Balfour DL, Smith JL. Transforming lease-purchase housing programs for low income families: Towards empowerment and engagement. *Journal of Urban Affairs* 1996;18(2):173-88.
26. McKee K. Challenging the Norm? The "Ethopolitics" of Low-cost Homeownership in Scotland. *Urban Studies* 2011;48(16):3399-413.
27. Slik oppsummerer vi forskning. Håndbok for Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten. Oslo: Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten; 2011.
28. Popay J, Roberts H, Sowden A, Petticrew M, Arai L, Rodgers M, et al. *Guidance on the Conduct of Narrative Synthesis in Systematic Reviews*. 2006.
29. Marston C, King E. Factors that shape young people's sexual behaviour: a systematic review. *The Lancet* 2006;368(9547):1581-6.

30. Littel JH, Corcoran J, Pillai V. *Systematic Reviews and Meta-Analysis*. New York: Oxford University Press Inc.; 2008.
31. Noyes J, Popay J, Pearson A, Hannes K, Booth A. Chapter 20: Qualitative research and Cochrane reviews. I: Higgins J, Green S, editors. *Cochrane Handbook for Systematic Reviews of Interventions*. 2008.
32. Candy B, King M, Jones L, Oliver S. Using qualitative synthesis to explore heterogeneity of complex interventions. *BMC Medical Research Methodology* 2012;11(24)
33. Richards KV, Thyer BA. Does Individual Development Account Participation Help the Poor? A Review. *Research on Social Work Practice* 2011;21(3):348-62.
34. Grinstein-Weiss M, Sherraden M, Gale WG, Rohe WM, Schreiner M, Key C. Long-Term Impacts of Individual Development Accounts on Homeownership among Baseline Renters: Follow-Up Evidence from a Randomized Experiment. *American Economic Journal: Economic Policy* 2013;5(1):122-45.
35. Rothwell DW. Individual development account participation, asset ownership, and economic mobility among Native Hawaiians. *Dissertation Abstracts International* 2008;70(03):1035.
36. Rohe WM. *Maxwell Awards of Excellence Program: Sustainable nonprofit housing development: An analysis of the Maxwell Award winners*. C.: Fannie Mae Foundation; 1998. (Washington, D).
37. James S, Jordan B, Kay H. Poor People, Council Housing and the Right to Buy. *Journal of Social Policy* 1991;20:27-40.
38. Rohe WM. Converting Public Housing to Cooperatives: The Experience of Three Developments. *Housing Policy Debate* 1995;6(2):439-79.
39. Gobillon L, le Blanc D. Economic effects of upfront subsidies to ownership: The case of the Pret a Taux Zero in France. *Journal of Housing Economics* 2008;17(1):1-33.
40. Gobillon L, le Blanc D. Quelques effets économiques du prêt à taux zéro. (Some Economic Effects of the No-Interest Loan. With English summary.). *Economie et Statistique* 2005;0(381-382):63-89.
41. Shlay AB. Low-income homeownership: American dream or delusion? *Urban Studies* 2006;43(3):511-31.
42. Gulbrandsen L. Boligetablering , dokumentavgift og boligsparing for unge.: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring; 2003. (NOVA Skriftserie 5/2003.) (5/2003).
43. Gulbrandsen L. Aldri har det vært så ille som akkurat nå. Om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig. *Tidsskrift for ungdomsforskning* 2002;2(1):33-50.
44. *Kunnskapsoversikt over forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet 2004-2010*: Husbanken. [Oslo]: Rambøll; 2010.

45. Aalbers MB. Promoting home ownership in a social-rented city: Policies, practices and pitfalls. *Housing Studies* 2004;19(3):483-95.
46. Rohe WM, Stegman MA. Privatizing Public Housing in Britain and the United States. Under publicering 1995.
47. Bodström K. Allmän nytta eller egen nytta?: ombildning av allmännyttans hyresrätt till bostadsrätt - konsekvenser för hyresgästerna, husen, företagen och staden. Stockholm: Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet : 2002. (Hyresgästföreningens skriftserie, 99-0535211-2 ; 5).
48. Hansen T. Om å måle effekter av boligtiltak. Oslo: Norges Byggforskningsinstitutt; 1996. (Byggforsknnotat 13).
49. Hansen T, Åhren P. Vanskeligstilte boligsøkere. 16. Oslo: Program for storbyrettet forskning; 1991. (Storbyforskning).
50. Turner LM, Stefansen K. Boforhold blant barnefamilier med lav inntekt. Oslo 2012. (Nova-notat nr. 1/12.)
51. Federal Homeownership Aid Program Revived. *Aia Journal-American Institute of Architects* 1976;65(1):14.
52. What Right to Buy + Tenants Right to Buy Council Houses. *Architects Journal* 1979;170(43):867.
53. Rent-To-Own Transactions Were Conditional Sales. *Journal of Taxation* 1993;79(6):384-5.
54. Dealers in Rent-To-Own Transactions May Report Rental Income and Claim 5-Year Depreciation. *Journal of Taxation* 1995;83(4):212-3.
55. An XD, Bostic RW. Policy Incentives and the Extension of Mortgage Credit: Increasing Market Discipline for Subprime Lending. *Journal of Policy Analysis and Management* 2009;28(3):340-65.
56. Anderson I. Housing and inequality. Coventry: Chartered Institute of Housing; 2011.
57. Andersson R. Ungdomarna och bostadsmarknaden - en enkätbaserad analys av ungdomars erfarenhet av och situation på bostadsmarknaden i större städer. I: Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer. Rapport nr 2 från Boutredningen. Stockholm: 2007. (SOU 2007:14).
58. Abromowitz D, Ratcliffe J. Homeownership Done Right: What Experience and Research Teaches US. 2010.
59. Albani F. Protecting our assets (Missouri vs. Kansas). *Missouri Medicine* 102(6):528-Dec.
60. Albriktsen RO, Barlindhaug R. Analyse av ordningen med egenkapitallån. 39. Oslo: NBI.; 1981. (Arbeidsrapport).
61. Albriktsen RO, Claussen J. Etableringslåneordningen 1984.: Norges Byggforskningsinstitutt; 1986. (Prosjektrapport 8).

62. Archer W, Fitterman S, Smith MT. Real Estate Brokerage, Homebuyer Training, and Homeownership Sustainability for Housing Assistance Programs. *Family and Consumer Sciences Research Journal* 2009;37(4):442-55.
63. Ausland LH. På vei til egen bolig: bostedsprosjektet i Skien 2006-2008 : sluttrapporten. 02/2009. Tønsberg: Senteret; 2009. (HENÆR-rapport).
64. Austin DM, Sayre CW. An Alternative Avenue to Homeownership: Environmental Factors and Increased Access to Housing from an International Voluntary Association. *International Sociological Association*; 1990; #1990 1990.
65. Austin MJ. Changing welfare services: Case studies of local welfare reform programs. (2004) *Changing welfare services: Case studies of local welfare reform programs* xxxii, 417 pp Binghamton, NY, US: Haworth Social Work Practice Press; US 2004;(2004):417.
66. Badenhansen P. Living a dream: using the Individual Development Account (IDA) to support financial independence. *Psychiatric Rehabilitation Journal* 2010;34(2):157-8.
67. Baen JS, Iwuchukwu PC. Lease Purchasing As A Public Financing Technique. *Real Estate Review* 1988;18(3):54-8.
68. Barlas F. Investigating the dual mortgage market: The distribution of subprime lending by race and its consequences for minority communities. *Dissertation Abstracts International* 2010;70(09):3650.
69. Barlindhaug R. Kommuners bruk av etableringslån. Oslo: Norges Byggeforskningsinstitutt; 1994. (Prosjektrapport 151).
70. Barlindhaug R, Dyb E. Bruk av etableringslån i Oslo og Akershus. Oslo: Norges Byggeforskningsinstitutt; 2003. (Prosjektrapport 355).
71. Barlindhaug R, Astrup KC. Samspillet mellom bostøtte, boligtilskudd og startlån. 2008:13. Oslo: NIBR; 2008. (NIBR-rapport).
72. Barlindhaug R, Astrup K. Fra leie til eie - eller delt eierskap. Norsk institutt for by- og regionforskning 2009. (2009:15).
73. Bengtsson B. Prosperous ambivalence : housing cooperatives in Sweden. Gävle : National Swedish Institute for Building Research [Statens institut för byggnadsforskning] ; 1993.
74. Bengtsson B. Från allmännyttan till bostadsrätt i miljonprogramsområden. Gävle: Institutet för bostadsforskning; 1998. (Forskningsrapport / Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, 1401-0933 ; 1998:1).
75. Berg T. Utförsäljning av fastigheter i allmännyttans bostäder: en studie av de socioekonomiska konsekvenserna i ett område på Norrmalm. Uppsala: 2003. (Arbetsrapporter / Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet, 0283-622X ; 495).
76. Bergstrom K, Grimes A, Stillman S. Does Selling State Silver Generate Private Gold? Determinants and Impacts of State House Sales and Acquisitions in New Zealand. *SSRN eLibrary* 2011;

77. Bhutta NP. Federal mandates and mortgage supply: Regression discontinuity analyses of the Community Reinvestment and GSE acts. *Dissertation Abstracts International* 2009;70(01)
78. Bliksvær T. Funksjonshemmet på boligmarkedet - hvordan virker og oppleves hjelpeordningene? I: *Boligsosialt arbeid*. Oslo: Kommuneforl.; 2004. p. S.
79. Boehm TP, Schlottmann AM. Wealth Accumulation and Homeownership: Evidence for Low-Income Households. *Cityscape*, Vol 10, No 2, 2008 1905;
80. Bone RM, Green MB. Housing Assistance and Maintenance for the Metis in Northern Saskatchewan. *Canadian Public Policy/Analyse de Politiques* 1983;9(4):476-86.
81. Borschupan A, Stahl K. Do Savings Programs Dedicated to Home-Ownership Increase Personal Savings - An Analysis of the West-German Bausparkassen System. *Journal of Public Economics* 1991;44(3):265-97.
82. Bostic RW, Gabriel SA. Do the GSEs matter to low-income housing markets? An assessment of the effects of the GSE loan purchase goals on California housing outcomes. *Journal of Urban Economics* 2006;59(3):458-75.
83. Bourassa SC, Yin M. Housing tenure choice in Australia and the United States: Impacts of alternative subsidy policies. *Real Estate Economics* 2006;34(2):303-28.
84. Någonstans att bo. Karlskrona: Boverket; 2007.
85. Bramley G, Dunmore K. Shared ownership: Short-term expedient or long-term major tenure? *Housing Studies* 1996;11(1):105-31.
86. Bramley G, Morgan J. Low cost home ownership initiatives in the UK. *Housing Studies* 1998;13(4):567-86.
87. Brattbakk I. Kommunal forkjøpsrett til leiegårder - hvorfor så få beboerkjøp?: kartlegging av forkjøpsretten i Oslo fra 01.01.2004 til 30.04.2005. 394-2005. Oslo: Instituttet.; 2005. (Prosjektrapport).
88. Brown S, Sessions JG. Housing, privatization and the 'right to buy'. *Applied Economics* 1997;29(5):581-90.
89. Cairney J, Boyle MH. Home ownership, mortgages and psychological distress. *Housing Studies* 2004;19(2):161-74.
90. Carr K, Herbert C, Lam K, Makhkamov Y. Rates of Foreclosure in Home and ADDI Programs. SSRN eLibrary 2008;
91. Chambers M, Garriga C, Schlagenhaut DE. Accounting for Changes in the Homeownership Rate. *International Economic Review* 2009;50(3):677-726.
92. Chandrasekhar CA. Can new Americans achieve the American dream? Promoting homeownership in immigrant communities. *Harvard Civil Rights-Civil Liberties Law Review* 2004;39(1):169-216.
93. Chaney P, Sherwood K. The resale of right to buy dwellings: a case study of migration and social change in rural England. *Journal of Rural Studies* 2000;16(1):79-94.

94. Charles ST. Council House Sales. *Social Policy and Administration* 1982;16(2):104-14.
95. Chatterjee M. Homes for nurses just out of reach. *Nursing Times* 2005;101(35):20-2.
96. Chen J, Ost CE. Housing allowance and the recipient's homeownership: Evidence from a panel data study in Sweden. *Housing Studies* 2005;20(4):605-25.
97. Chiuri MC, Jappelli T. Financial market imperfections and home ownership: A comparative study. *European Economic Review* 2003;47(5):857-75.
98. Choko MH. Homeownership: From Dream to Materiality. Ownership, control, and the future of housing policy 1993;3-38.
99. Christy-McMullin K, Shobe MA, Wills J. Arkansas IDA Programs: Examining Asset Retention and Perceptions of Well-Being. *Journal of Social Service Research* 2009;35(1):65-76.
100. Christy-McMullin K, Murphy Y, Shobe M, Jordan S, Barefield L, Gergerich E. Second-generation individual development account research: preliminary findings. *Journal of Evidence-Based Social Work* 2010;7(3):251-66.
101. Cox R, Brounen D, Neuteboom P. Safe and Satisfied? External Effects of Homeownership in Rotterdam. *Urban Studies*, Forthcoming 2011;
102. Croft Q. Housing Market Imbalances in Byron Shire: Where to Now? *Journal of Economic and Social Policy* 2007;11(2):39-57.
103. Crook ADH. Privatisation of Housing and the Impact of the Conservative Governments Initiatives on Low-Cost Homeownership and Private Renting Between 1979 and 1984 in England and Wales .1. the Privatisation Policies. *Environment and Planning A* 1986;18(5):639-59.
104. Crook ADH. Privatisation of Housing and the Impact of the Conservative Governments Initiatives on Low-Cost Homeownership and Private Renting Between 1979 and 1984 in England and Wales .2. Implementation of Low-Cost Homeownership Policy. *Environment and Planning A* 1986;18(6):827-35.
105. Crook ADH. Privatisation of Housing and the Impact of the Conservative Governments Initiatives on Low-Cost Homeownership and Private Renting Between 1979 and 1984 in England and Wales .3. Impact and Evaluation of Low-Cost Homeownership Polic. *Environment and Planning A* 1986;18(7):901-11.
106. Crook ADH. Privatisation of Housing and the Impact of the Conservative Governments Initiatives on Low-Cost Homeownership and Private Renting Between 1979 and 1984 in England and Wales .4. Private Renting. *Environment and Planning A* 1986;18(8):1029-37.
107. Cummings JL, DiPasquale D, Kahn ME. Measuring the consequences of promoting inner city homeownership. *Journal of Housing Economics* 2002;11(4):330-59.

108. Dawkins CJ. Symposium: Regulatory Innovation and Affordable Housing: Urban Sprawl and the Transition to First-Time Homeownership. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 2009;11(2):83-100.
109. DeLorenzo M. American Dreams: Latino Immigrants' Homeownership Experiences in the Nation's Capital. *Dissertation Abstracts International* 2001;62(5):1951-A.
110. Di WH, Ma JL, Murdoch JC. An Analysis of the Neighborhood Impacts of a Mortgage Assistance Program: A Spatial Hedonic Model. *Journal of Policy Analysis and Management* 2010;29(4):682-97.
111. Diaz-Serrano L. Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter? *Journal of Economic Psychology* 2009;30(5):745-55.
112. Ding CR, Knaap GJ. Property values in inner-city neighborhoods: The effects of homeownership, housing investment, and economic development. *Housing Policy Debate* 2002;13(4):701-27.
113. Dittrich R. An Exploration of the Use of Shared Ownership Schemes for Adults with Learning Disabilities in Hampshire: Professionals Perspectives, Barriers and Partnership Issues.
114. Dolling JF. A Two-State Model of Tenure Choice in the Housing Market. *Urban Studies* 1973;10(2):199-211.
115. Donoghue J, Tranter B, White R. Homeownership, Shareownership and Coalition Policy. *Journal of Australian Political Economy* 2003;0(52):58-82.
116. Dungey M, Wells G, Thompson S. First Home Buyers' Support Schemes in Australia. *The Australian Economic Review* 2011;44(4):468-79.
117. Eastaway MP, Martin IS. General trends in financing social housing in Spain. *Urban Studies* 1999;36(4):699-714.
118. Kommunenes arbeid med startlånet: forslag til forbedringer : utarbeidet for Husbanken. 2005:096. Oslo: Pöyry Management Consulting (Norway); 2005. (Econ-rapport).
119. Startlånet: samfinansiering, forvaltning og oppfølging. 2006:094. Oslo: Pöyry Management Consulting (Norway); 2006. (Econ-rapport).
120. God praksis med startlån: utarbeidet for Kommunal- og regionaldepartementet. 2009-106. Oslo: Pöyry Management Consulting (Norway); 2009. (Econ-rapport).
121. Edmiston KD, Spong K. Tax Incentives for Homeownership and the Provision of Local Public Services in Low-and-Moderate Income Areas. SSRN eLibrary 2007;
122. Engebakke RA. Sluttrapport: min egen bolig - retten til et sted jeg kan kalle mitt hjem. Hamar: [Kirkens sosialtjeneste]; 2010.
123. Engelhardt GV. Tax Subsidies to Saving for Home Purchase - Evidence from Canadian Rhosps. *National Tax Journal* 1994;47(2):363-93.

124. Engelhardt GV. Tax subsidies and household saving: Evidence from Canada. *Quarterly Journal of Economics* 1996;111(4):1237-68.
125. Engelhardt GV. Do Targeted Savings Incentives for Homeownership Work? The Canadian Experience. *Journal of Housing Research* 1997;8(2):225-48.
126. Engelhardt GV, Eriksen MD, Gale WG, Mills GB. What are the social benefits of homeownership? Experimental evidence for low-income households. *Journal of Urban Economics* 2010;67(3):249-58.
127. Fennell LA, Roin JA. Controlling Residential Stakes. *University of Chicago Law Review* 2010;77(1):143-76.
128. Field WH. Policy and the British voter: Council housing, social change, and party preference in the 1980s. *Electoral Studies* 1997;16(2):195-202.
129. Fishback PV, Flores-Lagunes A, Horrace WC, Kantor S, Treber J. The Influence of the Home Owners' Loan Corporation on Housing Markets During the 1930s. *Review of Financial Studies* 2011;24(6):1782-813.
130. Fogel SJ, Smith MT, Williamson AR. Owning a Home: New Opportunities and Challenges for Low-Income Women. *Journal of Poverty* 2008;12(1):102-23.
131. Follain J. Homeownership Effects of Alternative Mortgage Instruments. *American Real Estate and Urban Economics Association Journal* 1977;5(1):1-43.
132. Ford J. Households, Housing and Debt. *Social Studies Review* 1990;5(5):183-6.
133. Forrest R, Gordon D, Murie A. The position of former council homes in the housing market. *Urban Studies* 1996;33(1):125-36.
134. Forrest RS, Murie AS. After the Social Revolution? The Role of Former State Housing in the Home Ownership Market. *International Sociological Association*; 1990; #1990 1990.
135. Fotel TN, Koch-Nielsen I. Access to housing for low income groups : 2000-2001: Danish national report for FEANTSA. [København]: Socialforskningsinstituttet; 2001.
136. Fraser J, Kick E. Understanding Community Building in Urban America. *Journal of Poverty* 2005;9(1):23-43.
137. Freeman L, Hamilton D. A dream deferred or realized: The impact of public policy on fostering black homeownership in New York City throughout the 1990's. *American Economic Review* 2002;92(2):320-4.
138. Friedman S, Squires GD. Does the Community Reinvestment Act Help Minorities Access Traditionally Inaccessible Neighborhoods? *Social Problems* 2005;52(2):209-31.
139. Fuerst J, Williams R. How to Destroy a Good Housing Program. *Social Policy* 1983;13(4):56-8.
140. Fyhn AB. Fra kunnskapsoppbygging til mobilisering av ansvar: underveisevaluering av Samarbeidsprosjektet - færre utkastelser : delrapport 2. 533. Oslo: Forskningsstiftelsen FAFO; 2006. (FAFO-rapport).

141. Gabriel SA, Rosenthal SS. Adjustable-Rate Mortgages, Household Mobility, and Homeownership - A Simulation Study. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 1993;7(1):29-41.
142. Gale WG, Gruber J, Stephens-Davidowitz SI. Encouraging Homeownership Through the Tax Code. *Tax Notes*, Vol 115, No 12, 2007 2007;
143. GARILAO ERNE, ALVAREZ GABR, HOLLNSTEINER MR. The new suburbanite: Profile of a low-cost housing community. *Philippine Sociological Review* 1969;17(1):27-33.
144. Gerardi KS, Shapiro AH, Willen P. Subprime Outcomes: Risky Mortgages, Homeownership Experiences, and Foreclosures. *SSRN eLibrary* 2007;
145. Goodman JL, Nichols JB. Does FHA increase home ownership or just accelerate it? *Journal of Housing Economics* 1997;6(2):184-202.
146. Greulich E, Quigley JM. Housing subsidies and tax expenditures: The case of mortgage credit certificates. *Regional Science and Urban Economics* 2009;39(6):647-57.
147. Grinstein-Weiss M, Chowa G. Individual Development Accounts for Housing Policy: Analysis of Individual and Program Characteristics. *Housing Studies* 2010;25(1):63-82.
148. Grinstein-Weiss M, Yeo Y, Annacker K, Van Zandt S, Freeze EB, Quercia RG. Homeownership and neighborhood satisfaction among low- and moderate-income households. *Journal of Urban Affairs* 2011;33(3):247-65.
149. Gulbrandsen L. Home Ownership and Social Inequality in Norway. I: Kurz K, Blossfeld HP, editors. *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford, California, USA: Stanford university press; 2004. p. 166-86.
150. Gulbrandsen L, Hansen T. Registerdatabase for forskning om boligspørsmål. 1/2007. Oslo: Instituttet; 2007. (NOVA-skriftserie).
151. Gulbrandsen L, Hansen T. Kommunale leieboeres boligkarrierer 2001-2005.: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring; 2010. (NOVA-rapport 4/10).
152. Guntrip G. Finance. 2. Home ownership. *Nursing Mirror* 1985;161(15):42-4.
153. Haarby S, Levnang JE. Lån med konverteringsrett til egenkapital: opsjonspristeori anvendt på DnCs etableringslånsordningen. *Bekekstua: [Forfatterne]*; 1988.
154. Hagner D, Snow J, Mein J. Meaning of homeownership for individuals with developmental disabilities: A qualitative study. *Mental Retardation* 2006;44(4):295-303.
155. Hansen R, Bjordal J, Wikne F. Rapport fra sjølvbyggjarprosjektet for ungdom i Meland kommune 2004-2008: et nasjonalt pilotprosjekt finansiert av Husbanken Regionvest og Meland kommune. Meland: Meland kommune; 2009.

156. Hansen T, Hvaal T, Hauge IL. Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986.: Norges Byggforskningsinstitutt; 1987. (Prosjektrapport 14).
157. Hansen T, Knudtson LC. Lav inntekt og boforhold: boforholdsundersøkelse av lavinntektsfamilier i Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen. 210 - 1997. Oslo: Instituttet.; 1997. (Prosjektrapport).
158. Hanson D. Shared ownership. Community view. *Nursing Times*92(38):33-23.
159. Harner J, Huerta EJ, Solis HC. Buying Development: Housing and Urban Growth in Guadalajara, Mexico. *Urban Geography* 2009;30(5):465-89.
160. Hart T, Hardie GJ. The Commodification of Low Cost Housing in South Africa: User Perspectives on Tenure, Ownership and Finance. *International Sociological Association*; 1986; #1986 1986.
161. Hasselgård JE. Bosatt startlånprosjektet: 2008-2010. Oslo: Bosatt; 2011.
162. Hays RA. Housing Privatization - Social Goals and Policy Strategies. *Journal of Urban Affairs* 1994;16(4):295-317.
163. Heffernon RJ, Ryan M. A Dream Program. *Mortgage Banking* 1996;(September 1996):30-6.
164. Hegedus J, Tosics I. Privatisation and Rehabilitation in the Budapest Inner Districts. *Housing Studies* 1994;9(1):39-54.
165. Heintz K. Evaluation of the HOPE 3 Program: Final Report. 1996.
166. Sluttrapport: prosjekt kjøpsbistand. Oslo: Helse- og velferdsetaten; 2007.
167. Herbert CE, Tsen W. The Potential of Downpayment Assistance for Increasing Homeownership Among Minority and Low-Income Households. *Cityscape*, Vol 9, No 2, 2007
168. Herbert CE, Belsky ES. The Homeownership Experience of Low-Income and Minority Households: A Review and Synthesis of the Literature. 2008.
169. Hernes E. Bomiljø, engasjement og mobilitet på Svartlamon: beboerundersøkelse 2009. Trondheim: Svartlamon boligstiftelse; 2009. (Sluttrapport for "sosialt arbeid" på Svartlamon).
170. Hoff K, Sen A. Homeownership, community interactions, and segregation. *American Economic Review* 2005;95(4):1167-89.
171. Hoffman DA, Wachter SM. Qualifying Low-Income Home Buyers: A Private Solution to a Community Problem. Under publisering 1994.
172. Holin MJ, Buron L, Locke G, Cortes A. Interim Assessment of the Hope VI Program Cross-Site Report. SSRN eLibrary 2003;
173. Holm A, Astrup KC. Utkastelser og tvangssalg. 2009:26. Oslo: NIBR; 2009. (NIBR-rapport).
174. Holm A, Dyb E. Boliger for vanskeligstilte: en studie av boligutviklingen i Oslo og Akershus. Oslo: NBI; 2001.

175. Holm A, Juvkam D. Boliger for unge: en studie av boligutvikling i Oslo og Akershus. Oslo: NBI; 2001.
176. Howell B. Exploiting race and space: Concentrated subprime lending as housing discrimination. *California Law Review* 2006;94(1):101-47.
177. Hui EC-M, Seabrooke B. The Housing Allowance Scheme in Guangzhou. *Habitat International* 2000;24(1):19-29.
178. Startlån: ei gunstig låneordning fra kommunen. [Oslo]: Husbanken; 2007.
179. På vei til egen bolig. [Arendal]: Husbanken; 2007.
180. På vei til egen bolig: sluttrapport 2005 - 2007 pr. 31.12.07. Drammen: Husbanken; 2008.
181. Iezman SL. The Shared Appreciation Mortgage and the Shared Equity Program - A Comprehensive Examination of Equity Participation. *Real Property Probate and Trust Journal* 1981;16(3):510-45.
182. Iezman SL. The Shared Appreciation Mortgage and the Shared Equity Program. *Real Estate Review* 1981;11(3):40-52.
183. Johansson L, Karlsson A. Är bostäderna en fråga för samhället eller marknaden? : en fallstudie av bostadsmarknaden i Stockholm. Luleå: 2001. (D-uppsats / Luleå tekniska universitet, 1402-1552 ; 2001:07).
184. Johnson AK, Sherraden M. Asset-Based Social Welfare Policy: Homeownership for the Poor. *Journal of Sociology and Social Welfare* 1992;19(3):65-83.
185. Jones C. The Establishment of Markets for Owner-Occupation within Public Sector Communities. *European Journal of Housing Policy* 2002;2(3):265-92.
186. Jones GA. Assessing the Success of the Sale of Social Housing in the UK. *The Journal of Social Welfare & Family Law* 2007;29(2):135-50.
187. JOSEPH ROWNTREE FOUNDATION. Limits to working households' ability to become home-owners. Joseph Rowntree Foundation; 2005.
188. Kamete AY. The Quest for Affordable Urban Housing: A Study of Approaches and Results in Harare, Zimbabwe. *Development Southern Africa* 2001;18(1):31-44.
189. Karger H. The Home Ownership Myth. *Dollars and Sense* 2007;(270):13-9.
190. Keister K. New-Orleans Comeback + Operation-Comeback, A Community-Based Program Designed to Expand Homeownership in A Blighted-Sector of the Lower-Garden-District. *Historic Preservation* 1991;43(1):30-&.
191. Kemeny J. The myth of home-ownership: private versus public choices in housing tenure. London: Routledge & Kegan Paul; 1981.
192. Kemp J. Tackling Poverty: Market-Based Policies to Empower the Poor. *Policy Review* 1990;(51):2-5.
193. Kim M. Urban Redevelopment, Forced Mobility, and Housing Movements in Seoul. *International Sociological Association*; 1994; #1994 1994.

194. Kleinhans R. 'Buy Your Home and Feel in Control' Does Home Ownership Achieve the Empowerment of Former Tenants of Social Housing? *International Journal of Housing Policy* 2010;10(1):41-61.
195. Kleit RG. Designing and managing public housing self-sufficiency programs - The Youngs Lake Commons Program. *Evaluation Review* 2004;28(5):363-95.
196. Knight RA, Knight LG. New rent-to-own contract method will require most dealers to request change-of-method permission. *Journal of Taxation* 1996;84(4):225-9.
197. Krona Å, Malmberg Å. Utförsäljningen av allmännyttan- en jämförelse mellan Sverige och Storbritannien. 2005.
198. LaFayette WC, Haurin DR, Hendershott PH. Endogenous Mortgage Choice, Borrowing Constraints and the Tenure Decision. SSRN eLibrary 1995;
199. Langsether Å, Hansen T, Sørvoll J. Fragmentert og koordinert: organisering av boligsosialt arbeid i norske kommuner. 18/08. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring; 2008. (NOVA-rapport).
200. Lee CM, Culhane DP, Wachter SM. The differential impacts of federally assisted housing programs on nearby property values: A Philadelphia case study. *Housing Policy Debate* 1999;10(1):75-93.
201. Lee SW, Myers D, Park HS. An econometric model of homeownership: single-family and multifamily housing option. *Environment and Planning A* 2000;32(11):1959-76.
202. Lemanski C. Moving up the ladder or stuck on the bottom rung? Homeownership as a solution to poverty in urban South Africa. *International Journal of Urban and Regional Research* 2011;35(1):57-77.
203. Listokin D, Listokin B. Asian Americans for equality: A case study of strategies for expanding immigrant homeownership. *Housing Policy Debate* 2001;12(1):47-75.
204. Listokin D, Wyly EK, Schmitt B, Voicu I. The potential and limitations of mortgage innovation in fostering homeownership in the United States. *Housing Policy Debate* 2001;12(3):465-513.
205. Lomas C. Finding affordable housing. *Nursing Times* 2005;101(35):24-5.
206. Lowe S, Tosics I. The Social Use of Market Processes in British and Hungarian Housing Policies. *Housing Studies* 1988;3(3):159-71.
207. Ludvigsen K, Fjær S. Varig bolig framfor hospits. Bergen: Rokkansenteret; 2007.
208. Malpass P. The unravelling of housing policy in Britain. *Housing Studies* 1996;11(3):459-70.
209. Malpass P. The right to buy: Analysis and evaluation of a housing policy. *Housing Studies* 2006;21(5):795-7.
210. Martens M. Ways of Owning: A Study of Homeownership in Europe and the USA. *Dissertation Abstracts International* 1992;52(9):3449-A.

211. Matulef ML. Target Efficiency of State Home Ownership Programs. *Evaluation Review* 1986;10(6):715-56.
212. McCarthy GW, Quercia RG, Bognar G. The Role of Consistent Implementation of Policy: An Assessment of the Section 502 Low-Income Homeownership Program. SSRN eLibrary 1994;
213. McCarthy GW, Querica R, Wachter S. The Impacts of Affordable Lending Efforts on Homeownership Rates. Under publisering 2012.
214. McClure K. Deconcentrating poverty through homebuyer finance programs. *Journal of Urban Affairs* 2005;27(3):211-33.
215. McKernan SM, Lacko JM, Hastak M. Empirical evidence on the determinants of rent-to-own use and purchase behavior. *Economic Development Quarterly* 2003;17(1):33-52.
216. McKernan S-M, Rademacher I, Ratcliffe C, Wiedrich K, Gallagher M. Weathering the storm: How have IDA homebuyers fared in the foreclosure crisis? *Housing Policy Debate* 2011;21(4):605-25.
217. Mclaverty P, Yip NM. Income Multiple and Mortgage Potential. *Urban Studies* 1994;31(8):1367-76.
218. McNabb R, Wass V. Owner-occupation at the margin?: Tenure choice among public sector tenants since 1980. *Manchester School* 1999;67(6):661-83.
219. Megbolugbe IF. Home Ownership. *Urban Studies* 1993;30(4-5):659-82.
220. Memken JA, Canabal ME. Housing Tenure, Structure, and Crowding among Latino Households. *Journal of Family and Economic Issues* 1994;15(4):349-65.
221. Mesch GS, Mano R. Housing attainment of immigrants from the former Soviet Union in Israel: A cost/benefit approach. *Housing Studies* 2006;21(3):423-40.
222. Molina I. Någonstans att bo: En kvalitativ studie av ungdomars erfarenhet av bostadsmarknaden i större städer. I: Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer. Rapport nr 2 från Boutredningen. Stockholm: 2007. (SOU 2007:14).
223. Morris A. Contentment and Suffering: The Impact of Australia's Housing Policy and Tenure on Older Australians. *Australian Journal of Social Issues* 2009;44(4):363-77.
224. Målselv. Sluttrapport: prosjekt "boliger til enslige vanskeligstilte" 2005-2008. Målselv: Målselv kommune; 2008.
225. Negar Y, Andersson H. Statlig förvärvsgaranti: Kommer fler unga vuxna att kunna köpa sin egen bostad? 2007.
226. Ness C, Nygaard V. Vanskeligstilte på boligmarkedet: syn på egen situasjon og bistand fra kommunen. Alta: Norut Alta; 2009.
227. Nevitt D. British Housing Policy. *Journal of Social Policy* 1978;7(3):329-34.

228. Newman P, Thorpe A, Greive S, Armstrong R. Locational advantage and disadvantage in public housing, Rent Assistance and Housing Loan Assistance in Perth.: Australian Housing and Urban Research Institute; 2003. (AHURI Final Report No 52.) (No 52).
229. Nordvik V. Boligtilskudd, bostøtte og ikke-kommersielle utleieboliger.: Norges Byggeforskningsinstitutt; 2004. (Prosjektrapport 361).
230. Nordvik V. Risiko i boligmarkeder - en oversikt.: Norges Byggeforskningsinstitutt; 2004. (Prosjektrapport 364).
231. Nordvik V. Homeownership and selective means - A cross-market approach. 2005.
232. Nordvik V. Virkemidler i den boligsosiale politikken. Plan 2008;2008(4):28-32.
233. Norris M, Coates D, Kane F. Breaching the Limits of Owner Occupation? Supporting Low-Income Buyers in the Inflated Irish Housing Market. *European Journal of Housing Policy* 2007;7(3):337-55.
234. Officer RR. Observations on Residential Housing: The Shared Equity Loan. *JASSA: The Finsia Journal of Applied Finance* 2009;0(1):31-4.
235. Olsen EO, Tebbs JM. The Effect on Program Participation of Replacing Current Low-Income Housing Programs with an Entitlement Housing Voucher Program. SSRN eLibrary 2011;
236. Onder Z. Homeownership and FHA mortgage activity in neighborhoods and metropolitan areas. *Journal of Housing Economics* 2002;11(2):152-81.
237. Painter G. The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 2002;25(2-3):243-67.
238. Pinnegar S, Easthope H, Randolph B, Williams P, Yates J. Innovative financing for home ownership: the potential for shared equity initiatives in Australia.: Australian Housing and Urban Research Institute; 2009. (AHURI Final Report No 37.) (No 37).
239. Plaut SE. The "Rent-to-Own" Mortgage and Prepayment Risk. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 1991;4(1):69-81.
240. Popkin SJ, Levy DK, Harris LE, Comey J, Cunningham MK, Buron LF. The HOPE VI program: What about the residents? *Housing Policy Debate* 2004;15(2):385-414.
241. Pratt RP. The nurse and her money. So you'd like to own a home? *RN* 1972;35(12):53-5.
242. Offentlig privat samarbeid (OPS) som modell for fremskaffelse og drift av boliger og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet: utredning avgitt av Husbanken. Oslo: PricewaterhouseCoopers; 2004.
243. Quercia RG, McCarthy GW, Wachter SM. The impacts of affordable lending efforts on homeownership rates. *Journal of Housing Economics* 2003;12(1):29-59.

244. Quercia RG, Gorham LS, Rohe WM. Sustaining homeownership: The promise of postpurchase services. *Housing Policy Debate* 2006;17(2):309-39.
245. Quigley JM. The economics of housing. 2 vols. *International Library of Critical Writings in Economics*, vol. 85. Cheltenham, U.K. and Northampton, Mass.: Elgar; distributed by American International Distribution Corporation, Williston, Vt; 1997. (Elgar Reference Series).
246. Rademacher I, Wiedrich K, McKernan S-M, Ratcliffe C, Gallagher M, ., et al. *Weathering the Storm: Have IDAs Helped Low-Income Homebuyers Avoid Foreclosure?* 2010.
247. Retsinas NP. *Low-income homeownership: Examining the unexamined goal.* Joint Center for Housing Studies; Washington, D; 2002. (Cambridge, Mass).
248. Ro YH. *Tenure Choice and Housing Demand in the U.S.: First Home Ownership Case.* Columbia University
249. Rohe WM, Quercia RG, Van Zandt S. *The Social-Psychological Effects of Affordable Homeownership. I: Chasing the American Dream: New Perspectives on Affordable Homeownership.* Ithaca N Y: Cornell University Press; 2007. p. 284-318.
250. Rosen KT. *The Housing Crisis and the Homeownership Incentive Plan.* *American Real Estate and Urban Economics Association Journal* 1977;5(3):366-79.
251. Rosenburg L. *Monitoring Low-Cost Home Ownership Initiatives - A Longitudinal Analysis of Housing-Market Trends Within the Privatized Areas of 4 Council-Built Estates in Scotland.* *Housing Studies* 1995;10(3):285-303.
252. Rothwell DW. *The case for asset-based interventions with indigenous peoples: Evidence from Hawai'i.* *International Social Work* 2011;54(1):35-50.
253. Rubinowitz LS, Trosman E. *Affirmative-Action and the American-Dream - Implementing Fair Housing Policies in Federal Homeownership Programs.* *Northwestern University Law Review* 1979;74(4):491-616.
254. *Evalueringsrapport fra prosjekt "felles forståelse om ønsket praksis på veg til egen bolig".* [Sandefjord]: [Sandefjord kommune]; 2008.
255. Santiago AM, Galster GC. *Moving from public housing to homeownership: Perceived barriers to program participation and success.* *Journal of Urban Affairs* 2004;26(3):297-324.
256. Santiago AM, Galster GC, Kaiser AA, Roman AHSS, Grace RA, Linn ATW. *Low-Income Homeownership: Does It Necessarily Mean Sacrificing Neighborhood Quality to Buy A Home?* *Journal of Urban Affairs* 2010;32(2):171-98.
257. Sazama G. *An Evaluation of Limited equity Housing Cooperatives in the United States.: University of Connecticut; (Department of Economics, Working papers.)* (1995-02).
258. Sandlie HC. *Hvordan går det med ungdommens etablering pø boligmarkedet? I: Tidsskrift for ungdomsforskning.* Bergen: Fagbokforl.; 2011. p. S.

259. Evalueringsrapport: prosjekt rus og psykiatri. Sarpsborg: Sarpsborg kommune; 2008.
260. Schubert M, Thresher A. Models that Work: National Partner in Homeownership. 1997.
261. Severn A. Home Ownership for the Poor: A Case Study. *Journal of Economics and Business* 1975;27(2):186-9.
262. Shanley MG, Hotchkiss CM. How Low-Income Renters Buy Homes. *Housing Assistance Supply Experiment*. 1979.
263. Shlay AB. Family Self-Sufficiency and Housing. *Housing Policy Debate* 1993;4(3):457-95.
264. Shobe MA, Boyd AS. Increasing the Economic Self-Sufficiency of Rural Families: Individual Development Accounts. *The Social Policy Journal* 2003;2(2-3):63-87.
265. Shobe MA, Christy-McMullin K. Asset Building among African American Women: IDA Program Findings. Inc., Lombard IL: Lyceum Books; 2007.
266. Sin CH. The Quest for a Balanced Ethnic Mix: Singapore's Ethnic Quota Policy Examined. *Urban Studies* 2002;39(8):1347-74.
267. Skogstad HP. Etableringslån til bolig. Tap og kostnader for kommunene.: Norges Byggforskningsinstitutt; 1988. (Prosjektrapport 66).
268. Springler E. Determinants of Homeownership Rates: Housing Finance and the Role of the State. *Housing Market Challenges in Europe and the United States* 2010;60-84.
269. Stegman MA. Using the Panel Study of Income Dynamics (PSID) to Evaluate the Affordability Characteristics of Alternative Mortgage Instruments and Homeownership Assistance Programs. *Journal of Housing Research* 1991;2(2):161-211.
270. Stegman MA. Designing Better Homeownership Assistance Programs Using the Panel Study of Income Dynamics (PSID): An Exploratory Analysis. *Journal of Housing Research* 1991;2(1):39-85.
271. Stenger J. What looked like the security of home ownership has become a millstone around her neck. *Mental Health Today* 2007;21.
272. Svensson KAS. Transformation of a tenure: the evolution of tenant-ownership in Sweden. *Institutet för bostadsforskning* 1998.
273. Søholt S, Ruud ME, Holm A. Offentlige strategier for boligetablering blant etniske minoriteter. 354-2003. Oslo: Instituttet.; 2003. (Prosjektrapport).
274. Søholt S. Etniske minoriteter og boligmarkedet. Integrrert, marginalisert, segregert.: Norges forskningsråd/IMER; 2010.
275. Sørvoll J. Cooperative housing in Denmark 1980-2007: The drift towards individual home ownership. 2010.

276. Sørvoll J. The Norwegian housing model. Homeownership triumphant. *Global Tenant* 2011;November:10-1.
277. Tabak ML. Federal Compensation for Victims of the "Homeownership for the Poor" Program. *Yale Law Journal* 1974;84(2):294-323.
278. Temkin K, Theodos B, Price D. Shared Equity Homeownership Evaluation: Case Study of A Regional Coalition for Housing (ARCH). 2010.
279. Temkin K, Theodos B, Price D. Balancing Affordability and Opportunity: An Evaluation of Affordable Homeownership Programs with Long-term Affordability Controls. 2010.
280. Tong ZY. Washington, D.C.'s First-Time Homebuyer Tax Credit: An Assessment of the Program. SSRN eLibrary 2005;
281. Snart voksen - på vei fra barnevernet: Utredning av tiltak for ungdom som tidligere har vært under barnevernets omsorg. Forprosjekt 2007. Trondheim: Trondheim kommune; 2007.
282. Tsounta E. Home Sweet Home: Government's Role in Reaching the American Dream.: International Monetary Fund; (IMF Working Papers.) (11/191).
283. Turner B. Ombildningarnas ekonomiska förutsättningar - omvandlingen i siffror. 2002.
284. Tyuse SW, Birkenmaier J. Promoting Homeownership For The Poor: Proceed With Caution. *Race* 2006;13(3-4):295-310.
285. The Partnership for Working Families: Best Practices in Cities. 1620 Eye Street, N.W., Washington, DC 20006. Tel: 202-293-7330; Web site: <http://www.usmayors.org>; U.S. Conference of Mayors; 2003.
286. Vale LJ. Public Housing and the American Dream: Residents' Views on Buying into "The Projects.". *Housing Policy Debate* 1998;9(2):267-98.
287. Van Zandt S. Racial/Ethnic differences in housing outcomes for first-time, low-income home buyers: Findings from a national homeownership education program. *Housing Policy Debate* 2007;18(2):431-74.
288. Van Zandt S, Rohe WM. The sustainability of low-income homeownership: the incidence of unexpected costs and needed repairs among low-income home buyers. *Housing Policy Debate* 2011;21(2):317-41.
289. Werczberger E. The Role of Public-Housing in Israel - Effects of Privatization. *Scandinavian Housing & Planning Research* 1995;12(2):93-108.
290. Werwath P. Helping Families Build Assets: Nonprofit Homeownership Programs. 1996.
291. Whitehead C. Is There a Role for Shared Equity Products in Twenty-First Century Housing? Experience in Australia and the UK. *The Blackwell Companion to the Economics of Housing: The Housing Wealth of Nations* 2010;481-98.
292. Williams NJ. Homeownership and the Sale of Public-Sector Housing in Great Britain. Ownership, control, and the future of housing policy 1993;121-37.

293. Withers SD. Linking Household Transitions and Housing Transitions: A Longitudinal Analysis of Renters. *Environment and Planning A* 1998;30(4):615-30.
294. Wood G, Watson R, Flatau P. A microsimulation model of the Australian housing market with applications to Commonwealth and State policy initiatives.: Australian Housing and Urban Research Institute; 2003. (AHURI Final Report No 33.) (No 33).
295. Wulff M. Low Income Home Ownership: The Privatisation of Squalor or the Great Australian Dream? *Housing Studies* 1990;5(4):229-41.
296. Wyly EK, Cooke TJ, Hammel DJ, Holloway SR, Hudson M. Low- to moderate-income lending in context: Progress report on the neighborhood impacts of homeownership policy. *Housing Policy Debate* 2001;12(1):87-127.
297. Yates J. A distributional analysis of the impact of indirect housing assistance.: Australian Housing and Urban Research Institute; 2003. (AHURI Final Report No 35.) (No 35).
298. Yu SWK. The Hong Kong government's strategy for promoting home ownership - An approach to reducing the decommodifying effects of public housing services. *International Journal of Urban and Regional Research* 1997;21(4):537-+.
299. Yu SWK. The sale of public rental housing: British and Hong Kong experiences. *International Social Work* 1997;40(2):209-&.
300. Øistensen B. God bruk av etableringslån. 254-1999. Oslo: Instituttet.; 1999. (Prosjektrapport).
301. Østby L, Brodtkorb E. Boligproblemer for innbyggere med etnisk minoritetsbakgrunn: sosialtjenestens problemforståelse, tiltaksrepetoar og muligheter. 2009/3. Oslo: Diakonhjemmet høgskole; 2009. (Rapport).
302. Øverås S, Fyhn AB, Sandlie HC. Trenger du hjelp? Oppstartevaluering av samarbeidsprosjektet - færre utkastelser. Delrapport 1. Oslo: Fafo; 2005. (Trenger du hjelp?: oppstartevaluering av samarbeidsprosjektet - færre utkastelser).

Vedlegg 1

Søkestrategier

Database: Ovid MEDLINE(R) <1948 to November Week 3 2011>

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 14.12.2011

Antall treff: 383

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 28.08.2012

Antall treff: 27

Søkestrategi:

- 1 Housing/ (12155)
- 2 Ownership/ (6492)
- 3 1 and 2 (107)
- 4 (home ownership* or homeownership*).tw. (252)
- 5 lease-to-own.tw. (1)
- 6 rent-to-own.tw. (4)
- 7 lease purchas*.tw. (7)
- 8 Right-to-buy.tw. (8)
- 9 Shared ownership*.tw. (22)
- 10 shared equity.tw. (2)
- 11 ((sub-prime* or subprime* or near-prime* or non-prime* or second-chance*)
adj2 (loan* or lend* or borrow* or mortgag*)).tw. (4)
- 12 Individual Development Account*.tw. (5)
- 13 Right to Acquire.tw. (3)
- 14 Voluntary Purchase Grant*.tw. (0)
- 15 Tenants Incentive Scheme*.tw. (0)
- 16 Homebuy.tw. (0)
- 17 Homebuy5.tw. (1)
- 18 Starter Home.tw. (0)
- 19 (start loan* or startloan*).tw. (0)
- 20 ((down payment or downpayment) adj assist*).tw. (0)

- 21 homestart.tw. (0)
- 22 firsthome.tw. (0)
- 23 or/3-22 (383)

Database: PsycINFO <1806 to December Week 2 2011> (OVID)

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 14.12.2011

Antall treff: 470

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 28.08.2012

Antall treff: 55

Søkestrategi:

- 1 Housing/ (2916)
- 2 Ownership/ (1733)
- 3 1 and 2 (57)
- 4 (home ownership* or homeownership*).tw. (350)
- 5 lease-to-own.tw. (0)
- 6 rent-to-own.tw. (7)
- 7 lease purchas*.tw. (2)
- 8 Right-to-buy.tw. (2)
- 9 Shared ownership*.tw. (30)
- 10 shared equity.tw. (2)
- 11 ((sub-prime* or subprime* or near-prime* or non-prime* or second-chance*)
adj2 (loan* or lend* or borrow* or mortgag*)).tw. (21)
- 12 Individual Development Account*.tw. (32)
- 13 Right to Acquire.tw. (2)
- 14 Voluntary Purchase Grant*.tw. (0)
- 15 Tenants Incentive Scheme*.tw. (0)
- 16 Homebuy.tw. (0)
- 17 Homebuy5.tw. (1)
- 18 Starter Home.tw. (0)
- 19 (start loan* or startloan*).tw. (0)
- 20 ((down payment or downpayment) adj assist*).tw. (0)
- 21 homestart.tw. (1)
- 22 firsthome.tw. (0)
- 23 or/3-22 (470)

Database: Cochrane Library (Wiley)

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 14.12.2011

Antall treff: 26 (Cochrane Reviews: 4, Other Reviews: 0, Clinical Trials: 20, Methods Studies: 2, Technology Assessments: 0, Economic Evaluations: 0)

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 28.08.2012

Antall treff: 4 (Cochrane Reviews: 0, Other Reviews: 0, Trials: 3, Methods Studies: 0, Technology Assessments: 0, Economic Evaluations: 1)

- #1 MeSH descriptor Housing explode all trees
- #2 MeSH descriptor Ownership explode all trees
- #3 (#1 AND #2)
- #4 (home ownership* or homeownership*):ti,ab
- #5 (lease-to-own or rent-to-own):ti,ab
- #6 lease purchas*:ti,ab
- #7 Right-to-buy:ti,ab
- #8 Shared next ownership*:ti,ab
- #9 shared next equity:ti,ab
- ((sub-prime* or subprime* or near-prime* or non-prime* or
- #10 second-chance*) near/2 (loan* or lend* or borrow* or
- mortgag*)):ti,ab
- #11 Individual next Development next Account*:ti,ab
- #12 "Right to Acquire":ti,ab
- #13 Voluntary Purchase Grant*:ti,ab
- #14 Tenants Incentive Scheme*:ti,ab
- #15 (Homebuy or Homebuy5):ti,ab
- #16 Starter next Home:ti,ab
- #17 (start next loan* or startloan*):ti,ab
- #18 ((down payment or downpayment) next assist*):ti,ab
- #19 (homestart or firsthome):ti,ab
- (#3 OR #4 OR #5 OR #6 OR #7 OR #8 OR #9 OR #10 OR
- #20 #11 OR #12 OR #13 OR #14 OR #15 OR #16 OR #17 OR #18
- OR #19)

Database: BIBSYS

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 15.12.2011

Antall treff: 495

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 28.08.2012

Antall treff: 170

(((((emne = "housing?") AND (emne = "ownership?")) OR (emne = "homeownership?")) OR (((emne = "boligmarked?") OR (emne = "boligeie?")) AND (((emne = "lavinntekt?") OR (emne = "vanskeligstilt?")) OR (emne = "inntekt?")))) OR (emne = "startlån?")) OR (emne = "etableringslån?")) OR (emne = "egenkapitallån?")

Database: Social Care Online

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 15.12.2011

Antall treff: 73

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 31.08.2012

Antall treff: 9

keyword="home ownership"

Content type:

Research

Research reviews

Database: OpenSigle

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 15.12.2011

Antall treff: 106+3

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 31.08.2012

Antall treff:106+3

Søkestrategi: Home ownership / homeownership

Database: HUD User

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 15.12.2011

Antall treff: 392 + 29

Descriptor: homeownership (392 treff)

Descriptor: home ownership (29 treff)

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 31.08.2012

Antall treff: 9+0

Database: LIBRIS

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 15.12.2011

Antall treff: 14 + 0

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 29.08.2012

Antall treff: 36 (uten avgrensning på år) // 37 (uten avgrensning på år)

Kommentar: Ikke treff på søkeprofil i 2011 og 2012 for søk 1. For søk 2 1 treff fra 2011

Søkestrategi:

Allmännytt* AND bostadsrätt*

Kreditgaranti* AND förstagångsk*

Database: ISI Web of Science

Dato: 16.12.2011

Antall treff: 1424

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 28.08.2012

Antall treff: 148

Søkestrategi:

11

#10 OR #9 OR #8 OR #7 OR #6 OR #5 OR #4 OR #3 OR #2 OR #1

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

10

Topic=((homestart or firsthome))

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

9

Topic=((down near/1 payment near/1 assist*))

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

8

Topic=((downpayment near/1 assist*))

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

7

Topic=((start near/1 loan*) or startloan*)

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

6

Topic=((Tenants near/1 Incentive near/1 Scheme*) OR ((Homebuy or Homebuy5)
OR (Starter near/1 Home))

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

5

Topic=((Individual near/1 Development near/1 Account*) OR ("Right to Acquire")
OR (Voluntary near/1 Purchase near/1 Grant*))

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

4

Topic((((sub-prime* or subprime* or near-prime* or non-prime* or second-
chance*) near/2 (loan* or lend* or borrow* or mortgag*))))

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

3

Topic=((Shared near/1 ownership*) OR (shared near/1 equity)) AND Top-
ic=(program* or intervention* or assist* or impact* or evaluat* or effect* or experi-
ment* or promot* or study*)

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

2

Topic=((lease-to-own or rent-to-own) OR (lease near/1 purchas*) OR (Right-to-
buy))

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

1

TS=((home near/1 ownership* or homeownership*)) AND TS=(program* or intervention* or assist* or impact* or evaluat* or effect* or experiment* or promot* or study*)

Databases=SCI-EXPANDED, SSCI, A&HCI Timespan=All Years

Lemmatization=Off

Database: Sociological Abstracts/ERIC/Pilots/Social Services Abstracts (CSA)

Søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 16.12.2011

Antall treff: 1206 (255 ERIC, 1 PILOTS Database, 237 Social Services Abstracts, 711 Sociological Abstracts, 2 Recent References Related to the Social Sciences)

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 29.08.2012

Antall treff: 76

((TI=(program* or intervention* or assist* or impact* or evaluat* or effect* or experiment* or promot* or study* or trial*) or AB=(program* or intervention* or assist* or impact* or evaluat* or effect* or experiment* or promot* or study* or trial*)) and((DE="home ownership") or(TI=(home within 1 ownership* or homeownership*) or AB=(home within 1 ownership* or homeownership*))) or(TI=((lease-to-own or rent-to-own) OR (lease within 1 purchas* OR (Right-to-buy)) or AB=((lease-to-own or rent-to-own) OR (lease within 1 purchas* OR (Right-to-buy))) or(TI=((Shared within 1 ownership*) OR (shared within 1 equity)) or AB=((Shared within 1 ownership*) OR (shared within 1 equity))) or(TI=sub-prime* or AB=sub-prime*) or(TI=subprime* or AB=subprime*) or(TI=non-prime* or AB=non-prime*) or(TI=(second-chance* and (loan* or lend* or borrow* or mortgag*)) or AB=(second-chance* and (loan* or lend* or borrow* or mortgag*))) or(TI=((Individual within 1 Development within 1 Account*) OR ("Right to Acquire") OR (Voluntary within 1 Purchase within 1 Grant*)) or AB=((Individual within 1 Development within 1 Account*) OR ("Right to Acquire") OR (Voluntary within 1 Purchase within 1 Grant*)) or(TI=((Tenants within 1 Incentive within 1 Scheme*) OR (Homebuy or Homebuy5) OR (Starter within 1 Home)) or AB=((Tenants within 1 Incentive within 1 Scheme*) OR (Homebuy or Homebuy5) OR (Starter within 1 Home))) or(TI=((start within 1 loan*) or startloan*) or AB=((start within 1 loan*) or startloan*)) or(TI=((downpayment within 1 assist*) or (down within 1 payment within 1 assist*)) or AB=((downpayment within 1 assist*) or (down within 1 payment within 1 assist*))) or(TI=(homestart or firsthome) or AB=(homestart or firsthome))

Database: SSRN

Første søk gjennomført av: Karianne Thune Hammerstrøm

Dato: 24.01.2012

Antall treff: 321

Oppdatering av søk gjennomført av Hege Sletsjøe

Dato: 29.08.2012

Søkestrategi:

Search Term(s): homeownership

In: Title, Abstract, Abstract ID & Keywords

Database: EconLit 1961 to December 2011

Søk gjennomført av Sølvi Biedilæ, RBUP

Dato: 4. jan 2012,

Antall treff: 1146

Oppdatering av søk: 29. august 2012

Antall treff: 96

# Searches	Results	Search Type
1 (house ownership* or homeownership*).tw.	9	Advanced
2 (housing ownership* or housingownership*).tw.	17	Advanced
3 (home ownership* or homeownership*).tw.	1058	Advanced
4 lease-to-own.tw.	0	Advanced
5 rent-to-own.tw.	20	Advanced
6 lease purchas*.tw.	8	Advanced
7 right-to-buy.tw.	29	Advanced
8 shared ownership*.tw.	24	Advanced
9 shared equity.tw.	13	Advanced
10 individual development account*.tw.	31	Advanced
11 right to acquire.tw.	3	Advanced
12 voluntary purchase grant*.tw.	0	Advanced
13 tenants incentive scheme*.tw.	0	Advanced
14 homebuy.tw.	0	Advanced

15	homebuy5.tw.	0	Advanced
16	starter home*.tw.	2	Advanced
17	(start loan* or startloan*).tw.	0	Advanced
18	homestart*.tw.	0	Advanced
19	firsthome.tw.	0	Advanced
20	(first* adj (home* or house*)).tw.	57	Advanced
21	((sub-prime* or subprime* or near-prime* or non-prime* or second-chance*) adj2 (loan* or lend* or borrow* or mortgag*)).tw.	432	Advanced
22	((down payment* or downpayment*) adj assist*).tw.	4	Advanced
23	1 or 2 or 3 or 4 or 5 or 6 or 7 or 8 or 9 or 10 or 11 or 12 or 13 or 14 or 15 or 16 or 17 or 18 or 19 or 20 or 21 or 22	1642	Advanced

Vedlegg 2

Sjekklister

SJEKKLISTE FOR TVERRSNITTSTUDIER

Sjekkliste for tverrsnittstudier*		Ja	Uklart	Nei
Dette designet er som regel bare aktuelt å vurdere når man besvarer prevalensspørsmål.				
1	Var befolkningen (populasjonen) utvalget er hentet fra, klart definert?			
Kommentar:				
2	Var utvalget representativt for befolkningsgruppen?			
Kommentar:				
3	Er det gjort rede for om (og ev. hvordan) respondentene skiller seg fra dem som ikke har respondert?			
Kommentar:				
4	Er svarprosenten høy nok?			
Kommentar:				
5	Var datainnsamlingen standardisert?			
Kommentar:				
6	Er objektive kriterier benyttet for vurdering av utfallsmålene?			
Kommentar:				
7	Har man i dataanalysen brukt adekvate metoder?			
Kommentar:				

* "Hvordan vurdere en prevalensstudie", Avdeling for kunnskapsstøtte, Shdir 2003 (Basert på EBM Notebook, Guidelines for evaluating prevalence studies. May 1998, No 2 p 37-9).

Vedlegg 3

Evidenstabeller av inkluderte studier om effekt

Studie	Grinstein-Weiss M, 2008 ⁷ , Grinstein-Weiss M, 2012, Grinstein-Weiss M, 2012, Grinstein-Weiss M, 2013 og Mills M, 2008
Land der studien er utført	USA
Problemstilling	Har om deltakelse i Individual Development Accounts-program (IDA) har effekt på boligeie-ratio?
Studiedesign	Randomisert kontrollert studie
Studiens varighet	1998-2009
Tiltakets varighet	1998-2003
Intervensjon/tiltak	Individual Development Account (IDA)
Populasjon	Deltakere i IDA-program
Intervensjon	Deltakere i IDA-program. Wave 1: N=537, Wave 2: N=461, Wave 3: N=412, Wave 4: N=407
Kontroll	Avslag på søknad om deltakelse i IDA-program. Wave1: N=566, Wave 2: N=472, Wave 3: N=428, Wave 4: N=448
Utfall	Andel som har kjøpt bolig
Resultater	Antallet boligeiere økte både i intervensjons- og kontrollgruppen mellom første og fjerde måletidspunkt med 31 prosentpoeng for intervensjonsgruppen og 26 prosentpoeng for kontrollgruppen. Det var ingen signifikant effekt av tiltaket på utvalget i sin helhet. Deltakelse i IDA førte imidlertid til en signifikant økning både i boligeie-ratio og varigheten av boligeie blant de deltakere som hadde over medianinntekt (ca \$15,480 per år) ved baseline-målingen.
Forfatterens konklusjoner	After we controlled for differences in demographics and financial background between the treatment and control groups, results showed that participation in the IDA-program did not significantly increase homeownership at Wave 2. However, the program became a significant predictor for homeownership at Wave 3 ($p < 0,05$), when the odds of being a homeowner were 75 percent higher for the treatment group than for the control group (12). We do not find a long-term impact on homeownership, businesses, and retirement savings (13).

⁷ Variabler som er inkludert i analysen er: Alder, etnisk bakgrunn, sivilstatus, utdanning, husholdningens sammensetning og økonomi

Studie	Rohe, W.M, 1997
Land der studien er utført	USA (Charlotte, North Carolina)
Problemstilling	Har Gateway Transitional Families Program (et "self sufficiency program") effekt på økonomi og boligkjøp?
Studiedesign	Kontrollert før- og etterstudie. Datainnsamling: 1991/92 (wave 1), 1993/94 (wave 2) og 1995 (wave 3). Rapportering 1997. (I tillegg bruk av administrative data, semistrukturerte intervjuer med nøkkelinformanter, dvs. de ansatte samt fokusgrupper med deltakerne i programmet).
Studiens varighet	1990-1995 (6 år)
Intervensjon/tiltak	Gateway Transitional Families Program (Boligøkonomisk tiltak samt opplæring). Et tiltak i to faser som skal tidligere kommunale leietakere inn på eiermarkedet. Første fase er på 2 år og omfatter utdanning, arbeidstrening og andre aktiviteter som sikter på å gjøre deltakerne selvhjulpne. Fase to er på fem år og skal gi deltakerne tid til å etablere seg på arbeidsmarkedet og komme opp på et høyere inntektsnivå. Tiltaket omfatter også opplæring og økonomisk rådgivning.
Populasjon	Lavinntektsfamilier som bor i offentlige utleieboliger eller står på venteliste. De fleste er afroamerikanske kvinner og de er ikke gift. N=182
Intervensjon	Lavinntektsfamilier som deltok i programmet. N=128
Kontroll	Lavinntektsfamilier som hadde søkt tiltaket men ikke kunne fullføre søkeprosess eller trukket seg fra etter søknaden hadde blitt akseptert. N=54
Antall som fullførte	N=41 (32 pst.)
Utfall	Sysselsetningsstatus Lønn Arbeidstimer (gjennomsnitt) Disposisjonsform
Resultater	Sannsynligheten for å eie bolig var 6 ganger større for de som deltok i programmet enn for kontrollgruppen.
Forfatterens konklusjon	Homeownership rates were much higher among program graduates than among members of the comparison group. OR: 6,93

Studie	Rothwell, D.W, 2010
Land der studien er utført	USA, Hawaii
Problemstilling	To what extent does IDA (Individual Development Accounts) graduation affect human capital development, asset-to-debt ratio and home ownership in native Hawaiians?
Studiedesign	Kontrollert før-etterstudie med første målingen mellom 2000 og 2003 og andre målingen i 2008.
Studiens varighet	2000-2008
Intervensjon/tiltak	Individual development account (IDA)
Populasjon	Lavinntektsfamilier og individer. N=550 kontoer
Intervensjon	De som har fullført programmet
Kontroll	De som ikke har fullført
Antall som fullførte	Intervensjon: 96 IDA-graduates Kontroll: 156 non-graduates
Utfall	Utvikling av humankapital Forholdet mellom kapital og gjeld Disposisjonsform
Resultater	23 av 96 (24 pst.) i gruppen som fullførte programmet var boligeiere på andre måletidspunktet (wave 2), mens kun 26 av 156 (17 pst.) I kontrollgruppen var boligeiere på same tidspunkt. OR: 3,94
Forfatterens konklusjon	IDA graduates were more likely to own homes at wave 2

Studie	Barlindhaug R, 2011
Land der studien er utført	Norge
Problemstilling	Hvordan har det gått med dem som har fått avslag på søknad om Startlån i 2006?
Studiedesign	Kohortstudie
Studiens varighet	Tiltak i 2006 og måling i 2008
Intervensjon/tiltak	Startlån/Startlån+boligtilskudd
Populasjon	Startlånesøkere som fikk vedtak på søknad i 2006 (N=6 818). Førstegangsetablerere, økonomisk vanskeligstilte og reetablerere. De fleste leier privat. Personer med innvandrerbakgrunn som utgjør en femtedel av søkerne var relativt ofte kategorisert som førstegangsetablerere, men skilte seg fra de andre førstegangsetablererne ved at de forholdsvis ofte bodde i kommunal bolig, var gift og hadde barn.
Intervensjon	Avslag på søknad pga manglende lånebetjeningsevne (N=1 279)
Kontroll	1. Innvilget Startlån (N=3 618) 2. Innvilget Startlån i kombinasjon med boligtilskudd (N=884) 3. Avslag på søknad pga andre grunner enn manglende lånebetjeningsevne (N=893)
Utfall	Disposisjonsform Inntektsutvikling Gjeld/inntekt (gjennomsnitt i 2008) Bosted i Oslo (2008)
Resultater	Av de som fått avslag på søknad pga manglende betjeningsevne er 30 pst. boligeiere i 2008. Tilsvarende tall for de som fått innvilget Startlån er 83 pst.. Det er 88 pst. av dem som fått Startlån + boligtilskudd som er eiere i 2008, mens kun 47 pst. av dem som fått avslag på andre grunner enn manglende betjeningsevne som har klart å etablere seg som boligeiere. Av alle søkerne som benyttet lånetilsagnet og som fortsatt eier i 2008, er det 81 pst. som bor i bydelene definert som ytre øst/syd.
Forfatterens konklusjon	Blant søkere som fikk avslag er det noen faktorer som bidrar til å øke eierandelen etter to år og andre faktorer som bidrar til lav eieretablering. Eierandelen øker med inntekt og egenkapital/likvid formue og er større dersom søkeren inngår i et parforhold. Det er unge som oftest blir eiere og sannsynligheten for å bli eier synker betydelig med alderen. Det er dermed det motsatte av hva vi finner i befolkningen ellers, der eierandelen klart øker med alderen. Også

	innvandrere synes oftere å oppnå eierstatus enn etnisk norske. Dersom søkeren tidligere har vært eier, i form av å være registrert med boligformue i 2005, øker sannsynligheten for å være eier i 2008 svært mye. Bodde søkeren i en kommunal utleiebolig og fikk avslag på søknaden, var sjansen for å være eier i 2008 lav.
--	---

Risk of bias table

	Random sequence generation (selection bias)	Allocation concealment (selection bias)	Blinding of participants and personnel (performance bias)	Blinding of outcome assessment (detection bias)	Incomplete outcome data (attrition bias)	Selective reporting (reporting bias)	Other bias
ADD 2011	?	?	-	?	+	?	+
Barlindhaug 2011	-	-	-	+	+	+	-
Rothwell 2010	-	?	-	?	-	+	-
Rohe 1997	-	-	-	?	-	+	+

Comment: *There was only one randomized controlled trial. From the reporting of the American Dream Demonstration (ADD), it was unclear how the groups were randomized to the intervention arms and how this randomization was concealed. The participants and providers of the intervention were clearly not blinded, and it was also not clear whether the outcome assessors were blinded. We judged that there was low risk of incomplete outcome assessment and for other bias. The other three studies were non-randomized studies. The risk of bias was predominantly high. Risk of selective bias is hard to assess when there is no pre-published protocol, and other bias is also difficult to assess from the reports.*

Resultater fra tverrsnittstudien

Barlindhaug R, 1996: *Tilskudd og rimelige lån til kjøp av egen bolig* (22)

Utfallsmål			
Utvikling i eierandel etter tildeling av etableringstilskudd (disposisjonsform). Alle mottakere (1987, 1990, 1993)	Intervensjon:	Kontroll:	"Kontrollgruppen" er ikke med i aktuelle utfallsmål, og er derfor ikke inkludert i analysen
	Selveid: 72 % Borettslag: 19 % Utleie: 6 % Foreldre/slekt/inst.: 3 %	De fleste som fikk avslag kjøpte bolig likevel: 76 % selveid, 10 % borettslag og 14 % leiebolig.	
Bøforhold (Alle mottakere som har besvart spørsmålet (1987, 1990, 1993))	Ble mye bedre: 56 % Ble bedre: 33 % Uendret: 9 % Ble dårligere: 2 %	Ikke rapportert	
Familieforhold (Alle mottakere som har besvart spørsmålet (1987, 1990, 1993))	Ble mye bedre: 30 % Ble bedre: 33 % Uendret: 33 % Ble dårligere: 4 %	Ikke rapportert	Svært få (1 husholdning i hvert tildelingsår) oppga at familieforholdene ble dårligere.
Inntekt (Alle mottakere som har besvart spørsmålet (1987, 1990, 1993))	Ble mye bedre: 22 % Ble bedre: 32 % Uendret: 28 % Ble dårligere: 18 %	Ikke rapportert	
Arbeidsmuligheter (Alle mottakere som har besvart spørsmålet (1987, 1990, 1993))	Ble mye bedre: 8 % Ble bedre: 11 % Uendret: 78 % Ble dårligere: 3 %	Ikke rapportert	Kun 1 husholdning i 1987 og 1990 svarte at arbeidsmulighetene var blitt dårligere
Utfordringer knyttet til å klare løpende utgifter (Alle mottakere som har besvart spørsmålet (1987, 1990, 1993))	Ja, ofte: 20 % Ja, av og til: 38 % Ja, en sjelden gang: 16 % Nei, aldri: 25 % Vet ikke: 1 %	Ikke rapportert	
Resultater	Alle ble eiere etter tildeling av tilskudd. 17 av husholdningene flyttet etter at de fikk tilskudd. Årsaker som blir nevnt er for høye boustgifter, endret familiesituasjon og arbeid/utdanning.		

Vedlegg 4

Begrepsforklaringer

Begrep	Forklaring
Avbrutte tidsserier	Studiedesign hvor det samles inn data og/eller observeres ved flere (helst mange) tidspunkt før og etter en intervensjon. Slik søker man å beregne effekten av et tiltak og samtidig estimere den underliggende tidstrenden.
Blinding	I et kontrollert forsøk: prosessen som hindrer at de som er involvert i forsøket, vet hvilken gruppe én deltaker tilhører. Risikoen for skjevhet blir redusert når så få personer som mulig vet hvem som mottar eksperimentelt tiltak (tiltak) og hvem som er i kontrollgruppen. Deltakere, helsepersonell, forsker (utfallsmål) og den som gjør analysene, er alle kandidater for blinding. Blinding av enkelte grupper er ikke alltid mulig, for eksempel for kirurger i kirurgiske forsøk. Begrepene enkelt-blind, dobbelt-blind og trippel-blind blir ofte brukt, men blir ikke brukt konsistent og er tvetydige dersom det ikke oppgis hvilke personer som er blindet.
Effekt	Endring i utfall som følge av at en observasjonsenhet (person/hushold/bedrift etc.) mottar et tiltak eller en intervensjon. Teoretisk definert er effekten av tiltaket lik utfall med tiltak – utfall uten tiltak.
Effektestimater	Anslag på størrelsen av effekten. Det kan være uttrykt i ulike målbare enheter (for eksempel tid, penger, antall, sannsynlighet etc.) og kan bli målt som endring i gjennomsnitt, frekvens eller prosent eller som relativ risiko eller odds ratio.
Eksklusjonskriterier	Karakteristika ved potensielle deltakere i en studie (eller studier i en systematisk oversikt) som gjør at de ikke kan delta i studien (eller inkluderes i oversikten).
GRADE	En metode for å vurdere kvaliteten på dokumentasjonen (for hvert utfall) og styrken på anbefalinger. Følgende kriterier blir vurdert: studietype, studiekvalitet, konsistens (samsvar mellom studier) og direktehet (hvor like studiedeltakerne, tiltakene og utfallsmålene i de inkluderte studiene er i forhold til de personer, tiltak og utfall man egentlig er opptatt av).
Grey literature	Litteratur som ikke er formelt publisert i kilder slik som bøker eller tidsskrifter, og derfor ikke er registrert i databaser.
Ikke-randomiserte kontrollerte forsøk	Studiedesign hvor deltakerne er fordelt til en tiltaks- og en kontrollgruppe. Resultatene blir vurdert ved å sammenlikne utfall i behandlings-/tiltaksgruppen og kontrollgruppen. Deltakerne er ikke fordelt tilfeldig

	slik som i et randomisert kontrollert forsøk (se under), men de velger om de vil delta i tiltaksgruppen. Men kontrollgruppen bør være lik tiltaksgruppen blant annet med hensyn til demografiske og andre relevante variabler.
Inklusjonskriterier	Karakteristika ved/krav som stilles til potensielle deltakere i en studie (eller studier i en systematisk oversikt) som gjør at de kan delta i studien (eller inkluderes i oversikten).
Kasus-kontrollstudier	Studie som inkluderer individer med et utfall, i denne sammenhengen boligeiere, og individer i en passende kontrollgruppe som ikke har dette utfallet – de leier bolig. De to gruppene sammenliknes med hensyn til frekvens og grad av eksposisjon av bestemte risikoforhold. Oftest brukt for å identifisere årsak(er) til et utfall (f.eks. sykdom) eller for å finne om et tiltak eller en behandling gir skader eller bivirkninger. Innenfor det samfunnsvitenskapelige fagfeltet er dette ekvivalent med regresjonsanalyse.
Key workers	Offentlig ansatte, blant annet politifolk, sykepleiere og lærere
Kohortstudie	En form for longitudinell studie av én eller flere grupper av individer som tidsmessig hører sammen, for eksempel at de ble født samme (ti)år eller ble boligeiere på samme tid. Studiet følger gruppen(e) over tid.
Konfidensintervall (KI)	Statistisk uttrykk for feilmargin fra frekvensstatistikk. Det angir intervallet som med en spesifisert sannsynlighet (vanligvis 95 pst.) inneholder den "sanne" verdien av variabelen man har målt. Presisjonen på resultatet angis som ytterpunktene for et intervall, f.eks. når man skriver $10,5 \pm 0,5$ (95 pst. KI), så betyr dette at målingen var 10,5, og at konfidensintervallet strekker seg fra 10,0 til 11,0. Jo smalere intervall, desto større presisjon.
Kontrollert før- og etterstudie	Et ikke-randomisert studiedesign hvor man har to grupper, en tiltaksgruppe og en kontrollgruppe, og innhenter data fra begge gruppene både før og etter tiltaket.
Kvalitativ data	Representasjoner av menneskers handlinger, utsagn og kultur, hovedsakelig representert som tekst (innhentet via observasjoner, intervju o.l.). Målet med forskning basert på kvalitative data er å redegjøre for aktørenes forståelser og intensjoner (meningssammenhenger).
Kvantitativ data	Representasjoner av menneskers handlinger, utsagn, egenskaper, meninger, karakteristika o.l., representert i form av tall (innhentet via spørreskjema, målinger o.l.). Målet med forskning basert på kvantitative data er å redegjøre for årsakssammenhenger og effekter av tiltak, eller å tallfeste fenomener.
Longitudinell studie	Studiedesign der en følger en gruppe mennesker over tid, og gjør observasjoner på flere ulike tidspunkter, iblant i forhold til en intervensjon (se også kohortstudie). Observasjonsstudier kan være longitudinelle, men eksperimenter er vanligvis longitudinelle.
Meta-analyse	Statistiske teknikker i en systematisk oversikt for å integrere resultatene av inkluderte studier. Begrepet er noen ganger feilaktig brukt som synonym for systematiske oversikter som inkluderer en meta-analyse.
Mixed-Methods-studie	Studie som kombinerer ulike former for datainnsamling, data, eller dataanalyser. Metoden brukes mye

	innenfor studier av tjenesteyting og organisering. Noen mixed-methods-studier kombinerer studiedesign (f.eks. kan forskerne innarbeide kvalitative og kvantitative prosessevalueringer sammen med kvantitative evalueringsdesign for å øke forståelsen av faktorer som påvirker et fenomen). Noen mixed-methods-studier bruker ett enkelt overgripende design, men bruker mixed-methods for datainnsamling (f.eks. spørreskjemaundersøkelser, intervjuer, observasjoner og dokumentanalyser).
Odds ratio	En brøk som uttrykker forholdet mellom relativ sannsynlighet for et utfall for to grupper. Hvis vi antar at utfallet er boligeie og at vi har en tiltaksgruppe og en kontrollgruppe og lar P bety sannsynlighet, så kan vi definere odds ratio som $P(\text{boligeie})/(1-P(\text{boligeie}))$ for tiltaksgruppen delt på $P(\text{boligeie})/(1-P(\text{boligeie}))$ for kontrollgruppen. En odds ratio på høyere enn 1 betyr at tiltaksgruppen har høyere odds for å bli boligeiere enn kontrollgruppen. Dette er ikke å forveksle med risk ratio (relativ risiko), som er definert som forholdet mellom sannsynligheten for et utfall for tiltaks- og kontrollgruppen, i dette tilfellet $P(\text{boligeie})$ for tiltaksgruppen delt på $P(\text{boligeie})$ for kontrollgruppen. En relativ risiko høyere enn 1 betyr at tiltaksgruppen har høyere sannsynlighet for å bli boligeiere.
Primærutfall	Det viktigste utfallet i en studie
Randomisering	Den prosess som tilfeldig fordeler deltakere til en tiltaks- og kontrollgruppe i en kontrollert studie. Det er to komponenter i randomisering: generering av en tilfeldig sekvens, og dens implementering, ideelt på en måte slik at de som inkluderer deltakere i en studie, ikke er klar over sekvensen (skjult allokering). En god randomiseringsmåte er typisk en metode hvor deltakere allokeres tilfeldig til en gruppe fra et sentralt senter (for eksempel via telefon eller e-post), og sekvensen genereres av en tilfeldighetsgenerator på en datamaskin.
Randomisert kontrollert forsøk (RCT)	Studiedesign hvor deltakerne er randomisert (tilfeldig fordelt) til en tiltaks- og kontrollgruppe. Resultatene blir vurdert ved å sammenligne utfall i behandlings-/tiltaksgruppen og kontrollgruppen. Den tilfeldige fordelingen av deltakere til de to (eller flere) gruppene sikrer i teorien at gruppene er like med hensyn til demografiske og andre sentrale variabler. Hovedhensikten er å få bort seleksjonseffekter.
Sekundært utfall	Utfall som brukes for å evaluere ytterligere effekter av tiltaket i tillegg til primære utfall. Et sekundært utfall er a priori definert til å være mindre viktig enn de primære utfallene.
Systematisk oversikt	En oversikt over et klart definert forskningsspørsmål. Oversikten bruker systematiske og eksplisitte metoder for å identifisere, utvelge og kritisk vurdere relevant forskning, samt for å innsamle og analyse data fra studiene som er inkludert i oversikten. Statistiske metoder (meta-analyser) vil i noen tilfeller bli brukt for å analysere og oppsummere resultatene fra de inkluderte studiene. I andre tilfeller skjer oppsummering uten bruk av statistiske metoder.
Søkestrategi	Metode brukt i forbindelse med utarbeidelse av en systematisk oversikt for å identifisere relevante studier. Er en kombinasjon av søkeord, søkefilter, tidsrom

	og elektroniske databaser benyttet for å identifisere studier. Metoden kan suppleres med å håndsoke relevante tidsskrifter, kontakte eksperter og sjekke referanselister.
Tverrsnittstudie	Studier som estimerer sammenhenger mellom ulike karakteristikk i en populasjon på et bestemt tidspunkt.
Utfall	En komponent av en deltakers status etter et tiltak har blitt anvendt, som brukes for å vurdere effektiviteten av et tiltak.

Vedlegg 5

Ekskluderte studier

Tabell 8: Ekskluderte studier

Førsteforfatter (referansenr.)	År	Grunn for eksklusjon
Anonym (51)	1976	Ikke en studie ¹
Anonym (52)	1979	Ikke en studie
Anonym (53)	1993	Ikke en studie
Anonym (54)	1995	Ikke en studie
Aarland K (6)	2011	Feil studiedesign ²
An X (55)	2009	Feil tiltak ³
Anderson I (56)	2011	Ikke en studie ⁴
Andersson R (57)	2007	Feil tiltak
Aalbers MB (45)	2004	Ikke en studie
Abromowitz D (58)	2010	Ikke en studie
Albani F (59)	2005	Ikke en studie
Albriksen RO (60)	1981	Feil utfall
Albriksen RO (61)	1986	Feil utfall
Archer W (62)	2009	Feil tiltak
Ausland LH (63)	2009	Feil tiltak
Austin DM (64)	1990	Ikke tilgjengelig
Austin MJ (65)	2004	Ikke en studie
Badenhausen P (66)	2010	Ikke en studie
Baen JS (67)	1988	Ikke en studie
Barlas F (68)	2009	Feil populasjon
Barlindhaug R (69)	1994	Feil populasjon
Barlindhaug R (70)	2003	Feil studiedesign
Barlindhaug R (71)	2008	Feil populasjon
Barlindhaug R (72)	2009	Ikke en studie
Bengtsson B (73)	1993	Ikke en studie
Bengtsson B (74)	1998	Feil tiltak
Berg T (75)	2003	Ikke en studie

Bergstrom K (76)	2011	Feil studiedesign
Bhutta NP (77)	2008	Feil tiltak
Bliksvær T (78)	2004	Feil populasjon
Bodström K (47)	2002	Ikke en studie
Boehm TP (79)	2008	Feil tiltak
Bone RM (80)	1983	Ikke en studie
Borschsupan A (81)	1991	Feil populasjon
Bostic RW (82)	2006	Feil studiedesign
Bourassa SC (83)	2006	Feil populasjon
Boverket (84)	2007	Ikke en studie
Bramley G (85)	1996	Ikke en studie
Bramley G (86)	1998	Ikke en studie
Brattbakk I (87)	2005	Feil tiltak
Brown S (88)	1997	Feil utfall
Cairney J (89)	2004	Feil tiltak
Carr K (90)	2008	Feil studiedesign
Chambers M (91)	2009	Feil tiltak
Chandrasekhar CA (92)	2004	Ikke en studie
Chaney P (93)	2000	Feil tiltak
Charles ST (94)	1982	Feil studiedesign
Chatterjee M (95)	2005	Ikke en studie
Chen J (96)	2005	Feil populasjon
Chiuri MC (97)	2003	Feil tiltak
Choko MH (98)	1993	Ikke en studie
Christy-McMullin K (99)	2009	Feil utfall
Christy-McMullin K (100)	2010	Feil utfall
Cox R (101)	2011	Feil tiltak
Croft Q (102)	2007	Ikke en studie
Crook ADH a) (103)	1986	Ikke en studie
Crook ADH b) (104)	1986	Ikke en studie
Crook ADH c) (105)	1986	Ikke en studie
Crook ADH d) (106)	1986	Ikke en studie
Cummins JL (107)	2001	Feil studiedesign
Dawkins CJ (108)	2009	Feil tiltak
De Lorenzo M (109)	2001	Ikke tilgjengelig
Di WH (110)	2010	Feil utfall
Diaz-Serrano L (111)	2009	Feil tiltak
Ding CR (112)	2002	Feil tiltak
Dittrich R (113)	Mangler	Ikke tilgjengelig
Dolling JF (114)	1973	Feil tiltak
Donoghue J (115)	2003	Feil tiltak
Dungey M (116)	2011	Feil populasjon

Eastaway MP (117)	1999	Ikke en studie
ECON Analyse (118)	2005	Feil utfall
ECON (119)	2006	Feil populasjon
ECON Pöyry (120)	2009	Feil populasjon
Edmiston KD (121)	2007	Feil tiltak
Engebakke RA (122)	2010	Ikke en studie
Engelhardt GV (123)	1994	Feil tiltak
Engelhardt GV (124)	1996	Feil tiltak
Engelhardt GV (125)	1997	Feil populasjon
Engelhardt GV (126)	2010	Feil utfall
Fennell LA (127)	2010	Ikke en studie
Field WH (128)	1997	Feil utfall
Fishback (129)	2010	Feil tiltak
Fogel SJ (130)	2008	Feil tiltak
Follain J (131)	1977	Feil studiedesign
Ford J (132)	1990	Ikke en studie
Forrest R (133)	1996	Feil populasjon
Forrest RS (134)	1990	Ikke tilgjengelig
Fotel TN (135)	2001	Ikke en studie
Fraser J (136)	2005	Ikke en studie
Freeman L (137)	2002	Feil tiltak
Friedman S (138)	2005	Feil tiltak
Fuerst J (139)	1983	Ikke en studie
Fyhn AB (140)	2006	Feil tiltak
Gabriel SA (141)	1993	Feil tiltak
Gale GW (142)	2007	Feil tiltak
Garilao G (143)	1969	Feil studiedesign
Gerardi K (144)	2007	Feil tiltak
Gobillon L (40)	2005	Feil populasjon
Gobillon L (39)	2008	Feil populasjon
Goodman JL (145)	1997	Feil populasjon
Greulich E (146)	2009	Feil populasjon
Grinstein-Weiss M (147)	2010	Feil utfall
Grinstein-Weiss M (148)	2011	Feil utfall
Gulbrandsen L (42)	2003	Feil populasjon
Gulbrandsen L (149)	2004	Feil tiltak
Gulbrandsen L (150)	2007	Ikke en studie
Gulbrandsen L (151)	2010	Feil studiedesign
Guntrip G (152)	1985	Ikke en studie
Haarby S (153)	1988	Feil tiltak
Hagner D (154)	2006	Feil populasjon
Hansen R (155)	2009	Ikke en studie

Hansen T (156)	1987	Ikke en studie
Hansen T (157)	1997	Feil populasjon
Hanson D (158)	1996	Ikke en studie
Harner J (159)	2009	Feil tiltak
Hart T (160)	1986	Ikke tilgjengelig
Hasselgård JE (161)	2011	Ikke en studie
Hays RA (162)	1994	Ikke en studie
Heffernon RJ (163)	1996	Ikke en studie
Hegedus J (164)	1994	Feil tiltak
Heintz K (165)	1996	Feil tiltak
Helse og velferdsetaten Oslo (166)	2007	Ikke en studie
Herbert CE (167)	2007	Feil studiedesign
Herbert CE (168)	2008	Ikke en studie
Hernes E (169)	2009	Ikke en studie
Hoff K (170)	2005	Feil tiltak
Hoffman DA (171)	1994	Ikke tilgjengelig
Holin MJ (172)	2003	Feil tiltak
Holm A (173)	2009	Feil tiltak
Holm A a) (174)	2001	Ikke en studie
Holm A b) (175)	2001	Ikke en studie
Howell B (176)	2006	Ikke en studie
Hui EC (177)	2000	Ikke en studie
Husbanken (178)	2007	Ikke en studie
Husbanken (179)	2007	Ikke en studie
Husbanken (180)	2008	Ikke en studie
Iezman SL a) (181)	1981	Ikke en studie
Iezman SL b) (182)	1981	Ikke en studie
Johansson L (183)	2001	Ikke en studie
Johnson AK (184)	1992	Ikke en studie
Jones C (185)	2002	Feil tiltak
Jones GA (186)	2007	Ikke en studie
Joseph Rowntree Foundation (187)	2005	Feil tiltak
Kamete AY (188)	2001	Ikke en studie
Karger H (189)	2007	Ikke en studie
Keister K (190)	1991	Ikke en studie
Kemeny J (191)	1981	Ikke en studie
Kemp J (192)	1990	Ikke en studie
Kim M (193)	1994	Ikke tilgjengelig
Kleinhans R (194)	2010	Feil tiltak
Kleit RG (195)	2004	Feil utfall
Knight RA (196)	1996	Ikke en studie
Krona Å (197)	2005	Feil populasjon

La Fayette (198)	1995	Feil studiedesign
Langsether Å (199)	2008	Ikke en studie
Lee CM (200)	1999	Feil populasjon
Lee SW (201)	2000	Feil tiltak
Lemanski C (202)	2011	Feil tiltak
Listokin D a) (203)	2001	Ikke en studie
Listokin D b) (204)	2001	Feil studiedesign
Lomas C (205)	2005	Ikke en studie
Lowe S (206)	1988	Ikke en studie
Ludvigsen K (207)	2007	Feil tiltak
Malpass P (208)	1996	Ikke en studie
Malpass P (209)	2006	Ikke en studie
Martens M (210)	1992	Ikke tilgjengelig
Matulef ML (211)	1986	Feil populasjon
McCarthy GW (212)	1994	Feil utfall
McCarthy GW (213)	2012	Feil studiedesign
McClure K (214)	2005	Feil studiedesign
McKernan SM (215)	2003	Feil tiltak
Mc Kernan SM (216)	2011	Feil utfall
McLaverty P (217)	1994	Feil utfall
McNabb R (218)	1999	Feil tiltak
Megbolugbe IF (219)	1993	Ikke en studie
Memken JA (220)	1994	Feil tiltak
Mesch GS (221)	2006	Feil tiltak
Molina I (222)	2007	Feil tiltak
Morris A (223)	2009	Ikke en studie
Målselv kommune (224)	2008	Ikke en studie
Negar Y (225)	2007	Feil utfall
Ness C (226)	2009	Feil tiltak
Nevitt D (227)	1978	Ikke en studie
Newman P (228)	2003	Feil studiedesign
Nordvik V a) (229)	2004	Feil populasjon
Nordvik V b) (230)	2004	Ikke en studie
Nordvik V (231)	2005	Feil populasjon
Nordvik V (232)	2008	Ikke en studie
Norris M (233)	2007	Feil studiedesign
Officer RR (234)	2009	Ikke en studie
Olsen EO (235)	2011	Feil tiltak
Onder Z (236)	2002	Feil populasjon
Painter G (237)	2002	Feil tiltak
Pinnegar S (238)	2009	Feil populasjon
Plaut SE (239)	1991	Ikke en studie

Popkin SJ (240)	2004	Feil tiltak
Pratt RP (241)	1972	Ikke en studie
Price Waterhouse Coopers (242)	2004	Ikke tilgjengelig
Quercia RG (243)	2003	Feil studiedesign
Quercia RG (244)	2006	Feil tiltak
Quigley JM (245)	1997	Feil tiltak ⁵
Rademacher I (246)	2010	Feil populasjon
Retsinas NP (247)	2002	Feil utfall
Richards KV (33)	2011	Feil tiltak ⁶
Ro YH (248)	Mangler	Ikke tilgjengelig
Rohe WM (46)	1995	Ikke en studie
Rohe WM (249)	2007	Feil tiltak
Rosen KT (250)	1977	Feil tiltak
Rosenburg L (251)	1995	Feil populasjon
Rothwell DW (35)	2008	Feil populasjon
Rothwell DW (252)	2011	Feil tiltak
Rubinowitz LS (253)	1979	Ikke en studie
Sandefjord kommune (254)	2008	Ikke en studie
Santiago AM (255)	2004	Feil tiltak
Santiago AM (256)	2010	Feil studiedesign
Sazama G (257)	1995	Ikke en studie
Sandlie HC (258)	2011	Feil tiltak
Sarpsborg kommune (259)	2008	Ikke en studie
Schubert M (260)	1997	Ikke en studie
Severn A (261)	1975	Ikke en studie
Shanley MG (262)	1979	Ikke en studie
Shlay AB (263)	1993	Ikke en studie
Shobe MA (264)	2003	Feil populasjon
Shobe MA (265)	2007	Feil populasjon
Sin CH (266)	2002	Feil tiltak
Skogstad HP (267)	1988	Feil populasjon
Springler E (268)	2010	Ikke en studie
Stegman MA a) (269)	1991	Feil studiedesign
Stegman MA b) (270)	1991	Feil utfall
Stenger J (271)	2007	Ikke en studie
Svensson KA (272)	1998	Ikke en studie
Søholt S (273)	2003	Ikke en studie
Søholt S (274)	2010	Ikke en studie
Sørvoll J (275)	2010	Ikke en studie
Sørvoll J (276)	2011	Ikke en studie
Tabak ML (277)	1974	Ikke en studie
Temkin K a) (278)	2010	Feil populasjon

Temkin K b) (279)	2010	Feil studiedesign
Tong ZY (280)	2005	Feil tiltak
Trondheim kommune (281)	2007	Ikke en studie
Tsounta E (282)	2011	Ikke en studie
Turner B (283)	2002	Ikke en studie
Tyuse SW (284)	2006	Ikke en studie
US Conference of Mayors (285)	2003	Ikke en studie
Vale LJ (286)	1998	Feil tiltak
Van Zandt S (287)	2007	Feil tiltak
Van Zandt S (288)	2011	Feil tiltak
Werczberger E (289)	1995	Feil populasjon
Werwath P (290)	1996	Ikke en studie
Whitehead C (291)	2010	Ikke en studie
Williams NJ (292)	1993	Ikke en studie
Withers SD (293)	1998	Feil tiltak
Wood G (294)	2003	Feil målgruppe
Wulff M (295)	1990	Feil studiedesign
Wyly EK (296)	2001	Feil utfall
Yates J (297)	2003	Feil populasjon
Yu SWK a) (298)	1997	Ikke en studie
Yu SWK b) (299)	1997	Ikke en studie
Øistensen B (300)	1999	Ikke en studie
Østby L (301)	2009	Feil tiltak
Øverås S (302)	2005	Feil populasjon

¹Referanser der grunnlag for eksklusjon er "ikke en studie" utgjøres av kronikker, debattinnlegg eller rent deskriptive dokumenter (uten metodeavsnitt) som for eksempel sammenligner boligpolitikken i ulike land.

²Referanser der grunnlag for eksklusjon er "feil studiedesign" er studier basert på andre studiedesign enn de som tilfredsstillere våre inklusjonskriterier (jf prosjektplanen).

³Referanser der grunnlag for eksklusjon er "feil populasjon" er studier som omhandler individer eller husholdninger med høy inntekt, bostedsløse med mer som ikke tilfredsstillere våre inklusjonskriterier for populasjonen (jf prosjektplanen).

⁴Var ikke studier (kapittel 3 og 10) og/eller omhandlet ikke relevante tiltak

⁵Vol I og II. Inneholdt ingen relevante studier.

⁶Den systematiske oversikten favner bredere enn dette prosjektet. De inkluderte relevante studiene (Mills, 2008 og Grinstein-Weiss 2008 er inkludert i denne rapporten som enkeltstudier.

Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten

Postboks 7004, St. Olavs plass

N-0130 Oslo

(+47) 23 25 50 00

www.kunnskapssenteret.no

Rapport: ISBN 978-82-8121-528-3 ISSN 1890-1298

nr 8-2013



kunnskapssenteret