

Paul Bjerke og Evelyn Dyb

# **Bolig, rente og risiko**

Om pressens dekning av boligsektoren



**HØGSKULEN I VOLDA**



**MØREFORSKING  
VOLDA**

**BYGGFORSK**  
Norges byggforskningsinstitut

2005

<b>Prosjekttittel</b>	Bolig, rente og risiko
<b>Prosjektansvarleg</b>	Paul Bjerke
<b>Finansiering</b>	Rådet for anvendt medieforskning
<b>Forfattar</b>	Paul Bjerke og Evelyn Dyb
<b>Ansvarleg utgjevar</b>	Høgskulen i Volda
<b>ISBN</b>	82-7661-229-6
<b>ISSN</b>	0805-6609
<b>Sats</b>	Paul Bjerke
<b>Distribusjon</b>	<a href="http://www.hivolda.no/fou">http://www.hivolda.no/fou</a>

**Arbeidsrapportserien** er for faglege og vitskapelege arbeid som ikkje fullt ut stettar krava til forskingsrapportar. Det kan vere delrapportar innanfor større prosjekt, eller læremateriell knytt til undervisningsføremål.

Arbeidsrapportane skal vere godkjende av anten dekanus, gruppeleiar, prosjektleiar (for IAAI: instituttleiar) eller ein annan fagperson dei har utpeika og forskingskoordinator ved HVO. Kvalitetssikringa skal utførast av ein annan enn forfattar.

# FORORD

Denne rapporten er resultatet av et forskningsprosjekt som er finansiert av Rådet for anvendt medieforskning. Vi benytter anledningen til å takke for bevilgningen som gjorde det mulig å gjennomføre et interessant arbeid.

Vi tar sikte på å bruke kunnskap fra risikoforskning og boligforskning for å gi nye perspektiver til medieforskningen. Denne rapporten er i hovedsak en dokumentasjon av de konkrete funnene fra en empirisk undersøkelse av fire avisers dekning av boligfeltet. Koplingene mellom teoretisk risikoanalyse og empirisk medieinnhold vil bli videre drøftet i nye arbeider, blant annet i et bokprosjekt.

Prosjektet er gjennomført av Evelyn Dyb og Paul Bjerke, Dyb er sosiolog og forsker ved Norges Byggforskningsinstitutt. Hun har tidligere arbeidet mer enn ti år som journalist, blant annet med økonomisaker. Bjerke er sosiolog, stipendiat ved Høgskulen i Volda og forsker ved De Facto kunnskapssenter for fagorganiserte. Han har også lang erfaring fra praktisk pressearbeid.

En særlig takk til Johann Roppen ved Avdeling for mediefag, Høgskulen i Volda for verdifulle innspill. Til slutt også en takk til de journalistene som velvillig stilte opp til intervjuer slik at denne undersøkelsen kunne gjennomføres.

Oslo, januar 2005

Evelyn Dyb

Paul Bjerke

# INNHold

<b>FORORD</b> .....	3
<b>INNHold</b> .....	4
<b>KAPITTEL 1</b>	
<b>RISIKOSAMFUNNET</b> .....	5
Det senmoderne samfunnet.....	5
En ny boligpolitikk .....	8
Bolig og risiko.....	11
Fortsatt partibindinger.....	12
Uavhengig presse og objektive journalister.....	14
<b>KAPITTEL 2</b>	
<b>HYPOTESER OG METODE</b> .....	16
Datainnsamling .....	17
Innholdsanalyse.....	19
Koding.....	23
<b>KAPITTEL 3</b>	
<b>FRA POLITIKK TIL MARKED</b> .....	26
Profil 1984 .....	29
Profil 1998 .....	34
Profil 2003 .....	40
<b>KAPITTEL 4</b>	
<b>MARKED OG BOLIGPRISER</b> .....	44
Rente .....	45
Boligpris.....	47
Kjøp/salg .....	49
Leiemarked/spesialmarked .....	49
Annet.....	49
<b>KAPITTEL 5</b>	
<b>KILDEBRUK</b> .....	52
Bank/finans .....	55
Eiendomsmeklere.....	57
<b>KAPITTEL 6</b>	
<b>EIERPERSPEKTIV I ARTIKLENE</b> .....	60
Holdning til kildene .....	60
Forventninger til boligpriser .....	62
Holdninger til boligpris.....	64
<b>KAPITTEL 7</b>	
<b>BOLIG, RISIKO OG BINDINGER</b> .....	67
Risikosamfunnets bindinger.....	67
Boligkjøp.....	70
Noen sentrale journalisters oppfatninger .....	73
Kilder .....	76
Tendens.....	76
Konklusjon.....	77
<b>LITTERATUR</b> .....	79

# KAPITTEL 1

## RISIKOSAMFUNNET

Framtredende sosiologer har de siste årene hevdet at industrisamfunnet er erstattet av et risikosamfunn, der økende individualisme og medfølgende individuell risiko står sentralt. Risikosamfunnet er et begrep som er blitt innført i samfunnsvitenskapen av to av vår tids mest innflytelsesrike sosiologer, tyskeren Ulrich Beck og briten Anthony Giddens.

I leksikalsk kortform er risikosamfunnet karakterisert av en økende individualisering. Sosiale klasser, familieformer, yrkesvalg, tradisjoner og normer får stadig mindre betydning for den enkelte borgers organisering av eget liv. Den enkelte får – eller blir påtvunget – en økende frihet til å planlegge og velge sitt liv selv. Selv om ”friheten til å leve sitt eget liv”, også beskrevet som økende individualisme, er en av de aller sterkeste normene i det vestlige samfunnet, er ikke risikoene noe vi velger. Risikosamfunnet er heller ikke begrenset til den vestlige verden. I en globalisert verden omfatter risikoene alle. Både Beck og Giddens legger vekt på at risikoene og ressursene til å håndtere dem er ulikt fordelt både globalt, mellom sosiale klasser og mellom menn og kvinner.

Dette første kapitlet av rapporten gir en kort skisse av risikobegrepet og risikosamfunnet slik det er framstilt av Beck, Giddens og andre ledende sosiologer. Sosiologene og andre samfunnsvitere, som har utviklet teorien om risikosamfunnet, er ikke nødvendigvis enige i alt og ett. Her er det verken plass til eller nødvendig å gå inn på diskusjonene mellom dem.

Kapitlet inneholder videre en gjennomgang av noen viktige endringer i boligpolitikken, som sammenfaller med og bidrar til å illustrere overgangen fra det tradisjonelle samfunnet til risikosamfunnet. Siste del av kapitlet tar opp medias og journalistikkens rolle i risikosamfunnet.

### ***Det senmoderne samfunnet***

Risikosamfunnet er noe mer enn en måte å forstå og beskrive det senmoderne samfunnet på. Risiko er et sentralt og gjennomgripende element i samfunnet. Giddens (1991) understreker at risikosamfunnet er en del av identiteten hos det moderne mennesket. En konsekvens av overgangen fra det tradisjonelle samfunnet til risikosamfunnet er at tradisjonene svekkes eller avskaffes. Tradisjoner i denne sammenhengen er et normativt system, ikke utelukkende et sett ritualer, som er rettesnor for handling både i dagliglivet og i større avgjørelser gjennom livsløpet. Tradisjoner innebærer at store deler av framtiden framstår som forutsigbar.

Det kan virke som en motsetning til det ovenstående når Beck (2003) skriver at individualisering – i risikosamfunnet – ikke bare betyr oppløsning av tradisjonene, men også muliggjør oppfinnelse av tradisjoner.

”Idyllen – bestemors eplekake, forglemmegei og kommunitarisme – har høykonjunktur”. (Beck 2003:33)

Men formuleringene kan nettopp bidra til å illustrere forskjellen i betydning av tradisjoner som et normsystem i det gamle industrisamfunnet og ”oppfinnelse” av tradisjoner i risikosamfunnet. En norsk variant av skapte tradisjoner i senmodernismen er renessansen for bunader.

I den senmoderne perioden erstattes det normative systemet fra det tradisjonelle samfunnet med et internalisert risikosamfunn. Sikkerheten som tradisjonene gir, erstattes imidlertid ikke av vissheten fra rasjonell kunnskap. I stedet blir *tvilen* et grunnleggende element, ikke bare i den moderne kritiske tenkningen; den trenger inn i hele det sosiale systemet og blir en del av hverdagen. Moderniteten institusjonaliserer tvilen som prinsipp og hevder at all kunnskap tar form som hypoteser og derfor alltid vil være åpne for revisjon, skriver Giddens. Det krever også at mennesket forholder seg refleksivt til omgivelsene: Mennesket, i likhet med den institusjonelle konteksten det befinner seg i, må være refleksivt skapt.

Det refleksive mennesket er et av de sentrale begrepene i analysen og utviklingen av teorien om risikosamfunnet. Det refleksive mennesket skaper og redefinerer fortløpende sin egen historie og biografi gjennom en rekke livsstilvalg. Giddens understreker at livsstil ikke må innsnevres til betydningen det har i reklame og valg av konsumgoder og -tjenester de mer materielt privilegerte stilles overfor. Livsstil refererer også til valg som må foretas under ekstremt dårlige materielle kår.

Ulrich Beck legger stor vekt på de ytre risikoene, særlig miljødeleggelse og miljøtrusler med blant annet bygging av atomkraftverk som et eksempel. Beck (1997) gjør et poeng av at vitenskapens krav om objektivitet i risikovurderingen undergraver seg selv. For det første bygger vurderingene på spekulative antakelser innenfor rammen av sannsynlighetsfaktorer. For det andre bygger risikovurderingene på – en – matematiske muligheter og – to – samfunnsmessige interesser, som betyr at en må ha tatt et verdistandpunkt for å kunne si noe meningsfylt om risiko:

”Studier av reaktorsikkerhet begrenser seg til vurderingen av bestemte *kvantifiserbare* risikoer ut fra *sannsynlige uhell*. Risikodimensjonene blir altså allerede i utgangspunktet begrenset til det teknisk håndterbare. For store deler av befolkningen og kjerne-kraftmotstanderne står derimot nettopp kjerne-kraftens *katastrofepotensiale* i sentrum. Selv den minste sannsynlighet for ulykker er for høy, når *én* ulykke betyr tilintetgjørelse” (Beck 2003:39)

Beck er iblant blitt kritisert for at hans samfunnsanalyse i stor grad er basert på tyske forhold og blant annet preget av en sterk miljøbevegelse. Noe triumferende skriver Beck at han ble konfrontert med dette av en britisk forsker, som mente at analysen ikke passet britiske forhold, bare noen måneder før kugalskap brøt ut i England og konsum av britisk oksekjøtt ble ansett som høyrisiko. Spredning av kugalskap er nettopp en type risiko som aksepteres i det moderne samfunnet. Den enkelte kan verne seg mot smitte ved å la være å spise oksekjøtt. Men eksemplet England illustrerer også at den enkelte bare kan redusere risikoen og ikke fjerne den. Ofrene fra kjøttkatastrofen i England var smittet før utbruddet, det vil si før alarmen gikk. Eksemplet viser også vitenskapens begrensninger i vurdering av risikoene. Og når katastrofen var et faktum, hadde ekspertisen ingen ting å stille opp med.

Ytre risikoer, som å leve med atomkraftverk, muligheten for å bli smittet av kugalskap av en ukjent kilde, muligheten for å bli smittet av aids er bare noen, men svært åpenbare, eksempler på at risikosamfunnet er noe menneskene ikke konstruerer. Individualiseringen som kjennetegner moderniteten, er ikke selvvalgt. Den er en konsekvens av at til syvende og sist opplever menneskene at de bare har seg selv å stole på. Ikke minst blir dette tydelig i det moderne arbeidslivet der den enkelte arbeidstaker må selge seg inn hele tiden, både på egen arbeidsplass, men også i forhold til arbeidsmarkedet generelt. De færreste er garantert å beholde en eller et fåtall jobber og trekke seg tilbake ved pensjonsalder. I dagens samfunn må en ordinær arbeidstaker regne med å skifte jobb en rekke ganger og til dels endre bransjer og kunnskapsgrunnlag. Det er vanskelig å vite hva slags jobbskifter som er smarte og framtidsrettede, men jobbskifter er i seg selv regnet som positivt for den enkelte. Det gir ikke lenger status å motta Kongens fortjenestemedalje for 25 års innsats i samme firma. Snarere tvert imot.

For yngre mennesker i dag anses ikke dette for en reell valgmulighet og det gir følgelig heller ikke status å ha vært i flere tiår på samme bedrift. En refleksiv holdning til arbeidslivet er et karaktertrekk ved det moderne mennesket.

En av de mest berømte framstillingene av dette er gitt av Peter Sennett i boka "Det fleksible mennesket". (Sennett 2001). Hans hovedtese er at kjerna i det nye arbeidslivet er "short term", direkte oversatt "korttids", altså en gjennomført form for kortsiktighet. Forfatteren tar utgangspunkt i livet til Enrico, sønn av en italiensk innvandrer i New York. Enrico arbeidet i 40 år som vaktmester i et stort selskap i byen. På det grunnlaget bygget han seg et liv han oppfattet som godt, basert på nøyksomhet og sparsommelighet. Jobben i seg selv var kjedelig og rutinepreget, men ga utbytte nok til å flytte til et forstadshus og til å gi de to barna universitetsutdanning. Allerede som 40-åring kunne Enrico planlegge pensjonisttilværelsen ut fra nøyaktige beregninger av hva han ville få utbetalt.

Enricos sønn Rico har vært ansatt i databransjen, nå er han "selvsysselsatt" konsulent i it-bransjen. Han tjener godt, har en interessant jobb som han liker, men han har allerede på få år flyttet fire ganger mellom fire stater. Han (og kona) er kontinuerlig nødt til å

*selge inn seg selv* som arbeidstakere (selv om Rico formelt er selvstendig næringsdrivende). Jobbene er usikre, kontaktene er short-term og ingen tar ansvaret for andre.

Sennett forteller også om en gruppe høyere ansatte i amerikanske IBM som hadde fått sparken og som traff hverandre regelmessig i flere år etterpå for å bearbeide erfaringene. Etter å ha gått gjennom fasen med å anklage ledelsen for svik og indiske programmerere for å ha tatt jobbene deres, endte de til slutt på forklaringen at de måtte skylde på seg selv. *De* burde skjønt at IBMs strategi hadde feilet, og *de* burde sørget for å finne seg jobb i de ekspanderende (PC-)delen av bransjen. Denne ekstremt individualistiske forståelsen var selvsagt ikke hyggelig (og dessuten saklig sett ytterst tvilsom), men den gjenopprettet på et vis sammenhengen i deres eget liv. Samtidig var konsekvensen at de også i sine private liv gikk over til individualismen: De trakk seg ut av bydelspolitikken og engasjerte seg i den kristne troen.

Sennett hevder at disse usikre forholdene i dag preger hele arbeidslivet; fra høyere funksjonærer i IBM til bakere på et digitalisert bakeri. Sennetts påstand er at disse forholdene undergaver menneskets karakter, fordi genuine menneskelige forhold er langsiktige og er preget av gjensidighet og tillit, noe som er umulig – eller direkte dysfunksjonelt – i det moderne arbeidslivet.

Risikosamfunnet griper inn i alle deler av menneskenes liv. Familiebånd svekkes av geografisk mobilitet. Man kan i større grad velge ektefelle og samlivsform, men ekteskapet er ikke lenger livslangt. Og i likhet med jobbskifter, kan også ekteskap og ekteskapsbrudd innebære risiko for nederlag, men også nye muligheter. Man kan velge, men konsekvensene av valgene er usikre og kan være dramatiske.

### ***En ny boligpolitikk***

Investering i egen bolig er et typisk eksempel på valg som innebærer en stor grad av risiko. For folk flest er dette den største investeringen de gjør. Krakket i boligprisene på sluttet av åttitallet, som falt sammen med økende arbeidsløshet, statuerte nærmest et eksempel på risikoen forbundet med boligkjøp og boliggjeld. Krakket kom etter en liberalisering både av kredittmarkedet og boligmarkedet. Endringen av boligpolitikken i retning økt markedsstyring er i seg selv en ypperlig illustrasjon på overgangen fra det tradisjonelle industrisamfunnet til risikosamfunnet.

Å skaffe nok boliger til en voksende urban arbeiderklasse var en viktig problemstilling i de vesteuropeiske landene ut over hele 1900-tallet. Selv om en sto overfor den samme problemstillingen, valgte landene ulike løsninger. Dette har gitt forskjellige strukturer i boligsektorene også mellom de nordiske landene. Men et fellestrekk er at boligforsyningen ikke ble overlatt til markedet, i alle fall ikke til markedet alene. Boligsubsidierting er ikke et særnorsk fenomen. Men i Norge ble subsidiene innrettet på å øke eierandelen i sektoren, og Norge utmerket seg med raskt å komme opp i den høyeste andelen boligeiere i Europa.



Ifølge historikeren Erling Annaniassen (2001) valgte Arbeiderpartiet på 60-tallet bevisst å satse på eierboligen: Norge skulle bli en nasjon av selveiere. Den praktiske boligpolitikken ble utøvd gjennom Husbanken. Opprettelsen av Husbanken i 1945 var i seg selv et av de aller viktigste boligpolitiske tiltakene. Den målrettede politikken for å utbre eierboligen ga subsidiene et universalistisk preg. Den svenske statsviteren Bo Bengtsson (2001) hevder, med referanse til den kjente norske statsviteren Ulf Torgersen, at boligpolitikken aldri har vært omfattet av de samme universalistiske ideene som helsevesen og utdanning. Utdanning er ikke bare en rettighet. Det er også en plikt å motta inntil et visst nivå. Bengtsson hevder at rett til bolig i beste fall må oppfattes som festtale. Det har alltid vært konsensus om at markedet skal være den dominerende mekanismen. Noe annet har aldri vært seriøst foreslått.

Ikke desto mindre bidro subsidiene til å begrense risikoen en ville fått ved å overlate boligsektoren helt og holdent til markedet. Ett av de viktige boligpolitiske virkemidlene var den såkalte rentetrappen. Rentetrappen er et typisk uttrykk for både tenkning og realiteter i industrisamfunnet. Ordningen, som var knyttet til boligfinansiering gjennom Husbanken, innebar at boligkjøperne startet med lav rente og små avdrag. Renta økte suksessivt fra år til år, men den kom aldri opp i markedsrente. Dermed ble også terminbeløpene gradvis større, men de var detaljert forutsigbare. Samtidig førte regjeringen i Norge – og i andre vestlige land – lavrentepolitikk. Den politiske begrunnelsen for å holde renten lav var behovet for å øke investeringene generelt, inkludert i boligbygging. Når rentetrappen falt sammen med høy inflasjon på 60- og 70-tallet, innebar det en betydelig tilleggs subsidiering av boligeiere.

Rentetrappen forutsetter et forutsigbart liv. Den tar utgangspunkt i at låntakerne har fast og vedvarende tilknytning til arbeidslivet. Hele tenkningen er basert på at låntakerne vil ha fast arbeid med en viss stigning i inntekten ut over livsløpet. Ufrivillige jobbskifter med lønnsnedgang, samlivsbrudd, med eventualiteter som salg av bolig eller omdisponering av inntekt, er ikke kalkulert inn i en slik ordning.

De generelle subsidiene til boligbygging gjennom Husbanken holdt stand til ut på nittitallet. Store deler av Norge er bebygd med «husbankhus», eneboliger innenfor en begrenset, men romslig standard. Subsidiene omfattet også boligkooperasjonen, der de var knyttet til selve boligprosjektene og ikke til den enkelte leilighet eller beboer. Subsidiene politikken har vært omstridt nettopp fordi ordningene ble oppfattet som altfor gode. Men til tross for en rekke debatter ut over 60- og 70-tallet foreslo ingen av de politiske partiene på noe tidspunkt å fjerne subsidiene helt (Annaniassen 1996).

Liberaliseringen av boligpolitikken fra slutten av 80-tallet kom samtidig med liberalisering av finansmarkedet. Liberalisering av finansmarkedet innebar blant annet frislipp av bankenes mulighet til å låne ut penger. Bankenes håndtering av frislippet, som nærmest karakteriseres av en eksplosiv økning i utlånene, bidro til å presse opp boligprisene. Utvidet mulighet for gårdeierne til å seksjonere opp og selge ut enkeltleilig-

heter la ingen demper på prisoppgangen. Det bidro kanskje til et mer differensiert marked og til at husstander som ellers ville ha leid bolig, nå kjøpte.

Bobla sprakk etter noe få år, og vi fikk begrepene gjeldskrise og bankkrise. De to begrepene har opphav i samme samfunnsmessige situasjon. Men gjeldskrise er knyttet til enkeltindividet og oppsto stort sett når boligen måtte selges til mindre enn den var kjøpt for. Den tidligere eieren satt igjen med restgjelden – men uten bolig. En slik situasjon ble ofte utløst av arbeidsløshet eller reduksjon i lønna som følge av jobbskift. Bankkrisen skyldtes at bankene hadde lånt ut penger uten tilstrekkelig sikkerhet. De største bankene gikk konkurs eller var på konkursens rand.

Bankkrisa ble imidlertid politisk håndtert som et samfunnsanliggende. Bankene fikk tilført godt og vel 20 milliarder statlige kroner for å komme seg ut av krisa. Boligeierne – eller de forhenværende boligeierne – fikk ingen ting fra det offentlige. De ble sittende igjen med det som i engelskspråklig litteratur, etter en tilsvarende situasjon på boligmarkedet, kalles ”negative equity”; altså negativ egenkapital.

Christian Poppe (1996) har beregnet antallet gjeldsofre etter krakket på boligmarkedet til 36.000 husstander. Med utgangspunkt i et slikt tall kan en selvsagt diskutere hvor omfattende eller begrenset gjeldskrisa var. For mange av de som ble rammet, hadde den langvarig effekt, som for eksempel at de ikke i overskuelig framtid, og kanskje aldri, ville bli i stand til å kjøpe seg en bolig eller ta opp lån til å finansiere andre kapitalvarer. Gjeldskrisa synliggjorde også at det ikke fantes noe sikkerhetsnett for individer som hadde valgt å kjøpe en bolig de ikke fikk solgt til samme prisen. De hadde valgt feil – gjort tildels fatale valg – på ett tidspunkt, og når de ble innhentet av sine feilvalg, hadde de bare seg selv å stole på.

Utviklingen av den kooperative boligbevegelsen, boligbyggelagene, kan også illustrere overgangen fra det tradisjonelle industrisamfunnet til det senmoderne risikosamfunnet. Den kooperative eieformen skilte seg i utgangspunktet fra den vanlige selveieren både formelt og ideologisk. Formelt hadde andelseierne i borettslagene mer begrenset eieomsrett til boligen sin enn eierne av eneboliger. Ideologisk ble den kooperative eieformen i boligbyggelagene framhevet i kontrast både til leieboligene og vanlig eierskap. Den kooperative boligkultur la vekt på at beboerne skulle læres opp til kollektiv omsorg for husvære og bomiljø og for å øke bevisstheten om at det var beboerne selv som eide boligen. OBOS, det største boligbyggelaget i landet, ansatte boliginspektører som skulle arbeide for en ny mentalitet blant tidligere leietakere (Annaniassen 1996). Kampanjematerialet fra etterkrigstiden gjenspeiler mye av de holdningene, i positiv forstand, som i 2002 ble karikert og gjort til underholdning i fjernsynsserien ”Borettslaget”.

Den solidariske eierrollen som boligbyggelagene forsøkte å innarbeide for 50 år siden, kan i liten grad spores blant dagens beboere i borettslagboliger. For det første har liberaliseringen ført til styrking av de individuelle eierinteressene. Forskjellen på en

borettslagsbolig og en selveierleilighet i et sameie er svært liten. Fri omsetning av bruktboliger innenfor boligkooperativene har bidratt til kraftig prisøkning også innenfor denne delen av boligsektoren. Boligbyggelagene har endret karakter fra å være organisasjoner for boligsøkere til å være organisasjoner for de som bor. Også borettslagsboliger er nå, i likhet med vanlige selveierboliger, en kapitalvare.

Det siste offisielle dokumentet om boligpolitikken (St.m. 23 [2003-2004]) framhever eksplisitt utbredelse av eieboligen som et viktig boligpolitisk mål. Men de boligpolitiske virkemidlene er dreid vekk fra de mer allmenne ordningene til selektive virkemidler. For dem som ikke tilhører den lille gruppa med særskilte sosialpolitiske behov, er bolig blitt en vare på et marked, der man må betale ren markedspris. Den siste større omleggingen skjedde fra 1. januar 2003. Da ble etableringslånet, som var rettet mot førstegangsetablerere, funksjonshemmede og vanskeligstilte på boligmarkedet, gjort mer likt ordinære boliglån og gitt betegnelsen startlån.

Etableringslånet ble finansiert av statlige midler, men administrert av kommunene, som også var garantister. En ny undersøkelse viser at hovedkriteriet som kommunene la vekt på for tildeling av lånet, var lånesøkerens betjeningsevne. Lånene var derfor i liten grad et virkemiddel for å hjelpe sosialt eller økonomisk vanskeligstilte inn på boligmarkedet (Barlindhaug og Dyb 2003). Omleggingen til såkalt startlån innebærer at lånet skal finansieres gjennom vanlige finansinstitusjoner med kommunene som garantister. Flere kommuner framholdt i den nevnte undersøkelsen at omleggingen ville bety at det vil bli enda vanskeligere for de med dårligst økonomi å få lån.

På mange måter kan vi si at norsk boligpolitikk i løpet av et drøyt tiår er endret til sosialpolitikk. Selv om de politiske virkemidlene ikke hadde samme allmenne status som for eksempel trygdeytelsene, har de en lang periode vært svært vidtfavnende. Husbanken er inne i en overgangsprosess fra bank til sosial etat og betoner sterkt sin sosialpolitiske rolle. Boligpolitiske virkemidler blir i økende grad rettet mot grupper med spesielle behov. Et eksempel på dette er at ansvaret for Prosjekt bostedsløse (et prosjekt for å utvikle boliger og tjenester til bostedsløse) er lagt til Husbanken (Dyb 2003). Et annet eksempel er den store satsingen på omsorgsboliger fortrinnsvis til utviklingshemmede og eldre på nittitallet.

### ***Bolig og risiko***

Boligsektoren i Norge er ikke analysert i et risikoperspektiv slik risiko er definert foran i kapitlet. Innenfor samfunnsøkonomien finnes det en tradisjon som benytter risikobegrepet. Men der brukes begrepet i en langt snevrere betydning enn den sosiologiske betydningen. Samfunnsøkonomien knytter risiko til rasjonelle aktører som opererer på boligmarkedet og tar beslutninger ut fra kjente faktorer og valgmuligheter. Dette er imidlertid en svært begrenset forståelse av risiko. Janet Ford m. fl. (2001) drøfter en rekke risikofylte sider ved boligeie med utgangspunkt i britiske forhold. I de første tiårene etter krigen var eierboligen forbeholdt øvre samfunnssjikt med sikre jobber. Jobbskifter ville i de aller fleste tilfellene være frivillige og planlagte. Veksten i andel bolig-

eiere medførte at eierboligen også ble oppnåelig for andre sjikt. Kombinert med en økning i lavlønnsjobber, stor usikkerhet med utstrakt bruk av vikarer og midlertidige ansettelse, kan boligkjøp være en svært risikofylt avgjørelse. Husstander med lav inntekt er også mer utsatt når variable kostnader, som rentenivået, boligforsikring og boligsjatt, øker.

Ford m. fl. presenterer en rekke casestudier som viser hvilke påkjenninger huseiere som ikke lenger klarer utgiftene, utsettes for. Det innebærer tap av sosial anseelse, tap av hjemmet, ufrivillig flytting og bytte av miljø, noe som igjen kan bety store påkjenninger på familien og eventuelt utløse helseproblemer. Disse elementene er neppe mulig å legge inn i en risikovurdering ved et boligkjøp. Flertallet vil sannsynligvis heller ikke komme opp i slike situasjoner. Men sjansen er til stede. De fleste av studiene presentert av Ford m. fl. viser at usikre ansettelsesforhold og ufrivillige jobbskifter er en hovedårsak til at husstander får problemer med å betale boligen.

Arbeidslivet i Norge har en litt annen karakter enn i Storbritannia. Oppsigelsesvernet er sterkere. Lønningene er jevnt over høyere. Men krakket på boligmarkedet rundt 1990 har anskueliggjort også for norske boligeiere hvilken risiko som kan være involvert i boligkjøp. En tradisjonelt høy andel boligeiere har også resultert i et tilsvarende begrenset leiemarked. Mange distriktskommuner har ikke leiemarked i det hele tatt. Det profesjonelle leiemarkedet har krympet de siste par tiårene, både som resultat av en bevisst politikk for å styrke eierinteressene og som et resultat av gentrifisering. Gentrifisering i indre bydeler – det vil si at kjøpesterke grupper flytter inn i gamle leiegårder og blir selvere, mens de tidligere, mindre pengesterke, beboerne flytter ut – er påskyndet av offentlig midler gjennom byfornyelsesprogrammer (Brattbakk og Dyb 2002, Brattbakk 1997).

Den politiske satsingen på boligeie har både ideologisk og faktisk, ved at leiemarkedet har krympet, bidratt til at å eie sin egen bolig er den eneste akseptable, eventuelt også mulige, formen for boligetablering i Norge. Å være prisgitt et privat leiemarked kan innebære mange og ufrivillige flyttinger. Det eksisterer en utbredt oppfatning av at å ”komme seg inn på boligmarkedet” er ensbetydende med å kjøpe sin første bolig. I St. m. 23 (2003–2004) blir målet om at alle skal eie sin egen bolig, om mulig enda tydeligere framhevet enn tidligere.

### ***Fortsatt partibindinger***

Det tradisjonelle industrisamfunnet delte samfunnet i en høyre-venstre-dimensjon som ga opphavet til det fortsatt eksisterende partisystemet og til partipressen. Etter avpartifiseringen av pressen er det utviklet en sterk bevissthet hos journalister og mediebedrifter om å unngå politisk styrt journalistikk knyttet til denne motsetningen. I praksis er imidlertid ikke skillet mellom avisenes tidligere partitilknytning og dagens ”uavhengige” profil fullstendig gjennomført. En undersøkelse av norske avisers holdning til regjeringsskiftet i mars 2000 viser at deknningen til en viss grad følger tidligere partitilhørighet:

”Fortsatt i år 2000, altså 25 år etter at de første avisene brøt med sine partier, er det slik at sentrumsaviser støtter sentrum og Ap-aviser støtter Ap. Høyreaviser deler seg – i likhet med høyrefolk flest – i to leire; de som vil ha en borgerlig koalisjon og de som vil ha samarbeid med Arbeiderpartiet”. (Bjerke 2001:99)

Undersøkelsene gir grunn til følgende konklusjon: Den politiske profilen en avis får i sin ekspansjonsperiode, later til å stå i mot de aller fleste ytre krefter. Forklaringen vil være at profilen opprettholdes både av tradisjoner – ”det er slik vi gjør det her” – og av materiell struktur. Det siste kan oppsummeres i at avisen sitter på et avishus, et trykkeri, et abonnementsarkiv, en annonsørbase, distribusjonssystemer osv.

Også den politiske tradisjonen materialiserer seg. Avisen har bygget opp arkivsystemer basert på en politisk tradisjon. Klipparkivene og de senere elektroniske arkivene inneholder artikler vinklet etter avisens politiske tradisjon. Nye saker om gamle områder blir gjerne basert på slike arkiver. Alle aviser har bygd opp kildenett, som ofte er materialisert i form av lister over personer som kan intervjues i samband med spesielle saker. Valg av intervjuobjekt bestemmer ofte politisk vinkel.

Men den innarbeidede partiprofilen som opprettholdes gjennom materielle og immaterielle strukturer, er ikke det eneste elementet som bestemmer avisenes politiske profil i dag. Undersøkelsen viser at både journalister, eiere, partihistorie, konkurranseforhold og lesergrunnlag påvirker avisenes politiske profil, men i mindre grad enn tidligere partitilknytning.

Undersøkelsen om holdningene til sentrumsalternativet er basert på en analyse av ledere og kommentarer i aviser med opplag over 10.000, det vil si 67 aviser. En mer begrenset undersøkelse av dekningen av sentrumsalternativets mulighet ved stortingsvalget i 1997 kom til en lignende konklusjon: De gamle Ap-avisene ville ha Ap-regjering, de tidligere sentrumsavisene støttet sentrumsalternativet og de gamle høyre-avisene delte seg også denne gangen i to. Men avisene var samstemte på ett vesentlig punkt: De levnet ikke sentrumsalternativet noen mulighet til å komme i regjering og tok dermed som kjent kollektivt feil (Bjerke 1999).

I vurderingen av sentrumsalternativet sjanset til regjeringsmakt slo en annen mekanisme inn, nemlig journalistenes kollektive konstruksjon av virkeligheten. Den synes i liten grad å være basert på bindingene til partihistorie og gamle strukturer. Pressen overså faktorene som pekte i retning av en sentrumsregjering. Det er altså forskjell mellom standpunkt til hvilket politisk alternativ avisen støtter og standpunkt til hvem en tror vil vinne valget. Forskjellen kan blant annet forklares med at mens det første hviler på gamle og åpenbart bestandige tradisjoner og strukturer, er det siste – hvem som blir valgets tapere og vinnere ut fra ”objektive” vurderinger – en dekning av det politiske spillet der journalistkollektivet lett danner seg en felles oppfatning. I ikke-ideologiske

spørsmål kan det synes som om journalistkollektivets felles sosiale konstruksjon av vikeligheten er en forklaring på artiklenes tendens.

### ***Uavhengig presse og objektive journalister***

Mens partipressa tilhører det tradisjonelle industrisamfunnet og dets enkle politiske høyre-venstre-dikotomi, er de uavhengige avisene og den "uavhengige journalisten" en del av det senmoderne risikosamfunnet. En av partipressas viktigste oppgaver var ganske enkelt å framheve sitt eget parti og diskreditere motstanderne. Omtale av det politiske spillet, som mye av dagens politiske journalistikk handler om, erstatter propagandafunksjonen for eget parti. Dekning av det politiske spillet, der pressa forsøker å forutsi hva resultatet av et valg, en stortingsbehandling av en sak eller andre politiske prosesser vil bli, oppfattes som uavhengig journalistikk.

Flere av dem som har utviklet teorien om risikosamfunnet understreker at pressa har en helt sentral rolle. Beck poengterer at pressa blir sentral blant annet "fordi risiko er *kunnskap om risiko*. Oppfatning av risiko og risiko er ikke to forskjellige ting, men ett og det samme". Hva som til en hver tid oppfattes som risikoer, er ikke gitt. Det blir nærmest en overproduksjon av risikoer, som relativiseres, suppleres og overgår hverandre, skriver Beck. Bak risikoproduksjon og definisjonen av nye risikoer skjuler det seg spesielle interesser og interessekonflikter.

Definisjon, eller sosial konstruksjon, av et fenomen blir bestemmende for hvordan vi forstår fenomenet. Det at et fenomen er sosialt konstruert, betyr ikke at det eksisterer bare som et tomt begrep og at det ville "forsvinne" dersom vi avskaffet begrepet. For at et fenomen, en risiko, skal være sosialt definert, må det eksistere en viss enighet om definisjonen. Makten og innflytelsen til å definere sosiale fenomener er ulikt fordelt i samfunnet: Noen har stor definisjonsmakt, andre har liten eller ingen.

Risikosamfunnets mangfold og uoversiktighet gir "ekspertene" og deres kunnskap en vesentlig rolle. Det tyske sosiologen og medieforskeren Niklas Luhmann (1993) har skrevet at

"desto mer rasjonelt vi kalkulerer og desto mer kompliserte disse kalkulasjonene blir, desto flere elementer som innebærer usikkerhet og risiko om framtida, blir trukket inn. Sett fra et slikt ståsted, er det slett ingen tilfeldighet at risikoperspektivet har utviklet seg parallelt med en stadig mer spesialisert vitenskap."

Og som den engelske medieforskeren John Eldrige (1999) formulerer det i en artikkel om "Risk, society and the media":

"Det mediesosiologien kan gjøre er å vise hvordan saker havner på den offentlige og politiske dagsorden, hvordan budskapet blir konstruert, spredd og mottatt. Spørsmålet om hvilken risikodefinitjon som slår gjennom og hvorfor er også et politisk spørsmål."

Som også Beck flere ganger understreker, finns det ingen uavhengig ekspertise. Men interessekonfliktene, og dermed også interessene som ligger i vitenskapens eller ekspertisen utsagn, kan være vanskelig å få øye på. De fleste journalister vil si at de er fullt klar over interessene til en del intervjuobjekter. Et typisk eksempel på kilder eller intervjuobjekter med åpenbare saksinteresser vil være eiendomsmejlere. Derimot kan det være vanskeligere å se at såkalte uavhengige konsulenter og forskere kan representere spesifikke interesser.

Medienes dekning av boligpriser og rentenivå er i høy grad bygd på eksperter og ekspertise. Men kildene som oppslagene bygger på, synes i stor grad å være fra finansinstitusjoner og eiendomsmejlere. Deres bidrag er for det første ofte såpass sprikende og – iblant – så hårreisende gale at de ytterligere bidrar til å skape mer usikkerhet og skjerpe følelsen av risiko. For det andre er deres ekspertise mest knyttet til *kortsiktige endringer* i sine to markeder, mer enn for eksempel generell kunnskap om demografiske endringer og flyttemønstre. Slik bidrar media til mer usikkerhet enn nødvendig.

## KAPITTEL 2

# HYPOTESER OG METODE

Utgangspunktet for dette prosjektet er et inntrykk av at deknningen av boligspørsmålet de siste årene har vært dominert av journalistikk om boligpriser og boligrente. Små og store variasjoner i boligpriser og boligrente gis svært mange og svært store avisoppslag. Dekningen synes i tillegg å være preget av et boligeierperspektiv, der frykt for synkende boligpriser er et av flere premisser. Ulike former for boligpolitikk (reguleringer, avgifter, markedsbegrensninger osv.) synes å være lavere prioritert i medias dekning av feltet.

Vi har grunn til å tro at medias dekning av boligfeltet var annerledes for 20 år siden. Da ble det lagt betydelig mer vekt på boligpolitikk i vid forstand. Et første mål i dette prosjektet er å undersøke om dette inntrykket er riktig.

Hvis inntrykket stemmer, er vårt neste spørsmål: Hvorfor har denne endringen skjedd? Er det bare en avspeiling av overgang fra politikk til marked i boligsektoren? Eller er det også en avspeiling av at de aktører i media som prioriterer og vinkler boligstoffet, er blitt ”part i saken” gjennom sine egne boliginvesteringer? Den siste problemstillingen reiser nye spørsmål knyttet til journalisters og mediers *uavhengighet*.

Også journalister og medieansatte er berørt av risikoen knyttet til det å eie sin egen bolig. På den andre siden er journalistenes ”avhengighet” i deknningen av boligpriser og rente ikke et endimensjonalt forhold som kan måles etter hvor stor boliggjeld den enkelte journalist har. Vurderingen av hva som er en sak, hva som er en god vinkel, skjer i et redaksjonskollektiv som legger føringer og premisser, uansett om det er ”boligjournalisten” selv eller redaksjonen som kommer med ideene til hva som skal lages.

Mediedekningen av rentesvingningene er et eksempel på sammenhengen mellom selveie og risikosamfunn. Økning eller nedgang i renta er avhengig både av nasjonale og internasjonale forhold langt utenfor den enkeltes kontroll, men kan ha stor betydning for boligutgifter og for boligprisene. Som beskrevet i kapittel 1, vil økt ledighet og en økning i andel av arbeidsstyrken ansatt i lavlønnsjobber også øke risikoen knyttet til å eie boligen sin. Den faktiske risikoen knyttet til boligeie ble anskueliggjort under boligkrakket på slutten av 80-tallet.

Som vist i Bjerke (2001) og referert over, finnes det en rekke materielle og kulturelle føringer som opprettholder en viss partibinding i den forhenværende partipressa. Denne typen bindinger vil neppe ha særlig innvirkning på deknningen av boligstoffet, som vi



antar regnes for å være upolitisk. I stedet vil det være andre typer bindinger som slår inn i deknningen av boligstoff og andre "ikke-politiske" områder.

Vår hypotese er at journalistenes og mediansattes egen risikoforståelse slår gjennom i deres dekning av boligfeltet fordi journalistenes uavhengighetsideal er knyttet til det gamle industrisamfunnet og ikke til det nye risikosamfunnet. De interessemotsetninger som er knyttet til risikosamfunnet, er i liten grad problematisert. Journalistenes bindinger i denne typen interessemotsetninger er lite bevisstgjort. Vårt håp er at undersøkelsen derfor kan si noe, ikke bare om media og bolig, men mer generelt om mediernes rolle i risikosamfunnets tid og at den kan bidra til kunnskap og bevissthet om journalisters bindinger i dette samfunnet, som vi mistenker kan være like sterke som i industrisamfunnet.

Undersøkelsen omfatter tre hovedhypoteser:

*1. En dominerende del av boligstoffet i de store avisene er knyttet til prisutvikling, spekulasjoner om prisutvikling, boligrenteutviklingen og spekulasjoner om renteutviklingen. Denne andelen er betydelig større nå enn i 1984.*

*2. Ulike "eksperter" » utgjør en stor del av kildene i boligartiklene på bekostning av andre typer ekspertise. Ekspertene kommer i all hovedsak fra finansinstitusjoner og eiendomsmeklernæringen.*

Disse to hypotesene er testet ved hjelp av kvantitativ innholdsanalyse av nyhetsartiklene i et utvalg aviser fra 1998 og 2003. Innholdsanalyse av et utvalg avisartikler fra 1984 brukes for å gi mulighet for historisk sammenlikning.

*3. Dekningen av boligfeltet er dominert av et eierperspektiv, der frykten for prisnedgang er et viktig element. Prisøkning framstilles som mer gunstig enn prisnedgang.*

Denne hypotesen er testet ved hjelp av innholdsanalyse av artikler i et utvalg store aviser fra 1998 og 2003.

### ***Datainnsamling***

Datagrunnlaget omfatter artikler om bolig i de tre største regionavisene i landet: Aftenposten, Adresseavisen og Bergens Tidende. Regionaviser ble valgt fordi vi antok at ettersom boligmarkedene er regionale og lokale, vil deknningen av dette feltet være mest omfattende i aviser med et klart regionalt eller lokalt nedslagsfelt. Årsaken til å velge de tre *største* regionavisene var av mer forskningsøkonomisk karakter. Vi antok at store aviser har mer bevisst, stabil og omfattende dekning av en sektor. Vi antar også at de tendensene vi finner i de største avisene vil avspeile en generell tendens, blant annet fordi de store avisenes profil påvirker mindre avisers.

I tillegg omfatter undersøkelsen boligstoffet i Dagbladet. Denne avisa ble valgt for å få med dekningen av sektoren i en typisk løssalgsbasert riksavis.

Artiklene er hentet fra tre ulike perioder: Fra 15. august til 14. september 1984, fra 15. august til 14. september 1998 og fra 15. august til 31. oktober 2003. Artiklene ble valgt etter søkeordet bolig\*. Det vil si at alle artikler som inneholder ordet bolig og/eller bolig med tilleggsledd, som for eksempel boligselger, i utgangspunktet ble valgt.

Med unntak av Adresseavisen, Bergens Tidende og Dagbladet 1984 er alle artiklene hentet fra elektronisk arkiv. Med unntak av Adresseavisen for 1998 er artiklene hentet fra A-tekst. Adresseavisen for 1998 ligger ikke i A-tekst. Artiklene for denne perioden er bestilt fra Adresseavisens eget elektroniske tekstarkiv av ansatte ved arkiver. Det vil si at datainnsamlingen er utført helt nøyaktig ut fra søkeordet/ene. Det kan selvsagt ikke utelukkes at noen artikler som strengt tatt er boligstoff, men som ikke inneholder ordet bolig eventuelt med tilleggsledd, er utelatt. Dette blir sannsynligvis oppveid av nøyaktigheten av datainnsamlingen basert på det kriteriet som er valgt.

Artikler fra 1984 for de tre nevnte avisene er samlet inn ved gjennomgang av avisene ved Nasjonalbibliotekets arkiv i Oslo. Innsamling av artikler ble gjort ved gjennomlesning av hele de aktuelle utgavene av avisene på mikrofilm. Det gir mulighet for å få med boligstoff som av en eller grunn ikke skulle ha med ordet bolig. Men sjansen for å overse relevante artikler er også til stede. Aftenposten for 1984 ligger i A-tekst, og det elektroniske arkivet ble brukt etter de samme prinsippene som innhenting av data for de to siste årene.

Noen artikler var åpenbart irrelevante. Eksempler er artikler som omhandler ulykker og kriminalitet og som har skjedd i en bolig. Branner kan være boligstoff, dersom artikkelen tar opp kvaliteter ved boligen eller mangel på sådanne som kan knyttes til brannen. Det var stort sett uproblematisk å luke ut artikler som ikke hørte inn under kategorien boligstoff. Datagrunnlaget består av nyhetsartikler. For å lage en avgrensing ble ledere, kommentarer og forbrukerstoff utelatt. Men det viste seg at det aller meste av forbrukerstoffet hadde en nyhetsvinkel og dermed er inkludert i undersøkelsen.

Undersøkelsen omfatter totalt 812 artikler. Tabell 1 viser hvordan artiklene fordeler seg på avis og årstallet for publisering.

**Tabell 1. Fordeling av artikler etter avis og år for publisering.**

*Absolutte tall*

År	Aftenposten	Adresseavisen	Bergens Tidende	Dagbladet	Alle
1984	147	27	35	9	218
1998	86	79	56	31	252
2003	139	70	85	48	342
Alle	372	176	178	88	812

Tabellen viser at det naturlig nok er langt flere artikler i 2003 enn de to foregående periodene: Totalt 218 artikler i 1984, 252 i 1989 og 342 artikler i 2003. Det skyldes naturligvis at vi har analysert et vesentlig lengre tidsrom i 2003 enn de to andre årene. Begrunnelsen for å dekke en lengre periode i 2003 var da også at foreløpige søk indikerte at det var færre artikler som omhandlet marked, rente osv. enn samme periode fire år tidligere. Det var viktig å få et tilstrekkelig antall artikler om dette temaet, siden disse artiklene inngår i en mer inngående innholdsanalyse av dette spesifikke feltet.

Men tabellen viser også en klar forskjell mellom avisene. Aftenposten har mer boligstoff i 1984 enn de andre årene. I de andre avisene er tendensen den motsatte; færre artikler om bolig i 1984 enn i de to siste periodene. Aftenposten har også flere artikler om boligstoff enn de andre avisene. Forklaringen er i alle fall delvis at utvalget inkluderer både morgenavisen og aftenutgåven.

I valget av perioder ble først høsten 1998 prioritert. Dette var en periode med kraftige renteopp ganger og et sterkt fokus på koblingen mellom rente og bolig/boligpris. Det var deretter naturlig å velge tilsvarende periode de andre årene.

Kategoriseringen av stoffet er gjort på basis av deknningen de siste årene. (Kategoriene blir presentert under analysen av materialet i de neste kapitlene). Disse kategoriene viste seg ikke alltid å passe for gruppering av stoffet i 1984. Dette illustrerer et kjent dilemma i innsamling av diakrone data (data fra flere perioder). Virkeligheten har forandret seg slik at uansett hvordan en velger å inndelegge og kategorisere, vil noe gå tapt. Problemet blir ofte enda tydeligere ved sammenligning mellom datasett som er *samlet inn* på forskjellige tidspunkt. Kategoriene er ofte endret underveis for å fange opp endringer i virkeligheten, mens muligheten for sammenligning blir svekket eller går tapt.

I tillegg til avisartiklene består datagrunnlaget av lengre intervjuer med tre journalister i henholdsvis Bergens Tidende, Adresseavisen og Dagbladet. Journalistene er plukket ut etter kriteriet "flest artikler om boligmarkedet" med prioritet på siste periode for datainnsamling. Det vil si at vi la vekt på hvilken journalist som hadde dekket dette området mest den siste perioden.

### ***Innholdsanalyse***

Dataanalysen vil følge de tre hovedhypotesene som er skissert over. Første trinn er å se på hva slags boligstoff som prioriteres i de tre periodene. Dette er en kvantitativ analyse. Deretter gransker vi kildevalg og til sist ser vi om boligfeltet er dominert av et *eierperspektiv* der frykt for prisnedgang er større enn frykten for prisopp gang. Den siste analysen er basert på artiklene om marked/omsetning.

Kodingen av artiklene foregikk i to omganger. I første runde ble årstall og dato for publisering registrert, samt kategori, tittel, lengde, om oppslaget hadde flere artikler eller ikke, om artiklene handlet om spesielle boliger og hvorvidt den også handlet om

eller hadde et element av politikk. Det er registrert om bolig er underordnet i artikkelen. Et typisk eksempel på det siste er en artikkel som handler om renteoppgang, men der boligutgiftene er en del av flere elementer som berøres av renta.

Neste leddet i kodingen er avgrenset til artikler i kategorien marked/omsetning. Deler av denne kodingen var også forholdsvis ukomplisert, som å registrere antall synlige kilder, kategorisere kildene i 14 ulike grupper og registrere hvem kildene er og hvilke institusjoner de tilhører.

En viktig del av selve dataanalysen skjer i forbindelse med kodingen. Noen variable er ren registrering, som dato, tittel og forfatter. Resten av kodingen er i større og mindre grad basert på innholdsanalyse. Innholdsanalyse er en forskningsmetode som normalt deles i to ulike former: Kvalitativ og kvantitativ. Vår forskningsdesign bygger i hovedsak på en kvantitativ innholdsanalytisk tilnærming.

Innholdsanalyse har vært gjenstand for mye faglig strid gjennom samfunnsforskningens historie. En av årsakene er at innholdsanalyse i de fleste tilfeller innebærer en tolkning av tekster og dermed inneholder et subjektivt element som gjør det er vanskelig å oppfylle kravet om reliabilitet, dvs. at resultatet av en undersøkelse skal bli det samme om det gjennomføres på nytt av en annen forsker. Reliabilitet er et viktig vilkår for å kunne kalle en virksomhet forskning eller vitenskapelig. Og uansett hvor mye arbeid som legges i kodebøker og analyseskjemaer, er det i praksis nærmest umulig å oppnå at enhver forsker vil tolke en tekst på samme måte som enhver annen forsker.

Den amerikanske forskeren Bernard Berelson forsøkte tidlig på femtitallet å komme ”rundt” dette problemet. Hans definisjon på innholdsanalyse lød derfor slik:

“Content analysis is a research technique for the objective, systematic and quantitative description of the manifest content of communication”. (Berelson 1952:18)

Det omstridte nøkkelordet i definisjonen er ”manifest”. Berelson ville innføre et skille mellom manifeste og latente elementer i en tekst. Hans mening var at man bare kunne snakke om vitenskapelig innholdsanalyse når man behandlet de *manifeste* elementene i en tekst, altså de ordene, setningene og formuleringene som objektivt forekommer i teksten. Han ville utelate latent mening, altså det som på godt norsk kalles ”lesing mellom linjene”.

Berelson begrunnet dette med at koding av latent mening har lav validitet (man vet ikke hva avsender mener og følgelig om man koder riktig), lav reliabilitet (ulike forskere vil kode samme tekst på ulike vis) og fare for sirkelresonnement (først lager man reglene for koding av latent mening selv og deretter forklarer man avsenders intensjon med sine egne valg).

Med dagens teknologi ville Berelson i prinsippet reservere innholdsanalyse for telleoppgaver som kan gjøres av en datamaskin. (Hvor mange ganger forekommer et bestemt ord eller en bestemt ordsammensetning. Hvor mange (og gjerne hvor mange spalte metre) artikler handler om et spesielt emne? Hvem har skrevet hvor mye i en avis, osv. osv.?)

Slike innholdsanalyser gjøres, men kan raskt utvikle seg til noe Tom Bryder kaller ”glorifisert frekvensberäkande” (Bryder 1985:45) Berelsons bok ble derfor raskt møtt med kritikk. Kritikerne hevder han reduserer innholdsanalysen til ren ”maskinell” registrering av ord og stenger for mye interessant analyse. I dag mener de aller fleste at Berelsons krav er altfor rigide. Østbye m.fl. oppsummerer at ”ettertiden har gitt Kracauer (en av kritikerne) rett: Den kvantitative innholdsanalysen har i meget stor grad inkludert forsøk på å finne fram til underliggende (latente) former og meninger i teksten”. (Østbye m.fl. 1997:206)

Vi deler et slikt syn: Innholdsanalyse bør kunne anvendes på langt bredere basis. Metoden har da også alltid vært mye brukt i humanistiske vitenskaper og i stor grad beskjeftiget seg med latent mening. I historieforskningen kalles det ofte kildegransking, og kreativ tolkning av tekster er her uomgjengelig nødvendig. Litteraturvitenskap er nærmest pr. definisjon innholdsanalyse, den alt overveiende delen kvalitativ.

Østbye m.fl. definerer derfor i sin lærebok i metode for mediefag kvantitativ innholdsanalyse som:

”dataregistrering og analyseteknikker som søker mot en systematisk, objektiv og kvantitativ beskrivelse av innholdet i et budskap”. (Østbye m.fl. 1997:204)

Vi ser altså at dette ganske enkelt er Berelsons definisjon der ordet ”manifest” er fjernet. Vi vil anvende denne definisjonen. Med systematisk mener vi at ”the inclusion and exclusion of content or categories is done according to consistently applied rules” (Holsti 1969:4), reglene for kategoriseringen må altså være logiske og konsistente og systematiske. Med ”kvantitativ” mener vi ganske enkelt at arbeidet har som mål å tallfeste et resultat på en eller annen måte. Problemet ligger først og fremst i begrepet ”objektiv”.

En vanlig form for kvantitativ innholdsanalyse i medieforskningen har vært opptelling-er av stoffområder i ulike publikasjoner. Metoden har vært brukt til å beskrive innholdet av publikasjoner eller tv-utsendinger etter genre eller tema. Tilsynelatende er en slik metode «objektiv». Men en nærmere analyse viser at det raskt oppstår reliabilitetsproblemer, dvs.: i hvor stor grad er resultatet avhengig av den enkelte forskers skjønn. Dermed får man i prinsippet problemer med ”objektivitets”leddet i Berelsons/Østbys definisjon av kvantitativ innholdsanalyse.

En type opptelling er uproblematisk. Man kan f.eks. telle hvor mange ganger en person omtales i en avis. Eller man kan telle hvor mange ganger en bestemt frase går igjen i en tekst. Her vil det normalt ikke oppstå reliabilitetsproblemer.

La oss se på et typisk eksempel på innholdsanalyse: Johann Roppens sammenliknende analyse av løssalgspressa og ukepressa i ”Tjuvar på same marknad?” (Roppen 1998). Her går Roppen gjennom alle artikler og annonser i sju utgaver av avisene og fire utgaver av to ukeblad. Artikkene blir kategorisert og kodet etter form og tema. ”Temakategoriene vart i utgangspunktet koda så nøyaktig som muleg ut frå ei svært omfattande liste over ulike tema”. De viktigste temakategoriene er politikk/samfunn, kjendis-/populærstoff, sport, kriminalitet og ulykker. Kodernes oppgave er så å tilordne hver artikkel en verdi etter denne omfattende listen.

Tilsynelatende en grei oppgave. Men som man ser, det eksisterer et tolkningselement. Det vil alltid eksistere vanskelige grensetilfeller mellom f.eks. kriminalstoff og samfunnsstoff. Og skillet mellom ”politikk/samfunn” og ”kjendis-/populærstoff” er ikke nødvendigvis enkelt.

Men slike problemer betyr ikke at objektivitet er umulig. Slik formuleres det av Ole R. Holsti:

“Objectivity stipulates that each step in the research process must be carried out on the basis of explicit formulated rules and procedures. Even the simplest and most mechanical forms of content analysis require the investigator to use his judgement in making decisions about his data.....Objectivity implies that these and other decisions are guided by an explicit set of rules that minimize – although probably never quite eliminate – the possibility that findings reflects the analyst’s subjective predispositions rather than the content of the documents under analysis.” (Holsti 1969:3)

Problemet med objektivitet må man i innholdsanalytiske prosjekter løse med mest mulig gjennomarbeidede kodebøker, slik at det fins en nedskrevet veiledning for hvordan slike tvilstilfelle skal behandles. Da vil reliabiliteten bli større, så kan man heller i ettertid diskutere om kodebokas inndelinger er fruktbare. Men det er et helt annet spørsmål.

Å utarbeide slike kodebøker kan være enkelt eller vanskelig, avhengig av hva slags variabler man opererer med. Vanskene oppstår gjerne når man skal forsøke å analysere mening og holdning, slik vi har satt oss fore.

Det skyldes at mening og holdning kan uttrykkes mer eller mindre klart, mer eller mindre manifest, mer eller mindre med ironi (en vanlig form for ironi er f.eks. å si det motsatte av det man mener, hvordan skal noe slikt kategoriseres?). Å tolke latente standpunkter ut fra en tekst kan i prinsippet være svært vanskelig. I litteraturforskning-

en og litteraturkritikken kan man tolke og omtolke skjønnlitterære tekster i hundrevis av år. Tolkningen av avisartikler er normalt heldigvis betydelig enklere.

Det enkleste er å kategorisere meninger som blir klart uttrykt, som for eksempel i en lederartikkel. Denne studien tar for seg nyhetsartikler, der idealet er at de i liten grad skal ta standpunkt. Kategorisering av nyhetsartikler blir derfor nærmest pr. definisjon å kategorisere latent mening, altså underliggende standpunkter som ikke kommer klart til uttrykk. Også her fins det ulike nivåer. I blant uttrykkes slike underliggende standpunkter med mer eller mindre klare karakteristikk av personer eller politikk. Andre ganger kan meningen bare leses «mellom linjene», men den kan likevel være svært lett å forstå.

### **Koding**

Vi har valgt et opplegg der vi tolker tekstene og kategoriserer dem uavhengig av hvordan standpunktet og meningen kommer til uttrykk. En artikkel med et manifest eksplisitt uttrykt standpunkt blir kategorisert sammen med et latent, ikke-uttrykt, liknende standpunkt. I det følgende vil vi gå mer detaljert gjennom hvordan vi har gjennomført undersøkelsen generelt og kodingen spesielt.

Vi har forsøkt å kategorisere artiklene etter klare kriterier og har deretter telt opp de ulike kategoriene for å skape et kvantitativt inntrykk av avisenes holdninger. Undersøkelsen har dermed form av enkel, kvantitativ opptellingsmetode og resultatene legges fram i form av tabeller. Men som sagt; det eksisterer et klart element av tolkning når tekstene skal omgjøres til enkle koder. Andre lesere ville sannsynligvis kodet noe annerledes.

En metode for å styrke reliabiliteten eller etterprøvnbarheten er å lage en mest mulig gjennomarbeidet kodebok. Kodeboken vil i realiteten ha mye til felles med et spørreskjema. En må ved utarbeidelse av begge foreta en del forhåndsanalyse. Kategoriene, spørsmålene eller inndelingene en bestemmer seg for å bruke, vil være avgjørende for hvilke spørsmål en får svar på når en går i gang med å analysere det innsamlede data-materialet. "Forhåndsanalysen" foregår ofte i vekselvirkning med området en skal studere. Ved utarbeidelse av spørreskjema vil en ofte foreta en forstudie, som intervjuer med noen aktører eller gjennomgang av tidligere studier. Før spørreskjemaet sendes ut, er det vanlig å la noen testpersoner svare.

Utarbeidelse av kodeboken i denne studien ble gjort delvis på forhånd og delvis ved gjennomgang av en del artikler. Noen kategorier ble korrigert på et tidlig tidspunkt. Når en først har begynt kodingen, er det begrensede muligheter for å foreta korrigeringer uten å nærmest begynne på nytt.

Innholdsanalysen begynner allerede når vi beveger oss fra rene registreringer som avisnavn og utgivelsesdato og over på tilsynelatende enkle kategoriseringer av hva artiklene handler om. I vår undersøkelse har vi brukt kategoriene "marked/ omsetning",

”spesielle boliger”, ”utbygging/regulering”, ”trender/arkitektur”, ”miljø/boligkvalitet” og ”annet”. Kategoriene dekket godt artiklene fra 1998 og 2003. En indikasjon på dette er at bare henholdsvis seks og åtte prosent av artiklene havnet i kategorien ”annet”. Men som påpekt over, passet de i mindre grad på artiklene fra 1984, der en fjerdedel ble kodet i kategorien ”annet”.

Men det var ikke alltid gitt hvilken kategori en artikkel skulle plasseres i. Et eksempel er salg av boliger mens boligene fremdeles var på prosjekteringsstadiet. Handlet dette om utbygging eller salg? De aller fleste av disse artiklene presenterte også byggeprosjektet. Disse artiklene er konsekvent kodet i kategorien ”utbygging/regulering” og ikke i ”marked/omsetning”. Et annet eksempel på avveininger som måtte foretas underveis er knyttet til artikler der bolig er underordnet. I enkelte av artiklene var bolig åpenbart såpass perifert at artikkelen uten videre ble forkastet. Men det kunne også være noen vanskeligere grenseoppganger. Her valgte vi å inkludere flest mulig artikler og utelate når det ikke var tvil.

I del to av kodingen, som omfatter kategorien ”marked/omsetning”, delte vi artiklene inn i seks underkategorier: ”rente”, ”boligpris”, ”kjøp/salg”, ”leiemarked”, ”spesialmarked” og ”annet”.

Inntrykket av at det var markant færre artikler om marked, rente osv. per måned i 2003 enn i 1998, viste seg altså å holde stikk. Men i forhold til 1984 er det en betydelig vekst. Artiklene under denne kategorien fordeler seg slik på de tre periodene:

15.8.–14.9 1984: 34 artikler i løpet av en måned  
15.8.–14.9 1998: 140 artikler i løpet av en måned  
15.8.–31.10 2003: 154 artikler i løpet av 2,5 måneder (tilsvarer 62 artikler pr. måned)

Innholdsanalysen omfatter også å bestemme *tendensen* i artikkelen. I forhold til hypotesene for undersøkelsen dreier det seg om å undersøke holdning til kildene og holdning til boligpriser. Kriteriene eller verdiene ”positiv, negativ og nøytral” er benyttet for hver av kildekategoriene.

En egen variabel registrerer holdning til høyere boligpriser på en skala fra null til fem, der null er ikke relevant, en er ”svært negativ” og fem er ”svært positiv”. Forventninger til om boligprisene vil gå opp eller ned, er også registrert. I noen artikler er slike tendenser klart uttrykt. Men analysene, inkludert holdning til kildene, innebærer som oftest en viss tolkning av innholdet i artiklene. Det er grunn til å tro at vi har vært noe forsiktige i tolkningen for å unngå å bli ”tendensiøse”. Dersom det finnes skjevheter som har oppstått i kodingen, vil vi mene at de trekker i retning av å registrere artiklene som ”nøytrale” i holdning til både kilder og til boligpris.



Vi vil legge til at det har vært en styrke å være to personer i prosjektet nettopp når vi har skullet ta stilling til grensetilfeller og vanskelige avveininger.

# KAPITTEL 3

## FRA POLITIKK TIL MARKED

Vår første hypotese er at en dominerende del av boligstoffet i de store avisene er knyttet til prisutvikling, spekulasjoner om prisutvikling, boligrenteutviklingen og spekulasjoner om renteutviklingen. Vi antar også at andelen markedsstoff er betydelig høyere i dag enn den var på 80-tallet. I dette kapitlet skal vi drøfte om våre data gir støtte til denne hypotesen.

Det første trinnet i innholdsanalysen i denne studien er å bestemme hva slags kategori eller stoffområde artikkelen faller inn under. De seks hovedkategoriene vi har brukt, er diskutert i kapitlet foran.

**Tabell 2. Fordeling av artikler på stoffområder etter år for publisering. Prosent**

Kategorier	1984	1998	2003
Marked/omsetning	16	56	45
Spesielle boliger	12	9	5
Utbygging/regulering	34	21	27
Trender/arkitektur	3	5	8
Miljø/boligkvalitet	10	4	7
Annet	25	6	8
Alle	100	100	100
N=	218	256	342

Tabell 2 viser hvordan artiklene fordeler seg på de seks stoffområdene i de tre periodene i undersøkelsen. Vi ser at noen stoffområder holder seg relativt stabile over hele tidsforløpet. Det er en tendens til nedgang i stoff i kategoriene ”spesielle boliger” og oppgang i stoffområdet ”trender/arkitektur”, mens ”miljø/boligkvalitet” ikke viser så store endringer dersom vi ser tidsforløpet under ett. Men det bør poengteres at endringene gjennom de tre periodene i de nevnte stoffområdene er svært små. Det samme kan sies om saker om ”utbygging/regulering”, som har ligget forholdsvis høyt hele tiden. Men det er en klart mindre andel artikler om ”utbygging/regulering” i 1998 enn i 1984. Forklaringen kan være at ”marked/omsetning” har hatt svært høy prioritet dette året. Opprioritering av ett stoffområde vil både rent statistisk (og ofte også i den praktiske avisproduksjonen) gå på bekostning av et annet.

Vi ser *en* svært tydelig endring. Andelen artikler om marked og omsetning viser en kraftig vekst fra 1984 (16 prosent) til de to siste årene. Vi ser også en topp i 1998 der godt og vel halvparten av boligstoffet (56 prosent) handlet om marked og omsetning av boliger. I 2003 dekket noe under halvparten (45 prosent) av artiklene dette feltet.

De største gruppene i 1984 er ”utbygging/regulering” og ”annet”. Årsaken til at så mye som en fjerdedel av artiklene fra dette året havnet i kategorien ”annet”, er at kategorise-

ringen først og fremst er tilpasset de to siste årenes boligdekning. Dette er redegjort nærmere for i kapittel 2.

#### *Artikler med politisk innhold*

1984 skiller seg markant fra 1998 og 2003 i andelen artikler med ”politisk innhold”. Vi har definert dette som artikler der politiske partier eller politiske valgte organer er omtalt. Tabell 3 viser andelen artikler med politisk innhold i hver av de fire avisene etter år.

**Tabell 3. Andel artikler med politisk innhold i de fire avisene etter år for publisering. Prosent. N: 812**

Aviser	Aftenposten	Adresseavisen	Bergens Tidende	Dagbladet	Alle
1984	61	59	37	56	56
1998	27	29	29	29	28
2003	22	29	26	25	24
Alle	38	33	29	30	34

*Andel artikler uten politisk innhold er utelatt fra tabellen. Tabellen summerer derfor ikke til 100 prosent.*

Samtlige av avisene har større andel artikler med politisk innhold i 1984 enn i de to siste årene. Over halvparten av artiklene i 1984 har et større eller mindre element av politikk. Det gjelder også for tre av avisene i utvalget.

#### *Artikler om marked/omsetning*

Tabell 4 viser andel artikler i de fire avisene som handler om ”marked/omsetning” i hvert av de tre årene.

**Tabell 4 Andel artikler i kategorien ”marked/omsetning” etter avis og år for publisering. Prosent N=812**

	Aftenposten	Adresseavisen	Bergens Tidende	Dagbladet
1984	15	30	9	11
1998	56	57	52	55
2003	47	49	34	54

Vi ser at alle avisene har en vesentlig økning i vekten på marked og omsetning fra tidlig 80-tall til århundreskiftet. Alle avisene har høyest andel artikler om marked og omsetning under det kraftige rentehoppet i 1998. Men vi ser at andelen holder seg nesten like høy under de mer normale renteforholdene høsten 2003.

Tabellen understreker altså den klare forskyvingen i journalistisk interesse i retning marked, pris og omsetning fra 1984 til 1998/2003 som vi tidligere har omtalt.

”Tidene har skiftet” når vi ser på hva som regnes som godt boligstoff. Våre tall viser at det var klart mindre interesse for marked og omsetning i første halvdel av 80-tallet enn rundt årtusensskiftet. Og ”unntaksåret” 1998 skiller seg svært lite fra ”normalåret” 2003.

### *Spesielle boliger*

Stoffområdet vi har kalt ”spesielle boliger” er et forholdsvis lite felt og utgjør om lag ti alle artiklene. ”Spesielle boliger” er stort sett boliger som er forbeholdt eller innrettet mot spesielle grupper. Artiklene kan også handle om ulike gruppers boligbehov. Bak denne kategorien skjuler det seg en rekke underkategorier, som blir nærmere vist i tabell 5.

**Tabell 5. Underkategorier i kategorien ”artikler om spesielle boliger” etter år for publisering. Prosent**

Underkategorier	1984	1998	2003
Vanskeligstilte	18	33	36
Eldre	32	4	14
Funksjonshemmede	21	8	8
Kommunale boliger	14	4	8
Studenter	7	42	19
Andre	7	8	14
Alle	99	99	99
N=	28	24	36

Tallene er små. Vi skal derfor være forsiktige med å konkludere. Men vi ser noen tendenser. Det synes som om avisenes interesse for vanskeligstilte og studenter øker. Mens interessen for funksjonshemmedes og eldres boligsituasjon synker.

Vanskeligstilte, som er forholdsvis mye omtalt alle tre årene, omfatter boligløse, personer og husstander som må ha hjelp til å skaffe seg bolig, og flyktninger. Vi fant forøvrig bare tre saker i hele materialet om boliger for flyktninger. Den ene, fra 1984, handlet om at SIBO – Selskapet for innvandrerboliger – får feste billig. De fleste artiklene i gruppen ”vanskeligstilte” handler om boligløse.

Hovedtendensene i tabell 4 er som vi ser økt oppmerksomhet mot denne gruppa. Det er for øvrig i tråd med omprioriteringen i boligpolitikken både i retning mer selektive ordninger og mer målretting mot de dårligst stilte. Den høye andelen artikler i gruppen ”funksjonshemmede” i 1984, er som tidligere påpekt, et resultat av Ansvarsreformen (tidligere HVPU-reformen). Vi vil også fastholde at interessen for å skrive om studenters boligbehov har økt etter 1984, selv om den spesielt høye andelen i 1998 sannsynligvis beror på en tilfeldighet. En forklaring kan være økning i studenttallet i perioden fra 1984 til 1998. Nedgang i interessen for å skrive om eldreboliger er mer uforklarlig.

Kommunale boliger er ofte for vanskeligstilte. Vi har likevel valgt å kode disse artiklene i egen underkategori fordi de i stor grad tar opp administrative sider ved kommunale

boliger. Særlig i 1984 fikk kjøp, salg og administrasjon av disse boligene en del omtale. ”Funksjonshemmede” omfatter artikler om boliger beregnet for mennesker med fysiske og psykiske funksjonshemminger inkludert psykiske lidelser og psykisk utviklingshemming. Boliger for sistnevnte gruppe var mye i fokus i 1984. Vi viser ellers til omtale av profil for 1984.

Boliger for eldre ser ut til å bli vist avtakende interesse i avisene. Andelen artikler om temaet er betydelig høyere i 1984 enn begge de to siste årene. ”Glede blant gamle på Bekkelaget: Rotary har bygget eldreboliger” (02.09.84) er en tittel som en neppe ville finne i dagens Aftenposten. Alle avisene utenom Dagbladet hadde artikler om boliger for eldre eller eldres boligbehov i 1984.

Den store interessen for å skrive om studentboliger høsten 1998 kan som nevnt neppe forklares med annet enn en tilfeldighet. Dekningen knyttes ikke til noen særskilt utvikling blant studenter og det var heller ingen spesielle forhold, som for eksempel stor økning av studentmassen den høsten. To saker i Aftenposten handlet om en studentaksjon mot politikernes manglende handlekraft i å sikre nok studentboliger. Adresseavisen har en sak om at planlagt bygging av studentboliger kan bli utsatt på grunn av renteoppgangen. Flertallet av artiklene dreide seg om boligjakten ved semesterstart. Nettopp fordi artiklene fra alle tre årstallene er fra samme periode og omfatter semesterstart ved universiteter og høyskoler, gir en sammenligning av deknningen av studentenes boligbehov mening selv om utvalget fra hvert år er lite.

Vi endte også opp med den uunngåelige gruppen ”andre” i underkategoriene. Her finner vi artikler om ministerboliger: ”Her vil ikke Stray og Willoch bo” (20.08.84) i Dagbladet og kongeboliger i samme avis. Både kongeparets bolig (i 1998) og senere Märthas og Ari Behns boligkjøp får spalteplass. En artikkel handler om Forsvarets boliger på Håkonsvern (Bergens Tidende).

En begrensing ved utvalget, som blir synlig når en bryter ned tallene i mange små undergrupper, er at vi ikke har et representativt utvalg artikler fra hele året i hvert av de tre årene. Vi har de samme periodene for hvert år. Derfor må vi se rette fokus hovedtendensene i stoffet.

I det følgende skal vi gå gjennom de ulike årene og se på hva som kjennetegner den boligpolitiske situasjonen og hvordan dette avspeiles i deknningen av boligfeltet i de fire avisene.

### **Profil 1984**

Med unntak av Aftenposten, hadde avisene forholdsvis lite boligstoff i 1984. Adresseavisen har 27 boligartikler, Bergens Tidende 35 og Dagbladet ni. I metodedrøftingen trakk vi fram at stoffet fra Adresseavisen, Bergens Tidende og Dagbladet var samlet inn ved gjennomgang av avisene for den aktuelle perioden, mens Aftenpostens artikler var innhentet gjennom elektronisk arkiv. Selv om manuell gjennomgang av avisene åpner

for å overse relevante artikler, kan ikke den store forskjellen i antall mellom Aftenposten og de andre forklares på denne måten.

**Tabell 6. Fordeling av artikler på stoffområder i 1984. Prosent**

	Aftenposten	Adresse- avisen	Bergens Tidende	Dagbladet	Alle
Marked/omsetning	15	30	9	11	16
Spesielle boliger	12	4	17	11	12
Utbygging/regulering	39	33	26	-	34
Trender/arkitektur	1	7	6	11	3
Miljø/boligkvalitet	12	-	6	11	10
Annet	20	26	37	56	25
Alle	99	100	101	100	100
N=	147	27	35	9	218

Fordi Aftenposten har så mange flere artikler i 1984 enn de andre avisene har, vil Aftenpostens fordeling av artikler på de ulike stoffkategoriene ligge nært opp til gjennomsnittet for alle avisene. Dagbladet har for eksempel bare en artikkel i fire av kategoriene og fem artikler i `annet`. Med så små tall vil selv tilfeldige endringer gi store utslag i fordelingen. Det gjelder til dels også Adresseavisen og Bergens Tidende, selv om disse avisene har betydelig flere artikler.

De små tallene legger noen begrensninger på den kvantitative analysen av dataene. En ytterligere oppdeling vil gi høyst usikre resultater.

Hovedbildet fra 1984 er at boligstoff synes å ha lav prioritet. Alle avisene skrev også både relativt sett – og målt etter faktisk antall artikler – mindre om marked og omsetning av boliger. Dagbladet har ingen artikler om utbygging og reguleringssaker, mens de tre andre ga dette feltet relativt høy prioritet. Hovedforklaringen er sannsynligvis at utbygging og regulering er typisk lokalt stoff. Prioriteringen av feltet gjenspeiler de tre avisenes status som regionaviser.

#### *Regulering/utbygging*

Artikler om regulerings- og utbyggingssaker er den største enkeltgruppen i 1984. En typisk eksempel er ”Ledd svikter i boligfinansieringen” (23.09.84) i Aftenposten. Tittelen gir riktignok ingen umiddelbar indikasjon på ”utbygging”. Artikkelen er basert på et seminar om boligpolitikk og boligfinansiering der politikerne hadde en fram-tredende rolle. Artikkelen er et illustrerende eksempel, ikke først og fremst på forskjellene i deknningen av boligstoffet 1984 og 15 år senere, men på forskjellene i selve bolig-politikken:

”Et meget viktig ledd i boligfinansieringen virker ikke etter forutsetningene. Derfor informerer nå Husbanken sine låntagere om ordningen med tilleggs lån. Kommunaldepartementet vil også drøfte med Finansdepartementet og de berørte bankforeninger

for å få en mer forpliktende forståelse med bankene om å yde slike lån, sa ekspedisjonssjef Jan Kristiansen i Kommunaldepartementet.”

Artikkelen formidler også et nært samarbeid mellom staten og finansnæringen:

”Ekspedisjonssjefen sa at februarpakken (forutsettes åpenbart kjent, vår merknad) har økt lånenivået i Husbanken med over 22 prosent, samtidig som byggekostnadene har steget med bare fem prosent. Dermed er kravet til egenkapital betydelig redusert i år. Dessuten er kredittforetagendenes utlånsramme til boligformål økt med 155 millioner kroner, sa han. Til dette kunne seminardeltagerne opplyse at Finansdepartementet ennå ikke hadde fordelt disse millionene.”

Artikkelen sto på trykk før regjeringen opphevet restriksjonene på finansmarkedet, før det såkalte frisleppet. Begge sitatene illustrerer at finansnæringen var regulert med utlånstak og at staten også fordelte hvor mye den enkelte bank eller finansinstitusjon kunne låne ut til ulike formål. I Aftenpostens nyhetsdekning – som er stoffområdet for denne studien – stilles det heller ikke spørsmålstegn ved reguleringene.

Regulerings- og utbyggingssakene har generelt et lokalt preg. Bergens Tidende kan melde at ”Hver tredje Bergens-bolig bygges av BOB” (03.09.84, BOB: Bergen og Omegn Boligbyggelag) og ”Sandviken flikker skjørtekanten” (25.08.84). I Trondheim diskuteres hvilke områder som kan benyttes til ”Boligområder for Statoil-ansatte” (17.08.84). I Dagbladet fant vi ingen saker om dette stoffområdet i 1984. Aftenposten dekker en strid om bygging i Bærumsmarka.

#### *Marked/omsetning*

Forslaget til nytt skattesystem (se under) kunne få betydning for boligprisene. ”Skattekommisjonen: Ingen utslag umiddelbart” (31.08.84), som bygger på intervjuer med et medlem av skattekommisjonen og tre eiendomsmeglere, slår fast følgende: ”Eiendomsmeglere venter ikke at forslaget om skjerpet boligbeskatning og redusert verdi på rentefradragene vil skape noen umiddelbar virkning i prisene på boliger.”

Adresseavisen hadde en tilsvarende sak, ”Priskrakk på boliger” (30.08.81), der det blant het at ”Det kan dempe den negative reaksjonen i boligmarkedet, hvis politikerne tar avstand fra innstillingen”. Artikkelen var laget på basis av Skattekommisjonens innstilling. Dagen etter ble saken kontret av to meglere og en sparebank: ”Eiendomsmeglerne i Trondheim tror ikke at innholdet i Skattekommisjonens innstilling vil føre til noe umiddelbart og drastisk fall i boligprisene. - Ingen bør vente at det blir billigsalg på hus”, under tittelen ”Tror ikke på noe drastisk prisfall” (31.08.84). Men slike saker om prisendringer, der meglere og representanter for finansinstitusjoner er kildene, er *utypiske* for 1984. Dette blir nærmere drøftet i neste kapittel.

### *Trender/arkitektur*

Tabell 6 viser at artikler om trender og arkitektur er et lite område i 1984. Noen av de få artiklene som finnes i utvalget – syv artikler i alt – er forbløffende like dagens dekning av dette feltet. En større magasinsak i Adresseavisen med tittelen ”Chaplin i ny møbelverden” har en ”moderne” lay out og bildebruk. ”Gledens templer gjenoppdaget” (03.09.84) handler om bergensernes gjenoppdagelse av lysthusene og kunne vært laget 10 eller 20 år senere. Aftenpostens tittel ”Heller et vakkert hjem, enn penger til restaurantbesøk” (20.08.84) vekker noe mer gammelmodige assosiasjoner. Dagbladets tittel ”Bort fra blokken”(24.08.84) framstår verken som spesielt moderne eller tabloid.

### *Miljø/boligkvalitet*

Det gjør derimot Dagbladets oppslag ”Hjemmet ditt er en ”brannbombe”” (11.09.84) i ”kategorien miljø/boligkvalitet”. Både den og Bergens Tidendes sak om ”Husvarme fra dype fjellet” (28.08.84) kunne stått på trykk i dag.

### *Spesielle boliger*

Stoffområdet ”spesielle boliger” er blant annet preget av reformen for psykisk utviklingshemmede (tidligere kalt PU-reformen) der utflytting av de store institusjonene og etablering i kommunene var en sentral sak. Mens journalistikk om trender, arkitektur, miljø og boligkvalitet synes å være lite påvirket av ”dagsorden” utenfor avisredaksjonen – det er preget av tidløse ideer – bærer resten av boligstoffet preg av spesielle begivenheter.

### *Annet*

En av de store sakene høsten 1984 var forslaget til nytt skattesystem, som ble lagt fram av Skattekommisjonen i slutten av august. Forslaget preget avissidene i en periode, særlig i Aftenposten, men den fikk betydelig dekning også i de andre avisene. Mye av dekningsingen var vinklet på forslaget om økt boligskatt, men den tok også opp andre konsekvenser av kommisjonens forslag knyttet til boligeie.

I Aftenpostens første presentasjon av Skattekommisjonens forslag, under tittelen ”Nytt skattesystem fra 87” (30.08.84), er boligskatten omtalt, men her er bolig underordnet. Bolig inngår i mange av artiklene om forslaget til nytt skattesystem. Det indikerer at høyere boligskatt og mindre rentefradrag, som var en del av kommisjonens forslag, ble ansett som en svært viktig del av innstillingen. En annen artikkel i samme utgave, ”Boligskatt i været”, handler eksplisitt om kommisjonens forslag til høyere boligskatt.

I Dagbladets oppslag om Skattekommisjonen, som går over flere sider under samletittelen ”Lavere skatt – men noen får mer” (30.08.84) er bolig underordnet. Aftenpostens artikkel ”Ikke flatt rentetak” (25.08.84) vinkler på forslag til nytt rentesystem, som ville få innvirkning for boligeiere med gjeld.

Både Bergens Tidende og Aftenposten fulgte en organisert betalingsnekt fra en rekke borettslag overfor Husbanken. Aksjonen ble gjennomført i de respektive to byene der



avisene er lokalisert. ”Borettslag ikke redd for tvangsauksjoner” skrev Bergens Tidende (16.08.84) og fulgte senere opp med ”Husbanken tør ikke gå til tvangs-auksjon” (31.08.84). Aftenposten skrev at ”Husbanken ga efter for borettslag: Tvangsauksjon blir utsatt” (31.08.84).

#### *Artikler med politisk innhold*

1984 skiller seg som nevnt ut fra de andre årene vi har undersøkt med en vesentlig høyere andel artikler med politisk innhold. I det følgende skal vi se på utvalget av artikler fra 1984 og hvordan politikk er knyttet til boligstoffet dette året.

Utgangspunktet er at dette var før liberaliseringen av både boligmarkedet og kredittmarkedet. En av sakene Aftenposten dekket i høsten 1984, handlet om fortsatt prisregulering på borettslagsleiligheter. Tittelen ”Tross enighet om at pristaksten ikke virker efter sin hensikt: Oslo: Fortsatt prisregulering” (17.08.84) er en artikkel fra bystyrebehandlingen av saken. Journalisten skriver blant annet: ”Opplysninger fra boligkooperasjonen viser imidlertid ifølge flertallet at prisreguleringen har en prisdempende effekt”. Utfallet av saksbehandlingen var at bystyreflertallet gikk inn for at det fortsatt skulle være et pristak på omsetning av borettslagsleiligheter. Det ble altså politisk bestemt, mot Høyres og Fremskrittspartiets stemmer, at boligene ikke kunne selges til høystbydende.

Saken er referatpreget; en type journalistikk en knapt vil finne i Aftenposten i dag. Men derfor har den også en slags demokratisk karakter. Alle partiene får komme til orde. Begrunnelsen fra flertallet var et ønske om en sosial boligpolitikk: Det skulle ikke være for dyrt etablere seg på boligmarkedet. I tilbakeblikk er det interessant å merke seg at motstanderne av prisregulering – høyresiden – ikke argumenterte ut fra boligselgernes rettigheter, som retten til å selge sin bolig til høystbydende. Høyre argumenterer også samfunnspolitisk for sitt syn.

Selv om alle partiene slipper til etter tur i artikkelen, blir Høyres syn mer behørig referert enn de andre partienes. Høyre-politiker Sigurd Østen blir intervjuet i samme avis og får god plass til å redegjøre for Høyres syn. Artikkelen har overskriften ”Sigurd Østen (h) advarer: Prisregulering kan fordyre boligprisen”. Argumentasjonen mot prisregulering er altså at den presser prisene opp ”fordi selger bruker maksimaltakstene for å få kjøper til å akseptere en høyest mulig pris”. Østen får anledning til å avslutte med god høyrepolitikk: ”han har ingen tro på at folk som bor i borettslag i boligkooperasjonen har mer behov for offentlig formynderskap enn andre”.

Denne siste artikkelen er også et av flere eksempler på Aftenpostens tilknytning til partiet Høyre. Artikkelen ”Syse irttesetter Skattekommissjonen” (05.09.84) er et behørig referat fra en foredrag der daværende industriminister Jan P. Syse (h) kritiserer skatteforslaget. Dagen etter er avisa ute og dekker Høyre-formannens foredrag om samme sak: ”Erling Norvik i rette med skattekommissjonen: Høyre mot boligs katt-

forslag” (06.09.84). Tendensen i begge sakene er en klart positiv innstilling til Høyre-toppens syn på Skattekommisjonens forslag.

Aftenposten dekker også de andre partienes syn på Skattekommisjonen og boligskatten, men i klart mer begrenset omfang enn dekningen av Høyre. I utvalget av artikler fra Adresseavisen slipper Høyre og Huseiernes Landsforbund til. Adresseavisen trekker blant annet fram fra en motsetning mellom Høyre-ledelsen og Høyre-medlem Sverre Walter Rostoft, som var medlem av Skattekommisjonen.

De gamle venstreavisene, Bergens Tidende og Dagbladet, refererer kort ulike partiers syn på Skattekommisjonens innstilling. Dagbladet har en klar sosial profil på dekningen som har hovedtittel ”Lavere skatt (men noen får mer)”. Dagbladet lar også ”mannen i gata” kjefte på Skattekommisjonen under overskriften ”Skattemakerne får kjeft” (16.08.84).

### **Profil 1998**

Året 1998 ble som nevnt valgt på grunn av den spesielle situasjonen med kraftig renteøkning i løpet av et kort tidsrom. Fra mai til september ble renta nesten doblet. Dagslånsrenta – utlånsrenta fra Norges Bank til bankene – lå på 5,88 prosent i mai 1998. I september samme år var dagslånsrenta kommet opp i 10 prosent og holdt seg på dette nivået ut året. Vi ventet derfor å finne en stor andel artikler om boligmarked, boligpris og rente.

Begrunnelsen fra Norges Bank for å sette opp renta sju ganger på mindre enn et halvår, var en stadig synkende kronekurs. På dette tidspunktet førte Norges Bank en såkalt fastkurspolitikk, det vil si at det overordnede målet for pengepolitikken var å holde å kronekursen stabil mot andre valutaer. I 1998 var målet å holde kronekursen mellom 103 og 105 kroner mot den såkalte ecu-indeksen. Ecu-indeksen var et samlemål for valutaene i EU og ble avskaffet ved innføring av euro.

Den synkende kronekursen ble forklart med internasjonal spekulasjon mot den norske krona. For selskaper som sitter med mye norske kroner og normalt har store internasjonale valutatransaksjoner, vil det være ”fornuftig” å selge norske kroner, bytte den i annen sterkere valuta, ved mistanke om eller tegn på at kronekursen vil synke. Salg av norske kroner i større omfang vil normalt ha en forsterkende effekt; krona fortsetter å synke. Sentralbanken har to alternativer for å motvirke kursfallet: enten såkalt støttekjøp av norske kroner eller å sette opp renta. I 1998 forsøkte Norges Bank det første alternativet, uten at det hadde den forventede effekten. Deretter gikk sentralbanken over til alternativ to: Å sette opp renta.

Heving av renta hadde en umiddelbar effekt. Krona styrket seg. Dermed fikk de som hadde kjøpt norske kroner til en lavere kurs, en ekstragevinst dersom de solgte igjen når kursen gikk opp. En betydelig andel av artiklene handlet nettopp om denne delen av valutabevegelsene.

**Tabell 7. Fordeling av artikler etter stoffområder og avis i 1998. Prosent**

Kategori	Aftenposten	Adresse- avisen	Bergens Tidende	Dagbladet
Marked/omsetning	56	58	52	55
Spesielle boliger	16	6	7	-
Utbygging/regulering	16	19	32	16
Trender/arkitektur	-	8	2	19
Miljø/boligkvalitet	7	3	4	-
Annet	5	6	4	10
Alle	100	100	101	100
N=	86	79	56	31

Profilen på boligstoffet er, som vi ser av tabell 7, preget av en stor andel artikler i kategorien "marked/omsetning". Mellom 50 og 60 prosent av artiklene i alle de fire avisene handler om dette feltet. En del av disse sakene er korte meldinger eller pressemeldinger fra banker om at de setter opp renta.

#### *Marked/omsetning*

Innholdet i artiklene om marked og omsetning analyseres mer inngående i det påfølgende kapitlet. Vi skal likevel vise en del eksempler på artikler fra dette stoffområdet. Overskriften "SpareBank1 skur opp renten" (18.08.98) i Bergens Tidende er en kort sak, nærmest en notis om renteoppgang i den navngitte banken. "Foreløpig stabilt på eiendomsmarkedet" (22.08.98) melder om at det ikke har skjedd stort på boligmarkedet. Mens saken "Verst for de yngste" i samme utgave er pessimistisk på vegne av grupper med store boliglån og studielån i tillegg. Noen dager senere skriver Bergens Tidende at "- Studentene hopper av", der avisen intervjuer tre studenter som mener mange vil hoppe av studiene fordi det blir for dyrt å etablere seg med boliglån og studielån.

Forbrukerrådets direktør Per Anders Stalheim var ute i flere aviser, blant annet i Dagbladet, med advarsel til bankene: "Advarer grådige banker: Men de andre følger Marvin" (27.08.98). Marvin Wiseth, tidligere ordfører i Trondheim og i 1998 direktør i Sparebank 1 Midt-Norge, var den første til å heve boliglånsrenta til over 10 prosent. "Hver tredje forbruker med nytt lån har gått over 80-prosent-grensen" i Dagbladet (25.08.98) handler om at låntakerne ikke har lært av krisa på slutten av 80-tallet. En av tre har lånt mer enn 80 prosent av prisen på boligen og står svakt ved en eventuell prisnedgang.

I 1984 fant vi ingen artikler som kunne kalles forbrukerjournalistikk. Denne formen for journalistikk har kommet for fullt i 1998: Under tittelen "Slik får du bedre rente Press banken din"(11.09.89) skriver Dagbladet at "Renta har steget fra 5 til 10 prosent. Nå er det din oppgave å bekjempe bankenes grådighet" og følger på med råd om hvordan oppnå bedre rente. Artikkelen tar utgangspunkt i siste bevegelse i renta og knytter rådene til den aktuelle situasjonen på rentemarkedet. Artikkelen får dermed en nyhetsvinkel.

Adresseavisen skriver om ”Shaky boligmarked” (22.08.98). ”Mot ti prosent Forleng lånetiden” i samme utgave er en kombinasjon av nyhets- og forbrukersak. Den formidler bankenes egne råd til kunder som sliter med høy rente på boliglånet. ”Eksperter spår nok et rentehopp” (18.08.98) formidler spådommer fra internasjonale banker om at Norges Bank må sette opp renta enda mer. Spådommene er basert på situasjonen i valutamarkedet. Og som vi skal vise i neste kapittel, utgjør saker som inneholder *spådommer* om både rente og boligpris, et betydelig innslag av artiklene om ”marked/omsetning” denne høsten.

Avisene hadde samlet sett 140 oppslag om ”marked /omsetning” fra 15.august til 14. september 1998. Halvparten av artiklene er klassifisert som korte. Disse inkluderer også notiser. 44 prosent av sakene er kodet som middels lange og seks prosent som lange saker.

**Tabell 8. Andel artikler i kategorien ”marked/omsetning” som er knyttet til renteoppgangen. 1998. Prosent N: 140**

Avis	Knyttet til renteoppgangen, prosent
Aftenposten	92
Adresseavisen	89
Bergens Tidende	90
Dagbladet	100
Alle	93

Tabell 8 viser at majoriteten av artiklene om boligmarked og omsetning er knyttet til den aktuelle situasjonen med kraftig renteøkning. Samlet handlet 93 prosent av artiklene av utvalget fra 1998 i denne kategorien på en eller annen måte om renta og bolig. Det er helt ubetydelige forskjeller mellom avisene.

Eksempler på saker som *ikke* er knyttet til rentesituasjonen er ”Sparebanken vil selge poliser” (04.09.98) i Bergens Tidende. ”Flere boligsalg i retten” (15.08.98) i Adresseavisen er et annet eksempel. En sak i Aftenposten under tittelen ”Enorm stenvilla til salg i Vettakollen” (04.09.98) har heller ingen tilknytning til renteoppgangen.

I en del saker om ”marked/omsetning” er bolig underordnet. Men med et visst unntak for Bergens Tidende, der en tredel av sakene på dette feltet har med bolig som underordnet aspekt, er andelen lav. I gjennomsnitt for alle avisene er bolig med som en mindre vesentlig del i 17 prosent av artiklene – 24 av 140 – i denne kategorien. Typiske eksempler på slike saker i denne perioden, er artikler som handler om renteoppgangen og mekanismene bak, der boligrenta trekkes inn som ett aspekt. ”Renta går ned sier Statistisk sentralbyrå” (04.09.98) er tittelen på en slik artikkel i Dagbladet: ”Før utgangen av året tror økonomene i Statistisk sentralbyrå at pengemarkedsrenta igjen nærmer seg femtallet, legg på et drøyt prosentpoeng så finner du det sannsynlige rente-

nivået for boliglån i din bank” skriver journalisten etter at Statistisk sentralbyrå har lagt fram sine økonomiske prognoser for året etter.

Boligsakene knyttet til renteøkningen er ofte laget av journalister som jobber med avisenes økonomidekning. Også journalister som skriver mer generelt om bolig, har sin byline på ”rente-bolig-sakene”.

Vanligvis vil sterkt fokus og mange saker om ett bestemt tema eller felt i en avgrenset periode fortrenge andre stoffområder. Prioriteringen er midlertidig og det ansettes ikke flere journalister for å opprettholde dekningen av områder som (de midlertidige) ”rente-bolig-journalistene” ellers ville dekket. Tabell 2 i begynnelsen av kapitlet viser at dekningen av marked/omsetning ikke var svært mye høyere i 1998 (56 prosent) enn i 2003 (45 prosent). Men sammenlignet med 1984, der denne stoffkategorien bare utgjør 16 prosent av artiklene, indikerer undersøkelsen at dette stoffområdet generelt har en betydelig større plass i 1998/2003 enn 15–20 år tidligere. Det sterke fokuset på boligmarkedet kan med andre ord ikke tolkes som en midlertidig omprioritering på grunn av den sterke renteoppgangen.

#### *Utbygging/regulering*

Den nest største kategorien i alle avisene er ”utbygging/regulering”. Selv om denne kategorien er relativt mindre i 1998 enn i 1984 – henholdsvis 21 og 34 prosent – er ”utbygging/regulering” fortsatt et tungt stoffområde. I Bergens Tidende utgjorde kategorien en tredel av artiklene i 1998. I de andre avisene lå andelen mellom 16 og 19 prosent.

Aftenposten skrev blant annet om utbyggingen av Fornebu. ”Fornebu 48 dager til stillheten Langt fram for Fornebu-utbyggingen” (21.08.98) er en større sak som tar opp flere sider ved utbyggingen av den tidligere flyplassen. Bolig er en underordnet del av saken. Saker om boligprospekter som legges ut for salg eller selges, var unntakene i 1984. I 1998 dukker det opp noen flere, som for eksempel notisen i Aftenposten med tittelen ”Rush etter luksus og utsikt på Ekeberg” (01.09.98). ”Terrasse- og rekkehus på Lid” (22.08.98) er en av fem notiser i samme utgave av BT som melder om boligbygging. ”Vil ha økte tomtepriser i sentrum” handler om utbygging både av boliger og næringseiendom i Bergen sentrum, blant annet om hvor mye som skulle rives.

Riving eller bevaring av den gamle bydelen Svartlamoen i Trondheim var en av de større sakene. Ti av 15 saker – to tredeler – i ”utbygging/regulering”-kategorien i Adresseavisen handlet om Svartlamoen. Samtlige handler også om politikk; dette var akkurat i den perioden bystyret i Trondheim skulle avgjøre Svartlamoens framtid. Den er et eksempel på hvordan én sak kan prege dekningen av et stoffområde. Svartlamoen ble for øvrig regnet som en såpass betydningsfull sak at den fikk omtale i Aftenposten og Dagbladet.

Stoff om utbygging og regulering har vanligvis et tydelig lokalt preg. Svartlamoen i Trondheim er et eksempel. Striden om bevaring eller riving engasjerte mange. I tillegg dekket Adresseavisens politiske intriger og samrøre mellom representanter for byens næringsdrivende og politikere.

”Ny høydestrid i Sandviken” og ”Også krangel om Maaseskjæret” (05.09.98) i Bergens Tidende er eksempler på lokale utbyggingssaker. ”Gratistomter Boligtomter til én krone” (02.09.98) i Adresseavisen er en sak om Mosvik kommune som vil lokke flere til bygda med billige tomter og flott natur. I undersaken får vi vite at bare én kjøpte gratistomt i Selbu. ”Alnabru uegnet som boområde, mener avdelingssjef i miljøetaten” (08.09.98) var en av utbyggingssakene i Aftenpostens aftenutgave.

Nettopp utbyggingssakene understreker Dagbladet status som riksavis og de andre avisenes status som regionaviser. Ved siden av et par saker om Svartlamoen og Gardermoen, som begge ut fra ulike utgangspunkt fikk status som rikssaker, hadde Dagbladet en kort sak med overskriften ”Ordfører bygde ulovlig” (21.08.98). Blant de få utbyggingssakene finner vi også ”Lillebror vil bygge hemmelig slott ... storebror flytter inn i Sørlandets flotteste” (28.09.98) om skipsrederbrødrene Uglands boliger og byggeplaner. I de to sistnevnte sakene er fokus rettet mot henholdsvis ulovligheter hos en person i maktposisjon og rikfolkets luksusboliger.

Omfanget av dekningen av et stoffområde avgjøres ikke bare av antall saker. Størrelsen på sakene har også betydning. En sammenligning av ”utbygging/regulering”-stoffet i Adresseavisen og Bergens Tidende kan bidra til en nyansering av å bruke antall artikler som eneste mål på dekningen av et stoffområde. 60 prosent av artiklene i Adresseavisen var mellomlange, mens korte og lange artikler utgjorde 15 prosent hver. I Bergens Tidende var 60 prosent korte, 37 prosent mellomlange og resten (en artikkel) lang.<sup>1</sup>

#### *Trender/arkitektur*

”Trender/arkitektur” er i 1998 fremdeles et lite område. Her kan vi selvsagt ha mistet noen artikler fra det elektroniske arkivet, som ikke inneholder søkeordet ”bolig\*”. Men det er imidlertid liten grunn å tro at dekningen av dette området skal være svært mye større enn det som framkommer i vår tabell. Andel artikler på dette feltet er fem prosent totalt (tre prosent i 1984). Som vist i tabell 5 er andelen artikler svært ulik i de fire avisene. I Aftenposten fant vi ingen artikkel i denne stoffkategorien. Dagbladet har høyest andel med 19 prosent, Adresseavisen åtte og Bergens Tidende to prosent.

”Bak nygamle vegger” (12.09.98) i Adresseavisen handler om et ungt par som mot alles advarsler kjøpte et gammelt Bakklandshus. Selgeren (kommunen) insisterte på å legge inn angrefrist. Huset ble nitid bygget opp fra grunn av i opprinnelig stil. Nyhetspoenget

---

<sup>1</sup> Sammenligningen mellom Adresseavisen og Bergens Tidende illustrerer dermed at det kan være vanskelig å finne helt presise mål på hvor mye en avis skriver om et bestemt felt. Det må også taes med i vurderingen at når tallene brytes ned på et slikt nivå som her – avis, årstall, stoffområde og lengde på artikkelen – blir det forholdsvis få artikler i hver kategori.

i artikkelen er at kjøperne faktisk har kommet i mål. ”Flyttestrømmen fortsetter” (04.09.89), også i Adresseavisen, er en helt annen type trendartikkel. Den handler om hvor folk flyttet og hva slags typer hus de vil bo i.

Dagbladet har typiske møbeltrend-artikler som ”Nytinking i form” (26.08.98) og ”Tar du sjansen på en ’Lewinsky’?” (08.09.98). ”Lewinsky” er navnet på en ny stol. ”Bo i en container” (17.08.98) handler ikke om boligløse som sover i containere på brygga, men om en flyttbar eller ”stedsløs” bolig.

#### *Miljø/boligkvalitet*

”Miljø/boligkvalitet” utgjør også et lite stoffområde innen dekningen av bolig. Kategorien dekker for eksempel en sak om at Oslo kommune deler ut midler til opprusting av bakgårder. Adresseavisen (31.08.98) skriver om to doktorgrader som handler om boligkvalitet. Personalia er normalt ikke med i stoffutvalget vårt, men de to sakene hadde åpenbare nyhetspoenger, som personalia normalt mangler.

En del av sakene i kategoriene ”trender/arkitektur” og ”miljø/boligkvalitet” ligner hverandre temamessig. ”Flere amerikanske ferdighus underveis” (11.09.98) handler både om arkitektur og boligkvalitet. Saken handler om importerte ferdighus som utbygger har tilpasset etter en undersøkelse blant kundene og i henhold til norske byggeforskrifter: ”Han (repr. for utbygger, vår merknad) sier han er overrasket over at de spurte ønsket teppe i soverom og gang og parkett bare i stuen. Det folk vil ha, men som bygningsmyndighetene ikke tillater, er å kunne gå direkte fra garasje til oppholdsrom. Ifølge loven må man ha sluse mellom.”

Selv om denne saken også handler om arkitektoniske sider ved boligene, er hovedfokus rettet mot boligens kvaliteter og praktiske innrettinger. Dagbladets sak ”Bo i en container” inneholder også elementer av boligkvalitet. Men artikkelen har hovedfokus på arkitekturen. Skillet – som dreier seg om vinkel på et likt tema – mellom disse to sakene kan blant annet knyttes til kildene. Aftenposten har intervjuet utbygger, mens Dagbladet har intervjuet arkitekten.

## Profil 2003

I 2003 har vi altså artikler fra en lengre periode enn i de to foregående årene. Mens artiklene fra 1984 og 1998 er samlet inn over en måned (15. august til 14. september) er artiklene 2003 hentet fra perioden 15. august til 31. oktober. Som redegjort for tidligere var hensikten å sikre tilstrekkelig artikler til en holdbar analyse av dekningen av ”marked/omsetning”, som er det sentrale stoffområdet i risikoanalysen. Tabell 9 viser fordelingen av artikler på kategorier i de fire ulike avisene.

**Tabell 9. Fordeling av artikler på stoffområder i 2003. Prosent**

Kategorier	Aftenposten	Adresse- avisen	Bergens Tidende	Dagbladet
Marked/omsetning	47	49	34	54
Spesielle boliger	7	4	5	-
Utbygging/regulering	19	37	35	21
Trender/arkitektur	10	-	12	4
Miljø/boligkvalitet	7	7	7	8
Annet	9	3	7	13
Alle	99	100	100	100
N=	139	70	85	48

Profilen for fordeling av artikler på de ulike kategoriene skiller seg i prinsippet lite fra 1998-profilen (se også tabell 7). Generelt er andelen artikler i ”marked/omsetning” litt lavere i 2003 og andelen ”utbygging/regulering” noe større. Det er for eksempel ikke noe som tyder på at stoff om trender og arkitektur har økt fram til 2003. Tallene er små for alle de tre siste kategoriene (radene 5, 6 og 7 i tabell 9). Både endringene fra det ene året til det andre og forskjellene mellom avisene er små. Det gjelder også kategorien ”spesielle boliger” (rad 3).

### *Marked/omsetning*

2003 utmerker seg med synkende rente ut over året og et historisk lavt rentenivå. Situasjonen er med andre ord en helt annen enn i 1998, da renta gikk motsatt vei. Pengepolitikken var også endret. I 1998 og særlig etter de mange renteøkningene ble det skrevet en rekke artikler om hvorvidt Norges Bank hadde endret pengepolitikken. Etter hvert ble det helt klart at Norges Bank hadde gått fra såkalt fastkurspolitikk til å styre etter inflasjonsmål. ”Ekspertene” strides om nøyaktig når dette skjedde. For vårt formål er det også underordnet. Endringen var for lengst gjennomført – og var uttalt politikk – i 2003. Å styre etter inflasjonsmål betyr å holde pris- og lønnsveksten lav ved å bruke renta. Enkelt sagt kan for eksempel Norges Bank sette opp renta, dersom den mener at lønnsøkningene har vært for store. På den måten vil renteøkningen spise opp noe av lønnstillegget som ellers – ifølge Norges Bank og Statistisk sentralbyrå sine økonomiske modeller – ville gått til inflasjonsdrivende forbruk.

Også i 2003 var avisene opptatt av boligmarkedet. Og tydeligere kan det neppe sies enn i denne tittelen: ”Aftenposten Aften har sjekket boligmarkedet” (18.08.03). To uker



senere slår Aftenposten fast at en står overfor et "Behersket boligmarked" (31.08.03). I følge Bergens Tidende ter boligmarkedet seg slik: "Overkommelige priser gir kjøperush" (15.08.03) og et par uker senere skal "Boligprisene videre opp" (02.09.03). Samme dag melder Adresseavisen om "Kraftig økning i boligprisene" (02.09.03). Også Dagbladet sluttet seg til at prisene skulle videre opp: "Meklerne: Prisene vil stige – Kjøp bolig nå" (23.09.03). Disse eksemplene er typiske for dekningen av boligprisene i denne perioden.

Avisene hadde også en del andre artikler knyttet til boligmarkedet. Dagbladet har flest saker med person- eller kjendisvinkel, som denne: "Quart-investor selger luksusbolig" (27.10.03) der vi får vite at en av investorene i Quart-festivalen har finansielle problemer. Dagbladets sak om "Drømmebolig til halv pris Boplikt på Tjøme irriterer rikingene" (24.98.03) handler nettopp om rikinger som vil få mer for boligene sine dersom de kunne selge dem som fritidsbolig til andre rikinger. I stedet må de bøye seg for regelen om boplikt og selge til folk som vil bo fast på stedet. "Problemet" er at prisen halveres.

Bolig var underordnet i en av ti artikler i 2003. Andelen i 1989 var 17 prosent og i 1984 var den 19 prosent. På stoffområdet "marked/omsetning" er bolig underordnet i mindre enn en av fem saker i 1998 og 2003 og bare seks prosent i 1984. Kategorien "annet" har relativt høyest andel artikler der bolig er underordnet alle årene. "Marked/omsetning" blir mer inngående analysert i neste kapittel, som i sin helhet handler om dette feltet. Eksemplene over illustrerer at dekningen av feltet ikke skiller seg vesentlig fra dekningen i 1998, mens 1984 har en helt annen profil

### *Utbygging/regulering*

Den nest største kategorien også dette året er "utbygging/regulering". Vi har tidligere i kapitlet påpekt at Dagbladet har hatt få artikler om dette området og forklart den lave andelen, sammenlignet med de andre avisene, med forskjellen mellom riksavis og regionalaviser. Utbyggings- og reguleringssaker vil ofte ha et lokalt preg. I 2003 er andelen slike saker høyere enn i Aftenposten (tabell 9), selv om forskjellen er minimal. Det må understrekes at Dagbladet har færre saker totalt. I Adresseavisen og Bergens Tidende handler mer enn en tredel av artiklene om regulering og utbygging.

Mer enn på andre stoffområder er artiklene i Dagbladet i gruppen "regulering/utbygging" personifisert og kjendisorientert. Saken om at "Staten vil ta Gunnars livsverk" (18.09.03) handler om en eksproprieringssak der staten vil rive en fritidseiendom som Gunnar har bygget på hele livet. Bryter Carl I. Hagen med reguleringsbestemmelsene og boplikten ved sitt huskjøp i Vestfold? Spørsmålet taes opp i flere artikler i Dagbladet, blant annet i denne "- Vi skal følge nøye med Hagen" (16.10.03). "Fornebyen tar av" (19.10.03) er unntaket i Dagbladet som bekrefter regelen. Den handler verken om kjendiser eller andre enkeltpersoner, men er en rikssak som har fått mye omtale. Dessuten er Fornebu i seg selv en slags rikskjendis.

Bergens Tidende hadde en serie artikler om boligløs ungdom som okkuperte et rivningstruet hus. Sakene i Bergens Tidende var mer og mindre direkte vinklet til støtte for okkupasjonen. Det okkuperte kvartalet hadde forfalt i lengre tid, og okkupasjonen ble, selv om den var ulovlig, ønsket velkommen av dem som mente det var på tide å foreta seg noe. Avisen bruker også saken som innfallsvinkel til å se på andre deler av ”byen i forfall”, blant annet kommunens egne boliger.

Sakene er vinklet delvis på forfall og delvis på okkupantens og andre gruppers behov for rimelige boliger: ”Vi adopterer tomme hus fordi vi er husløse og trenger et sted å bo. Vi vet at det vi gjør er ulovlig”, sier en av okkupantene (19.09.03). Bergen kommune leier ut de forfalne bygningene sine, til overraskelse for bystyrepolitikere som var uvitende om hvem eieren var før de blir bedt om kommentar fra avisa. En av leietakerne, som vil beholde lav husleie, mener ”- Vi trenger slummen” (25.09.03).

For det første er dekningen av husokkupasjonen, som avisa følger fortløpende, et eksempel på en enkeltsak som bidrar til å øke dekningen av et stoffområde. For det andre har Bergens Tidende også brukt okkupasjonen, og oppmerksomheten knyttet til den, som innfallsvinkel til å skrive om dårlig vedlikehold av boligkvartaler og bygninger, som igjen vil øke andelen artikler på området.

De klassiske utbyggings- og regulerings sakene har titler som disse: ”Vil bygge 500 nye Utleira-boliger” (13.10.03) og ”Luksusnaustet på Flakk ulovlig bygget” (25.10.03). Begge er fra Adresseavisen. Den første saken dreier seg om planer og prosjektering av et nytt boligfelt. Den andre dreier seg om et ulovlig naust i en av Trondheims ”boligperler”: ”Et naust skal være en oppbevaringsplass for båter og fiskeutstyr, men mye tyder på at det luksuriøse naustet på Flakk blir brukt til alt annet enn fiskegarn og båter.” Aftenpostens sak med tittelen ”Høyre vil bytte Deichman mot boliger” (10.09.03) er også en typisk regulerings sak.

De klassiske nabokrangelene om tomtengrens, klager på ulovlig tilbygg og trehugging forekommer knapt. Men naboen klager mer enn før i Oslo og Akershus ifølge Aftenpostens sak under overskriften ”Naboklager går rett i taket” (21.08.03). I artikkelen heter det at klagemengden hos fylkesmannen har økt med 30 prosent fra året før. Men avisene skriver sjelden om enkeltsaker.

#### *Artikler med politisk innhold*

Saken ”Seks partier vil stanse salg av spesielle gårder” (31.08.03) i Aftenposten inneholder en rekke ulike elementer. Innholdet er i korte trekk at Boligbedriften i Oslo, en heleid kommunal bedrift, driver fram sine planer om å selge fire kommunalt eide bygårder til tross for at en enstemmig – og politisk oppnevnt – byutviklingskomité (H, Ap, V, SV, Frp og RV) har bedt om at salget stoppes. Administrerende direktør i Boligbedriften gir følgende begrunnelse for ikke å stoppe salget:

”Det gjør vi bare hvis byråden sender oss den beskjedene eller det vedtas i bystyret. Inntil det skjer, er dette et vanlig salgsoppdrag for oss. Vi kan ikke lytte til alle politiske signaler midt i en valgkamp. Da fikk vi ikke gjort stort annet”.

Saken illustrerer hvor lite makt en politisk oppnevnt bystyrekommité kan ha når det kommer til stykket. Verken byråden eller Boligbedriften foretar seg noe. Boligbedriften ser åpenbart på salget slik som en privateid bedrift ville gjort. Saken kunne derfor vært kodet under ”marked/omsetning”. Det synes i prinsippet å være å være minimal forskjell på dette boligsalget og et hvilket som helst boligsalg, slik det framstilles i artikkelen. Vinkel og saksframstilling i artikkelen bestemmer kategoriseringen av sakene. Andre dimensjoner i saken, som ikke omtales, men som vi eventuelt skulle kjenne til, teller ikke. Denne saken handlet først og fremst om de politiske aspektene og kommunens håndtering og ikke selve salget.

Aftenposten fulgte opp saken og skrev 16. oktober at ”Omstridt salg blir ikke stanset”:  
”To uker før valget ønsket Høyre, Venstre, Ap, SV og RV å stanse salget av fire kommunale gårder i Gamlebyen. I går vedtok bystyret – med Høyre og Venstre i spissen – likevel ikke å stanse salget”.

Kommune- og fylkestingvalget høsten 2003 preget i noen, men svært begrenset, grad boligdekningen. Andel artikler med politisk innhold i hvert av de tre årene er vist i tabell 4. Der framgår det at mens godt over halvparten artiklene i 1984 hadde et politisk innhold, var andelen 28 prosent i 1998 og 25 prosent i 2003. 18 av 45 artikler (40 prosent) med politisk innhold var knyttet til valget. To tredeler av ”valgartiklene” sto i Aftenposten, de fleste i aftenutgaven. Tilknytning til valget kan bety alt fra større oppslag med valgvgivnett, slik Aftenpostens aftenutgave hadde jevnlig, til at et intervjuobjekt tituleres i saken som listetopp for sitt parti.

Bolig- og eiendomsskatten ble hevet slik Skattekommissjonen foreslo i 1984. Skatten dukker opp igjen i 2003. En av Arbeiderpartiets og SVs valgkamp saker var å gjeninnføre eiendomsskatt i Oslo. Men Finansdepartementet krever at alle boliger takseres på nytt før skatten kan innføres, skriver Aftenposten 22. august.

Tallene over andel artikler med politisk innhold indikerer at bolig i enda mindre grad enn fire år tidligere er et politisk tema. I en valgkamp høst vil det politiske stoffet i avisene være mer omfattende enn i andre perioder. Og det påvirket også andelen artikler med politisk innhold på området bolig – nesten halvparten av de ”politiske” boligartiklene inngikk i en form for valgkampdekning. Det er rimelig grunn til å tro at flere av disse sakene, blant annet bolig- og eiendomsskatten, ikke ville blitt reist uten valgkampen. Hvis vi ”fjerner” noe av effekten av valgkampdekningen, kan tallene antyde at boligstoffet er blitt ytterligere avpolitisert fra 1998 til 2003.

# KAPITTEL 4

## MARKED OG BOLIGPRISER

Vi har vist at marked og omsetning var dominerende i våre fire avisers boligdekning i 1998 og 2003, mens det i 1984 utgjorde en underordnet del av boligstoffet. Hypotesen om at en dominerende del av boligstoffet handler om prisutvikling og boliglånsrente og spekulasjoner rundt disse temaene, kan sies å være sannsynliggjort. I første del av dette kapitlet vil vi beskrive nærmere innholdet i den delen av boligstoffet som handler om boligmarkedet.

Artiklene om marked og omsetning ble delt inn og kodet etter seks underkategorier: ”rente”, ”boligpris”, ”kjøp/salg”, ”leiemarked”, ”spesialmarkeder” og ”annet”. I likhet med inndelingen i hovedkategoriene, der ”marked/omsetning” er én, er kategorisering av artiklene basert på innholdsanalyse. Problemer knyttet til å foreta innholdsanalyse er drøftet i metoddelen i kapittel 2. Det er selvsagt et element av skjønn og vurdering i enhver innholdsanalyse, dersom en ikke skal redusere analysen til rene tellinger av ord og formuleringer i artiklene.

I tråd med vår tidligere drøfting baserer vi inndelingen på en analyse av helheten i artikkelen. Det byr også på noen flere problemer å fingrere en undergruppe, slik vi har gjort her. Analysen må i så fall fokusere på hva som er hovedtendensen i artikkelen og la den være bestemmende for hvilken kategori de hører hjemme i.

**Tabell 10. Fordeling av underkategorier etter år for publisering. Prosent**

Underkategorier	1984	1998	2003
Rente	21	62	16
Boligpris	18	13	23
Kjøp/salg	15	10	34
Leiemarked	-	-	4
Spesialmarkeder	9	2	6
Annet	36	12	17
Alle	100	99	100
N=	33	139	152

Tabell 10 viser hvordan artiklene fordeler seg på de seks underkategoriene de tre ulike årene. Det er forholdsvis store forskjeller mellom hvert år. Men det avtegner seg likevel et overordnet mønster. Majoriteten av artiklene i 1998 og 2003 plasserer seg i de tre øverste kategoriene – rente, boligpris, kjøp/salg – som er direkte knyttet til marked og omsetning.

## **Rente**

De mange renteøkningene i 1998 gjenspeiles også tydelig i avisenes boligdekning. To tredeler av artiklene har rente som hovedtema. En del artikler om renta hadde bolig som en liten del av en sak om renta. Men bare i et fåtall (12 prosent) av ”renteartiklene” i 1998 er bolig et underordnet tema. Det bekrefter antakelsen om at artikler om bevegelser i rentenivået knyttes nært opp til bolig.

Et eksempel på en artikkel i Aftenposten som handler om renta og der bolig er underordnet, har følgende vinkel: ”Flere internasjonale storbanker spår nå at Norges Bank blir nødt til å sette opp renten enda en gang i løpet av kort tid.” (18.08.98) Artikkelen handler om utenlandske bankers oppfatning av norsk valuta- og rentemarked. Men bolig trekkes også inn: ”De lange norske rentene, som er toneangivende for fastrentelån, falt derimot, som følge av internasjonal påvirkning. Dermed kan det bli enda billigere å binde boliglånet. Flere norske banker tilbyr allerede nå billigere lån til kunder som binder renten for minst et år.”

Artikkelen med overskriften ”Fra lønnsjakk til rentesjakk” (26.08.98), også i Aftenposten, har en annen innfallsvinkel. Den handler om ulike konsekvenser av renteoppgangen, med vinkel på et godt lønnsoppgjør for lærerne som blir spist opp av renteøkningene. Saken har flere artikler og en av dem er ”åtte om rentehoppet”. Fem av de åtte intervjuede nevner eksplisitt boliglånet. Noen er også bekymret for den yngre generasjon og gir uttrykk for en refleksjon berører det overordnede temaet for denne studien:

”Jeg er litt bekymret over barn og barnebarn som har bygget hus og lånt penger. I dag er alt så tilfeldig og kortvarig. Da vi etablerte oss, jobbet vi, og kunne se resultatene av det. Det tror jeg ikke er mulig på samme måte lenger”.

De kraftige rentehoppene i 1998 synliggjorde nettopp noe av den flyktigheten som preger risikosamfunnet og som sitatet over gir uttrykk for. Det finnes ikke lenger noen forutsigbar rentetrapp på husbanklån eller et politisk styrt rentenivå. Tvert imot. Inntrykket leserne vil sitte igjen med, er at boliglånsrenta i realiteten bestemmes av internasjonale spekulanter eller overnasjonale økonomiske bevegelser ”ingen” har kontroll over.

Nettopp dette er vinkelen på en rentesak i Adresseavisen: ”Vårt budsjett blir strammere og strammere fordi boliglånsrenten fyker i været. Hvem er disse ”spekulantene” som skal ha skylden for elendigheten?” (07.09.98). Artikkelen gir en gjennomgang av hvorfor kronekursen synker, som altså er årsaken til gjentatte rentehevinger fra Norges Bank og en tilnærmet dobling av renta på boliglånet. Journalisten konkluderer med at de fleste som selger kroner, er nordmenn, og at man dermed ikke kan skylde på utenlandske spekulanter. Men ”eksperten” som er intervjuet, mener det langt fra er så enkelt. Bak norske banker kan det skjule seg utenlandske konti og bak utenlandske fonds kan dine og mine sparepenger være investert. Så til syvende og siste er det kanskje vår egen fondssparing som er årsaken til å vi får høyere boliglånsrente.

Både Aftenposten og Adresseavisen hadde flere artikler vinklet på valutamarkedet og renta generelt med bolig som et underordnet element. Bergens Tidende og Dagbladet har slike artikler. Bergens Tidende bruker NTB-artikler, mens Dagbladets vri på finansdekningen kan illustreres med følgende sitat: ”De siste åras rekordoverskudd i bankene er truet, og bankene øker nå rentemarginen for å tjene enda mer.” (11.09.98) Hovedpoenget i artikkelen er at bankene setter opp renta mer enn de trenger for å følge Norges Banks rentehevinger – ikke for å unngå tap, men for å sikre at de tjener minst like mye som før og kanskje enda mer.

I 2003 hadde halvparten av artiklene om renta bolig som underordnet tema. Tabell 10 viser at det var betydelig mindre interesse for å skrive om renta høsten 2003, da den var svært lav og stadig synkende, enn høsten 1998. En sak fra Dagbladet gir en utmerket illustrasjon på den nye situasjonen:

”I dag forventer de fleste eksperter at sentralbanksjef Svein Gjedrem kutter renta for sjuende gang på drøyt ti måneder. Rentekutt er bra for lånekunder, dårlig nytt for rentenister: Allerede nå er det 20 banker som ikke gir deg mer enn én prosent rente hvis du har 50.000 på sparekonto. Det betyr at skatt og inflasjon spiser opp hele renteinntekten – og mer til.” (17.09.03)

Artikkelen er en forbrukersak om personlig økonomi. Den forklarer hvordan man får mer ut sparepengene når renta er rekordlav. Bolig – Boligsparing for Ungdom (BSU) og salg av bolig – er ett av flere elementer. Vinkelen på artikkelen er at lav rente kan ha negative eller mindre positive sider.

Mange av artiklene om renta vinkler imidlertid på *fordelene* ved lav rente for den jevne leser: ”- Hold på studielånet” (23.08.03) er tittelen i en sak fra Bergens Tidende der det understrekes at: ”Av dagens kunder i Lånekassen har noen bundet renten på 7,6 prosent. I dag kan du få flytende boliglån i en vanlig norsk bank til om lag 4,2 prosent.” Poenget i artikkelen var at det ikke ville lønne seg på lengre sikt å flytte studielånet til en vanlig bank. En sak i samme avis forteller nøyaktig hvor mye låntakerne har spart på rentenedgangen siste året: ”For alle med 1,5 millioner i boliggjeld betyr det altså 67.500 i årlige rentebesparelser, eller 5625 kroner mindre i utgifter hver måned.” (18.09.03)

Både i 1998 og i 2003 ble det spekulert på i hvilken retning renta kom til å gå. ”Tror på doblet rente om to år” (09.09.03) var overskriften på en sak i Aftenposten, der Finansnæringens Hovedorganisasjon ”tror rentenivået nesten doubles fra utgangen av 2003 til utgangen av 2005.” Og ”Økonomene i DnB og Nordea tror det samme.” Her er altså ekspertene enige. Det ble uttalt på et tidspunkt der renta var ekstremt lav. Sannsynligheten for at den ville gå opp i løpet av et par år var absolutt til stede.

I saken ”Ekspertene tror renten vil ned igjen” (22.08.98) har ekspertene betydelig større problemer med å bli enige: Av ni eksperter spår fire at renta går ned, to mener den vil

gå opp og tre vet ikke. Men det er altså flertall for at renta vil gå ned igjen, og det gir jo på et vis dekning for tittelen.

To dager senere hadde Aftenposten en sak med følgende tittel: ”Rente-hoppene. Stor usikkerhet rundt nye renteøkninger” (24.08.98). Her framgår det at heller ikke for eksperten er verden nødvendigvis helt krystallklar: ”På den ene siden kan det være flere som venter med å etablere seg i egen bolig. På den andre siden kan en nedgang i boligprisene tiltrekke seg flere lånekunder”. Den siterte eksperten er Jarl Veggan, informasjonssjef i DnB.

Dekningen i avisene hadde klare fellestrekk. En del av sakene var nesten like, som for eksempel meldingene om at de enkelte bankene satte opp renta av typen ”Sparebank1 skrur opp renta” (19.08.98). Overskriften er tilfeldigvis fra Bergens Tidende. Den kunne vært fra en av de andre avisene og Sparebank1 kunne vært byttet ut med en av de andre større bankene. Intensiteten i dekningen av renta var høy og det påvirket også jakten på nye vinkler. Bergens Tidende hadde blant annet en lokal vri med banker som – ennå – ikke hadde satt opp renta. Under overskriften ”Småbankene kvier seg” skriver avisen: ”De sindige bankene på Vestlandet kribler etter å skru opp boligrenten din med rundt tre prosentpoeng.” (26.08.98)

21 av de i alt 33 artiklene om ”marked/omsetning” i 1984 fant vi i Aftenposten. Flere var knyttet til forslaget til skatterreform, slik som denne: ”Rentetak vil ramme unge barnefamilier” (22.08.84). Artikkelen er uten byline slik en del refererende artikler i Aftenposten var i denne perioden. Med henvisning til beregninger fra Statistisk sentralbyrå heter det: ”Den uformuende unge familie med ny bolig vil få en klar økning i boligskaften”. Syv artikler handlet om renta, fordelt med fire i Aftenposten og tre i Adresseavisen.

Rentebarmetre var åpenbart ikke like vanlig som de hadde blitt i 1998 og 2003. ”- Talentløst og diletantisk” (24.08.84) var tittelen på en sak i Adresseavisen der markedssjef Jostein Mollan i Forretningsbanken rykker hardt ut mot et rentebarmeter i Økonomisk Rapport: ”- De tallene som fremkommer i sammenligningen, er riktige for vår bank, men ut fra kjennskapet til markedet finner vi grunn til å betvile tallene fra enkelte av de øvrige.”

## **Boligpris**

Hvis vi beveger oss fra artikler i kategorien ”rente” til kategorien ”boligpris”, ser vi at andel artikler om dette temaet skiller seg minimalt fra det ene året til det (19 prosent i 1984, 13 prosent i 1998 og 23 prosent i 2003). Avstanden er størst mellom fra 1998 til 2003. Én forklaring er at det enorme fokuset på renta i 1998 skjøyv andre temaer knyttet til boligmarkedet i bakgrunnen. En annen forklaring er at renta ble det dominerende temaet i artikler som også hadde med andre elementer om marked og omsetning.

Likheten mellom de tre årene må for øvrig ikke forlede oss til å tro at fokuset på boligpriser var like sterkt i 1984 som i de to andre årene. Det lave totale antall artikler om marked og omsetning fra denne perioden avspeiler en lav medieinteresse for temaet generelt. Antall artikler i hver underkategori blir naturligvis like lavt. De totalt seks artiklene i undergruppen "boligpris" sto i Aftenposten (fire) og Adresseavisen (to).

En av sakene fra 1984 er referat fra et foredrag av utredningsleder i Sparebankforeningen, Nils Terje Furunes: "Bedre bruktboligfinansiering ville kunne øke prisene på disse boligene. Dette er ikke uten videre noen ulempe. Høyere pris vil øke tilbudet av slike boliger. Større omsetning av brukte boliger og større mobilitet i boligmarkedet vil bedre utnyttelse av boligmassen" (24.08.84). Artikkelen sto i Aftenposten og i likhet med de andre boligprissakene handler den om *prisreguleringer*.

Adresseavisen hadde én artikkel i 1984 som ligner mer på deknningen av boligprisene i de to siste årene. Artikkelen er basert på et intervju med en eiendomsmegler som "frykter" at Skattekomisjonens forslag kan bety "prisras på boliger". Megleren påkaller for øvrig hjelp fra politikerne: "Det kan dempe den negative reaksjonen i boligmarkedet, hvis politikerne tar avstand fra innstillingen." (30.08.84)

Artiklenes holdning til boligpriser vil bli mer inngående analysert i neste kapittel. Vi skal likevel vise noen tilfeldig valgte eksempler på artikler i denne kategorien. Bergens Tidende slo fast følgende i slutten av august: "Foreløpig stabilt på eiendomsmarkedet" (22.08.98). En drøy uke senere skrev Adresseavisen at "Boligsalget har stagnert" (02.09.98) Aftenposten utnevner "eiendomsgiganten" Christian Ringnes til guru og videreformidler hans spådommer under følgende tittel: "Eiendomsguru spår prisfall på 20-30 pst". (01.09.98).

Dagbladets eneste boligprissak i 1998 handlet om at "en anonym dame har denne uka kjøpt Norges dyreste leilighet – målt i kroner per kvadratmeter." (30.08.98). I 2003 fant vi en mer klassisk boligprissak i Dagbladet: "SSB spår prisstigning på bolig" (20.09.03) Dagbladet gir leserne følgende råd: "Neste år vil boligprisene stige med sju prosent, tror SSB. Det kan være smart å kjøpe bolig nå."

Samme budskapet formidles, men mer indirekte, til bergenserne: "Siden i fjor høst har boligmarkedet vært labert, med utflating eller nedgang i prisene og en markert økning i tiden det tar å selge en bolig. Bergen har vært et klart unntak. Der har prisveksten holdt seg store deler av året, selv om det har vært tegn til utflating utover våren," skrev Bergens Tidende (02.09.03). Denne typen artikler finner vi flere av i alle avisene. Avisene hadde også andre innfallsvinkler til å skrive om boligprisene, som for eksempel denne vinkelen i Adresseavisen: "Kontorer kan bli 1000 hjem. ... Priseksplosjon på små boliger i Midtbyen får eiendomsbransjen til å bygge om kontorlokaler til boliger." (09.10.03)



## **Kjøp/salg**

Artiklene i undergruppen ”kjøp/salg” kan ofte ligne på artiklene kodet under ”boligpris”. Begge typer artikler bygger ofte på intervjuer med bransjefolk eller med privatpersoner på boligmarkedet. Aftenpostens tittel ”- Nå er jeg lei av leie” (22.09.03) refererer til en potensiell boligkjøper. Året 1984 skiller seg også her markant ut. Verken Bergens Tidende eller Dagbladet har artikler i denne kategorien i 1984. En av de fire artiklene vi fant i Aftenposten har følgende informative overskrift: ”Selvaagbygg A/S: 42 rekkehusleiligheter solgt på en dag i Oslo” (15.08.84). Saken handler om boligens beliggenhet, konstruksjon og materialbruk, pris og litt om boligmarkedet generelt.

”Kjøp/salg” er i likhet med underkategoriene ”rente” og ”boligpris” de viktigste kategoriene i den videre analysen av artiklene om boligmarked og omsetning.

## **Leiemarked/spesialmarked**

Underkategoriene ”leiemarked” og ”spesialmarked” er forholdsvis små stoffområder. Aftenposten har i 1984 tre artikler om salg og kjøp av kommunale utleieboliger i Oslo kommune. Mens Bergens Tidende i 2003 blant annet skrev om forkjøpsretten i boligbyggelagene. En annen sak i samme avis handlet om at leietakerne i Forsvarets utleieboliger ved Haakonsværn ikke ønsket å kjøpe boligene. Begrunnelsen var at ”husene er fulle av sopp, og leietakerne mener pristilbudet fra Forsvaret er skammelig høyt.” (16.08.03)

Et eksempel på de få sakene om leiemarkedet har tittelen ”Boligekspertene: - Prut på prisen Tid for leiekupp” fra Aftenposten (08.09.03). Ekspertene er Leieboerforeningen, konsulentselskapene OPAK og Prognosesenteret, finn.no, M2 Boligutleie, Utleiemegleren, Selvaag Forvaltning og Studentsamskipnaden i Oslo. En sak om at ”unge som skal leie bolig hos boligbyggelagene må ofte finne seg i å betale skyhøye depositum” sto i Bergens Tidende (18.08.03).

I 1984 finner vi *ingen* saker om det ordinære leiemarkedet, selv om leiemarkedet i disse byene var større på denne tiden. Undersøkelsen vår dekker bare én måned. Avisene kan selvsagt ha skrevet om leiemarkedet på andre tidspunkt. På den andre siden dekker undersøkelsen fire av de største avisene, og når vi ikke finner en eneste artikkel om leiemarkedet i noen av dem, *kan* det være en indikasjon på at det ikke var et stort stoffområde i avisspaltene.

## **Annet**

Den største underkategorien i 1984 er ”annet”. Også når vi kommer til underkategoriene, ser vi at de analytiske kategoriene som er dekkende for 1989 og 2003, ikke passer like godt for å fange opp 1984-dekningen. Godt og vel en tredel av artiklene fra 1984 er kodet under ”annet”.

Aftenposten skrev blant annet ”Venstreprogram krever trolig mer skatt” (13.08.84). De som husker daværende kommunalminister Arne Rettedals ”pakker”, kan kanskje ha et forhold til følgende sitat fra en artikkel i Aftenposten: ”Allerede til høsten regner vi med at det kommer en ny ”Rettedalpakke” som vil overføre en langt større andel av boligfinansieringen til obligasjonsmarkedet.” (17.08.84) Saken er et intervju med Geir Ove Skogø i Bykreditt, som i likhet med boligfinansiering gjennom obligasjonsmarkedet har gått over i historien, under tittelen: ”Vi kan gi rimeligere lån enn Husbanken”.

Bykredittforeningene fikk omtale i Bergens Tidende og i Adresseavisen: ”Bykreditt er 75 år i år, og har i hele jubileumsåret stått på for å få myndighetene til å si ja til en bedre boligfinansiering – som kan gjøre bokostnadene mindre etter innflytting, og som dermed gjør at flere våger å sette igang bygging.” (17.08.84). Vi skal også ta med følgende sak fra Bergens Tidende: ”Dersom myndighetene kommer med et nytt opplegg for boligfinansiering, er vi beredt til å være med”. Saken hadde overskriften ”Postsparebanken vil låne ut mer” (30.08.84)

Disse sakene sto på trykk mindre enn to år før det såkalte frisleppet av finansmarkedet. Begge artiklene, som ikke var enestående for 1984, handler om reguleringer av markedet. Men det framgår også at aktørene i finansinstitusjonene presset på, og fikk spalteplass for sitt syn, for deregulering og mer marked i boligfinansieringen.

**Tabell 11. Andel artikler med politisk innhold etter underkategorier og år for publisering. Prosent. N: 327**

Andel artikler med politisk innhold	1984	1998	2003
Rente	29	12	-
Boligpris	50	-	6
Kjøp/salg	60	-	-
Leiemarked	-	-	-
Spesialmarked	33	33	25
Annet	50	50	30

Tabell 11 viser en oversikt over andel artikler i hver underkategori med politisk innhold fordelt etter år for publisering. Vi ser at en langt høyere andel ”politiske” artikler i de fleste kategoriene i 1984 enn i 1998 og 2003. Hovedskillet går mellom kategoriene i rad to, tre og fire i tabellen og de tre siste. I de to siste årene i studien er andelen artikler i de tre nederste kategoriene i tabellen lav. Andelen med politisk innhold blir tilsvarende enda mindre. Med det som forbehold kan vi antyde at det er en tendens til at artikler som handler om rente, boligpris og kjøp/salg i 1998 og 2003, er ”upolitisk” stoff. Mens andre felt har mer politisk vinkling. I 1984 er alle boligstoffområdene i stor grad politisk stoff.

Samlet sett har nesten halvparten (46 prosent) av artiklene i 1984 politisk innhold. I 1998 og 2003 var andelen henholdsvis 14 og åtte prosent.

En foreløpig analyse av innholdet i artiklene om boligmarked og omsetning viser klare likhetstrekk mellom 1998 og 2003. Selv om vekten på ulike underkategorier forskyves mellom de to årene, plasseres hovedtyngden av stoffet i rente, boligpris og kjøp og salg (tabell 10). I store trekk handler mange av artiklene i de tre kategoriene om det samme, men hovedvinkelen varierer.

# KAPITTEL 5

## KILDEBRUK

Et kjennetegn ved risikosamfunnet er kompleksitet, som gjør oss avhengige av ulike ”eksperter” for å navigere gjennom både dagligdagse avgjørelser og de større og mer risikofylte overveielser. Men ekspertene er heller ikke allvitende. Tvert imot; ekspertisen i risikosamfunnet har ofte kunnskap om en liten del av et felt og vi *vet* at ekspertisen er begrenset: Den ene ”eksperter” motsier den forrige og vi står overfor valget om hvem vi vil tro på.

Vi antar at dette også preger avisdekningen av boligmarkedet. Både ut fra inntrykket av dette stoffområdet og ut fra hva som umiddelbart vil oppfattes som den nærliggende ekspertise, formulerte vi en hypotese om at ulike ”eksperter” utgjør en stor del av kildene i boligartiklene og at ekspertene i all hovedsak kommer fra finansinstitusjoner og eiendomsmeklernæringen.

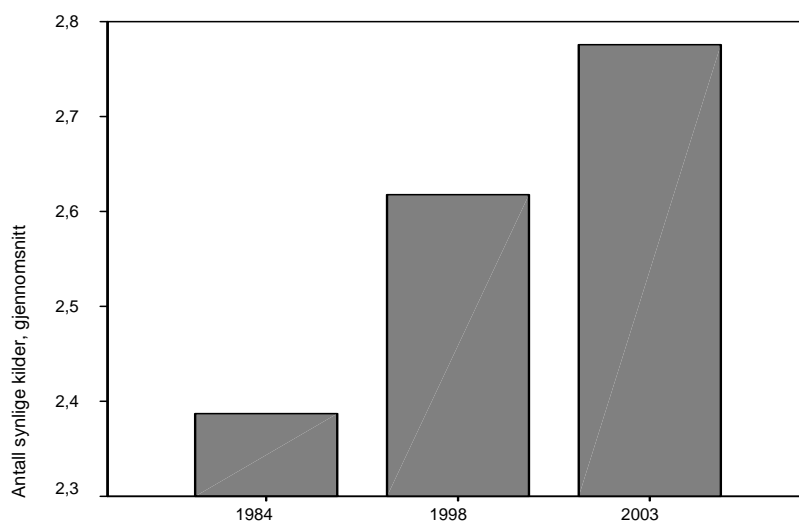
I tillegg til å undersøke disse hypotesene, har vi også sett på hvor ofte ulike kilder brukes; hvilke institusjoner og personer som benyttes ofte og sjelden. Analysen er begrenset til artikler som handler om ”marked” og ”omsetning” (jfr. Tabell 2).

Kilder i avisartikler kan brukes på ulike måter. Kilder er ikke nødvendigvis sitert eller referert til i artikkelen. Kilder kan være brukt til å gi bakgrunnsinformasjon uten at det framgår i artikkelen. Slike kilder lar seg ikke registrere i den typen undersøkelse vi gjennomfører her. Vi har registrert antall synlige kilder i hver artikkel. Videre har vi registrert om kildene er muntlige, skriftlige, begge deler eller annet.

En ser av og til at det refereres til anonyme kilder i medieoppslag. Vel fire prosent av artiklene i utvalget refererer til anonyme eller ikke åpne kilder. Alle tre årene har noen artikler med denne typen kilder. Den klassiske varianten er personer som har gitt informasjon som kanskje ikke skulle ut til pressen eller offentligheten, eller den skulle ikke ut på det tidspunktet. Da er det vanlig å formulere seg slik Aftenposten gjorde i denne saken: ”Etter hva Aftenposten forstår gikk Kredittilsynet i en tidlig fase inn for en streng bestemmelse. Men så er kravene svekket etter styrebehandling”. (13.10.03) Poenget i dette eksemplet er ”etter hva Aftenposten forstår”. Vedkommende som har gitt informasjon vil ikke eller kan ikke stå fram. En annen form for anonym kilde kan være huskjøpere som uttaler seg, men som ikke vil ha navnet sitt i avisen.

Antall synlige kilder i hver artikkel varierer fra én til 31. Artikkelen med 31 kilder har tittelen ”Midtnorsk rentebarometer” og er Adresseavisens innhenting av renta på boliglånet i 31 navngitte banker (29.08.98).

**Figur 1 Antall synlige kilder i gjennomsnitt per artikkel etter år**



Det er mange måter å måle antall kilder på. Figur 1 viser gjennomsnittlig antallet synlige kilder per artikkel for hvert av de tre årene. I 1984 hadde artiklene i snitt 2,4 kilder, i 1998 var gjennomsnittet 2,6 og i 2003 var snittet 2,8 kilder per artikkel. Gjennomsnittet for alle artiklene, uavhengig av år, var 2,7 kilder.

En slik oversikt forteller at det har vært en tendens til at antallet synlige kilder har økt i omfang fra 1984 til 2003. Et gjennomsnitt har imidlertid en noe begrenset informasjonsverdi som måleenhet for antall kilder. En annen måte å måle på er å lage større grupper av kildene.

**Tabell 12. Antall synlige kilder gruppert etter år for publisering.**

*Prosent. N: 214*

Antall kilder	1984	1998	2003	Alle
1 kilde	45	44	27	36
2-4 kilder	39	44	55	48
5-10 kilder	16	10	18	14
>11 kilder	-	2	-	1
Alle	100	100	100	99

I tabell 12 er antall kilder inndelt i fire grupper. Vi ser at forskjellen mellom 1984 og 1998 i realiteten er mindre enn gjennomsnittsmålet i figur 1 viser. Nesten halvparten av artiklene disse to årene er basert på en synlig kilde, mens en av fire er en-kildeartikler i 2003. 1998 har et noen få artikler med et svært høyt antall kilder, som trekker opp gjennomsnittet.

Antall kilder i en artikkel gir begrenset informasjon om kildebruken. En av hypotesene for denne studien er at kildene i stor grad representerer meklerbransjen, finans og bank. Vi kodet kildene i 15 ulike kategorier. I oppstillingen under er kildene rangert etter hyppigheten i avisenes bruk av de ulike typene kilder:

**Tabell 13. Ulike typer kilder fordelt på artikler og år for publisering.**  
*Prosent. N: 325.*

Type kilder, rangert	Alle år	1984	1998	2003
1. Bank/finans	34	42	45	22
2. Eiendomsmekler	28	15	17	42
3. Offentlig forvaltning	24	18	21	28
4. Rådgiver/konsulent	15	6	6	26
5. "Annet"	12	6	7	18
6. Boligbyggelag	10	15	6	14
7. Privatperson "andre"	7	3	7	9
Privatperson boligkjøper	7	-	5	10
9. Politiker	6	30	2	6
Organisasjon "andre"	6	-	8	5
11. Privatperson "boligselger"	4	-	3	7
Utbygger/boligbygger	4	6	2	7
13. Forsker	3	-	4	3
14. Huseier/utleier	2	-	2	3
Org. funksjonshemmede	2	-	1	3

*Flere typer kilder kan forekomme i samme artikkel, kolonnene summerer derfor ikke til 100.*

Rangeringen er gjort på basis av antall artikler en type kilde forekommer i. Rangeringen forteller ikke hvor mange ganger totalt en type kilde er brukt. Når tre ulike eiendomsmeklere er intervjuet i samme artikkel, gir det likevel bare en registrering.

Vi ser av tabell 13 at de to gruppene som representerer de sterkeste næringsinteressene innen boligmarkedet og omsetning av boliger, har posisjon som nummer en og to og er de mest brukte kildene. Kilder fra bank og finans er brukt i 34 prosent av artiklene og kilder fra eiendomsmeklerbransjen er brukt i 28 prosent. Ser vi disse to kildene under ett, er det også små forandringer fra 1984 til 2003. I 2003 ser det ut til at eiendomsmeklerne har tatt over dominansen bank/finans hadde både i 1984 og 1998.

Igjen får vi bekreftet at politikk hadde større betydning i boligstoffet i 1984 enn 20 år senere. Nesten en tredel av artiklene bruker politikere som kilder i 1984. I 1998, som ikke var valgår, finner vi den laveste andelen artikler med politikere som kilder.

Rådgivere og konsulenter har også styrket sin stilling som kilder i 2003. Tallene indikerer at dette er "ny" type kilde. Rådgivere og konsulenter har ofte en tilknytning til bransjen. Econ utarbeider for eksempel statistikk for Norske Eiendomsmegleres Forening (NEF). Det betyr at NEF er en fast og, vi må anta, en viktig kunde for Econ. Eksemplet illustrerer at det finnes bindinger mellom sterke næringsinteresser og en kilde som er en del brukt i avisene. Forskere, som har en sterkere status som uavhengige aktører, blir nesten ikke brukt som kilder.

Offentlig forvaltning har hatt en betydelig posisjon som kilder alle tre årene. Eksempler på kilder fra offentlig forvaltning er Statistisk sentralbyrå, Forbrukerrådet, Norges Bank

og – i 1984 – representanter for Skattekommissjonen eller selve dokumentet kommissjonen la fram.

## **Bank/finans**

Det er ulike årsaker til at bank/finans er så dominerende i 1984 og 1998. Ved lesning av artiklene er det lett å se at bank- og finansnæringen i 1984 fungerte som pressgruppe for å liberalisere finansmarkedet: ”Bykreditt er 75 år i år, og har i hele jubileumsåret stått på for å få myndighetene til å si ja til en bedre boligfinansiering - som kan gjøre bo-kostnadene mindre etter innflytting, og som dermed gjør at flere våger å sette igang bygging.” (17.09.84). Sitatet fra en artikkel i Adresseavisen handler i siste instans ikke om at finansinstitusjonen Bykreditt ønsker å skaffe flere boliger til det norske folk. Den handler om at Bykreditt vil være med på å finansiere boligbyggingen. Aktørene i bank og finans argumenterte på ulike måter og uten å møte vesentlige motspørsmål, for å liberalisere kredittmarkedet.

Bakgrunnen for den utstrakte bruken av kilder fra bank og finans i 1998 er derimot det enorme fokuset avisene hadde på de kraftige renteøkningene og koblingen til boligmarkedet. Her har aktørene i bank og finans en annen rolle enn i 1984. Én av rollene de hadde i 1998, var å fortelle om at banken vil sette opp boliglånsrenta eller allerede har besluttet å satt opp renta. Denne typen informasjon har både form som pressemeldinger og intervjuer med representanter for bankene.

Aktører i bankene brukes også som ”eksperter” for å tolke signalene i finans- og valuta-markedet og til å spå hvor krona, renta og boligprisen vil gå. Slik åpner en artikkel i Bergens Tidende: ”Etter flere års vedvarende oppgangskonjunktur, har sykdomstrekkene for alvor begynt å melde seg i norsk økonomi. De nominelle rentene stiger, oljeprisen er faretruende lav. Oslo Børs stuper og boligprisene flater ut.” (19.08.98) En av ekspertene som gir dekning for denne rekken av spådommer er sjeføkonom i Handelsbanken.

I den siterte artikkelen framstår aktører i finansnæringen som nøytrale eksperter. En artikkel med overskriften ”- Boligrente på 6-7 prosent neste år”, også i Aftenposten, har samme karakter. Også her opptrer representanter for næringen som ”eksperter” og ikke som interessenter. I artikkelen heter det blant annet: ”Både Sparebankforeningen og Den norske Bankforeningen mener vi må belage oss på renter som stabiliserer seg på et langt høyere nivå enn det vi hadde før valutauroen startet i vår.” (20.08.98) Et tredje eksempel på denne typen bruk av aktører i næringen er fra Adresseavisen: ”Ekspertene er i stor tvil. Noen tror at Norges Bank denne gangen har tatt så pass i at det vil stagge de internasjonale valutaspekulantene for en tid. Andre frykter at renteøkningene bare vil fortsette.” (22.08.98) Kildene i denne saken er Sparebank 1 Midt-Norge, Fokus Bank og Fokus Kapitalmarked.

”Lånekarusellen mister fart” i Aftenposten (04.09.98) er tittel på det vi kan kalle en informativ nyhetssak, der det heter at ”Antall nye lånesøknader til bankene har falt

kraftig siden rentesjokket”. I artikkelen innhentes opplysninger fra DnB, Sparebanken NOR, Kreditkassen og Bankforeningen. En fjerde form for bruk av kilder fra bank og finans, som vi skal vise eksempel på, er en sak med tittelen: ”NOR fraråder lån med fastrente” (02.09.98). Artikkelen sto i Aftenposten og baserer seg på kilder i Sparebanken NOR, Kreditkassen og DnB.

I begge de siste eksemplene uttaler aktører i bank og finans seg om saker direkte knyttet til næringsinteresser. Aktørene i bank og finans er selvsagt nærliggende kilder. Det er heller ingen hemmelighet i artiklene. Alle åpne kilder er behørig presentert som representanter for sine finansinstitusjoner. Samtidig blir de ofte presentert under den – per definisjon – nøytrale betegnelsen ”ekspert”. Den nøytrale tonen i artiklene bidrar til underbygge inntrykket av uavhengig ekspertstatus.

Avisene har også noen artikler med kritisk vinkel på bank- og finansnæringen. Aftenposten skrev blant annet at ”Bankene siler kunder med innskuddsrente” og ”Lønnskonto-verstingen” BNBank er et eksempel på dette, selv om banken i går var den første til å sette ned boliglånsrenten igjen.” (03.09.98). Saken handler om at bankene forskjellsbehandler kunder.

Bruken av aktører fra de ulike finansinstitusjonene er proporsjonal med størrelsen på institusjonene. Listen over de mest brukte bankene under viser at de største benyttes hyppigst:

**Tabell 14. De seks mest brukte bankene i kildeutvalget, rangert etter antall ganger brukt**

Finansinstitusjon	Brukt antall ganger
DnB	35
Sparebank1	21
Sparebanken NOR/Gjensidige	18
Kreditkassen/Nordea	18
Postbanken/Postsparebanken	12
Fokus Bank	11

Tabell 14 gir en oversikt over de seks mest brukte bankene i artiklene. Analyseavdelingene og andre underavdelinger – DnB Markets, Christiania Markets, Fokus Kapitalmarked, osv – er inkludert i tallene. En rekke andre banker og finansinstitusjoner figurerer også på kildelisten, men brukes langt sjeldnere enn disse seks største. Mellom de tre periodene for datainnsamling har bankene fusjonert med andre banker eller selskaper. Fusjonsvirksomheten framgår delvis av navnene på listen (fusjonen mellom DnB og NOR var ikke gjennomført).



## **Eiendomsmeglere**

Den nest mest benyttede kildetypen innenfor feltet marked og omsetning er eiendomsmeglere. Totalt for alle årene brukes en eller flere eiendomsmeglere som kilder i 28 prosent av artiklene. I likhet med bank/finans er det en betydelig forskjell mellom de tre årene. På grunn av det lave antallet artikler om marked/omsetning i 1984, er eiendomsmeglere brukt i et fåtall antall artikler. Rollen de har er imidlertid den samme som nå; nemlig å spå om eiendomsprisene. I artikler i Aftenposten og Adresseavisen sitert lenger framme i denne rapport, uttaler meklere bekymring for at Skattekomisjonens forslag om boligskatt, skulle føre til prisras på boliger. Meklerne benyttet avvisspaltene til, på en ganske direkte måte, å tale meklernæringens sak ved å appellere til politikerne om å avvise forslaget til skattereform.

Andelen artikler med meklere som kilder er ikke vesentlig høyere i 1998 (21 prosent) enn i 1984 (18 prosent). Men antall artikler der meklere opptrer som kilder er betydelig større i 1998 enn i 1984. Men det er først i 2003 meklerne blir den dominerende kildetypen og tar over den plassen bank og finans hadde i de to tidligere årene. Forskjellen mellom de to siste årene kan sannsynligvis forklares med det enorme fokuset på rente og finansmarked knyttet opp til bolig i 1998. 2003 er uten dramatik på finansmarkedet.

Utvalget av eiendomsmeglere er betydelig større enn utvalget av banker. I alt er 31 meklerselskaper brukt en eller flere ganger som kilder. Noen brukes mye mer enn andre.

**Tabell 15. De seks mest brukte eiendomsmeklerne i kildeutvalget, rangert etter antall ganger brukt**

Finansinstitusjon	Brukt antall ganger
Meglerhuset Nylander	15
Eiendomsmegler 1	12
DnB Eiendom	12
Notar	7
Postbanken Eiendomsmegling	5
Gjensidige NOR Eiendom	5

Tabell 15 viser en oversikt over de seks mest brukte meklerne. Blant de seks mest brukte finner vi også de store bankenes eiendoms/mekleravdelinger sammen med et tre av de store meklerselskapene. Det veletablerte Trondheim-selskapet Nylander er benyttet 15 ganger og toppe kildelisten. Nylander er den eneste mekleren som er intervjuet i 1984 (i de to artiklene med meklere som kilder dette året).

I alt opptrer meklerfirmaer eller enkeltmeklere 95 ganger som kilder. I tillegg er Norsk Eiendomsmeglerforbund (NEF) brukt som kilde 29 ganger. Meklerne brukes også på ulike måter. NEF legger for eksempel jevnlig fram statistikk over boligprisene.

Følgende sak fra Aftenposten er laget med utgangspunkt i prisstatistikken: ”Selv om boligprisene stiger, så utgjør boligkjøpene en stadig mindre belastning på folks økonomi. Det melder Norsk Eiendomsmeglerforbund” (01.10.03).

Videre i saken står det at ”Boligprisene har trolig hatt en liten oppgang i september. Det tror også DnB Eiendom. Dermed er de på linje med den fasiten over boligmarkedet som i dag blir presentert i eiendomsmeglerens statistikk”. Dette er en enkel artikkel laget på basis av NEFs nye statistikk og et kort intervju med DnB Eiendom. Den er også et typisk eksempel på en del saker som lages med meklerbransjen som kilder, der meklerne framstår som nøytrale ”ekspertene”. Bruken av ordet ”fasiten” indikerer at statistikken gir de udiskutabelt riktig tallene. Tallene illustreres så med inntrykk fra bransjen:

”Meklerne har i det siste rapportert om mange kjøpere i markedet, og at salget går raskere enn antall nye oppdrag som kommer inn. Dermed minker lagerbeholdningen. En stor del av de boligene som sto usolgt før sommerferien, har nå fått nye eiere.”

En litt annen vri har denne saken fra Adresseavisen: ”Boligprisene går ned” (15.08.98). Spådommen om boligprisen er bygd på en ”meningsmåling” av flere meklere: Meglerhuset Nylander, BoligTorget, Notar Eiendom, TOBB (Trondheim og Omegn Boligbyggelag) og DnB Eiendomsmegling. Det framgår at artikkelen er skrevet i en tid med renteøkninger. ”Ekspertene” spår nemlig prisnedgang på boliger. Men de er langt fra enige:

”Megleren sier at to faktorer er avgjørende for at markedet skal få tilliten tilbake; regjeringen må vise at den kan få til innstramminger og oljeprisen må opp. ... Selv om markedet er kjølt ned, karakteriserer megleren det fortsatt som godt.”

Både eiendomsmeglerforbundet og meklerfirmaene er i for seg ”ekspertene” på boligpriser og boligmarkedet. De lever av det. Provisjonsordningen – meklernes inntekter – er direkte knyttet både til boligprisene og volumet på omsetning av boliger. Dess mer boligsalg og dess høyere priser, dess større inntekter til meklerne. Denne, i og for seg, banale sannheten er journalistene kjent med. Likevel har meklerne en solid posisjon blant de mest brukte kildene på boligpris og marked. Vi skal lenger ut i kapitlet se nærmere på avisenes holdning til meklerne og andre kilder.

Meklerne er ikke enerådende som kilder på boligpriser og kjøp og salg av bolig. En kan for eksempel sette sammen ekspertisen av forskjellige typer aktører, slik Dagbladet har gjort i denne saken: ”Ekspertene advarer de unge: - Ikke se deg blind på den lave renta” (02.10.03): ”Ekspertene spår het bolighøst. Den lave renta gjør at mange unge fristes til å ta opp høye boliglån, men bankene advarer.” Kildene er statistikk Econ har utarbeidet for Norges Eiendomsmeglerforbund, en forbruksøkonom i DnB og en undersøkelse meningsmålingsinstituttet MMI har utført for DnB. Her framgår det at de uavhengige ekspertene – Econ og MMI – har bransjen som oppdragsgivere for resultatene artikkelen refererer til.

Det mest benyttede konsulentselskapet er Prognosesenteret som forekommer i 12 ulike artikler. Prognosesenteret er et uavhengig konsulentselskap. Kundene er i all hovedsak selskaper innen ulike ledd i bygge- og eiendomsbransjen. Selskapet er altså knyttet tett opp til bransjen, selv om det ikke kan reises tvil om den formelle uavhengigheten. De nest mest benyttede konsulentene er Econ og Dine Penger. Begge opptrer i åtte artikler hver. Econ lager som nevnt jevnlig prisstatistikk for meklerbransjen og refereres blant annet til i forbindelse med omtale av statistikken.

## KAPITTEL 6

# EIERPERSPEKTIV I ARTIKLENE

Vår tredje hypotese er at deknningen av boligfeltet er dominert av et eierperspektiv der frykten for prisnedgang er et viktig element. ”Prisøkning framstilles som mer gunstig enn prisnedgang”. I dette kapitlet vil vi se om våre data støtter en slik hypotese.

### **Holdning til kildene**

Å vurdere tendensen i en avisartikkel bestemmes delvis av kildene som brukes, men også av avisenes holdninger til kildene. Som drøftet over er kildene i hovedsak selv aktører på boligmarkedet, enten som utlånerne, meklere og mellomaktører i salgsprosessen eller konsulenter som også delvis lever av bransjen.

Også privatpersoner som skal kjøpe og selge bolig er blant aktørene på markedet. Disse har imidlertid enkeltvis lite makt. Det framgår også av avisdekningen der denne aktørgruppen er med. Politikere er en gruppe med betydelig makt uansett om de velger å bruke den overfor boligsektoren eller ikke. Offentlig forvaltning framstår gjerne som nøytral. Men Norges Bank – en viktig aktør i offentlig forvaltning – oppfattes for eksempel ikke alltid som nøytral av alle.

**Tabell 16. Holdning til ulike aktører i artiklene. Prosent beregnet av antall aktører i hver aktørgruppe.**

Aktører	Rådgiver/ Konsulent	Eiendoms- megler	Bank/finans	Politiker	Forvaltning	Boligkjøper, privatperson	Boligselger, privatperson
Positiv	4	16	10	12	3	28	21
Negativ	2	7	4	6	4	3	21
Nøytral	94	77	87	82	93	69	57
Alle	100	100	101	100	100	100	99
N=	47	100	105	17	71	32	14

Tabell 16 viser holdningen til noen grupper av kilder i avisartiklene. Av i alt 15 kilde-typer har vi valgt sju sentrale grupper. Hovedbildet er preget av nøytrale holdninger til alle gruppene.

Gruppen som er møtt med mest negative holdninger er boligselgere. Men vi ser at antallet aktører i denne gruppen er lavt og en andel på 21 prosent positive og negative holdninger utgjør tre artikler i hver gruppe. De negative holdningene er rettet mot spesielle personer. To av artiklene er fra Dagbladet og handler om henholdsvis ”Quart-investor selger luksusbolig” (27.10.03) og den andre om boplikten på Tjøme som ”irriterer rikingene”: ”Halv pris på boliger! Det er situasjonen for Kristian Rambjør og alle andre som vil selge boligen sin i sommerparadiset Tjøme.” (24.08.03) Generelt er journalistene mer positivt innstilt til privatpersoner enn til institusjonelle aktører.

Ti artikler viser en positiv holdning til aktører innen bank og finans. Fem av disse sto i 1984 og vi finner disse artiklene både i Aftenposten, Adresseavisen og Bergens Tidende. Eksempler er dekningen av Bykreditts 75-årsjubileum. Dekningen videreformidler foreningen klart politiske budskap på en velvillig måte: ”Bykreditts utfordring til myndighetene går ut på at foreningenes kvoter til boligformål må utvides”, heter det i NTB-artikkel trykket i Bergens Tidende. Ofte er det helheten i artikkelen som signaliserer holdningen til aktørene. Dette er vanskelig å illustrere med enkle sitater.

Følgende tittel i Aftenposten ”Postbanken meglet seg over til pluss” (15.08.03) gir imidlertid et positivt inntrykk allerede i overskriften. Den følges også opp i teksten der journalisten blant annet skriver: ”Rastad er ellers fornøyd med at kjeden nå er landets tredje største, etter å ha passert Gjensidige NOR”.

En sak om salg av fritidseiendommer i Bergens Tidende lar meklernes entusiasme over folks kjøpelyst utfolde seg i spaltene. ”Jeg har vært eiendomsmekler i 15 år og kan ikke huske at budrundene på landsteder med strandlinje har vært så heftige før, sier stats- autorisert eiendomsmekler Magne Storheim hos Eiendomsmegler 1”. Avisen slår fast at ”Fritidseiendommer ved sjøen rives unna på rekordtid til langt over prisantydning. Alt før visning er elleville budrunder i gang” og lar enda en mekler bekrefte påstanden: ”Det hagler inn med henvendelser fra interesserte hyttekjøpere, sier daglig leder André Hinden i Notar”.

I det siste eksemplet er det forholdsvis enkelt å slå fast at artikkelen er positiv til aktørene. Den avspeiler en positiv holdning både til de to siterte kildene og til meklerbransjen generelt.

Artiklene er svært sjelden negative eller kritiske til denne typen institusjonelle aktører. Et eksempel på en sak som er kodet under negativ holdning til aktørene, har overskriften ”Tøff kamp om meglertronen” (10.09.03). Artikkelen sto i Adresseavisen og handler om meklernes kamp om markedsandeler og om hvem som er størst i byen.

Hovedsiden er en tilsynelatende nøytralitet. Det gjelder holdningen til alle typer kilder og aktører. Men ikke alle er like betydningsfulle for feltet marked/omsetning. Vi har derfor konsentrert drøftingen om det vi mener er de viktigste gruppene. Det er heller ingen påfallende forskjeller mellom avisene. Problemet med å analysere dataene på avisnivå er at vi får svært små tall.

I noen av eksemplene vi har brukt, omtales aktører i bank og finans eksplisitt som ”eksperter”. Nøytraliteten forsterker formidlingen av aktørenes ”ekspertstatus” og gir den en form for objektivitet. Mens ”alle” vet at eiendomsmeklere lever av å formidle salg av boliger. Det er også kunnskapen de opparbeider gjennom å operere på markedet journalistene støtter seg på. Det er ikke bare snakk om å bruke meklere eller bank- og

finansansatte til å underbygge eller kommentere en sak. Ofte utgjør de selve saken. Saken er bygget rundt disse gruppens oppfatninger av markedet.

En artikkel i Aftenposten slår fast at ”Prisene på nye leiligheter har stått stille eller er kuttet. Samtidig venter ekspertene økning i boligprisene neste år. Derfor kan det være gunstig å kjøpe til fastpris nå.” (23.10.03.) Ekspertene her er Prognosesenteret, Statistisk sentralbyrå, DnB Markets, Gjensidige NOR, DnB Eiendom og Norges Eiendomsmeglerforbund. I Bergens Tidende spår NEF, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Opak og Gjensidige NOR.

Alle avisene har denne typen artikler der mange eksperter enten bygger opp under samme oppfatning eller de framfører ulike og eventuelt motstridende oppfatninger.

### **Forventninger til boligpriser**

Hypotesen om at dekningen av boligfeltet er dominert av et eierperspektiv, der frykten for prisnedgang er et viktig element, har vi videre undersøkt gjennom to variabler. Den ene er *forventninger* til boligprisene i artiklene og den andre er *holdninger* til boligpriser.

Forventninger til om boligprisene vil gå opp eller ned eller om de vil flate ut, er litt enklere å lese ut av artiklene enn holdninger. Variabelen forventninger til boligprisene har fem verdier: ”ikke relevant”, ”oppgang”, ”nedgang”, ”opp-/nedgang” og ”nøytral”. Det vanskeligste kan ofte være å bestemme om boligpriser må anses å være irrelevante for artikkelen eller om den skal kategoriseres under nøytral. Her har vi brukt skjønn og ikke utelukkende sett på om for eksempel order pris/boligpris forekommer i artikkelen.

En og samme artikkel kan også formidle flere oppfatninger av hvor boligprisen vil gå. ”Ekspertene” er ikke alltid enige om hvilken retning boligprisen vil bevege seg i. Denne type artikler fanges opp av verdien ”opp-/nedgang”.

**Tabell 17. Forventninger til boligprisene etter år for publisering.** Prosent. N: 324

Forventninger	1984	1998	2003	Alle
Oppgang	3	4	28	15
Nedgang	6	7	1	4
Opp-/nedgang	6	5	2	4
Nøytral	24	53	39	43
Ikke relevant	61	32	31	34
Alle	100	101	101	100

Tabell 16 viser at de største gruppene er ”nøytral” (43 prosent) forventning til bevegelse i boligprisene eller ”ikke relevant” (34 prosent). Et eksempel på en artikkel med en nøytral oppfatning av boligprisen er hentet fra Aftenposten og handler om å ta opp boliglån i utlandet: ”Lånekunder kan ta opp lånet i utlandet med mye lavere rente, men ekspertene advarer kraftig mot å gjøre det.” (23.08.98). Prisen man betaler for boligen

er relevant i saken, fordi den handler om hvordan få billigere boliglån. Men saken inneholder ingen forventninger eller ”spådommer” om boligprisen. Den er forøvrig også nøytral til om det er gunstig eller ugunstig med prisoppgang på boliger. Kildene er forøvrig alle fra banker i Norge og neppe helt nøytrale i omtalen av fordeler og ulemper ved å ta opp lån i deres utenlandske konkurrenter.

Den tredje største kategorien er forventning om prisoppgang (15 prosent). Artikler med forventninger om nedgang eller som uttrykker forventninger både om opp- og nedgang, utgjør begge fire prosent.

Forventningene til bevegelser i boligprisene vil nødvendigvis være preget av ytre omstendigheter. I en periode med store renteøkninger, som fordyrer boliglånet og boutgiftene, er det vanskelig å finne holdepunkter for at boligprisene vil gå opp. Det er, som vi ser, også store forskjeller mellom de tre årene i forventninger til boligprisene.

I 1984 og 1998 uttrykker henholdsvis tre og fire prosent av artiklene forventninger om prisoppgang. I 2003, med lav og nedadgående rente, gir vel en fjerdedel av artiklene uttrykk for forventning om at boligprisen vil gå opp. Andel artikler som forventer nedgang, er ikke vesentlig forskjellig for de tre årene. Rentehoppene i 1998 ga seg med andre ord ikke utslag i at journalister og kildene de benyttet, ”forutså” at boligprisene ville gå ned.

Følgende sak fra Adresseavisen gir et eksempel på forventninger om oppgang i boligprisene også i 1998: ”Får man økonomiske problemer, er Reinsbergs råd heller å selge boligen og kjøpe seg noe rimeligere husvære. Fortsatt stiger boligprisen, og dermed er det muligheter for å komme seg ut av en bolighandel med fortjeneste.” (22.08.98) Reinsberg er konsulent i Bedre Råd. Artikkelen er vinklet på veiledning overfor lesere med stort boliglån. Den er også et eksempel på den glidende overgangen mellom forbrukerjournalistikk og nyhetsjournalistikk vi finner på dette stoffområdet.

I artikler som både spår oppgang og nedgang i boligprisen intervjues vanligvis flere ”eksperter” med ulike syn: ”Boligprisene faller fem prosent i høst. Det mener viseadministrerende direktør Børge Voll i Meglerhuset Nylander. ... Andre store eiendomsmeglere i Trondheim tror på prisnedgang. ... Daglig leder Morten Sørensen i Notar Eiendom melder om bra med folk på visning og gode priser. – Jeg ser ikke bort fra at det blir en utflating, men på lenger sikt vil prisen stige.” (15.08.98) Artikkelen sto i Adresseavisen. Den har fire kilder fra meglerbransjen og en fra boligbyggelag som alle ”spår” om boligprisen, uten å bli enige.

En artikkel i Aftenposten bygger på én kilde – Econs statistikk utarbeidet for NEF – som mener prisene kan gå både opp og ned: ”Det er et spørsmål hvor lenge renten skal holde seg så høyt, sier Skogstad til Aftenposten. Han mener at renten skal ned. Hvis renten derimot skulle forbli høy, vil boligprisen etter hvert synke.” (28.08.98). Det van-

ligste er imidlertid at artiklene refererer flere ”eksperter” som enten framfører ulike eller sammenfallende syn.

Men det er ikke gitt at flere ekspertkilder som sier omtrent det samme eller motsier hverandre, har mer informasjonsverdi enn artikler som bygger på en kilde. Bruk av en rekke ”eksperter” som er uenige kan bidra til å undergrave verdien av disse kildene. Som vi har vist over, får kildene i majoriteten av artiklene framføre sitt syn uten kritiske spørsmål. Alle avisene i utvalget har denne typen saker. Noen av artiklene, som for eksempel den vi refererte fra Adresseavisen over, har karakter av meningsmåling blant ”eksperter”. Vi skal drøfte dette videre i analysen av artiklenes holdning til høy boligpris.

### **Holdninger til boligpris**

I artikler om forventninger til boligprisene viser analysen at kildenes oppfatninger dominerer artikkelen. Avisen har ingen ”egen oppfatning”. Når det gjelder *holdning* til boligpriser, kan dette være noe annerledes. Holdning til boligpriser kan i noen saker bli svært direkte uttrykt. Men ofte handler det om ordvalg – valg av verdiladete ord og begreper – som uttrykker positive og negative holdninger. Og de kan like ofte være journalistens valg, som kildens valg.

I prinsippet har vi ikke skilt mellom journalistens eller avisens holdning og kildenes holdning, men sett på hovedtendensen i artikkelen samlet og hva slags holdning den uttrykker.

Variabelen holdning til høy boligpris har i utgangspunktet seks verdier: ”Ikke relevant”, ”klart negativ”, ”negativ”, ”nøytral”, ”positiv” og ”klart positiv”. En forholdsvis fingradert skala gjør det enklere å plassere artiklene under analysen i forbindelse med kodingen. I figur 3 har vi slått sammen ”klart negativ” og ”negativ” til ”negativ” og ”klart positiv” og ”positiv” til ”positiv”.

**Tabell 18. Holdninger til høy boligpris etter år for publisering. Prosent. N: 324**

Holdninger	1984	1998	2003	Alle
Positiv	18	17	18	17
Negativ	0	3	3	2
Nøytral	16	50	49	45
Ikke relevant	66	30	30	33
Alle	100	100	101	100

De store gruppene i Tabell 17 er ”nøytral” (45 prosent) og ”ikke relevant” (33 prosent). Blant artikler vi kan lese en holdning til boligpris fra, er de aller fleste (17 prosent) positive til høy boligpris. Bare to prosent av artiklene avspeiler en negativ holdning til høy boligpris.



Det er knapt forskjeller mellom de tre årene. 18 prosent av alle artiklene i 1984 og 2003 viser positiv holdning til høye boligpriser og 17 prosent i 1998. Tre prosent i de to siste årene uttrykker negativ holdning og ingen i 1984. Den eneste synlige forskjellen er at boligpriser ikke var relevant for to tredeler av artiklene i 1984 og for 30 prosent i 1998 og 2003. Vi ser altså at holdning til boligpris synes å være lite eller nærmest upåvirket av ytre forhold. Det sannsynliggjør ytterligere hypotesen om at pressedekningen av boligprisene er positiv til høye priser.

Vi kan ta et eksempel, hentet fra Aftenposten (02.09.03): "Han (formann i Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), vår merknad) tolker augusttallene med forsiktig optimisme og, og mener det tyder på at veksten blir nærmere 3 enn 1 prosent. ... – Folk er i ferd med å hoppe ned fra gjerdet. Vi ser en kortvarig kraftig vekst i prisene og det kan godt vare litt til, sier adm. dir. Bjørn-Erik Øye i markedsanalysebyrået. – Jeg er nøktern optimist, supplerer divisjonsdirektør Hildur Høyland i OBOS". Dagen etter skriver Aftenposten følgende: "Mens markedet i fjor gikk trått, er optimismen nå på vei tilbake. En oversikt viser at prisene nærmest er fordoblet på fem år." (03.10.03)

"Priseksplosjon på små boliger i Midtbyen får eiendomsbransjen til å bygge om kontorlokaler til boliger" skrev Adresseavisen (09.10.03). Artikkelen er en enkel nyhetssak der en mekler og eiendomsinvestor Odd Reitan med entusiasme forteller at det er godt marked for små boliger sentralt i Trondheim. Kildenes positive vurderinger blir stående uten motspørsmål, og budskapet i artikkelen er at "priseksplosjon" er bra.

Et eksempel fra Bergens Tidende signaliserer at høye og stigende priser er positivt for bolig som investeringsobjekt: "Selger har både finansiert studiene og tjent penger på å eie framfor å leie – og i følge mekler Schanke Nielsen har også kjøperen gjort en god investering. - Hvis markedet holder seg sånn nogenlunde, vil leiligheten være mer verdt allerede neste år." (21.09.03) Og endelig finner vi artiklene som gir råd om når det er smart å kjøpe: "Neste år vil boligprisene stige med sju prosent, tror SSB. Det kan være smart å kjøpe bolig nå", skriver Dagbladet (20.09.03).

Tonen i artiklene var mer bekymret under rentehoppene i 1998. "Renteoppgangen har ikke gjort seg særlig gjeldende ennå, og jeg tror den er for liten til å skape alvorlige konsekvenser, sier Tveter" i Adresseavisen (18.05.98). Adm. dir. i NEF forsetter: "- En ytterligere økning kan nok føre til usikkerhet og påvirke folks psyke slik at de avventer markedet, men de fleste har tatt høyde for dagens rentenivå." I denne saken er det bekymring for lavere priser som skaper bilde av at det er positivt med høye eller i det minste stabile priser.

Overskriften "Færre kjøper bolig i Bergen" (04.09.98) i Bergens Tidende avspeiler også en viss usikkerhet knyttet til boligmarkedet. Men tegn på nedgang relativiseres: "- Intet tre kan vokse inn i himmelen, sier eiendomsmegler. ... Vi har ventet på dette i flere år. ... Tidligere i år hadde vi budrunder på visning. ... Boligprisene har vært høye lenge, og mange av selgerne har allerede solgt, tror megleren. Og når det er få boliger på

markedet, holder prisene seg relativt stabile, rentehoppet til tross”. Det er altså ikke tegn på reell prisnedgang, men en normalisering av prisene slik meklere framstiller det – dersom det i det hele vil bli prisnedgang.

”Hvis du har kjøpt bolig for noen år siden og fått en verdistigning, kan det hende at lånet fra å ligge under 80 prosent av takst, nå kan ha sunket ned til 60 prosent av takst” skrev Adresseavisen (26.09.98). Artikkelen inngår i rekken saker som gir gode råd for å takle – eventuelt komme godt ut av – renteøkningen. Samtidig påpeker den nytten av økning i boligprisene.

Artiklene med positiv holdning til boligprisene i 1984 skiller seg ikke vesentlig fra den typen artikler vi finner i 1998 og 2003. Alle var knyttet til Skattekomisjonens forslag. ”Rentetak vil ramme unge barnefamilier” skrev Aftenposten (22.08.84): ”’Dine penger’ vurderer øvrige virkninger: ’Det er all grunn til å vente at begrensninger i retten til å trekke fra gjeldsrenter vil føre til et fall i boligprisene. Det vil særlig innebære et tap for unge barnefamilier som nettopp har kjøpt bolig’”. Både Aftenposten og Adresseavisen intervjuet meklere som uttrykte bekymring for boligprisene: ”Det kan dempe den negative reaksjonen i boligmarkedet, hvis politikerne tar avstand fra innstillingen.” (30.08.84) het det i et meklerintervju i Adresseavisen.

Artikler med negativ holdning til høye boligpriser er sjeldne. Og de handler ikke nødvendigvis om eiemarkedet. ”Boligekspert: - Prut på prisen Tid for leiekupp” skrev Aftenposten: ”- Nå er det leietakers marked, noe som gjør det greit å presse prisene nedover på egen hånd.” (08.09.03)

Et annet av de få eksemplene på negativ holding til høye boligpriser er hentet fra Bergens Tidende: ”Vi risikerer å få en ekstra utfordring til juletider. \* For høy vekst i boligprisene. \* For mye lånefinansiert konsum.” Uttalelsene er fra et intervju med Øystein Thøgersen ved Norges Handelshøgskole, en av svært få uavhengige kilder i artikler om boligprisene. Bekymringen er for øvrig rettet mot *for høy vekst* i boligprisene og ikke høye boligpriser generelt.

Sitatene er brukt for å illustrere statistikken og gi en pekepinn på vurderingene og analysen bak kodingene av dataene. Mange av sitatene er fra kilder og i mindre grad fra journalistenes egne vurderinger. Men artiklene bygget ofte helt og holdent på kildeutsagn. I den grad journalistene har kommentert eller gitt artikkelen en retning med egne begreper, har de i hovedsak bygget opp under kildenes syn og brukt de samme begrepene.

# KAPITTEL 7

## BOLIG, RISIKO OG BINDINGER

Vi har i de foregående kapitlene sannsynliggjort tre hypoteser:

- 1. En dominerende del av boligstoffet i de store avisene er knyttet til prisutvikling, spekulasjoner om prisutvikling, boligrenteutviklingen og spekulasjoner om renteutviklingen. Denne andelen er betydelig større i 1998 og 2003 enn i 1984.*
- 2. Ulike "eksperter" utgjør en stor del av kildene i boligartiklene. Ekspertene kommer i all hovedsak fra finansinstitusjoner og eiendomsmeklernæringen.*
- 3. Dekningen av boligfeltet er dominert av et eierperspektiv, der frykten for prisnedgang er et viktig element. Prisøkning framstilles som mer gunstig enn prisnedgang.*

Hva er årsaken til denne tendensen i deknningen? Vår foreløpige forklaring er at den har sammenheng med risikosamfunnet og redaksjonskollektivets egen posisjon i dette samfunnet. I dette kapitlet skal vi drøfte denne forklaringen.

### ***Risikosamfunnets bindinger***

Moderne journalister er opptatt av organiserte bindinger. Dette nådde sin topp da Norsk Journalistlag på 90-tallet laget et forslag til etisk regelverk som kravene til formell uavhengighet var svært strenge. Forslaget førte til en omfattende debatt rundt spørsmålet, og resultatet var at det ikke ble noe regelverk. Men fortsatt er det stor oppmerksomhet knyttet til ulike former for formelle og organisatoriske bindinger hos journalister. De er sterkt opptatt av integritet og uavhengighet. Det dokumenteres for eksempel i en undersøkelse av Svein Brurås som konkluderer:

*”Det klareste inntrykket av hva journalistene legger i begrepet integritet samsvarer imidlertid med Vær varsom-plakatens bruk av begrepet: Det handler om å unngå dobbelttroller, ikke bære flere hatter, og om å unngå skjulte agendaer i forhold til publikum. Intet tyder på at de idealene som de nedskrevne etiske retningslinjene uttrykker er i ferd med å svekkes blant journalistene. Tvert imot: Når informantene på et punkt i undersøkelsen blir bedt om å spå om fremtiden, er det flere som bestemt hevder at yngre journalister har en større bevissthet rundt integritetsspørsmål enn den eldre garde. En av informantene sier det slik:*

*En del fra den yngre garden er enda mer nøye på dette med uavhengighet og integritet enn eldre kolleger, og synes for eksempel det er dødsqualmt å være på fornavn med kilder.*

Begrepet integritet er i journalistenes øyne nært knyttet til *uavhengighet* og *troverdighet*. Uavhengigheten er selve kjernen i den journalistiske yrkesutøvers integritet, og den ønskede troverdigheten vil følge som en konsekvens.” (Brurås 2001)

Spørsmålet er om den gjeldende sosiale konstruksjonen av uavhengighet og integritet blant journalister i dag er foreldet i et risikosamfunn som delvis er karakterisert av en raskt økende individualisering. Sosiale klasser, familie, yrkesvalg, tradisjoner og normer får stadig mindre betydning for den enkelte borgers organisering av eget liv. Den enkelte får en økende frihet til å planlegge og velge sitt liv selv. Dette ønsket om ”å leve sitt eget liv” er kanskje den aller sterkeste normen i de vestlige samfunn i dag. Men samtidig er denne relative friheten forbundet med en opplevelse av at en stadig økende grad av risiko trenger inn i den enkeltes hverdagsliv. Man kan i større grad velge ektefelle og samlivsform, men ekteskapet er ikke lenger livslangt. Arbeidsmarkedet er mindre klassesdelt, men de fleste må regne med en rekke jobbskifter mot sin vilje. Man kan velge, men konsekvensene av valgene er usikre og kan være dramatiske.

I risikosamfunnet er dessuten industrisamfunnets ”kollektive og gruppespesifikke kilder til identitet og mening” utsatt for svekkelse, oppløsning og ”avfortrylling” (Beck 2003:32). Han beskriver det i en tidligere bok slik:

”I den grad samfunnet er inndelt i særskilte funksjonsområder, som verken kan speile hverandre eller erstatte hverandre, blir menneskene alltid kun bundet til det via del-aspekter som skattebetaler, bilfører, student, konsument, velger, pasient, produsent, far, mor, søster fotgjenger osv. De blir med andre ord stadig tvunget til å veksle mellom forskjellige, til dels uforenlige adferdslogikker, til å stå på egne bein og ta det som truer med å gå i stykker i egne hender; det egne liv. Det moderne samfunn integrerer ikke menneskene i sitt funksjonssystem som hele mennesker, det er snarere tvert imot avhengig av at individene nettopp ikke blir integrert, men bare delvis og tidvis tar del i samfunnet som evige vandrere mellom funksjonsområdene.” (Beck 1997:112)

Hvis dette er riktig, betyr det at journalister er ”evige vandrere mellom funksjonsområder”. Det betyr at journalister er utsatt for en serie stadig skiftende posisjoner og bindinger. Men disse bindingene gjøres i liten grad til gjenstand for etisk refleksjon og vurderes derfor heller ikke som problematiske i forhold til journalistens integritet.

Vi vil derfor antyde at pressetikkenes forståelse av uavhengighet ikke har fulgt med overgangen fra industrisamfunn med klare, bestandige roller som man kunne unngå ved å opptre uavhengig av organiserte interesser og familieband til et ustabil risikosamfunn der man ustanselig bytter hatter og knapt er seg bevisst hvilken hatt har på

I presseetikkenes formaliserte regelverk, Vær Varsom Plakaten, er uavhengigheten definert slik:

”2.2. Den enkelte redaksjon og den enkelte medarbeider må verne om sin integritet og troverdighet for å kunne opptre fritt og uavhengig i forhold til personer eller grupper som av ideologiske, økonomiske eller andre grunner vil øve innflytelse på det redaksjonelle innhold.

2.3. Redaksjonelle medarbeidere må ikke ha oppdrag, verv, økonomiske eller andre bindinger som kan skape interessekonflikter i forhold til deres redaksjonelle oppgaver.

De må unngå dobbeltroller som kan svekke deres troverdighet. Vis åpenhet om forhold som kan påvirke redaksjonelle medarbeideres habilitet.”

Det framgår av disse punktene at journalistene a) må kunne opptre fritt og uavhengig i forhold til personer eller grupper *utenfor mediet selv*. Og b) ikke må ha oppdrag, verv, økonomiske eller andre bindinger som kan skape interessekonflikter i forhold til deres redaksjonelle oppgaver. Det er liten tvil om hva ”oppdrag og verv” betyr. Det viser til organisatoriske og andre ganske enkelt kontrollerbare forhold. ”Økonomiske eller andre bindinger som kan skape interessekonflikter” er mer uklart. Disse formuleringene kom inn i VVP ved den siste revisjonen i 2001 og ble da knyttet til formelle økonomiske bindinger, f.eks. i form av eierskap, inntekt, osv

Det fins noen ganske få saker der medier er felt i PFU for brudd på disse paragrafene. Og da dreier det seg om organisatoriske, familiære eller helt konkrete økonomiske bindinger, for eksempel som aksjonær i en bedrift.

I en uttalelse fra 1996 heter det for eksempel at

”Pressens Faglige Utvalg viser til Vær Varsom-plakatens punkt 2.3 om at redaksjonelle medarbeidere ikke må påta seg oppdrag eller verv som skaper interessekonflikter og unngå dobbeltroller som kan svekke deres troverdighet. Utvalget mener det er i strid med god presseskikk at redaktøren både opptre som aksjonær på en generalforsamling og deretter redigerer referatet derfra på en tilsynelatende gjennomgripende måte. I denne situasjonen ville det dessuten vært riktig å gjøre avisens lesere oppmerksomme på avisens interesser i selskapet.”

Politiske bindinger har først de siste årene blitt sett på som et problem. Fram til parti-pressens avskaffing var det tvert imot i mange sammenhenger en journalistisk dyd å være tilknyttet – eller i det minste sympatisør – med et politisk parti. Politiske spørsmål ble helt åpent behandlet av journalister som var medlemmer av de politiske partiene som ble omtalt.

I dag er det en journalistisk dyd *ikke* å være tilknyttet et politisk parti. Partipolitisk uavhengighet er blitt et tilnærmet absolutt krav for i alle fall nyhetsjournalister, selv om et betydelig antall politiske journalister har partipolitisk bakgrunn (jfr. Allern 2001) og avisene fortsatt holder seg med politiske kommentarer som er farget av avisas politiske bakgrunn. (jfr. Bjerke 1999, 2001 og 2003)

Men nyhetsdekningen skal formelt være uavhengig. Denne uavhengigheten ”bevises” gjennom organisatorisk uavhengighet. Men slik organisatorisk uavhengighet er ikke det samme som fravær av bindinger.

Industrisamfunnet var preget av stabile, gruppebaserte, systematiske og organiserte sett av bindinger. I mellomkrigstida kunne man for eksempel leve sitt liv i arbeiderbevegelsens organisasjoner. Ved siden av fagforeninger og partier fantes arbeiderboliger, arbeideridrett, arbeiderkor, feriehem for ansatte, opplysningsorganisasjoner, arbeideraviser og -magasiner osv. osv. Bevegelsen hadde tilmed eget fotolaboratorium.

Risikosamfunnet er annerledes. Det er preget av ustabile, individuelle, skiftende og uorganiserte sett av bindinger som gjør presseetikkenes operasjonelle krav utilstrekkelige. Journalister er ”evige vandrere mellom funksjonsområder”. Det betyr at journalister er utsatt for en serie stadig skiftende posisjoner og bindinger. Svært få av disse bindingene er organiserte. De færreste er organiserte fotgjengere, organiserte foreldre, organiserte forbrukere. Men vi har alle åpenbare *interesser* i våre skiftende roller som ”skattebetaler, bilfører, student, konsument, velger, pasient, produsent, far, mor, søster, fotgjenger osv”.

Men fordi disse rollene er så skiftende, så ustabile, så kortvarige og så uorganiserte, blir de ikke oppfattet som problematiske i forhold til presseetikken.

### **Boligkjøp**

I denne undersøkelsen har vi konsentrert oss om en av de mange ”hatter” vi har i risikosamfunnet, nemlig ”hatten” som boligeier/boliglåneier. Denne er en av de mest stabile posisjoner vi har i risikosamfunnet. De fleste kjøper en bolig ved å ta opp et lån med 20 års nedbetalingstid. I denne perioden er deres økonomi på kort sikt i større eller mindre grad avhengig av rentemarkedet, og på lang sikt avhengig av boligmarkedet

I risikosamfunnet er framtida usikker. Jobben er usikker. Boligmarkedet er usikkert. Det skjedde en dramatisk endring i folks bevissthet da boligprisene for første gang sank på slutten av 80-tallet samtidig som arbeidsløsheten steg.

Dermed framstår også boliginvesteringen som risiko. Hvordan skal jeg klare renter og avdrag hvis jeg mister jobben? Og hva skjer hvis verdien av boligen plutselig faller? Situasjonen i England likner mye på den norske. Og der er det gjort konkrete undersøkelser av hvordan boligkjøpere oppfatter og har opplevd risikoen ved boligkjøp.

Boligkjøp var inntil 80-tallet vurdert som relativt risikofritt. ”Investments in bricks and mortar was traditionally ’safe as houses’ and increasingly a secure passport to capital gains” (Taylor-Gooby m.fl 1999). Selv om renteøkninger på 80-tallet førte til at mange engelskmenn fikk doblet sine utgifter, var det lite oppmerksomhet knyttet til det. De allmenne og vitenskapelige debattene handlet om manglende tilgang på boliger og profittmuligheter:

”In the late 1980s and through the early 1990s prices stagnated and fell, trapping many house buyers in ‘negative equity’, where the value of the house sank below that of the mortgage secured on it (Dorling and Cornford 1995). The number who found themselves with insufficient income to meet mortgage repayments increased and the number of repossessions grew rapidly, peaking at over 75,500 in 1991 and subsequently leveling at between 40 and 50 thousand annually (Wilcox and Ford 1997). This revealed that the greatest risk in the housing market – homelessness – could affect those in owner occupation as well as those more traditionally seen as disadvantaged.” (ibid)

Hvordan oppfattet britiske boligkjøpere denne situasjonen? En undersøkelse som ble offentliggjort i 1999, dokumenterte at hele 68 prosent av de spurte mente at ”å eie et

hus kan være en risikabel investering” mens bare 19 prosent mente det hadde blitt mindre risikabelt i løpet av de siste tre årene.

I en rekke kvalitative intervjuer sa huseierne blant annet at ”det er et mareritt å vente på brevet (om renteøkninger)”, ”jeg er bekymret for de neste tre årene når jeg er alene med babyen og bare har en inntekt”.

En annen britisk undersøkelse konkluderte med mange fant rollen som aktør i boligmarkedet kompleks og stressende. Den vanligste strategien for å mestre situasjonen besto i å dele prosessen i mindre og mer håndterlige deler:

- Tenure choice was not an issue – the decision to own (or in a few cases not) was made first.
- The buying and selling processes were undertaken separately.
- Dealing with financial institutions was seen as being particularly difficult by some – decisions in this field require advice. Respondents generally simply took the advice of someone, either in the institution or another advisor acting for the buyer.
- It is now the “conventional wisdom” that there are no “jobs for life”. For many an explicit part of considerations of the affordability of their mortgage was to consider the implications of unemployment of one or both partners.
- There was, however, reluctance to take insurance to cover mortgage payments in the event of job loss, even though a recent policy change had reduced entitlement to state support in this case. This was typically explained in terms of the cost of such policies, an ultimate belief that they themselves would **not** ever need such cover and also a lack of trust that the policies would really deliver what they were supposed to. (Munro 1999)

Det er ikke gjort noen tilsvarende undersøkelse i Norge, men i en gjennomgang av risikoer knyttet til eie av bolig oppsummerer økonomen Viggo Nordvik at husholdene helt klart foretar en *tilpasning under usikkerhet* når de gjør sine valg i boligmarkedet. De er altså utsatt for, eller eksponert, for risiko. Dette er en grunnleggende egenskap ved boligmarkedet, og ikke noe som en kan velge seg bort fra. Enkelte typer av risiko kan en redusere gjennom forsikring. Dels kan hushold også velge strategier som reduserer risikoeksponeringen, men de fleste måtene å redusere risikoen på har sine kostnader, skriver Nordvik, som fortsetter:

”Hushold som er heldige med timingen av sine transaksjoner på boligmarkedet kan komme svært godt ut av det, tilsvarende kan hushold som er uheldige med timingen oppleve tap som kan utgjøre et års inntekter eller mer. ... Interessen for boligpriser og usikkerheten i dem er nok også dels et resultat av at boligkapital og lån opptatt i forbindelse med anskaffelse av bolig utgjør en dominerende del av norske husholds porteføljer.” (Nordvik 2004)

De opplevde risikoene ved å eie bolig er reelle. Kombinert med den etablerte oppfatning at ”ingen jobb er livsvarig”, er det åpenbart at *et av de viktigste spørsmålene for*

*enkeltindividene i risikosamfunnet at verdien på boligen ikke synker. I alle fall ikke under lånesummen. Dermed blir tilmed muligheten for nedgang i boligprisene en alvorlig trussel for den enkelte og/eller for samfunnet.*

Disse fakta kan bidra til å forklare de observerte tendensene i boligdekningen på to helt ulike måter. For det første er det åpenbart slik at nedgang i boligprisene vil skape samfunnsmessige og sosiale problemer. Journalister/redaksjoner oppfatter synkende boligpriser som et samfunnsprobleme på linje med andre skadelige samfunnsfenomener.

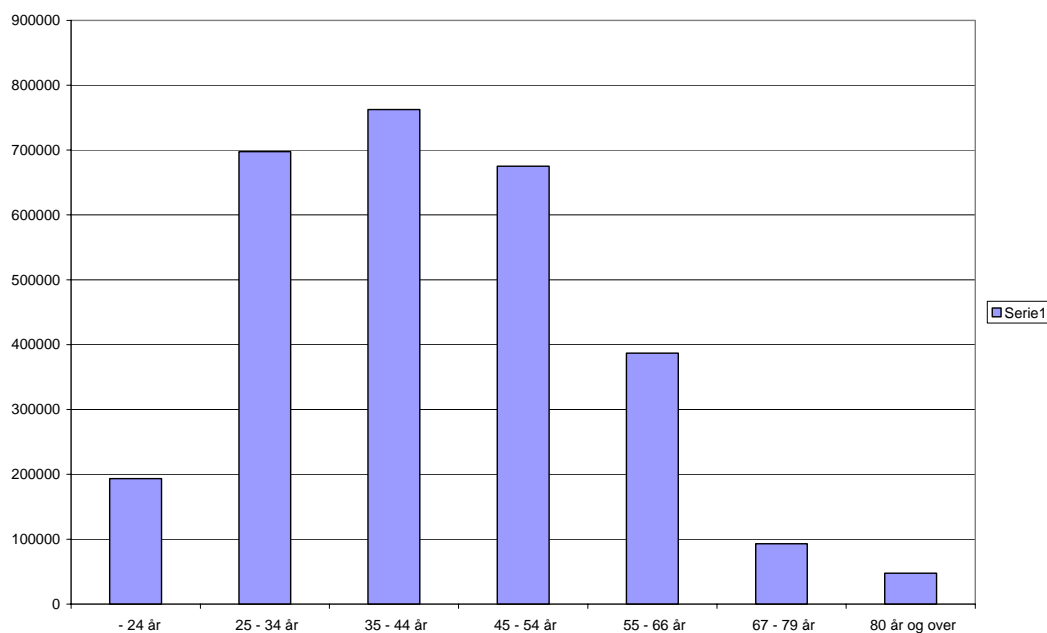
Men det kan også være slik at journalistenes *egeninteresse* slår gjennom i dekningen og vinklingen. Journalister er aktører på boligmarkedet i risikosamfunnet. De utsettes derfor for de samme bindingene og interessene som andre boligeiere, dels som "gjeldslaver", dels som boligeiere som har sine sparepenger låst i boligeiendom. Det er naturligvis ikke først og fremst slik at hver enkelt journalists boligsituasjon avspeiles i vedkommendes journalistikk. Sammenhengen er heller slik at journalistikken avspeiler den dominerende situasjon i redaksjonskollektivet eller i den journalistiske semiprofesjon.

Vi har ikke data til å gjøre noen empirisk vurdering av hvilken av disse to forklaringene som er mest rimelig. Men vi kan legge fram noen data som belyse problemstillingene.

### *Boligsituasjon*

De aller fleste nordmenn etablerer seg med eid bolig i en tiårsperiode fra de fyller 25 år. Ved 34 års alder bor 80 prosent av befolkningen i egen eid bolig. (Samfunnsspeilet 4-2001). Skjønt, det er vel heller banken som eier boligen. Eller som det framgår av statistikken for norske husholdningers gjeld (etter hovedinntektsholders alder):

**Figur 2. Husholdningers gjeld etter hovedinntektsholders alder.**

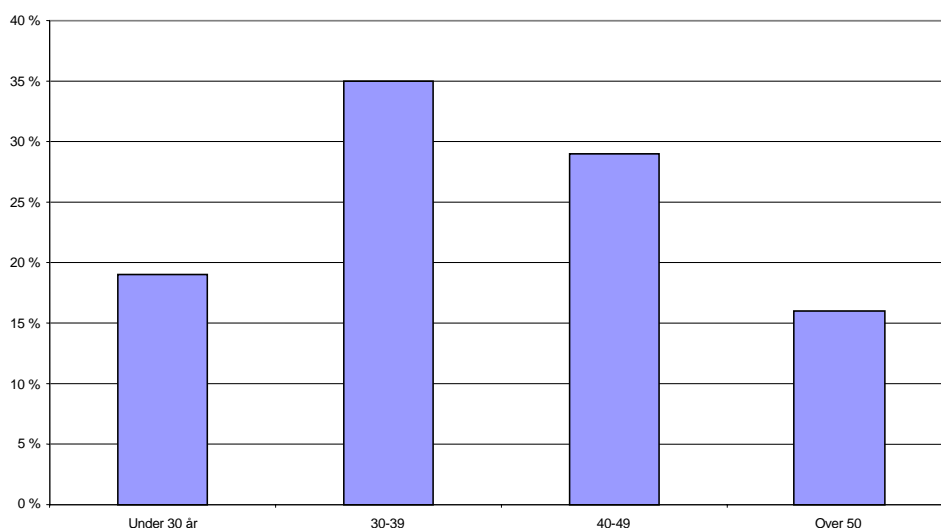


Kilde: SSB: Innteks- og formuesstatistikk for husholdninger. 2002.



Det finnes ikke statistikk for journalisters boliggjeld, men det er på den annen side liten grunn til å tro at den skiller seg systematisk og vesentlig fra gjennomsnittet. Undersøkelsen ”Kunnskapsløftet”, som ble gjennomført av Norsk Journalistlag og Norsk Redaktørforening på slutten av 90-tallet, fant følgende aldersfordeling blant de ansatte i pressa:

**Figur 3. Redaksjonelt ansatte i norske mediebedrifter etter alder**



Som vi ser, er to tredeler av de ansatte i media mellom 30 og 50 år. Journalister er altså i alderen for å ha høy boliggjeld. Derfor er det all grunn til å tro at den dominerende status for journalister på boligmarkedet er posisjonen som ”boligeier med relativt høy boliggjeld”, eventuelt posisjonen som ”boligeier med sparingen bundet i boligen”. For begge disse gruppene vil synkende boligpriser være negativt. Det er altså rimelig å anta at redaksjonens kollektive oppfatning er at høy(ere) boligpriser er bra.

Hvordan oppfatter boligjournalistene selv denne problemstillingen? Hvordan forklarer de tendensene vi har vist i de foregående kapitlene? Hvordan vurderer de hypotesen om at journalistkollektivets bindinger er en av årsakene til at boligdekningen ser ut som den gjør?

For å belyse dette har vi gjennomført dybdeintervjuer med tre sentrale boligjournalister i de utvalgte avisene.

### ***Noen sentrale journalisters oppfatninger***

Journalistene ble valgt ut fra hvem som hadde skrevet flest artikler om boligmarked og omsetning i 2003. Intervjuene ble gjennomført våren 2004 og alle journalistene jobbet fremdeles med boligstoff i sin avis på det tidspunktet.

Utvalgsmetoden førte til at vi fikk med journalister som dekket bolig på forskjellige måter. En av journalistene var ansvarlig for stoff om personlig økonomi. De fleste

nyhetsartiklene om boligøkonomi i denne avisen i 2003 var knyttet til forbrukerstoff. En annen av journalistene arbeidet med avisas spesialmagasin om bolig og hadde jobbet utelukkende med dette stoffområdet de fire siste årene. De to siste journalistene i utvalget er nyhetsjournalister med bolig som spesialfelt.

### *Omfang*

I en vurdering av boligstoffet generelt mener flertallet av journalistene at stoffområdet har høy prioritet både i avisene og hos leserne:

”Boligstoffet er høyt prioritert. Det er lett å få gjennomslag for ideer både på redaksjonsmøtet og videre opp til redaktørmøtet.

Boligøkonomi blir høyt prioritert og har høy status. Men det er ikke et gammelt kjerneområde i kulturavisa Dagbladet. Satsing på personlig økonomi og boligøkonomi kom i 1996. Etter frisleppet på åttitallet er boligøkonomi blitt en viktigere og mer variabel faktor for folk flest.”

Når boligstoffet prioriteres i redaksjonen, henger det også sammen med dokumentert popularitet hos leserne.

”Vi har veldig høye lesertall. Det er nesten slik at en kan stille spørsmålstegn ved tallene, men de blir målt jevnlig, og resultatene er de samme. Det er fort gjort å bli selvgod når en har slik suksess i markedet. Vi er gode på journalistikken, men ikke like gode på presentasjon.”

”En kveldsredaktør sa at hun syntes boligstoffet var kjedelig. Men etter hvert har hun fått øynene opp for at det angår mange, og at det kan være gode nyhets saker også på dette feltet. Det bidrar til å gi økt status til boligstoffet.”

Denne siste journalisten hadde et svært høyt antall nyhetsartikler om bolig siste året, og en stor andel av disse hadde vært på forsida eventuelt også som hovedoppslag. Men likevel mente vedkommende at ”boligstoffet blir en liten avdeling for seg sjøl og ikke en del av det daglige nyhetsbildet”. Uttalelsene kom fra en nyhetsjournalist, ikke en av de to i vårt utvalg med ”egen avdeling” eller klart definert felt.

I løpet av den tiden vi gjennomførte dette prosjektet, kunne vi følge med på avisenes oppprioritering av boligstoff. Dagbladet lanserte nytt boligbilag. Aftenposten, som allerede har boligbilag på lørdager, utvidet med nye ukentlige sider knyttet til boligpriser og marked.

Boligstoffet har nemlig også en kommersiell betydning for avisene ut over å nå lesere som er interessert i boligstoff. Avisenes prioritering av boligstoff handler også – og kanskje vel så mye – om kampen om boligannonse som kampen om leserne. Det er neppe tilfeldig at Aftenposten har egen side om pris og marked på torsdag og boligbilag på lørdag. Dette er de to store annonsedagene for boligomsetning i avisa.

Slike rent kommersielle hensyn er også med på å legge rammene for dekningen av boligstoffet. En skulle tro at denne typen føringer ville føre til en høy andel artikler om interiør, trender osv, stoff som vanligvis regnes for å ligge utenfor nyhetsdekningen. Journalistene både i Adresseavisen og Bergens Tidende mener imidlertid at disse områdene er for lavt prioritert:

”Vi har kommet oss litt på feltet arkitektur. Interiør er et felt vi er svake på. Men dette dekkes opp i andre sammenhenger, blant annet i helgeavisen.”

”Forbrukerretta stoff av typen interiør, trender osv. har vi etter min mening for lite av. Vi har mye om boligmarkedet. Min arbeidsleder er spesielt interessert i feltet og har tidligere vært ansvarlig for boligstoffet.”

Journalistene understreker at de ikke blir styrt av annonseavdelingene. Journalisten i Adresseavisen forteller at annonseavdelingen ville overta stoff om boligoverdragelser, som hadde høy popularitet hos leserne, for å stå sterkere i konkurransen med meklerbransjens eget nyopprettede annonsemagasin. Journalisten beklaget for øvrig *ikke* at han dermed ble fritatt for å lage stoff knyttet til dette hver uke. En annen av informantene våre understreket at han – og redaksjonen – forsøkte å unngå å omtale boligprosjekter samme dag som de hadde annonse i avisa:

”Det er en uhyre vanskelig balansegang mellom godt lesestoff og tekstreklame. Vi utsettes aldri for forsøk på påvirkning fra annonseavdelingen, verken med å stoppe kontroversielle saker eller selge inn tema og produkter. Vi prøver så langt det er praktisk mulig å unngå at prosjekter annonseres i samme utgave som vi lager reportasje på prosjektene.”

Stoff om boligmarkedet oppfattes også minst like kommersielt som stoff om trender og arkitektur. Det er i alle fall en bevissthet i avisredaksjonene om at stoffområdet bør prioriteres. Selv om journalistene ikke får pålegg om å skrive om boligøkonomi:

”Journalisten prioriterer. Det er sjelden det kommer folk fra redaktørmøtet og sier at vi skal skrive om boligøkonomi. Jeg bestemmer vinklingen selv – stort sett. Men hvis saken kommer på førstesiden, er det ikke nødvendigvis jeg som bestemmer vinkel. Jeg kan ha skrevet en sak om forskjeller i boligmarkedet mellom by og land. Tittelen på førstesiden kan da bli: Sjekk boligmarkedet i Dagbladet.”

”Det blir bare mer og mer boligstoff og flere aviser rendyrker journalistikken rundt bolig. Aftenposten kommer nå ut med egen boligdel i tabloidformat. Dagens Næringsliv har en journalist som jobber med feltet. Jeg var nylig på en konferanse i regi av Norges Eiendomsmeglerforbund der det ble lagt fram tall på veksten i antall artikler om boligmarkedet. Det har blitt mer slik at en eller to journalister har hovedansvar for boligstoff, både i min avis og andre aviser.”

### *Kilder*

Informantene i vår undersøkelse dekker boligmarkedet med ulike tilnærminger og fra ulike ståsteder. Det er ikke nødvendigvis disse journalistene som for eksempel har brukt mest meklere og aktører i bankene som kilder. Disse funnene, som er drøftet i de foregående kapitlene, er knyttet til avisene og ikke til enkeltjournalister. Når vi ber om våre informanternes vurderinger og kommentarer til funnene, er det på et mer generelt grunnlag.

Våre informanter er klar over at bruk av kilder fra bank, finans og meklerbransjen er utbredt. De mener i utgangspunktet at andelen av denne typen kilder sannsynligvis er høyere enn ønskelig. Men funnene i vår studie er likevel overraskende for flere av dem:

”Vi bestreber oss på å ha mer både fra boligbyggelag og borettslag. Boligbyggelagene har en annen posisjon her i Bergen enn mange andre steder. Vi forsøker også å dempe ned bruken av meklere, bank og finans. Hus & Hjem har en formidabel gjennomslagskraft, og de som slipper gjennom der når ut til mange.”

”Kildetilfanget er voksende. I utgangspunktet var det snevert og meklerstyrt. Jeg var mer prisgitt meklerne. Etter hvert har jeg opparbeidet et større nett av kilder, men det skulle gjerne vært breiere.”

Undersøkelsen av avisartiklene illustrerer at aktører med sterke egeninteresser får plass og innflytelse til å definere dekningsområdet av boligmarkedet. Våre informanter påpeker også en annen side ved å bruke for eksempel meklere som kilder:

”Jeg forsøker å la de små meklerne komme fram. De er ofte ”underdog” i meklerbransjen. Meklerne er svært bevisste med hensyn til informasjon. I følge meklerne og omtale av egen markedsandel, skulle markedet være på 250 prosent her i Trondheim”.

”Meklerne ønsker å være i spaltene. Det gir konkurransefortrinn. Jeg vil tro de får råd om at de kan være lurt å tenke på spesielle temaer og vinkler og ikke bare snakke om markedet. Vi får ikke ferdige pakker med stoff, slik som kommer fra farmasibransjen, men en bør ha i bakhodet at temaene som kommer fra meklerne ikke er tilfeldige.”

Denne informanten påpeker at en må regne med at meklere bruker profesjonelle medierådgivere for å bygge seg opp og slå gjennom i media. Han framholder også at han og andre journalister ofte stiller kritiske spørsmål på pressekonferanser og får fram vesentlig informasjon og korrigeringer til det som blir presentert. Dette kommer ikke nødvendigvis fram i spaltene.

### *Tendens*

Journalistinformantene gir ulike forklaringer når de konfronteres med avisenes – også deres egne avisers – sterke opptatthet av svingninger i boligprisen og tendensen til positiv dekning av prisoppgang. En søker forklaringen i journalistenes boligsituasjon:

”Responser fra leserne er ofte at det er bra at boligprisene stagnerer. Kanskje svaret er at journalister dekker markedet ut fra at de eier en bolig selv. Men mange har ikke slått seg til ro med nåværende bolig. Og dersom en skal bytte til større bolig, øker mellomlegget når prisene stiger. Det er nøye samvariasjon mellom kvadratmeterpriser. Boligeiere har ikke nødvendigvis interesse i at markedet stiger.”

Det samme gjør en annen:

”Det er vel kvardagserfaringene til journalistene som slår inn. Sjøl har jeg lite gjeld og klarer ikke helt å engasjere meg i om renta går litt ned. Kvardagslivet til journalistene påvirker det vi skriver. På 1970-tallet var det reell bolignød i Bergen – det var mangel på boliger. De som skulle etablere seg da fikk reell innsikt i begrepet bolignød. I dag er det mange som lært mye om hva store rentesvingninger kan bety, byggelånsrenta var en periode opp i 18 prosent.”

Og videre:

”I dag handler unge journalisters egenerfaring veldig ofte om hvor dyrt det er å skaffe seg leilighet i tjukkeste sentrum, og de lærer at bolig er et investeringsobjekt, en sparebøsse. Journalister blant dagens foreldregenerasjon erfarer mye om boligmarkedet via barna. Selv har jeg barn som har løpt fra bolighai til bolighai. En lærer noe av det også.”

En av journalistene i vårt utvalg gir en helt annen forklaring på at artiklene vinkles positivt til prisoppgang:

”Endringer i boligprisene kan få store ringvirkninger for samfunnsøkonomien generelt. Med erfaringene fra prisetallet på åttitallet vil det være et større problem dersom prisene faller enn om de stiger. Det kan oppleves som skummelt å begynne å snakke om prisetallet”.

Samtidig problematiserer journalisten påstanden om at det sterke fokus på rente og boligpris er knyttet til enkeltjournalisters posisjon på boligmarkedet:

”Vi tre som jobber mest med boligøkonomi i avisa er i helt forskjellige situasjoner: To har boliglån; en regner med å flytte til større bolig, den andre blir sannsynligvis boende i sin bolig. Den tredje har penger i banken. Snittalderen på de som jobber med boligstoff er ikke så lav. Redaksjonsledelsen bor i Oslo og er forholdsvis ung. De har gjerne egeninteresse av hvor renta går”.

## **Konklusjon**

Vi har ikke datagrunnlag for å avgjøre om våre forklaringer på styrken og tendensen i avisenes boligdekning er holdbare, og hvilken som har sterkest forklaringskraft.

Vi kan derfor heller ikke avvise våre informanternes viktigste alternative forklaring på våre funn. Den går rett og slett ut på at boligstoff og stoff om boligmarkedet er popu-

lært hos leserne. Vi kan også tilføye at risiko dessuten er en del av nyhetsbegrepet, at svingninger i boligpriser og renter er hendelser som pr. definisjon oppfattes å ha nyhetsverdi og som dessuten er enkle og billige oppslag å produsere. Det er også grunn til å tro at avisene prioriterer dekningen av markedssvingninger fordi det interesserer aktuelle boligkjøpere som er viktige målgrupper for det økonomisk svært viktige boligannonsemarkedet.

Det er imidlertid heller ikke noe ved våre funn som *avviser* at en forklaring på styrke og tendens i avisenes boligdekning må søkes i risikosamfunnet og dette samfunnets påvirkning på journalister, gjennom samfunnet eller direkte via den enkelte journalist. Undersøkelsen gir derfor grunnlag for å gå videre med slike problemstillinger.

# LITTERATUR

- Allern, Sigurd (2001): *Flokkdyr på løvebakken. Søkelys på Stortingets presselosje og politikken medierammer*. Pax forlag, Oslo.
- Annaniassen, Erling (1996): *Tidene skifter. Boligsamvirkets historie i Norge. Bind 2*. Gyldendal Norsk Forlag, Oslo.
- Annaniassen, Erling (2001): *Boligtilknytninger i Norden: Noen historiske forutsetninger*. Paper til Nordisk seminarium om bostads- og urbanforskning samt muntlig presentasjon. Gävle 26.–28. september 2001.
- Barlindhaug, Rolf og Evelyn Dyb (2003): *Bruk av etableringslån i Oslo og Akershus*. Prosjektrapport nr. 355. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Bauman, Zygmunt (2001): *The Individualized Society*. London.
- Beck, Ulrich (1997): *Risiko og frihet*. Fagbokforlaget, Bergen.
- Beck, Ulrich (2000): *The Brave New World of Work*. Engelsk oversettelse av "Schöne neue Arbeitswelt". London.
- Beck, Ulrich (2003): *Globalisering og individualisering. Bind 3 Krig og terror*. Abstrakt forlag, Oslo.
- Bengtsson, Bo (2001): "Bostaden som sosial rettighet". I Anders Lindbom: *Den nya bostadspolitik*. Umeå.
- Berelson, Berhard (1952): *Content Analysis in the Communication Research*. Glencoe, Ill. 1952.
- Bjerke, Paul (1999): *En politisk vits. Pressen og sentrumsalternativet i 1997-valget*. Arbeidsrapport nr. 82. Høgskulen i Volda.
- Bjerke, Paul (2001): *Fortsatt partipresse. Norske aviser holdning til regjeringsskiftet i mars 2000*. Forskningsrapport nr. 46, Høgskulen i Volda.
- Bjerke, Paul (2003): *Pressen og fagbevegelsen. 16 aviser om jernarbeidere og sykepleiere*. Arbeidsrapport nr. 149, Høgskulen i Volda.
- Brattbakk, Ingar og Evelyn Dyb (2001): *Byfornyelsen i Oslo 1998–2000. Evaluering av de nye virkemidlene*. Prosjektrapport 310. Norges Byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Brattbakk, Ingar (1997): *Bakklandet: en bydel i forandring*. Hovedoppgave i samfunnsgeografi. NTNU, Trondheim.
- Brurås, Svein (2002): *Etikk i journalistikk*. 2. utgave. Fagbokforlaget, Bergen.
- Brurås, Svein (2001): *Den hellige og ukrenkelige redaksjonelle autonomi. Om journalisters syn på begrepet "integritet"*. Paper til den 15. nordiske konferansen for medie- og kommunikasjonsforskning.
- Bryder, Tom (1985): *Innehållsanalys som ide och metod*. Åbo akademi. Åbo 1985.
- Dyb, Evelyn og Paul Bjerke (2002): *Verket. En historie om bedriftsklubben ved Christiania Spigerverk 1902–2002*. De Facto, Oslo.
- Dyb, Evelyn (2003): *Prosjekt bostedsløse. Midtveisevaluering*. Prosjektrapport nr. 358. Norges byggforskningsinstitutt; Oslo.
- Eldrige, John (1999): "Risk, society and the media, now you see it, now you don't". I Philo (red): *Message Received*. Harlow.

- Ford, Janet; Roger Burrows and Sarah Nettleton (2001): *Home ownership in a risk society*. Policy Press.
- Giddens, Anthony (1991): *Modernity and Self-Identity*. Polity Press, Cambridge.
- Holsti, Ole R (1969): *Content Analysis for the Social Sciences and Humanities*. Reading, Mass.
- Luhmann, Niklas (1993): *Risk – a sociological theory*. New York.
- Munro, Moira (1999) *Beliefs, perceptions and expectations in the UK housing market. Summary of findings*. ESRC Research Program.
- Nordvik, Viggo (2004): *Risiko i boligmarkedet – en oversikt*. Prosjektrapport 364. Norges Byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Norsk Journalistlag og Norsk Redaktørforening (1999): *Kunnskapsløftet. Mediebransjens utdanningsbehov*. Rapport fra en arbeidsgruppe.
- Poppe, Christian (1996): *SIFOs forskning om gjeldsbetalingsproblemer. En oversikt over perioden 1989–95*. Statens Institutt for forbruksforskning. Arbeidsnotat nr. 2/1996. Lysaker.
- Roppen, Johann (1998): "Tjuvar på same marknad"? *Ei samanlikning av innhaldet i Dagbladet, Verdens Gang, Se og Hør og Hjemmet*. Arbeidsrapport nr. 52. Møreforskning Volda.
- Sennett, Richard (2001): *Det fleksible mennesket. Personlige konsekvenser av å arbeide i den nye kapitalismen*. Fagbokforlaget, Bergen.
- Simensen, Jens O. (1999): "Meningsbærer eller meningsløs". *Om avisenes samfunnsrolle*. Institutt for Journalistikk 1999.
- Statistisk Sentralbyrå (2002): *Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger*. Oslo.
- Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004): *Om boligpolitikken*.
- Taylor-Gooby, Peter, Hartley Dean, Moira Munro and Gillian Parker (1999): "Risk and the welfare state". I *British Journal of Sociology*, Vol. 50 No. 2 ( June 1999) pp. 177–194.
- Thompson, Paul (2003): "Disconnected capitalism: or why employers can't keep their side of the bargain". I *Work, employment and society*, Vol 17: 359.378.
- Østbye, Helge, Knut Helland, Karl Knapskog og Terje Hillesund (1997): *Metodebok for mediefag*. Fagbokforlaget, Bergen 1997.