

Per Nitter Bondevik og Lillin Cathrine
Knudtzon

Kommunalt eide boliger i borettslag og sameier

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Per Nitter Bondevik og Lillin Cathrine
Knudtzon

Kommunalt eide boliger i borettslag og sameier

Prosjektrapport 222 – 1997

Prosjektrapport 222
Per Nitter Bondevik og Lillin Cathrine Knudtzon
Kommunalt eide boliger i borettslag og sameier

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0583-8
100 eks. trykt av
S. E. Thoresen as
Resirkulert papir:
omslag Cyclus 200 g
innmat Fortuna 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1997

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 22 96 55 00
Faks: 22 69 94 38
Faks, salg 22 96 55 08

Emneord:

Kommunale utleieboliger
Kommunale boliger i borettslag
Styrer i borettslag
Kommunale boliger i sameier
Styrer i sameier
Oslo kommune – Etat for Eiendom og utbygging
Oslo kommunale boligbedrift

Forord

Denne undersøkelsen er et ledd i et større prosjekt hvor Oslo kommune kartlegger behovet for oppfølging i tilknytning til kommunalt eide boliger. Husbanken finansierer prosjektet innenfor den statlige tilskuddsordningen for informasjons- og utviklingsarbeid innen boligsektoren. Norges byggforskningsinstitutt har innenfor prosjektet tidligere gitt ut et notat med fokus på bomiljø i kommunale leiegårder (Knudtzon, 1996).

Problemstillingene som behandles i denne rapporten er opprinnelig reist av Oslo kommunes Etat for Eiendom og utbygging, og er videreutviklet i samarbeid med Oslo kommunale boligbedrift, Husbanken og Norges byggforskningsinstitutt. Undersøkelsen omhandler samarbeidet mellom kommunen og styrene i borettslag og sameier der kommunene eier en eller flere boenheter. Ved hjelp av dybdeintervjuer og spørreskjema blir følgende forhold belyst: Type og omfang av problemer med kommunalt eie sett fra styrenes ståsted, hva styrene forventer og/eller frykter og hvordan kommunen kan møte disse forventningene.

Thorbjørn Hansen har vært prosjektleder for undersøkelsen. Lillin Cathrine Knudtzon har hatt ansvaret for den kvalitative delen av undersøkelsen og skrevet del I og sammendraget. Per Nitter Bondevik har hatt ansvaret for den kvantitative delen av undersøkelsen og skrevet del II. Alle tre deltakerne i prosjektet har kommentert de andres skriftlige bidrag. Del II er skrevet på nynorsk, mens resten av rapporten er skrevet på bokmål.

Takk til Siri Ytrehus for kommentarer til del I. Takk også til styrene i de borettslagene og sameiene som stilte opp og lot seg intervjuet.

Thorbjørn Hansen
Forskningsjef

Lillin Cathrine Knudtzon

INNHOLD

SAMMENDRAG	7
HOVEDTREKK VED STYRENE ERFARINGER	7
<i>Noen få lag/sameier har hatt store problemer</i>	7
<i>Mye skepsis og redsel for problemer</i>	8
ULIK FORSTÅELSE AV KOMMUNENS ROLLE	8
<i>Kommunen ser seg som forvalter</i>	8
<i>Styrene føler at kommunen legger problemene over på dem</i>	8
MULIGE TILTAK FOR Å BEDRE SAMARBEIDET	8
<i>Informasjon om faktiske forhold</i>	9
<i>Tettere samarbeid med styrene ved utplassering</i>	9
<i>Bedre oppfølging</i>	9
<i>Egne stillinger for oppfølging</i>	9
INNLEDNING	11
TO METODISKE TILNÆRMINGER TIL PROBLEMSTILLINGEN	11
DEL I. DYBDEINTERVJU MED ET UTVALG STYRER	13
METODE OG UTVALG	13
<i>Presentasjon av utvalget</i>	13
<i>Anonymitet</i>	15
DE MEST NEGATIVE OG DE MEST POSITIVE	16
<i>"De kommunale leilighetene representerer kontinuitet"</i>	16
<i>"Alt for mange flyttet inn på en gang"</i>	16
SENTRALE PROBLEMER	16
<i>Kontekst - bomiljø der de fleste eier</i>	17
<i>Frykt for problemer</i>	18
<i>Merarbeid for styrene</i>	19
<i>Uheldige plasseringer</i>	22
<i>Mangler tillit til kommunens håndtering av problemene</i>	23
<i>Mister kontroll over privatsfæren</i>	24
<i>Uavklarte roller for styrene og kommunen</i>	26
STYRENE HOLDNINGER TIL KOMMUNEN OG BEBOERNE	27
<i>Lite fordeler med kommunen som andelseier</i>	27
<i>Beboerne er en uensartet gruppe</i>	27
<i>Styrene som konfliktdempere</i>	27
<i>Ulike grupper gir ulike utfordringer</i>	28
DEL II. SPØRJEUNDERSØKING TIL ALLE STYRA	30
INNLEIING	30
KARAKTERISTIKK AV MASSEN	30
SVARPROSENT OG POTENSIELLE FEILKJELDER	31
<i>Eigeform og talet på kommunale andelar</i>	31
<i>Geografisk fordeling</i>	32
<i>Konklusjon</i>	34

KONSENTRASJON ELLER SPREIING AV BUSTADMASSEN?	35
<i>Den kommunale eigardelen</i>	35
<i>Endringar dei siste åra</i>	37
<i>Geografisk spreing</i>	38
STODA GENERELT I BURETTSLAGA/SAMEIGA	39
OMFANG OG TYPAR AV PROBLEM I TILKNYTING TIL DEI KOMMUNALE ANDELANE	39
VEDTEKTER OG VEDTEKSENDRINGAR	41
MYTAR ELLER ERFARINGAR ?	43
DEI KOMMUNALE LEIGETAKARANE	44
<i>Informasjon og kjennskap</i>	45
<i>Kven er dei ?</i>	46
KONTAKT MED KOMMUNEN	47
<i>Har laga kontaktpersonar for dei kommunale andelane ?</i>	47
<i>Oppfølging frå kommunen si side</i>	48
<i>Framleige, stabilitet og ansvarskjensle</i>	49
<i>Bebuarane: deltaking i bomiljø og bukultur</i>	51
<i>Kven har ansvaret ?</i>	52
TILTAK FRA KOMMUNEN	53
KOMMUNENS UTGANGSPUNKT - TILLITSPROBLEM	53
INFORMASJONSTILTAK	54
TILTAK SOM BEGRENSER PROBLEMENE	54
<i>Mer gjennomtenkt utplassering</i>	54
<i>Dialog i forbindelse med valg av leietaker</i>	54
<i>Kommunen må stille krav til leietakerne</i>	56
<i>Tilgjengelighet og informasjon</i>	56
<i>Innflyttingsvert og miljøvaktmester i områder med stor belastning</i>	56
<i>Sikring av nødvendig vedlikehold</i>	57
KOMPENSASJON FOR MULIGE ULEMPER	57
<i>Bidra med kommunale tjenester</i>	57
<i>Spredning av kompetanse om bomiljø - innflyttingsvert</i>	58
<i>Økonomisk kompensasjon</i>	58
LITTERATUR	59
VEDLEGG	60
VEDLEGG: SPØRRESKJEMA FOR INTERVJUUNDERSØKELSEN	60
VEDLEGG: FREKVENSTABELLAR	64

Sammendrag

Undersøkelsen har hatt som mål å belyse forholdene rundt samarbeidet mellom Oslo kommune og styrene i borettslag og sameier der kommunen har leiligheter. har Etat for eiendom og utbygging mener å ha merket en stigende skepsis til å selge til kommunen de siste årene, og mange borettslag har vedtatt begrensninger i antall boenheter kommunen kan erverve. Som ledd i et større prosjekt med fokus på bedring av forholdene rundt kommunalt eide boliger, har Etat for eiendom og utbygging initiert denne undersøkelsen. Formålet er å kartlegge type og omfang av problemer, hva styrene forventer og/eller frykter og hvordan kommunen kan møte disse forventningene på en måte som bedrer samarbeidet og gjør styrene mer positive til kommunalt eie.

Undersøkelsen har vært todelt med en kvalitativ del med dybdeintervjuer med 21 styrer, og en kvantitativ del med spørreskjema sendt til alle styrene i borettslag og sameier med kommunalt eide leiligheter i Oslo. Intervjuene ga en dypere forståelse for sentrale dimensjoner innenfor problemstillingen, og spørreskjemaundersøkelsen ga en mulighet for å kartlegge utbredelsen av forskjellige erfaringer, holdninger og forventninger. Svarprosenten på spørreundersøkelsen er på ca. 50. Vi tror at en overvekt av de som ikke har svart har hatt lite problemer å rapportere om og derfor ikke har funnet undersøkelsen interessant å bruke tid på.

Innledningsvis kan det opplyses om at den geografiske spredningen på kommunalt eide enhetene i borettslag og sameier er relativt liten. Langt de fleste ligger i enten indre øst (42% i bydel 4, 5 og 6) eller i de nyere drabantbyene (33% i bydel 9 og 16-19)

Hovedtrekk ved styrenes erfaringer

Både intervjuene og spørreskjemaene har gitt grundige og varierte bilder av historiene, erfaringene, redslene og mytene rundt kommunalt eie og kommunale beboere. Når kun hovedtrekkene skal presenteres i sammendraget vil altså mye bli utelatt.

Noen få lag/sameier har hatt store problemer

Generelt er det et fåtall av lagene/sameiene (12%) som har hatt vesentlige problemer med et flertall av de kommunale leilighetene det siste året. Vi kan altså på bakgrunn av undersøkelsen slå fast at kommunale beboere i hovedsak **ikke** medfører vesentlige problemer for lagene/sameiene.

Gjennom intervjuene vet vi imidlertid at de problemene som kan dukke opp kan være svært alvorlige. Særlig trusler og hærverk er problemer som skaper frykt og uttryggheit. Selv om det er prosentmessig få lag som har erfart dette (10-14%), er det problemer som har store konsekvenser for dem det gjelder. Både intervjuene og spørreskjemaene viser at kommunen i liten grad har taklet denne typen problemer på en måte som styrene ønsker og forventer.

Det problemet som er mest utbredt er knyttet til bovaner. Det gjelder i stor grad flyktninger som har fremmede skikker, men det gjelder også nordmenn som ikke følger husordensreglene. Styrene opplever at de får en ekstra byrde med å drive informasjon, veiledning og tildels irrettesetting.

Mye skepsis og redsel for problemer

Både intervjuene og spørreskjemaene avspeiler stor skepsis til kommunen som medeier. Skepsisen er i mange tilfeller uavhengig av faktiske erfaringer med problemer.

Et flertall av styrene har forventninger om at kommunale leietakere kan medføre mer problemer enn det de selv har erfart. I intervjuene kom flere med beskrivelser av hvordan de hadde vært heldige med sine leietakere fordi det var få eller ingen problemer med dem. Tilsvarende ser vi i spørreskjemaene der selv 62% av de som har hatt problemer med opp mot halvparten av de kommunale leilighetene, er enige i et utsagn om at de har vært heldige med sine leietakere.

Styrenes skepsis til kommunalt eie kommer også frem ved at kun 14% er uenige i påstanden "Vi er engstelige for hvem som skal flytte inn i de kommunale leilighetene". Et stort flertall viser at de mener det er en risiko forbundet med kommunalt eie.

Ulik forståelse av kommunens rolle

I bunn av forholdet mellom kommunen og borettslagene/sameiene ligger blant annet en uenighet knyttet til kommunens rolle som eier.

Kommunen ser seg som forvalter

Kommunen ser sin rolle som forvalter, ikke som ansvarlig for leietakernes adferd. Hvis leietakeren truer en nabo eller knuser et vindu på styrerommet, er det ifølge kommunen en sak mellom de fornærmede og politiet. Også mindre ekstreme problemer som f.eks. oppfølging av husordensreglene, har styrene opplevd at kommunen har vært uvillig til å ta noe ansvar for. Et "gårdeieransvar" tilsvarende det som kommunen har overfor sine leietakere når de bor i kommunens egne gårder, blir utelukkende lagt på styrene uten at styrene får noen ressurstilførsel fra kommunen.

Styrene føler at kommunen legger problemene over på dem

Styrene opplever det som at kommunen går fra sitt eget ansvar og legger det over på dem. All adferd de opplever som problematisk fra de kommunale leieboernes side, ser de som kommunens ansvar **fordi det var kommunen som gjorde at disse beboerne flyttet inn**. Logikken går ut på at uten kommunen hadde man heller ikke hatt problemene, altså er det kommunen som bør rydde opp. Denne måten å tenke på nedfeller seg i en større oppgitthet over kommunens manglende handling enn overfor de beboerne som skaper vanskeligheter.

Styrene kontrasterer også kommunalt fremleie til privat. Når en vanlig eier leier ut på fremleie blir problembeboere raskt oppsagt. Hvorvidt loven gir private utleiere andre rettigheter enn kommunen, er irrelevant for styrene så lenge realiteten er at problematiske leieforhold opphører hvis en privatperson leier ut, mens styret blir sittende med problemet når kommunen er utleier.

Mulige tiltak for å bedre samarbeidet

I utgangspunktet er mange lag og sameier så skeptiske til kommunalt eie at de ikke vil gi kommunen en sjanse til å bedre forholdene og gjøre dem mer positive. 47% sier seg enige i

påstanden "Uansett hva kommunen gjør for å bedre forholdene ønsker vi ikke å ha kommunale leietakere". De fleste svarer likevel på spørsmål om hvorvidt spesifiserte tiltak fra kommunene kan gjøre dem mer positive, og om i hvilken grad ulike tiltak kan få betydning. Kommunen har derfor mulighet til å bedre forholdene der det er misnøye.

For å bedre kommunens anseelse i sameier og borettslag må redselen for problemer begrenses og kommunens håndtering av eventuelle problemer bedres. Det kan synes som særlig tre tilnærmelser er vesentlige: 1) motarbeide mytene om den problemskapende kommunale leieboer, 2) øke dialogen med styrene og 3) være villig til å påta seg et større ansvar for leietakerne hvis det skulle oppstå problemer.

Informasjon om faktiske forhold

Kommunen må vise at det er et mindretall av de kommunale leietakerne som medfører problemer. Konklusjoner fra den representative spørreundersøkelsen som foreligger her og levendegjorte historier om hvem beboerne kan være, kan være deler av innholdet i en informasjonsbrosjyre som styrer i borettslag og sameier kan få tilsendt.

Tettere samarbeid med styrene ved utplassering

Kommunen kan styrke tilliten mellom styrene og forvalter ved å inngå i dialog med styrene i forbindelse med utplassering. 67% i undersøkelsen ville bli mer positive til kommunen som eier hvis de på forhånd fikk en dialog med kommunen om leietakere som var aktuelle¹. Gjennom dialog kan uheldige plasseringer unngås og styrenes frykt for hva som kan komme begrenses. Kommunen viser også gjennom en dialog at de har respekt for bomiljøet og den jobben styrene gjør.

Bedre oppfølging

Over halvparten av lagene/sameiene opplyser at de ikke har kontaktperson for noen av sine kommunale andeler. Mange av de som har kontaktperson har dessuten hatt problemer med at vedkommende har vært vanskelig å få tak i. At en **tilgjengelig** kontaktperson er et savn for styrene vises ved at 83% mener det vil ha **mye** å si for å bedre deres forhold til kommunen om de får en lett tilgjengelig kontaktperson i kommunen.

Sammen med dette ligger også et klart ønske om at kommunen skal påta seg et større ansvar for beboerne. 88% mener det vil ha **mye** å si for å bedre deres forhold til kommunen hvis de får en **garanti** for at kommunen griper inn ved problemer.

Kommunen er altså nødt til å revurdere sin egen rolle hvis styrene skal bli mer positive. Det er ikke godt nok om kommunen sier at de som forvalter ikke har ansvar for beboernes handlinger, bedre forhold er avhengig av at kommunen yter mer.

Egne stillinger for oppfølging

Ut fra en samlet vurdering av hva som ligger av problemer, myter og forventninger i forholdet mellom borettslag/sameier og kommunen, kunne Byggforsk f.eks. foreslå at kommunen lar en liten gruppe ansatte ha særansvar for oppfølging av disse boligene og intet annet. Det kan

¹ 15% mente spørsmålet var uaktuelt.

innebære at de ansatte 1) blir innforstått med de særegne problemstillinger som denne formen for bosetting av vanskeligstilte innebærer, 2) får regelmessig kontakt med styrene i lagene/sameiene, og 3) er tilgjengelige hvis det er spørsmål eller problemer. En slik ordning imøtekommer flere ankepunkter og ivaretar informasjon på en bedre måte. Styrene er i større grad sikret å nå frem pr. telefon når de trenger det. Ved problemadferd som kommunen mener de i egenskap av å være **forvalter** ikke er ansvarlig for, kan de likevel ta ansvaret for at saken **følges opp** på riktig måte og i tilstrekkelig grad. En innflyttingsvert vil også virke gunstig.

Innledning

Denne undersøkelsen er opprinnelig initiert av Oslo kommunes Etat for Eiendom og utbygging (EEU). Etaten står for innkjøp av kommunale boliger i sameier og borettslag. Utgangspunktet for undersøkelsen var at etaten merket en stigende uvilje fra lag og sameier mot å selge til kommunen, og de ønsket da større kjennskap til grunnene for dette. Problemstillingen ble videre utformet i samarbeid med Oslo kommunale boligbedrift og Husbanken. Oslo kommunale boligbedrift (OKB) forvalter de boligene som EEU kjøper inn.

Bakgrunnen for kommunens oppkjøp av leilighetene er en politisk beslutning om at kommunen heller enn å bygge kommunale utleieboliger skal kjøpe andeler i eksisterende boligeiendommer (ref.□). En av grunnene til dette er et politisk ønske om at den kommunale boligmassen skal spres i større grad. Ønsket om spredning har også vært en føring når EEU har skullet kjøpe - boligene skal erverves i alle de forskjellige bydelene.

Samlet forvalter OKB over 8000 boliger som er eiet av kommunen. De fleste ligger i eiendommer eid av kommunen, men de senere årenes satsing på oppkjøp og noe tidligere boligmasse har gitt nesten 1900 boenheter i sameier og borettslag. Disse skal administreres på lik linje med boligene i kommunens egne gårdskompleks, samtidig som denne formen krever andre rutiner for kontakt med de berørte.

Ett av problemfeltene ligger i at kommunen ikke er én aktør, men har flere etater som har ulike ansvarsområder. Samordningen mellom de forskjellige organene fungerer ikke alltid på en tilfredsstillende måte. Mens EEU kjøper inn leilighetene og har kontakt med styrene i sameiene og borettslagene i den forbindelse, er det OKB som forvalter boligene og ofte bydelene som har ansvar for betaling og/eller oppfølging. Dette kan gi uklare ansvarsforhold og skape problemer overfor styrene.

Denne formen for kommunalt eie medfører altså utfordringer mht. koordinering for kommunen. Det som imidlertid i hovedsak belyses i denne rapporten er hvilke typer problemer kommunalt eie medfører *sett fra styrenes ståsted*, omfanget av disse problemene, hva styrene forventer og/eller frykter og hvordan kommunen kan møte disse forventningene. To tilnærminger er brukt, en kvantitativ spørreundersøkelse rettet til **alle** borettslag og sameier med kommunalt eide enheter, og en dyperegående intervjuundersøkelse med styrer i slike sameier/borettslag.

To metodiske tilnærminger til problemstillingen

Ved å bruke to ulike tilnærminger til problemstillingen får vi et bedre bilde av forholdene. Mens intervjuer gir et innblikk i situasjonen slik den oppfattes for de intervjuede og dermed viser kontekstene som vurderinger gjøres innenfor, gir en spørreundersøkelse et samlet bilde av hvor mange som har de forskjellige holdningene. Resultatene av spørreundersøkelser viser et representativt bilde av populasjonen, mens intervju gir dypere innsikt i hvilke virkeligheter holdninger og meninger er dannet innenfor. I forhold til kommunale andeler i borettslag og sameier vil dette innebære at dybdeintervju gir oss et bilde av borettslagenes og sameienes

generelle situasjon, hva det å ha en kommunal andel innebærer i deres øyne, hva som gjør at noen lag eller sameier er mer positive enn andre og hva som gjør noen spesielt negative.

Ved at vi har foretatt en kvalitativ undersøkelse i forkant av spørreskjemaundersøkelsen, har vi fått et bedre grunnlag å stille de interessante og viktige spørsmålene ut fra.

Både i den kvantitative og den kvalitative undersøkelsen har vi valgt å rette spørsmålene til styrene for borettslagene og sameiene. Styrene er valgt av resten av borettslaget/sameiet til å representere dem. Fremstillingene av forholdene vil trolig avvike noe fra de man ville fått fra "vanlige" beboere. Styrene har i større grad erfaringer med hva kommunen som eier medfører for styrene. De vil derfor kunne gi et mer omfattende bilde av denne siden av saken enn andre beboere. Samtidig som medlemmene i styret er beboere, ser de også i større grad forholdene utenfra. Styrene har kjennskap til hva som kommer av klager totalt sett, hvem som lett klager og hvem som ikke klager med mindre forholdene er ekstreme. De har derfor trolig en mer balansert holdning til forholdene enn beboerne.

I mange borettslag og sameier har det vært kun deler av styrene som har deltatt i intervjuet eller svart på spørreskjemaet. I intervjuene var det ofte de som hadde mest og lengst erfaring med kommunen som eier som fikk sin versjon fortalt. Andre i styrene kan ha hatt divergerende syn på forholdene eller deler av forholdene, uten at disse har kommet til orde eller villet tone flagg som uenig med de mer dominerende. Bildet styrene gir kan derfor ha blitt mer enhetlig enn det som er tilfelle.

Undersøkelsen presenteres i to adskilte deler som bygger på hver av de metodiske tilnærmingene. Del I omhandler den kvalitative undersøkelsen og gir et fyldig bilde av hva borettslagene og sameiene mener det vil si for dem å ha kommunen som medeier. I del II presenteres den kvantitative undersøkelsen. En del av funnene og inntrykkene fra intervjuene ses da nærmere på slik at vi vet i hvilken grad de er representative for borettslagene/sameiene generelt.

I både intervjuene og spørreskjemaet ble mulige tiltak fra kommunen for å bedre forholdet mellom lagene og kommunen behandlet. Resultatene fra disse delene av undersøkelsen presenteres samlet etter gjennomgangen av del I og del II.

Del I. Dybdeintervju med et utvalg styrer

Denne delen av rapporten omhandler den kvalitative siden av undersøkelsen. 20 styrer i borettslag og sameier er intervjuet om samarbeidet med kommunen og forholdet mellom styret, de andre beboerne og de kommunale leietakerne.

Analysen vil omhandle og presentere problemstillingen sett med styrenes øyne. Vi spør hva det innebærer for dem og de andre beboerne at kommunen har kjøpt seg inn i borettslaget eller sameiet. Gjennom intervjuene får vi en forståelse av helheten problemstillingen arter seg innenfor - hvordan borettslaget/sameiet fungerer i utgangspunktet, hvilke forhold de generelt står overfor, hva de opplever som vanskelig og hvilke typer beboere de generelt oppfatter som problematiske. Innenfor disse kontekstene kan de ulike sameiers og borettslags forhold til kommunen som eier være både varierte og ha fellestrekk.

De kommunale leietakerne er en uensartet gruppe. Mange forskjellige etater har hatt ansvar for tildeling og utarbeiding av kriterier for bolig. I noen av kommunens etater har ansatte tilgang på tjenestebolig. Ungdommer som har trengt et sted å bo har leiet seg inn i bofellesskap gjennom UNGBO. Funksjonshemmete har fått hjelp til tilrettelagte leiligheter. Flyktninger og folk med psykiske problemer har fått et tilbud. Den største "sekkeposten" er de "vanskeligstilte". Dette er ofte enslige forsørgere eller eldre eller andre med dårlig råd, men det kan også være andre med sosiale problemer (f.eks. alkoholproblemer).

I denne delen vil innledningsvis trekk ved utvalget presenteres. Dernest kommer analysen av intervjuene. Det er tatt utgangspunkt i de dimensjonene som for en utenforstående, fremtrer som de mest sentrale i forhold til problemstillingen.

Metode og utvalg

Til intervjuundersøkelsen ble det valgt ut et bredt spekter av typer sameier og borettslag. Det har den fordel at mange ulike problemstillinger har dukket opp. Et strategisk utvalg av intervjuobjekter er vanlig innenfor kvalitativ metode for å gi innblikk i eventuelle strukturelle skillelinjer og gi grunnlag for hypoteser om sammenhenger. Det har ikke vært et mål å ha et representativt utvalg. Kvalitativ metode har isteden den fordel at spørsmålene og hva det søkes svar på ikke er ensidig gitt i utgangspunktet. Der interessante sider ved saken kommer til syne, kan man ved hjelp av utdypende spørsmål få et fyldigere bilde av situasjonen.

Presentasjon av utvalget

Utvalget ble foretatt i samarbeid mellom Norges byggforskningsinstitutt og Etat for eiendom og utbygging ut fra ønske om å få representert:

- ulike deler av Oslo
- både store og små sameier/borettslag
- alle typer kommunale beboere (personale, flyktninger, vanskeligstilte, handikappede, psykisk syke og unge)
- andeler kjøpt både før og etter desentraliseringen av kommunenes flyktningemottak

- like mange sameier som borettslag

Tilsammen er det intervjuet styrer eller styrerepresentanter i 8 sameier og 13 borettslag . To borettslag ikke var med i det opprinnelige utvalget. Disse kom til ekstra i forbindelse med et intervju av naboborettslaget. Analysen vil i hovedsak omhandle de 19 opprinnelig uttrukne borettslagene/sameiene. De to ekstra er kun presentert i parentes i beskrivelsen av utvalget.

Spredning i byen

Under presenteres en seksdelt inndeling av Oslo og fordelingen på sameier/borettslag. Inndelingen er gjort ut fra sosio-økonomiske forskjeller, og er presentert nærmere i Hagen, Djuve og Vogt, 1994. Det er stor forskjell mellom hvor mange bydeler som faller inn i hvert område.

Område	Antall intervjuer
Indre vest - bydel 1, 2, 3	3
Ytre vest + Nordstrand - bydel 7, 8, 23, 24, 25	1
Indre øst - bydel 4, 5, 6	3
Eldre drabantbyer - bydel 10, 11, 12, 13, 14, 15	2
Ytre nord - bydel 20, 21, 22	2
Nye drabantbyer - bydel 9, 16, 17, 18, 19	8 (+2)
Sum	19 (21)

Ikke alle bydelene er representert, og noen områder er dårligere representert enn andre. Likevel er de fleste områdene av Oslo representert med minst to intervjuer. Ytre vest er kun representert med ett intervju. Et flertall av borettslagene/sameiene i materialet ligger i de nye drabantbyene (Søndre Nordstrand, Furuset, Stovner, Romsås og Grorud).²

Størrelsen på borettslagene/sameiene

I utvalget er både store og små borettslag og sameier representert. Størrelsene er konsentrert i to grupper - en med under 101 leiligheter (8), og en gruppe med rundt 200 leiligheter (7). De resterende er større. Både problemstillinger som er spesielle for små og store borettslag/sameier vil dermed bli belyst gjennom intervjuene.

Grupper kommunale beboere og forvaltere

Alle typer kommunale beboere og forvaltere er representert, men noen er det få av. Flere borettslag/sameier har mer enn en gruppe beboere. Forskjeller i styrenes holdninger til og erfaringer med de ulike typene leietakere og kommunale instansene, vil beskrives med utgangspunkt i de skillene styrene selv mener å se. Flyktninger er den gruppen kommunale leietakere som flest borettslag/sameier har erfaringer med (13 av 19).

Tidspunkt for oppkjøp av leiligheter

I halvparten av borettslagene/sameiene er kommunens leiligheter kjøpt i 1994/95. I resten er de kjøpt tidligere. Hoveddelen av de nyinnkjøpte leilighetene er tildelt flyktninger. De fleste leilighetene til flyktninger er kjøpt etter desentraliseringen av flyktingemottaket i 1994. Over

² For en oversikt over den faktiske geografiske spredningen av de kommunale boligene, se del II.

halvparten av disse borettslagene/sameiene hadde også andre kommunale leiligheter da kommunen kjøpte.

Fremleie

En "bakgrunnsvariabel" som fremkom i intervjuene er andelen leiligheter på fremleie totalt i borettslaget/sameiet. Omfanget av fremleie i de forskjellige borettslagene og sameiene varier. I de fleste borettslagene er det lite fremleie. Et unntak er der kommunen eier 25%. I tre av sameiene er så mange som halvparten av leilighetene leid ut. Det er imidlertid ikke i disse vi finner den største misnøyen med kommunalt eie av boliger. Andelen boenheter på fremleie ser derfor ikke ut til å ha en direkte innvirkning på syn på kommunalt eierskap. Mye fremleie kan likevel være en ulempe som gjør et sameie mindre rustet til å møte andre problemer som kan dukke opp i forbindelse med kommunalt eie.

Borettslagenes vedtektsbegrensninger³

Borettslagene kan vedta at kommunen ikke får kjøpe seg inn i laget i det hele tatt. OBOS har gitt en oppfordring om å sette grensen for kommunalt eie på 2% av boenhetene. Fire av borettslagene i undersøkelsen har ikke vedtekter som begrenser kommunalt eierskap. Et flertall (7) av borettslagene i materialet har en maksimumsgrense for kommunalt eie på 2%. To har grenser på 5% og 7%.

En del av borettslagene som har begrensninger, har i dag en høyere andel kommunale andeler enn det vedtektene åpner for. De forteller at de ikke vil gjøre noe for å kaste ut kommunen, men at de ikke vil la kommunen kjøpe flere eller erstatte leiligheter som eventuelt selges.

De fleste borettslagene har innført begrensningene i løpet av 1995.

Anonymitet

I intervjuene ble styrene lovet konfidensiell behandling av det de sa, slik at det ikke skal være mulig å gjenkjenne hvem som har sagt hva. For noen var dette en viktig garanti, mens andre gjerne kunne stått frem med det de fortalte. Sitatene i teksten er anonymisert slik at det ikke skal være mulig å identifisere hvilket lag/sameie som har kommet med uttalelsen. Eksempelvis er de stedene hvor styrene har uttalt 'borettslag' eller 'sameie' erstattet med 'borettslag/sameie'.

³ Sameiene har ikke anledning til å lage bestemmelser om hvor mange enheter kommunen kan eie, og det er ingen begrensninger i henhold til Eierseksjonsloven.

De mest negative og de mest positive

Det er et stort spenn i holdningene til kommunale leiligheter i de ulike borettslagene/sameiene. I fire borettslag/sameier var styret relativt positive til kommunale andeler. I fem borettslag/sameier var situasjonen tilspisset og frustrasjonsnivået høyt. De resterende ti styrene var oppgitt over forskjellige aspekter ved forholdene, men hadde kontroll over situasjonen. Vi skal skissere opp to historier som viser spennet fra de mest positive til de mest negative.

"De kommunale leilighetene representerer kontinuitet"

I et styre var de svært fornøyd med å ha kommunen som eier. De samme menneskene hadde bodd i de kommunale leilighetene i flere år, og det kom aldri noen klager på dem. Problemet i dette borettslaget/sameiet beskrev styret som fremleie på kortvarige kontrakter. Eiere leiet ut til ågerpris uten at de nødvendigvis betalte leie til borettslaget/sameiet. Kommunen derimot betaler leien punktlig og "legger seg ikke opp i styre og stell". Styret uttaler:

"Kommunen må beholde de seksjonene de har, og har de behov for det må de kjøpe flere. Poenget er at de ikke må leie gjennom uautoriserte selskaper. Vi har problemer med bolighaier som skal profitere på å leie ut"

"Alt for mange flyttet inn på en gang"

I et annet borettslag/sameie har de hatt svært store problemer. Mange personer med lite erfaring med norske boforhold flyttet inn på samme tid. De hadde lite erfaring med vår type bolig og det å bo tett med andre - de kastet søppel ut av vinduene, satte søppelposer i garasjen, brukte balkongen som lager, kastet alt mulig i toalettet, tømte suppegryter ut av vinduene, og ungene bæsjet i oppgangene. Kommunen ga ingen hjelp til de innflyttede mht. bruk av bolig og fellesarealer, og viste heller ingen forståelse for de økonomiske belastningene som forholdene medførte:

"Da det var på det verste sendte jeg månedlige rapporter for brudd på husordensregler. Etter en episode med ruteknusing hvor det var vitner til stede, sendte vi regning til kommunen. Svaret fra kommunen var at kommunen ikke hadde ansvar for sine beboere."

I dette borettslaget/sameiet sier styret samstemmig at de i fremtiden ved leilighetskjøp ikke vil flytte inn i sameier eller borettslag hvor kommunen har andeler.

Sentrale problemer

I den følgende analysen vil vi konsentrere oss om hva som er problematisk når kommunen blir eier, på tross av at ikke alle styrene er like negative til kommunen som eier. Fremstillingen vil kunne gi et mer negativt inntrykk enn det rette. Fokus på problemene gjør det imidlertid mulig å se gode måter å tilrettelegge for bedre samarbeid.

Når situasjonen mellom styrene og kommunen virkelig skjærer seg, har det, sett fra styrenes side, ofte vært følgende utvikling i saken; 1. beboer(e) skaper problemer, 2. det er vanskelig å få tak i

kommunen, 3. kommunen takler problemene dårlig. Sett fra borettslagenes/sameienes side er det i alle faser kommunens ansvar at det blir vanskeligheter selv om de opprinnelige problemene som oftest bunner i uønsket atferd fra leietakerne.

Når imidlertid forholdet mellom kommunen og borettslagene/sameiene generelt skal **forbedres**, er historien ikke så enkel som skisseringen ovenfor - det dreier seg om flere dimensjoner. Forspillet til at borettslag setter en grense for prosentandelen kommunale andeler, og at sameier prøver å stoppe kommunalt oppkjøp, handler vanligvis **ikke** om en dramatisk forhistorie med problematiske leietakere.

Vi skal i analysen av materialet presentere noen dimensjoner som problematikken kretser rundt. Grovt sett handler det om

- forskjell mellom eiere og leietakere
- frykt og myter
- merarbeid for styrene
- mindre kontroll over privatsfæren
- problemer ved plasseringer av leietakere
- dårlig håndtering av problemer fra kommunens side

I analysen vil det ikke legges stor vekt på å presentere problematferd. Det fokuseres heller på strukturelle sider ved sakskomplekset enn beskrivelser av probleμβeboere. Innledningsvis skal det også poengteres at det med en hel del kommunale leieboere **ikke** er problemer. I halvparten av de intervjuede borettslagene og sameiene har det vært små eller ingen problemer med de kommunale leietakerne.⁴

Kontekst - bomiljø der de fleste eier.

Styrenes syn på kommunen som andelseier i borettslag og sameier dannes innenfor en kontekst. I bunn i denne konteksten ligger et skille mellom **eiere** og **leietakere**. Alle i styrene er eiere mens alle de kommunale beboerne er leietakere. I intervjuene dukket det ofte opp polariteter når det var snakk om hvem som generelt sett innebærer problemer og hvem som i mindre grad gjør det. Et flertall mente at mye forskjell ligger mellom de som eier og de som leier. I to styrer understreket man dette med å si at de ikke tror det er forskjell mellom kommunale leietakere og andre som bor til leie.⁵

Uvilje mot fremleie

Alle styrene hadde en generell uvilje mot fremleie. Denne uviljen har flere sider. Styrene regner med at leietakere er mindre stabile i bomiljøet enn eierne. De antar derfor at leietakerne vil delta i ulike aktiviteter i mindre grad enn andre enten det er snakk om sosiale tilstelninger eller dugnader. Mange styrer forteller at leietakerne i liten grad deltar på dugnad, men de fleste legger til at mange eiere også unndrar seg slike plikter. Fordi det ikke vil få økonomiske konsekvenser for leietakerne om det fysiske miljøet forfaller, mener mange at leietakere er mindre opptatt av vedlikehold og stell av fellesområder og eget hjem.

⁴ Dette sammenfaller med de representative tallene i del II.

⁵ Noen få var uenige i at skillet går mellom eiere og leietakere. I ett styre mente de problemene var knyttet til om man får kommunal hjelp eller ikke. To andre styrer understreket sterkt at et skille mellom mottakere av hjelp og andre var uvesentlig. I to styrer mente man skillet gikk mellom fremmedkulturelle og norske.

Hvorvidt det finnes en reell forskjell mellom atferden til leietakere og eiere er usikkert, men siden de aller fleste styrene anser leietakere generelt som mindre gunstige for bomiljøet, stiller beboerne i de kommunale leilighetene med et "handikap" i utgangspunktet - de er uønskete fordi de er leietakere.

Frykt for problemer

Når borettslag og sameier ønsker å begrense kommunens andeler er det for mange etter "føre var" prinsippet. De er engstelige for hva de kan få av leietakere. Denne engstelsen kan i stor grad se ut til å henge sammen med myter om kommunale leietakere som verre enn realiteten. Mens skrekkhistorier blir utpenslet i avisene, er det ingen nyhet av interesse at en flyktningfamilie, to gamle damer og en alenemor glir godt inn i et bomiljø.

Representative erfaringer?

For å få et bilde av hvilke forestillinger styrene i sameiene og borettslagene hadde om kommunale leietakere, ble de spurt om de trodde deres erfaring med kommunale leietakere var representativ. Med unntak av de som hadde svært store problemer, svarte nesten alle at de trodde de "hadde vært heldige". De mente kommunale leietakere generelt er mye vanskeligere enn det de selv erfarte. I de lagene/sameiene hvor det hadde vært **store** problemer, trodde styret deres erfaringer var helt vanlige. At så mange som selv sier deres problemer er begrensete mener de er heldige og at de med store problemer mener de er representative, indikerer at bildet av "den kommunale leieboer" er verre enn realiteten. Den kvantitative delen av undersøkelsen bekrefter dette (se del II). Både spørreundersøkelsen og intervjuene indikerer at det generelt er mindre problemer med beboerne enn det styrene frykter og forventer.

De intervjuede var i stor grad uvillige til å svare på hvilke generelle syn de hadde på kommunale leietakere. Spørsmål om hva de hadde hørt om andres erfaringer ble i stor grad ikke besvart. De mente de ikke hadde tilstrekkelig grunnlag til å uttale seg om kommunale leietakere generelt.

Redd det ukjente

I intervjuene kom det frem hvordan man er tilbøyelig for å være redd for det man ikke kjenner til. Ett styre fortalte at de på tross av noen små kulturforskjeller var glade så lenge de kunne beholde de bosniske flyktningene i leilighetene. De fryktet at kommunen når bosnierne flytter hjem vil plassere folk med narkotika- eller alkoholproblemer i leilighetene. I et annet styre er derimot bosniske flyktninger skrekkvisjonen:

"For meg står skrekken for bosniere når man ikke gir noen form for psykisk støtte. Stotteapparatet finnes ikke. Å få slike inn her er den store skrekken".

I et tredje borettslag/sameie hadde man denne typen redsler før innflyttingen, men de ble gjort til skamme:

"Da jeg så at det skulle komme en bosnisk familie i etasjen under tenkte jeg at det ikke var et gode for sameiet. Men jeg tok feil, det har vært hyggelig."

Eksempelene ovenfor viser at det fremmede ofte virker truende, men at redsler kan gjøres til skamme når det er mennesker og ikke stereotyper det dreier seg om.

Frykt for effekten på pris

Et annet forhold som det knyttes frykt til i forbindelse med kommunale andeler er **pris**. De fleste styrene trodde kommunale andeler i laget/sameiet påvirket prisen ved salg av bolig. Hvorvidt dette medfører riktighet er uvisst, men på spørsmål om styrene som resultat av dette hadde hatt mye pågang av potensielle kjøpere som ville vite om det fantes kommunale leietakere i gården før de ga bud, var det få som hadde erfart dette. Det tyder på at kjøpere ikke er svært opptatt av dette forholdet på et generelt plan. I tilknytning til noen spesielle områder hvor det har vært store mediaoppslag om boforholdene virket det imidlertid som om sammenhengen var mer reell. Det ser ut som sterke rykter om problemer får effekt på prisene.

Ett styre sier at de ikke tror antallet kommunale andeler har betydning for prisene i laget/sameiet, men at andelen fremmedkulturelle er avgjørende og mener at kjøpere studerer navnene på ringeklokkene i oppgangen når de er på visning.

Hvilke erfaringer kjøperne har fra tidligere kan også spille inn. Flere av de intervjuede sa de aldri ville kjøpe seg inn i et lag eller sameie hvor kommunen hadde andeler. Det gjaldt særlig styremedlemmer i de borettslagene/sameiene hvor det har vært store problemer.

Uavhengig av om kommunalt eie i borettslag/sameier fører til lavere pris på de resterende boligene, er dette en redsel som beboerne sitter med og som gjør dem negative til kommunalt eie.

Merarbeid for styrene

En sentral side ved kommunalt eierskap som gjelder for nesten alle styrene, er at det medfører merarbeid. Styrearbeidet er som regel ulønnet eller dårlig lønnet arbeid, og det kommer for de fleste på toppen av annen aktivitet (f.eks. lønnet arbeid ute og ulønnet arbeid hjemme). Selv om det å sitte i et styre er frivillig, er det i stor grad også noe man gjør av plikt. I små sameier/borettslag kan det være en oppgave som går på rundgang. Innenfor en slik kontekst er det klart at alt merarbeid oppleves belastende. Når en del merarbeid i tillegg oppleves som unødvendig og et uttrykk for manglende respekt fra kommunens side, er det ikke forbausende at mange blir negativt innstilt.

Mange etater å forholde seg til

Merarbeidet kan være av flere forskjellige typer, og noen er større i omfang enn andre. For det første forteller mange om uklarheter i forhold til hvilken etat de skal henvende seg til i sammenheng med forskjellige sider ved eierskapet.

"Da Oslo kommune insisterte på å kjøpe disse seksjonene, stod de på hardt. Da saken endelig hadde gått i orden, og vi hadde bestilt innbetalingsblanketter for fellesutgifter og sånt, begynte det å hagle inn med brev om at eierskapet skulle splittes opp. Etat for eiendom og utbygging skal være eier, OKB skal være forvalter, bydelsadministrasjonen skal være utleier, mens det lokale sossialsenteret skal være ansvarlig for den videre oppfølgingen. Hvem som skal ha innkalling til sameiermøter og referat kunne ikke Oslo kommune svare på selv engang. Etter to måneders eierskap hadde vi fire instanser og seks ulike kontaktpersoner å forholde oss til. Etat for eiendom og utbygging sitt svar er at dette er ikke så ille, det er OKB som er ansvarlig for det meste. Samme dag får vi brev fra sosialkontoret der vi presenteres for kontaktperson nr. 7 som skal være ansvarlig for videre oppfølging."

Dette eksemplet er ikke det eneste. I de fleste sameiene/borettslagene hvor det har vært kjøpt leiligheter de siste årene har det gått en viss tid før det er blitt klarhet i hvor henvendelsene skal gjøres. Flere forteller at de har valgt seg en instans de adresserer henvendelsene til uten at de vet om alt kommer dit det skal. I en del sammenhenger medfører denne uoversiktligheten merarbeid ved at informasjon må sendes flere ganger til ulike instanser eller ved at flere kontaktpersoner må orienteres. I tillegg oppleves situasjonen frustrerende fordi styrene mangler oversikt over hvem som har ansvaret.

Vanskelig å nå frem til den ansvarlige

En annen gjentatt problemstilling er at det er vanskelig å nå gjennom til de ansvarlige i kommunen. Siden styreverv er noe man påtar seg ved siden av ordinært arbeid, kan det for noen være vanskelig å få ringt innenfor de forskjellige kommunale etatenes åpningstider. Når man i tillegg ikke kommer frem til rette vedkommende gang på gang, oppleves det vanskelig.

Mer merarbeid enn med vanlig fremleie

Når styrene forteller om merarbeid i forbindelse med kommunalt eierskap, kontrasterer de det ofte til situasjonen med eiere som selv bor der eller ordinære eiere som leier ut på fremleie. Fremleie generelt medfører merarbeid for styrene ved at de må forholde seg til både eier og leietaker med informasjon og utsendelser. Kommunen er ifølge noen styrer dårligere til å bringe informasjon videre enn andre eiere:

Vi har opplyst om hvor kjellerboder er. Dette er ikke brakt videre til de kommunale leietakere. Kommunen kommer til oss og skal ha svar på ting, men de bringer det ikke videre.

Det blir også mer merarbeid ved kommunalt eie fordi det er vanskeligere å komme gjennom til de som har ansvaret. I et borettslag/sameie hvor de er helt avhengige av at alle stiller på dugnad, stimulerer de til deltakelse ved at de som ikke deltar plikter å betale et gebyr. Kommunen nektet imidlertid å betale gebyret da den kommunale leietakeren ikke hadde deltatt. For styret var det så en stor jobb med flere runder med kommunen før pengene kom inn. Dette opplever styret som "unødvendig merarbeid" og fortalte om de andre eierne hvor slik betaling aldri ble et problem.

Noen styrer hevder også at utskiftingen av leietakere med det merarbeid det medfører (f.eks. nye skilt på ringeklokke og postkasse), skjer hyppigere i kommunale leiligheter enn i andre.

Beboere som krever mye oppfølging

I tillegg til at kommunale andeler generelt medfører merarbeid uavhengig av hvordan beboerne fungerer, kan ulike grupper kommunale beboere skape ekstra belastninger. I forbindelse med fremmedspråklige kan det gjelde kommunikasjon og informasjon. For å sikre at husordensreglene blir forstått bør de oversettes til et språk beboerne kan lese. I tillegg kan det være mye annen informasjon om hvordan borettslaget/sameiet fungerer som bør forklares. Ingen av de intervjuede kan fortelle at de har fått språkhjelp fra kommunen, og mange etterlyser det.

Den tyngste formen for merarbeid oppstår i forbindelse med beboere som er ukjente med normer og regler for norsk/vestlig boskikk. Her kan det både dreie seg om fremmedkulturelle og om norske som har vanskelig for å forstå hva det betyr å bo tett med andre og hvilke hensyn man da tar. Hvis problemene vedvarer og eventuelt blir svært alvorlige, kan det bli snakk om svært store

belastninger for styret. I slike saker må styret forholde seg til flere ulike aktører - leietaker må irettesettes, det må mekles mellom leietaker og naboer og kommunen må informeres om forholdene.

Denne type problematikk benevner styrene ofte som manglende "botrening", og det har vært et gjennomgående tema for styrene i intervjuene. Som vi ser i del II er dette også den hyppigst nevnte grunnen til problemer. Styrene opplever at det offentlige pålegger dem oppgaver som de mener ikke er eller burde være deres ansvar. Når kommunen går inn og ordner husvære for et menneske eller en familie, mener styrene det samtidig er kommunens ansvar at leietakerne får nødvendig informasjon og rettledning.

På informasjonssiden er husordensreglene vesentlige. Alle sameier og borettslag har ikke samme praksis, men vanligvis får nye eiere husordensregler i forbindelse med overtakelse av leiligheten. Styrene forventer derfor at eieren (kommunen) kommuniserer innholdet videre til leietakerne. Hvorvidt kommunen faktisk gjør rede for husordensreglene er uvisst, men styrene mener leietakerne ofte ikke har fått denne type informasjon på en måte som gjør at de har forstått den.

Andre typer informasjon kan være mer eksplisitt knyttet til hvert sameie/borettslag eller det kan være generell informasjon som omhandler hva det å delta i et fellesskapet innebærer. Særlig er det nødvendig at leietakeren får en forståelse av hvordan han/hun skal forholde seg til felles fasiliteter (f.eks. vaskekjeller og felles varmt vann og fyring). I et eksempel drev en leietaker utstrakt utlufting av leiligheten om vinteren. I borettslaget/sameiet er det felles fyringsanlegg og fyringsutgiftene gikk opp. Da leietakeren ble bedt om å slutte å luften i timevis, svarte vedkommende at det var kommunen som betalte strømregningene, så det var vel ikke så nøye. Det tok styret lang tid å få vedkommende til å skjønne at det i stor grad var de andre i sameiet som betalte for dennes forbruk gjennom felles fyringsanlegg. Da forholdene imidlertid var avklart etter mye om og men, hadde leietakeren stor forståelse for systemet og endret atferd. Poenget for styret var at prosessen var tid- og energikrevende, og de følte at det burde vært unødvendig.

"Botrening" handler både om informasjon før leieforholdet tar til og om oppfølging i det daglige. Grensesetting er ubehagelig og oppleves som belastende for dem som utfører det. I intervjuene fremkommer det også flere historier hvor den som har irettesatt en leieboer er blitt truet av denne.

I tilfeller der de nyinnflyttete aldri har bodd i leilighet før, kan omstillingen være ganske stor og kreve mye arbeid fra styret. Historier om folk som kaster alt mulig i do, tømmer søppel og matavfall ut av vinduet og bruker balkongen som lager og tørkesnor er ikke unike. I et styre forteller de:

"Tilstandene har vært helt håpløse her nede. Vi har lært opp kommunens leietakere og det har vært en kjempejobb."

Det er her viktig å påpeke at flere av styrene er redde for at deres kritikk og ønsker om hjelp skal oppfattes som fremmedfrykt eller rasisme. I et område med mange fremmedkulturelle uttaler en:

"Vi har gjort det klart for kommunen at det ikke er rasediskriminering det dreier seg om. Hvis rase hadde vært et problem hadde vi ikke bodd i området."

Botrening består av forskjellige elementer som kommunen i varierende grad kan ivareta. Noe daglig oppfølging kan det være naturlig at skjer naboer imellom. Slik det er nå er imidlertid botrening verken tematisert fra kommunens side eller noe styrene føler de kan få noe assistanse til.

Mange styrer er derfor gått helt i lås og sier med store bokstaver at de ikke er villige til å bruke store deler av sin fritid på noe de anser som kommunens ansvar.

Uheldige plasseringer

Hvordan kommunen plasserer beboerne er et sentralt punkt i flere intervju. I et styre sier de:

"Man må ha en fornuftig balansegang når det gjelder å plassere folk sammen. Kommunen bør ha ansvar for hvem de plasserer sammen. Det er vi som får problemer med mas på døra for å lære dem opp når det gjelder å bo."

Økte belastninger der det alt er problemer

En avgjørende skillelinje ser ut til å være hvor godt borettslaget/sameiet fungerer i utgangspunktet. De mest negative er de borettslagene/sameiene som allerede har store problemer. I flere av tilfellene har kommunen gjennom oppkjøp og plassering forsterket en vanskelig tendens i området. Det gjelder der kommunen har kjøpt opp leiligheter i "billige" områder hvor pengesterke med mulighet for å flytte gjør det, det gjelder områder som er nye og derfor allerede har mye turbulens, og det gjelder sameier/borettslag som av andre grunner har store belastninger (f.eks. økonomiske eller praktiske problemer).

I områder hvor det er problemer fra før blir styrene ekstra redde for mer problemer og derfor fiendtlige til kommunalt oppkjøp. Et eksempel er et område som fordi det er nytt har mange barn/unge og dermed stor slitasje på lekeområdene og et hardt klima for unge. Når det i de kommunale leilighetene plasseres familier med mange barn som sliter på fellesanleggene eller unge som pga. traumatiske opplevelser er vanskelige, forsterker det tendenser som allerede er tilstede.

Et annet eksempel er små sameier/borettslag hvor bemanning kan bli et spesielt problem. Når det er få seksjoner å ta av er det få som kan være styreleder, medlem, sekretær etc. Ofte blir de samme sittende i årevis, og når disse vil ut er det vanskelig med rekruttering. En kommunal leilighet minsker antallet aktuelle kandidater med én og oppleves som å forsterke rekrutteringsproblemene.

Små borettslag/sameier er avhengig av deltakelse på dugnad

De fleste borettslag og sameier har en eller annen form for dugnad hvor det gjøres noe for fellesskapet. Hvor sårbart et sameie eller borettslag er overfor manglende deltakelse fra beboerne er avhengig av hvor mange som stiller opp ellers og om ting blir gjort. I små borettslag eller sameier er det ikke uvanlig med en eller annen form for gebyr til de som ikke møter opp.

Fra intervjuene fremgår det at de kommunale leietakerne i svært liten grad stiller opp på dugnader. I de fleste store lag/sameier er det mange andre som heller ikke kommer, både andre leietakere og eiere. For disse er det vanligvis ikke et problem at ingen stiller opp fra de kommunale leilighetene. For små lag/sameier kan det imidlertid være et stort problem fordi det kreves en viss mengde mennesker for å få en jobb gjort. I små lag/sameier bør derfor den kommunale leietakeren være en som kan ta i et tak og ikke f.eks. en funksjonshemmet.

Overfylte leiligheter

Et tredje problem i tilknytning til plassering er overfylte leiligheter. At svært mange mennesker flytter inn i en leilighet skjer delvis i tråd med kommunens intensjoner og delvis uten at kommunen har kjennskap til eller godkjent det. Et par styrer forteller om leiligheter hvor slektninger av de som bor der også bebor leiligheten i lange perioder av gangen.

Overfylte leiligheter skaper flere problemer for borettslaget/sameiet. For det første forteller flere styrer at det fører til mer bråk når det f.eks. er mange barn i en liten leilighet. For det andre blir det vanskeligere å vite hvem som hører til i leiligheten og dermed holde noe oppsyn med "ukjente". For det tredje skaper mange mennesker et større forbruk av fellesgodene. Mange barn gjør at fellesarealene slites mer (utearealer, oppganger, lekeapparater), og mange mennesker generelt gjør at det forbrukes mer av varmt vann og strøm.

Flere styrer sier derfor at de ønsker regler for hvor mange som skal kunne bo i hver leilighet og garanti fra kommunen om at leiligheten kun skal inneholde et visst antall mennesker. Mens det tidligere fantes helsemessige bestemmelser som regulerte dette, opplever styrene nå at det er fritt fram.

Mangler tillit til kommunens håndtering av problemene

Hvordan kommunen håndterer de problemene som dukker opp er avgjørende for borettslagenes/sameienes forhold til kommunale andeler generelt. Her spiller både erfaringer og antakelser inn. Mens flere styrer har erfart hvordan kommunen har taklet klager og problemer, og dermed har gjort seg opp en kvalifisert mening om forholdene, er dette et sentralt punkt også i de styrene som ikke har erfaringer med dette. I flere av disse styrene tror man at kommunen verken er innstilt på eller i stand til, å løse problemer som måtte oppstå. I noen grad gir det utslag i at de ikke formidler hvilke problemer som finnes til kommunen - de mener det ikke vil komme noen bedring ut av det. Bildet er imidlertid langt fra entydig - noen styrer har også opplevd god håndtering fra kommunens side ved vanskelige situasjoner.

Det tar lang tid før problemene blir løst

Flere av borettslagene/sameiene som har hatt store problemer har erfart at kommunen ikke har møtt dette på en god nok måte. Tidsaspektet er sentralt - hele prosessen fra noe blir et problem til det har fått en løsning tar for lang tid. For det første tar det ofte lang tid å få svar på skriftlige henvendelser. Så tar det lang tid før noen fra kommunen tar opp problemet med beboerne det gjelder. I noen grad er det kommunikasjonen innad i kommunen som tar lang tid. I et tilfelle hvor manglende vedlikehold var problemet, ble problemet ikke løst før i retten fordi ulike etater hadde ansvar for forvaltning og vedlikehold.

I de tilfellene der problemene bunner i voldelig atferd eller trusler fra en leietaker, blir tidsaspektet spesielt kritisk. Flere forteller at de må gå via rettsak for å bli kvitt folk som er kriminelle:

"I utkastelsessaken forventer vi at det blir gjort noe med en gang, men det skjer ikke. Det er det som er så fortvilet - at vi blir truet på livet med våpen ..."

Slike saker er det svært belastende for de som erfarer det. Det oppleves som et overgrep fra det offentlige å utsettes for trusler i bomiljøet som skal være den enkeltes "trygge havn".

Tør ikke klage

Fordi beboerne mangler tillit til at kommunen kan og vil gjøre noe med problemet, er det flere som ikke tør klage. Flere styrer forteller at folk ikke klager fordi de er redde for represalier fra leietakeren. I et tilfelle ville en som var blitt truet på livet ikke lage sak overfor styret eller kommunen fordi hun heller ville selge leiligheten og flytte. Hun stolte ikke på at kommunen ville håndtere problemet godt nok, og forventet at hun derfor måtte flytte i alle fall. Saken ville bli stående skriftlig i styrets papirer, og det ville gi en dårligere pris på leiligheten.

Problemen tas ikke alltid på alvor

Når kommunen ikke yter hjelp føler styrene at deres problemer ikke tas på alvor. Det gjelder uavhengig av problemenes alvorlighetsgrad. Flere situasjoner har blitt mer tilspisset og vanskeligere enn nødvendig fordi de ikke er blitt møtt på en god måte fra starten. Særlig gjelder det i forbindelse med problemer med leietakernes bovaner. Kommunen har ikke stilt opp med nødvendig rettledning og korreks. I et tilfelle lovet kommunen hjelp som de ikke har gitt:

"De kom rett fra flyktningeleirer. Sameiet presset kommunen for å få tolkehjelp. Til tross for løfter fikk vi det ikke."

I et annet tilfelle hvor det hadde vært mye problemer med en familie, trodde kommunen blindt på familien som sa de ikke hadde gjort det de ble anklaget for, uten å undersøke om det fantes grunner for å gjøre noe med forholdene.

De få styrene som har erfaring med ordninger som burde sikre bedre kontakt mellom borettslag/sameier og kommunen, har ikke alltid sett at det har hjulpet. I ett styre forteller de:

"Det har vært en rekke kontaktpersoner. Så snart det trykker på får vi en ny kontaktperson."

I to andre styrer forteller de at det har vært både flyktingeteam og flyktingekonsulenter i bildet, men disse har ikke fulgt opp regelmessig - kun vært der i starten.

Kontrast mellom etater som gjør noe og som ikke gjør noe

Midt blant de mange historiene om at kommunen ikke tar problemer på alvor, fortelles det også om etater som takler vanskeligheter på en god måte. I flere borettslag/sameier har de erfart at den ene etaten gjør en god jobb mens den/de andre gjør en dårlig. I et par borettslag/sameie fremhever de at den lokale bydelen er en bedre forvalter enn OKB, og tror det bunnar i mer kjennskap til og interesse for lokale forhold. I et annet borettslag/sameie mener de imidlertid at OKB gjør en bedre jobb enn bydelen og begrunner det med at OKB er mer "proffe". Samarbeidet med spesielle institusjoner som Dikemark og PRO ser også ut til å fungere godt.

Styrene er mer overbærende med problemer som dukker opp hvis de umiddelbart får en løsning eller kommunen viser at de vil gjøre noe.

Mister kontroll over privatsfæren

Boligen er en privat enklave trukket tilbake fra offentlige plikter og et sted man skal kunne slappe av. Styrene opplever det som kommunen legger sine plikter over på private når de sender folk med lite botrening til et sameie/borettslag. Når problemene blir så store at folk med styreverv ikke kan

slappe av hjemme fordi de føler seg truet eller konstant blir stilt overfor problemer, mister de sin "trygge havn".

Krefter og fritid går med til oppgaver som styret føler ikke er deres ansvar i utgangspunktet. I intervjuene er derfor et stadig tilbakevendende utsagn; "vi vil ikke være sosialarbeidere".

Ønsker mer innflytelse på hvem som får bolig

Styrene ønsker kontroll med eget bomiljø. En slik kontroll opplever de å ha i større grad når privatpersoner driver fremleie enn når kommunen er eier. Flere styrer forteller at de ved kommunale leiligheter ikke har visst på forhånd hvem som er flytter inn og at det oppleves som uholdbart.

I praksis er det lettere å bli kvitt beboerne som ikke fungerer ved vanlige fremleieforhold enn ved kommunalt eie. Rent juridisk kan private fremleiere være like bundet som kommunen, men de klarer likevel å avslutte leieforholdet. For styrene er det realiteten som er avgjørende heller enn det juridiske rundt forholdene, og realiteten er at styrene lettere får ut problembeboere som leier av private eiere enn som leier av kommunen.

I flere styrer ønsker de å få godkjenne de som skal bo i kommunale leiligheter på forhånd slik at de kan nekte å ta imot noen de vet har en problematisk bohistorie. Noen er innforstått med at dette rent etisk og praktisk kan være vanskelig, men slik det er nå føler de seg overkjørt og avmektige overfor eget bomiljø. Hvis kommunen inngår i en dialog med styrene i forbindelse med utplasseringene vil styrene oppleve mer kontroll over egen situasjon. God kjennskap til de nye beboerne gjør også at styrene kan møte dem på en bedre måte.

Ansvarsfraskrivning ved vedlikehold

For noen av borettslagene/sameiene i intervjuene har vedlikeholdet i kommunens leiligheter blitt et problemområde. En del vedlikehold er slik at borettslaget/sameiet blir skadelidende hvis det ikke utføres på en god måte. Borettslag/sameier som er 30-40 år gamle begynner å trenge indre vedlikehold av elektriske opplegg eller rør- og kransystemer. Hvis ikke utskifting av gamle deler skjer, risikerer man store ødeleggelser i hele fellesanlegget. Sett med styrenes øyne viser kommunen liten respekt for dette. I flere tilfeller har de fraskrevet seg ansvaret og sagt at leietakeren skal ordne det. Mye av det vedlikeholdet som etter Husleieloven (16. juni nr. 6, 1939) påhviler utleier (§ 18), har kommunen i sin standardkontrakt overført på leietaker. I borettslags/sameiers perspektiv er det en intern sak mellom utleier og leietaker hvem som utfører det nødvendig vedlikehold, bare det blir gjort. Å påse at det blir gjort ser de som eierens/kommunens ansvar.

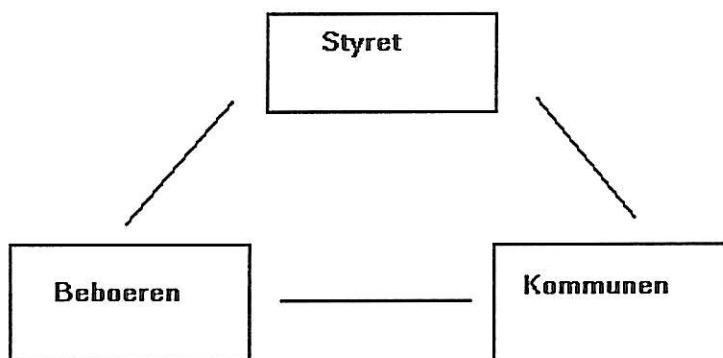
De styrene vi snakket med opplevde overføringen av ansvaret fra kommunen til leietaker som svært problematisk. De er ikke innforstått med kommunens spesielle kontraktsformuleringer, og mener det handler om den type vedlikehold som er eiers ansvar. At kommunen velter ansvaret over på leietakerne finner de uriktig. Et styre vektla i den forbindelse at beboerne ikke hadde råd til den type vedlikehold. I et annet styre understreket man at beboerne ikke alltid har kompetanse og fysiske evner til å utføre nødvendig arbeid. For borettslagene/sameiene blir imidlertid det største problemet at arbeidet ikke blir utført.

I alle sakene av denne art har styrene stått på for å få kommunen til å betale for å få utført sin del av forpliktelsene. Igjen har det dreiet seg om tid og merarbeid. Styrene føler seg handlingslammet

i forhold til egen virkelighet. Det flere styrer ønsker er en mulighet til å ordne opp og sende kommunen regning etterpå. Alternativt bør man kunne ta kontakt med kommunen og få et svar, enten ordner de det selv raskt, eller så kan borettslaget/sameiet selv ordne opp og sende regning. Det kommunen i stor grad praktiserer idag er å skyve problemet over på leietaker og overse de følgene det har for sameiet/borettslaget.

Uavklarte roller for styrene og kommunen

Når en leietaker tildeles en kommunal bolig er det tre aktører som er involvert - styret, beboeren og kommunen. Relasjonene mellom disse må fungere tilfredsstillende.



Ut fra det vi har sett i intervjuene er det flere av disse relasjonene som ikke fungerer slik styret kunne ønske seg. Styrene vektlegger imidlertid relasjonene knyttet til kommunen som mest problematiske. For det første skaper kommunen som forvalter merarbeid for styrene ved sin driftsform (mange etater og vanskelig å få kontakt). For det andre har styrene forventninger om at kommunen skal ta et mye større ansvar overfor beboeren enn det kommunen gjør. Her er det delvis snakk om en manglende rolleavklaring ved at styrene forventer noe av kommunen som kommunen ikke mener er forvalterens ansvar.

Eksempelvis mener styrene at informasjon og opplæring i boskikk og husordensregler er kommunens ansvar og ikke deres. I et styre sier de:

"Kommunen fordrer at det er vi som skal lære dem å bo. Men det er ikke vårt ansvar. Å sitte i et styre er så mye arbeid fra før at vi ikke har tid til å drive opplæring."

Også når det gjelder kriminell oppførsel fra beboere som vandalisme, vold eller trusler, forventer styret at kommunen skal ta et ansvar og flytte personen ut av boligen. Kommunen mener imidlertid at dette er politisaker som skal anmeldes og som kommunen ikke har et direkte ansvar i forhold til. Vedlikehold er et tredje punkt hvor styrene forventer et større engasjement fra kommunen enn det kommunen mener er rimelig.

En rolleavklaring mellom styrene og kommunen, hvor kommunen klargjør hva som er forvalters ansvar, vil kunne være gunstig. Samtidig kan det ha en negativ effekt fordi det tydeliggjør at private utleiere i praksis er villige til å ta mer ansvar i forhold til en problematisk leietaker enn kommunen (f.eks. ved å si opp leiekontrakten uavhengig av om dette er lovlig eller ikke).

Styrenes holdninger til kommunen og beboerne

Holdningene styrene har til kommunen som forvalter er ikke sammenfallende med holdningene de har til beboerne. Et flertall er mindre frustrerte over beboerne enn over kommunen som forvalter. Det som eventuelt blir problematisk kan i stor grad tilbakeføres til kommunen. Når en beboer ikke opptrer i samsvar med regler og boskikk er det i styrenes øyne kommunen som ikke har gjort jobben sin mht. informasjon og opplæring. Når styrene ikke får tak i de ansvarlige i kommunen, eller forvalterne ikke oppfyller deres forventninger, er det også kommunen som feiler. De fleste mener at det innebærer ulemper at kommunen er andelseier uavhengig av om beboerne skaper problemer eller ikke.

Lite fordeler med kommunen som andelseier

På spørsmål om kommunen som andelseier innebærer **fordeler**, svarer de fleste nei. En del styrer trekker etter hvert likevel frem at fellesutgifter/husleie betales som de skal av kommunen, noe ikke alle andre eiere er like flinke til. I ett tilfelle er beboerne i de kommunale leilighetene mer stabile enn andre beboere, og det fremheves som positivt. I et annet tilfelle ble leilighetene solgt av laget/sameiet til kommunen fordi det var vanskelig å selge leiligheter på et gitt tidspunktet. Ved å selge til kommunen fikk de dermed solgt til en pris de kunne leve med på det tidspunktet de ønsket å selge.

Beboerne er en uensartet gruppe

Selv om de færreste ser noen særlige fordeler ved kommunen som andelseier, er de kommunale leietakerne i mange tilfeller uproblematiske. I mange av lagene/sameiene som er intervjuet er det små eller ingen problemer med beboerne, og i flere andre lag/sameier forteller de at de fleste er greie, men at et mindretall ødelegger.

De kommunale leietakerne kan grupperes etter hvordan styrene oppfatter dem:

1. Uproblematiske - styret vet nesten ikke hvem de er og det er ikke problemer med dem
2. Er som andre - styret får kanskje litt klager av og til, men ikke noe vesentlig
3. De har andre og irriterende vaner - f.eks matlukt og barn som er oppe sent
4. De bryter regler fordi de ikke vet bedre - de kan rettledes, men det krever innsats fra styret
5. Forferdelige - de er truende, ødeleggende, arrogante, kriminelle eller lager mye bråk

Styrenes beskrivelser av lagenes/sameienes frustrasjoner over beboerne ser i noen sammenhenger ut til å være avhengig av hvem som sitter i styrene og hvordan de oppfatter ting. Atferd som av ett styre tolkes som et stort problem kan av et annet ses på som en bagatell. Særlig er om beboerne havner i gruppe 1, 2 eller 3 avhengig av hvilke holdninger styret har. Gruppe 4 og 5 er mer "objektive" kategorier, og det er disse som skaper mest problemer og ekstraarbeid for styrene. Intervjumaterialet gir ikke grunnlag for å si hvor stor andel av de kommunale beboerne som faller i hver av disse gruppene, men det virker rimelig å anta at svært få er som beskrevet i gruppe 5 (noe som bekreftes i del II). Når beboere er av denne typen skaper de imidlertid svært mye misnøye og eventuelt frykt.

Styrene som konfliktdempere

I flere styrer poengterer de at mange klager (på både kommunale leietakere og andre) kan være utslag av lite toleranse blant andre beboere heller enn faktisk problematferd. Når folk bor tett ved

hverandre vil det alltid være vaner noen har som irriterer andre. Stilt overfor beboere som klager på andre inntar styret gjerne en meglerrolle. Et styre forteller:

"Noen gnåler følt på andre. Vi sværer 'dette er et borettslag/sameie - da har du folk både over og under deg'."

Styrene ber vanligvis folk ordne opp seg imellom. I neste omgang ber de om en skriftlig redegjørelse på problemene. Et styre forteller at "99% av klagen smuldrer opp når vi ber om å få dem skriftlig". Styrene forteller at de har samme innfallsvinkel overfor kommunale leietakere som overfor andre beboere i forbindelse med klager.

Et par styrer er også opptatt av at det de forteller oss er noe annet enn det de kommuniserer utad til beboerne. Der blir problemene tonet ned, og kommunale leietakere er ikke sett på som en enhetlig gruppe. Den informasjonen som styret sitter med om hvem som leier fra kommunen, er ofte ikke noe beboerne generelt er innforstått med. Det bildet av forholdene rundt de kommunale andelene som styrene fremstiller i intervjuene er mer komplett, men det er ikke et bilde de vil at skal være gjengs i bomiljøet.

Ulike grupper gir ulike utfordringer

Problemfeltene som er behandlet ovenfor kan gjelde beboere fra de fleste kommunale etater. Materialet gir ikke grunnlag for en grundig belysning av hvilke etater som gjør best eller dårligst jobb når det gjelder disse forholdene. Imidlertid skal det pekes på noen spesielle utfordringer knyttet til visse etater eller type leietakere.

Tjenesteboliger

Få av borettslagene/sameiene i utvalget hadde tjenesteboliger. Det styrene opplevde som negativt med personalboligene i kommunen var hovedsakelig at beboerne får for korte leiekontrakter og flytter for fort. Slik blir det mer gjennomtrekk enn om de f.eks. ble tilbudt å kjøpe boligene de leide. Mye rokeringer på hvem som bor der har vært opplevd som et problem.

Ungbo

Ungdommer som har fått bolig gjennom Ungbo er en lite populær beboertype. Særlig i utkantområdene passer de ikke inn. Deres livsstil er helt forskjellig fra den nærmiljø- og familieorienterte som ellers dominerer. Generelt har det vært problemer med leilighetene alle steder. Ett styre var mer tolerante, men også der hadde de hatt problemer i tilknytning til leieforholdene. Det blir mer støy når det er fem ungdommer med hvert sitt stereoanlegg som bor der enn når det bor en familie der, fortalte de. Nærhet til "støykilden" blir derfor viktig. En i styret uttalte:

"Ungbo er et verdifullt tilskudd, men det er lett å si for meg som ikke er nær nabo."

Psykisk vanskeligstilte

Leilighetene hvor det bor psykisk vanskeligstilte medfører også spesielle problemstillinger. Generelt blir ikke beboerne like lett en del av bomiljøet - de holder seg mye for seg selv og folk kjenner dem lite. Noen steder må bomiljøet ta et større sosialt ansvar for dem. Når de oppfører seg spesielt rart medfører det at barn erter dem eller lager trøbbel for dem. Styrene kan bli usikre over

hvordan de best skal forholde seg til beboerne for å hindre at de blir isolerte, ensomme eller føler seg utstøtte. Informasjon og noe oppfølging kan bli viktig.

Handikappede

Handikappleilighetene medfører ekstra vedlikeholdsbehov av tekniske finesser. Det besørger for det meste kommunen. Handikappede kan ikke delta på dugnader og med annet vedlikehold. Det er kommunen innforstått med og betaler eller ordner det slik at jobben blir gjort. Hovedsakelig ser disse leieforholdene ut til å fungere greit.

Flyktninger/ fremmedkulturelle

Flyktninger og fremmedkulturelle er grupper som ofte medfører et ekstra behov i forhold til språk, formidling og boskikk. Der kommunen ikke har gjort en innsats på disse feltene har det ofte blitt tungt for borettslagene/sameiene. Innen gruppen er det både beboere som fungerer helt fint, og noen som blir en stor belastning.

Andre vanskeligstilte

Folk som får bolig fordi de er har problemer økonomisk eller sosialt, betegnes av kommunen som "vanskeligstilte". Gruppen omfatter bl.a. folk med gjeldsproblemer, alenemødre, tidligere leietakere i gårder som er blitt rehabilitert og seksjonert, gamle og alkoholikere. Vi har fått lite inntrykk av "de vanskeligstilte" gjennom undersøkelsen. Bildet er at de fleste i denne gruppen fungerer greit i bomiljøet, men at noen problembelastede innimellom har gitt et dårligere inntrykk av gruppen som helhet. Problemene har særlig vært knyttet til alkohol og narkotika.

Del II. Spørjeundersøking til alle styra

Innleiing

Føremålet med spørjeundersøkinga var å få eit bilete over omfanget av dei ulike problemområda i tilknytning til dei kommunale utleigebustadene. Eit skjema, som vart utarbeidd på bakgrunn av intervju i del I, vart sendt til alle burettslag og sameige der kommunen er medeigar. Den kvantitative delen er eit viktig supplement til den kvalitative delen av prosjektet i det me her får eit bilete av omfanget av problema som vart presenterte i den fyrste delen. Innleiingsvis presenterar me eit oversyn over den totale massen av kommunale leiligheiter til utleigeføremål, der data er henta frå kommunen. Dernest går me nærare inn på potensielle skeivheiter i svarmaterialet, før me kjem inn på det det eigentleg handlar om, tilhøvet mellom styra i burettslaga/sameiga, kommunen og dei kommunale leigetakarane.

Karakteristikk av massen

I fylgje kommunen sine egne lister er dei kommunalt eigde leiligheitene fordelt på 1887 andelar i 343 burettslag, og 1267 seksjonar i 227 sameige. Av desse er 4 burettslag og 13 sameige ikkje med i undersøkinga, dei fleste på grunn av at kommunen eig alle andelane/seksjonane, medan det i dei andre tilfella dreiar seg om kommunale barnehagar. Me sit då att med ein populasjon, det vil sei den totale massen av kommunale utleigebustader, som fordelar seg som i tabell 1 nedanfor.

Tabell 1: Populasjon og svar etter eigeform

Populasjon	Burettslag	Sameige	Sum
Lag/sameige	330	205	535
Kommunale andelar	1837	947	2784

Svar (absolutte tal)	Burettslag	Sameige	Sum
Lag/sameige	158	113	271
Kommunale andelar	879	536	1415
Andel svar (i %)			
Lag/sameige	48	55	51
Kommunale andelar	48	57	51

Me har fått svar frå omlag halvparten av alle sameige og burettslag der kommunen eig seksjonar og andelar til framleige.

Det kan innvendast at ein svarprosent på rundt 50 % er i minste laget, men me lyt då hugsa på at me her ikkje har nytta eit utval, men me har sendt spørjeskjema til heile populasjonen. Det vil sei at me faktisk har opplysingar frå omlag halvparten av alle burettslag og sameige der kommunen har utleigebustader.

Me legg merke til at svarprosenten er noko høgare for sameige, samt at me har ein større andel av seksjonar og andelar enn av sameige og burettslag. Dei laga som har svart har med andre ord litt fleire kommunale andelar enn gjennomsnittet⁶.

Svarprosent og potensielle feilkjelder

Me har i denne undersøkinga ein svarprosent som er noko låg. Rundt halvparten av burettslaga og sameiga der Oslo kommune har andelar har ikkje svart på skjemaet, noko som gjer det naudsynleg å sjå nærare på korleis dette påverkar resultatane våre.

Eigeform og talet på kommunale andelar

Frå kommunen sitt eige register har me ein del opplysningar om desse laga, og me vil fyrst kontrollere om datamaterialet vårt syner systematiske skeivheiter i høve til dei dimensjonane me har data for. Me snakkar då om den geografiske fordelinga, fordelinga på burettslag og sameige, og talet på kommunale andelar i dei ulike laga. Som det går fram i avsnittet under, ser det ut til at datamaterialet vårt inneheld alvorlege systematiske skeivheiter etter desse dimensjonane. Fordelinga etter talet på lag er omtrent den same i heile populasjonen som i datamaterialet som ligg til grunn for analysa, og det same gjeld om me ser på fordelinga etter talet på kommunale andelar. Tabell 2 nedanfor illustrerer dette.

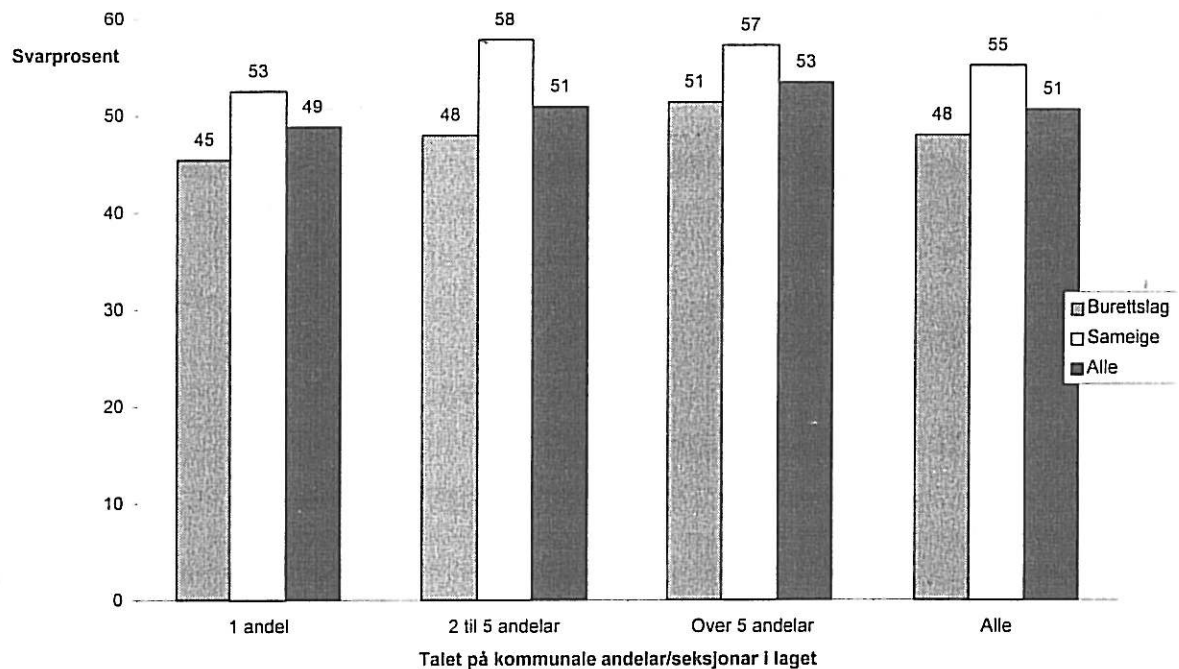
Tabell 2: Fordeling etter eigeform - talet på lag/sameige

	Populasjon			Svar		
	Burettslag	Sameige	Sum	Burettslag	Sameige	Sum
Fordeling lag	61	39	100	58	42	100
Fordeling andelar	60	40	100	62	38	100

Me ser at fordelinga på sameigeform syner berre små skilnader i populasjonen og i datamaterialet vårt. Dette gjeld både fordelinga etter talet på lag og når me ser på talet på kommunale andelar. Dei små avvika finn me i at sameiga er noko overrepresenterte i svarmaterialet (42 mot 38 % av alle lag), medan situasjonen er den motsette når me ser på fordelinga etter talet på kommunale andelar. Det indikerer at store burettslag, det vil sei burettslag med mange kommunale andelar i større grad enn små sameige har svart på undersøkinga.

⁶ Med lag meiner me her både burettslag og sameige. Likeeins vert andelar nytta om sovel burettslagsandelar som seksjonar. I tilfelle der me vil skilja mellom desse vil det gå fram av teksten kva me snakkar om.

Figur 1: Svarprosentar, talet på lag fordelt etter talet på kommunale andelar i laget (i %)..



Me ser at svarandelen er nokolunde den same for alle gruppene, og varierar frå 45 % for burettslag med 1 kommunal andel, og opp til 58 % for sameige med 2-5 kommunalt eigde seksjonar. Svarprosenten for burettslaga sett under eitt er 48, medan 55 % av dei spurde sameiga har svart. Dette gjev ein samla svarprosent på 51, og i desse laga finn me ogso 51 % av alle dei kommunale utleigebustadene. Dette stadfestar inntrykket av at det ikkje er vesentlege systematiske skeivheiter i datamaterialet vårt når det gjeld talet på kommunale andelar.

Me kan óg kontrollera om svarandelane gruppert etter talet på kommunale andelar syner store variasjonar mellom dei to eigeformene. Tala i tabell 2 tyder på at me har ei overvekt av store burettslag og små sameige i svarmaterialet, noko som langt på veg stemmer. Me finn den høgaste svarprosenten i gruppene burettslag med minst 5 kommunale andelar og sameige med 2-5 andelar. Dei store sameiga har den lågaste svarprosenten, berre 39 % av desse har svart.

Eit interessant poeng er at svarprosenten er so å seia den same for lag med 1, 2-5 og over 5 kommunale andelar. Der ser ikkje ut til at kor mange kommunale andelar dei ulike laga har i seg sjølve påverkar svarsannsynlegheita.

Geografisk fordeling

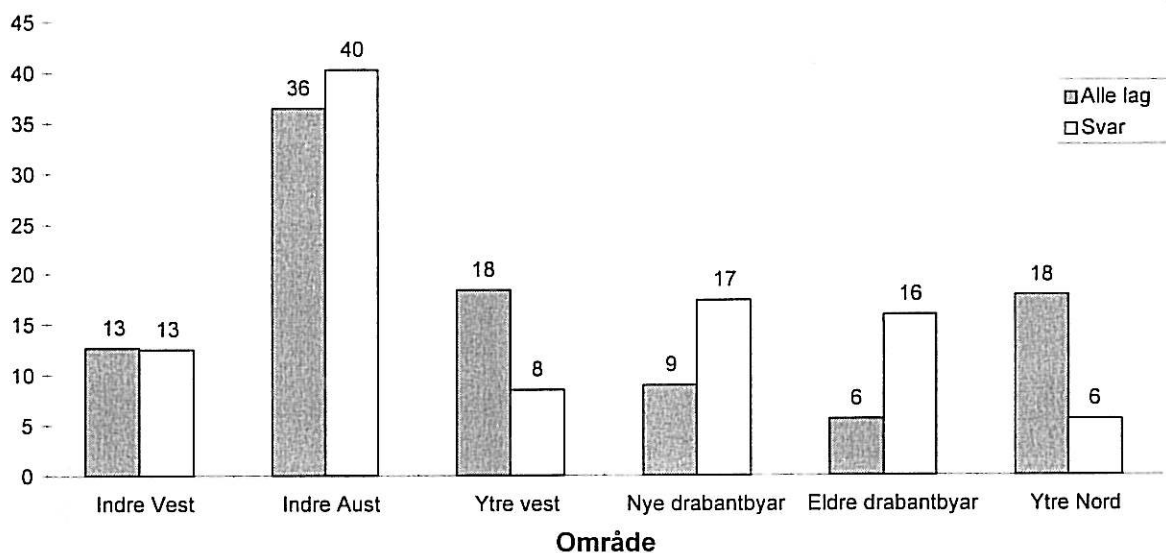
Ein annan faktor me kan kontrollera for der den geografiske plasseringa av laget. Dersom det syner seg at nokre område er sterkt overrepresenterte i svarmaterialet er dette noko me lyt ta omsyn til i den vidare drøftinga. For å få eit bilete av korleis den kommunalt eigde bustadmassen fordeler seg geografisk nyttar me ei inndeling av Oslo i seks soner⁷, inndelinga er den same som vert nytta i t.d. FAFO-rapporten *Oslo- den delt byen* (Hagen m.fl. 1994), or er nytta i del I.

⁷ Inndelinga er som fylgjer:

Sone	Bydel
Indre Vest	1,2,3

Lat oss fyrst sjå på fordelinga etter talet på lag. Det er ei kjensgjerning at dei kommunale bustadene ikkje er likt fordelt over heile byen, men i vårt tilfelle er det mest interessante om fordelinga av svara syner det same mønsteret som den faktiske utleigemassen.

Figur 2: Geografisk fordeling av lag (i % av alle lag).



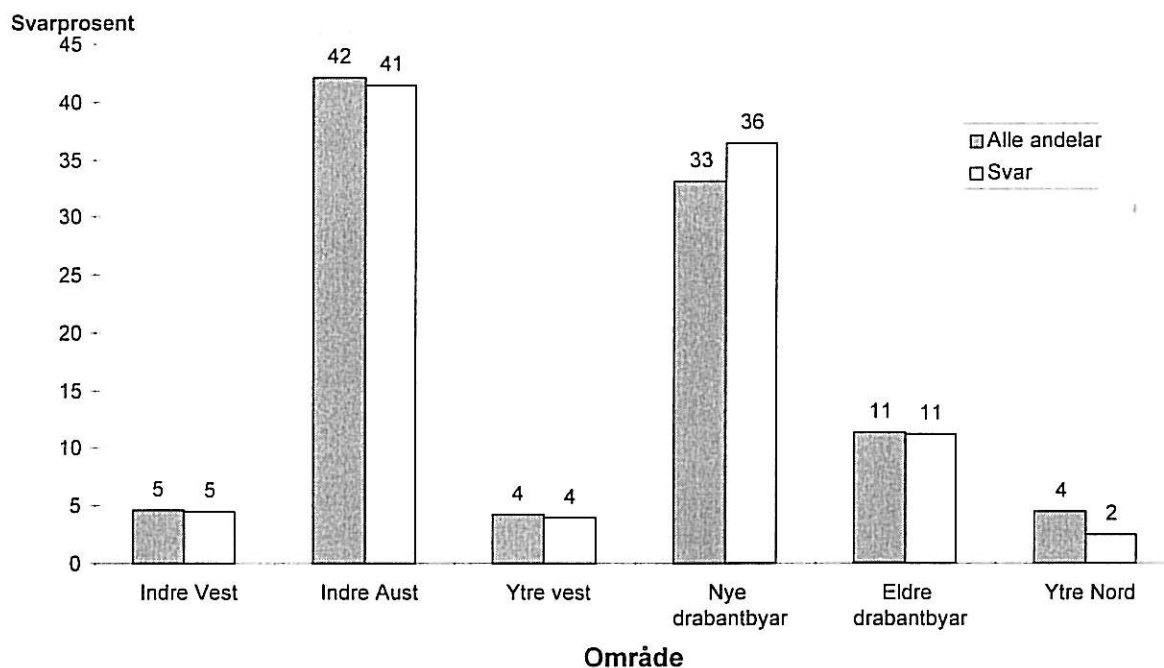
Me legg merke til at over 1/3 av laga med kommunale andelar ligg i Indre Aust, og omtrent like mange lag finn me i dei to ytre områda Ytre Vest og Ytre Nord. I dei andre områda finn me frå 6 til 13 % av laga. Svarprosenten varierar ein del. I dei to indre områda ligg svarandelen tett opp til den faktiske fordelinga, medan avviket er tydeleg i dei andre områda. Relativt få lag frå dei ytre områda har svart, medan det motsette er tilfellet i drabantbyane. Dette kan henga saman med at innslaget av lag med få kommunale andelar er vesentleg større i dei ytre områda enn i drabantbyområda. Tett oppunder halvparten av laga i Ytre Vest og Ytre Nord har berre 1 kommunalt eigd bustad, medan dei tilsvarande tala for dei to drabantbyområda er 18 % i dei nyare områda, og 40 % i Eldre Drabantbyar. Det er rimeleg å tru at det gjennomsnittlege talet på andelar er mindre di færre andelar laget har totalt sett. Dermed vil erfaringsgrunnlaget med både kommunale leigetakarar og kommunen som medeigar vera mindre i små enn i store lag. Det er difor rimeleg å tru at små lag i mindre grad har opplevd problem i tilknytning til dei kommunale andelane, og me trur at dette kan vera noko av grunnen til den låge svarprosenten frå område med mange små lag.

Me skal vera varsame med å tolka denne noko skeive fordelinga, utover å peika at små lag med færre kommunale andelar ogso har færre problemfylte erfaringar. Det er difor rimeleg å tru at dei er mindre interessert i å svara på undersøkinga. Som eit supplement til figur 2 kan det vera

Indre Aust	4,5.6
Ytre Vest	7,8,23-25
Nye drabantbyar	9,16-19
Eldre drabantbyar	10-15
Ytre Nord	20-22

interessant å sjå på den same fordelinga etter talet på kommunale andelar. Me vil då sjå om den geografiske fordelinga av svar syner det same mønsteret i høve til talet på kommunale andelar.

Figur 3: Geografisk fordeling etter talet på kommunale andelar (i % av alle kommunale andelar)



Det fyrste me legg merke til er at me finn hovudtyngda av dei kommunale bustadane i dei to områda Indre Aust og det me har kalla Nye Drabantbyar. Til saman 75% av bustadene ligg i desse områda, medan talet på lag i desse områda utgjorde mindre enn halvparten av alle lag der kommunen er eigar. Dette peikar, ikkje overraskande, på at det gjennomsnittlege talet på kommunale andelar per lag er større i desse områda enn i Oslo sett under eitt. Me ser at når me nyttar talet på kommunale andelar som fordelingsparameter, får me ei svarfordeling som ligg mykje nærare opp til den faktiske fordelinga av kommunale utleigebustader.

Me kan i alle høve slå fast at representativiteten i datamaterialet er ivareteken i høve til geografi og talet på andelar. Sjølv om mønsteret er noko mindre samanfallande når det gjeld talet på lag (sjå figur 2 ovanfor) vil me alt i alt hevda at datamaterialet vårt ikkje inneheld vesentlege skeivheiter etter desse dimensjonane.

Konklusjon

Når me snakkar om representativiteten i utvalet lyt me ha klart for oss kva dette materialet skal nyttast til. I dette arbeidet er det to hovudføremål. For det fyrste skal det innsamla datamaterialet tena til ei kartlegginga av omfanget av problem i tilknytning til kommunalt medeigarskap og utleige i burettslag og sameige i Oslo. Til dette føremålet er det grunn til å tru at datamaterialet er noko skeivt. På bakgrunn av telefonsamtalar med lag som ikkje såg nokon grunn til å senda inn skjemaet, er me av den oppfatning at utbreiinga av ulike problem er større i materialet vårt enn i alle laga sett under eitt. Dette kan sannsynleggjerast i det at lag som ikkje opplever noko problem i tilknytning til dei kommunale andelane er mindre motivert for å ta del i denne undersøkinga. Ein vesentleg del av dei laga som tok kontakt per telefon sa at dei ikkje trudde det var noko poeng i at

dei svara på undersøkinga sidan dei ikkje opplevde problemstillinga som relevant i deira tilfelle. Lag som har hatt meir problemfylte leigeforhold vil derimot ofte vera meir opptekne av denne problemstillinga, og dermed meir interessert i å gjera sitt til at situasjonen vert forbetra. Alt i alt er det difor rimeleg å tru at andelen lag med problem er noko for høg, og at haldningane kan vera noko meir negative enn det verkelegheita skulle tilsei.

Når det gjeld fordelinga mellom ulike typar av problem er det derimot ingen grunn til å tru at materialet vårt ikkje er dekkjande. Me har opplysingar frå omlag halvparten av alle lag der kommunen eig andelar, og det er ingen grunn til å tru at kva problemområde laga opplever som viktige skulle påverka sannsynlegheita for svar i vesentleg grad.

Konsentrasjon eller spreining av bustadmassen?

Spreining av dei kommunale andelane var særleg eit tema i samband med den nasjonale dugnaden for busetjing av flyktningar som tok til i 1994. Med spreining tenkjer med då ikkje berre på den geografisk dimensjon, men også i høve til den kommunale eigardelen i enkelt-lag. Det kan vera interessant å sjå litt på i kva grad kjøp og sal av kommunale andelar etter dette har medverka til ei større spreining av den kommunale utleigemassen.

Innleiingsvis kan det vera interessant å sjå på fordelinga av lag etter storleik, det vil sei etter talet på andelar i laget. Tabell 3 nedanfor syner dette.

Tabell 3 Fordeling av svar etter storleiken på burettslaget/sameiget (i % av alle svar).

Andel av alle svar etter talet på lag			
Storleik	Burettslag	Sam	Totalt
0-19 andelar	24	27	24
20 - 49 andelar	17	34	25
50 andelar eller meir	57	39	49
Alle ⁸	98	100	99
Talet på svar	158	113	271

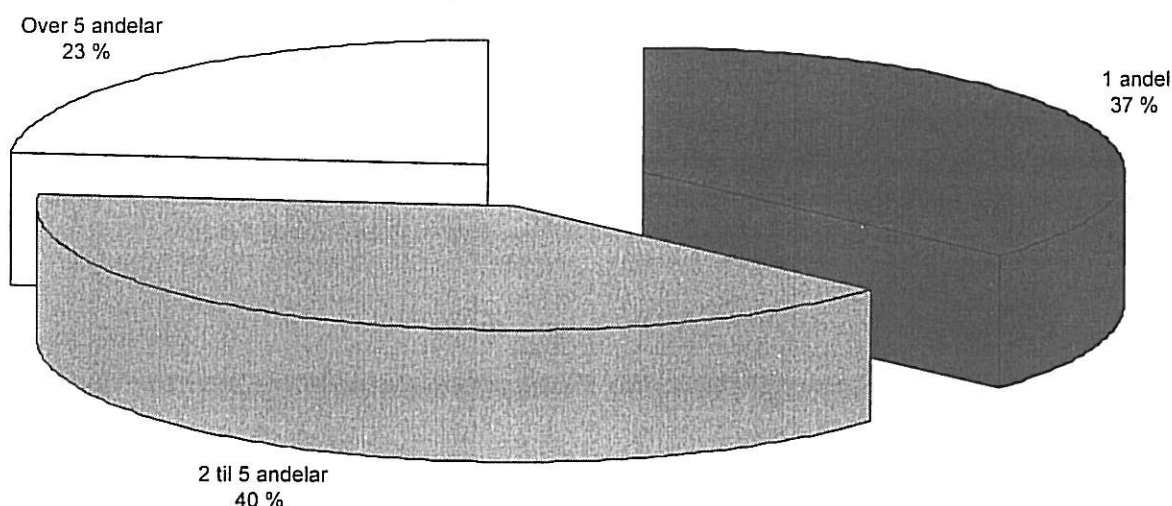
Me ser at burettslaga gjennomsnittleg er noko større enn sameiga, men skilnaden er ikkje stor. 57 % av burettslaga som har svart på undersøkinga har over 50 andelar, medan det same er tilfellet for 49 % av sameiga.

Den kommunale eigardelen

Lat oss fyrst sjå på den kommunale eigardelen i laga. I vel ein tredjedel av alle sameiga/burettslaga som har svart eig kommunen berre 1 andel, i nokre fleire har kommunen mellom 2 og 4 andelar, medan minst 5 andelar er eigd av kommunen i omlag ein fjerdedel av sameiga/burettslaga.

Figur 4: Fordeling av svar etter talet på kommunale andelar (i % av alle svar).

⁸ Manglar denne informasjonen frå 3 burettslag



I litt over halvparten av laga der kommunen er representert eig kommunen 1 eller 2 andelar, medan omlag $\frac{1}{4}$ av laga har over 5 kommunalt eigde andelar. Som venta finn me her at kommunen gjennomsnittleg eig fleire andelar per burettslag enn tilfelle er for sameiga. Desse tala seier imidlertid ikkje noko om kor stort det relative innslaget av kommunale framleigetakarar er. Eit meir interessant tal er kor stor andel dei kommunalt eigde bustadene utgjer av alle bustadene i sameiget/burettslaget.

Kommunen eig i gjennomsnitt 5 % av andelane og seksjonane i dei laga/sameige som har svart på undersøkinga. Dette gjev imidlertid eit noko skeivt bilete sidan kommunen er sterkt involvert på eigarsida i nokre få lag/sameige. Tek me ut dei laga der kommunen eig meir enn 20 % av andelane/seksjonane, er den gjennomsnittlege eigardelen til kommunen knappe 4 % i burettslag og 5 % i sameige, noko som gjev eit gjennomsnitt på tett oppunder 4 %.

I tabell 4 finn me korleis burettslaga og sameiga fordeler seg etter andelen kommunale bustader i laget.

Tabell 4: Svarprosentar fordelt etter andel kommunalt eigarskap.

Prosentandel kommunale andelar			
Prosentandel	Burettslag	Sam	Alle
Under 3 %	40	19	31
Mellom 3-7 %	18	36	26
Mellom 7 og 10 %	17	17	17
Mellom 10 og 20 %	18	15	16
Over 20 %	7	13	9
Sum	100	100	100

Me ser at kommunen eig mindre enn 3 % av andelane i omlag 1/3 av dei sameiga/burettslaga som har svart på undersøkinga. Ein interessant skilnad her er at medan 40% av burettslaga har ein kommunal eigardel på opp til 3 %, er det same tilfellet for berre 19 % av sameiga. Noko av dette kan forklarast med at sameiga gjennomgåande er mindre. For dei 60 % av sameiga som har færre enn 50 seksjonar vil den kommunale eigardelen overstiga 3 % dersom kommunen eig 2 andelar. I gruppa med 3-7 % kommunale andelar ser me at sameiga kjem sterkare att, slik me får omtrent den same fordelinga av burettslag og sameige når me ser på alle som har ein kommunal eigardel på opptil 7 % under eitt.

Endringar dei siste åra

Det kan vera interessant og merka seg i kva grad kommunen er ny som eigar. Me bad om opplysingar om når kommunen kjøpte den fyrste andelen, samt om det var skjedd endringar i det kommunale eigarskapet, dvs. om kommunen hadde kjøpt eller seld noko etter 1. januar 1994. Omlag 64 % svarte at kommunen hadde hatt andelar der sidan laget var nytt. Fordelinga her var imidlertid noko ulik for dei to eigeformene. Medan 72 %⁹ av burettslaga oppga at kommunen har vore eigar so lenge laget har eksistert, var det same tilfellet for under halvparten av sameiga. Dette er ein indikasjon på at det kommunale oppkjøpet dei seinare åra for ein vesentleg del har kome i sameiga.

Tabell 5: Tidspunkt for kommunen sin fyrst andel i laget

Kjøp av den fyrste kommunale andelen	Talet på lag	I % av alle lag
Før 1950	32	13
1950-1984	72	30
1985-1992	69	28
1993-96	70	29
	243	100

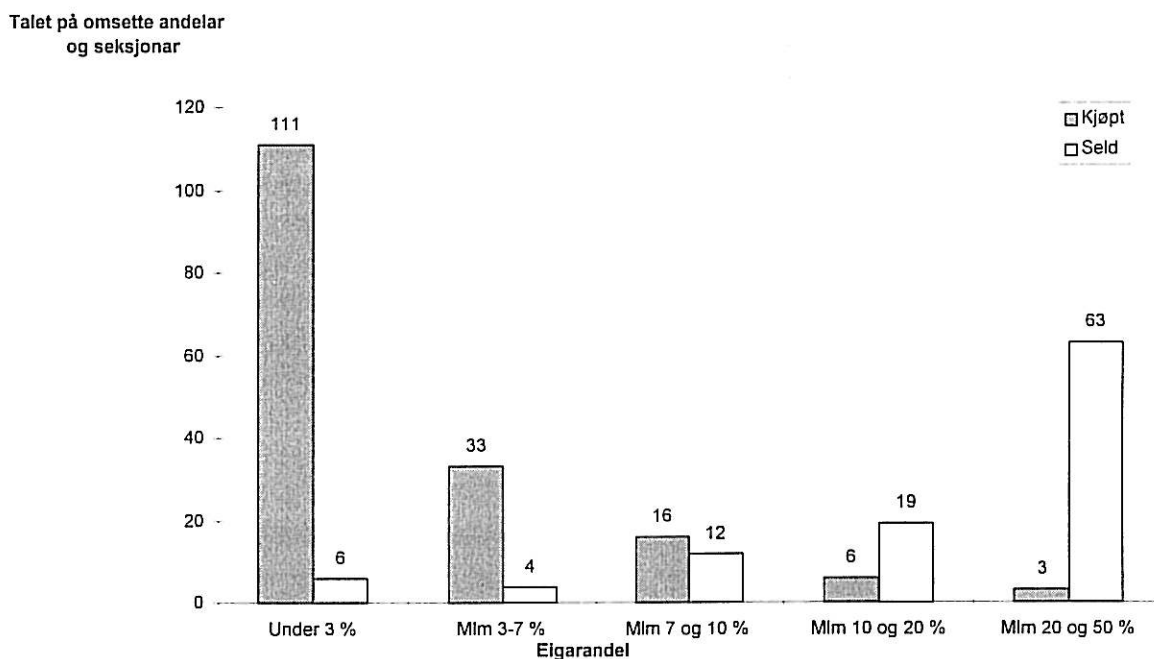
Frå tabell 5 ser me at kommunen kjøpte sin fyrste andel i 1/4 av laga i 1993 eller seinare. Kommunen er med andre ord relativt fersk som eigar i god del av laga, noko som kan tenkjast å påverka haldningar og erfaringar med kommunen og dei kommunale leigetakarane. I 2/3 av dei laga kommunen kjøpte seg inn i dei siste åra vart det fyrste andelen kjøpt før 1995, slik at dei fleste av laga ogso i denne gruppa har nokre års erfaring med kommunen. Me vil difor i utgangspunktet ikkje leggja stor vekt på kor lenge kommunen har hatt andelar i laget, men koma

⁹ Me held her dei ubesvarte utanfor

inn på dette i den grad det syner seg å vera interessante skilnader med omsyn til når kommunen kjøpte den fyrste andelen.

I perioden frå og med 1994 kjøpte kommunen 95 andelar og 65 seksjonar i dei laga som har svart på undersøkinga. I den same perioden selde kommunen ogso ut ein del, slik at nettotilveksten var på 28 andelar og 31 seksjonar. Eit uttalt mål for kommunen i denne perioden var å få ei betre spreining av bustadmassen, dvs. å selja andelar der konsentrasjonen var høg og å kjøpa der ein hadde få.

Figur 5: Kjøp og sal sett i høve til den kommunale eigardelen



Om me ser på prosentdelen kommunale andelar i høve til kvar kommunen kjøpte og selde finn me at spreininga ser ut til å ha vorte større. Som figuren syner kjøpte kommunen 111 av i alt 169 andelar i lag der eigardelen no er under 3 %, medan 63 av dei i alt vel 100 andelane kommunen selde i denne perioden¹⁰ var i lag der kommunen var tungt inne på eigarsida.

Geografisk spreining

Eit anna interessant spørsmål er korleis den geografiske spreininga av dei kommunalt eigde andelane og seksjonane har endra seg dei siste 1 ½ åra. Me nyttar den same geografiske inndelinga som ovanfor, og ser på den absolutte nettotilveksten av andelar i dei seks områda av byen, og me finn då at den største tilveksten har kome i dei områda som relativt sett hadde få kommunale andelar¹¹. I Indre Aust, der vel 40 % av dei kommunale andelane ligg, var nettotilveksten negativ i denne perioden, medan nærare 40 % av nettotilveksten kom i eit område (Ytre Nord) som i dag har berre 2 % av dei kommunale andelane.¹²

¹⁰ Tala representerar datamaterialet vårt, og ikkje alle transaksjonane i perioden.

¹¹ Her har me ikkje teke omsyn til det samla folketalet i dei ulike områda, slik at den geografiske fordelinga av andelar ikkje nødvendigvis attspeglar kor stor andel dei kommunale leilegheitene utgjer av den totale bygningsmassen i området.

¹² Me nyttar her tal frå undersøkinga, og som det går fram av figur x1 ovanfor samsvarar desse rimeleg godt med den totale fordelinga.

Me kan konkludera med at spreinga av den kommunale utleigemassen har auka i løpet av dei siste åra.

Stoda generelt i burettslaga/sameiga

Sameiga/burettslaga vart spurde om i kva grad laga var prega av meir generelle problem som støy og bråk, problembebuarar, økonomiske problem og hyppig flytting. Føremålet med dette spørsmålet var å kunna få eit bilete av i kva grad generelle problem kunne spela inn på erfaringar og oppfatningar i høve til kommunale leigetakarar og kommunalt eigarskap. Spørsmålsfomuleringa var i kva grad laget generelt kan seiast å vera prega av dei ulike problemområda:

Tabell 6: *Generelle problem i laget (i % av alle lag)*

	I vesentleg grad	Til ein viss grad	I uvesentleg grad	Sum
Støy og bråk	7	31	63	101
Problembebuarar	7	36	57	100
Økonomiske problem	2	12	86	100
Hyppig flytting	13	37	50	100

Tabell 6 indikerar at eit klart mindretal av laga er generelt sterkt prega av desse potensielle problemkjeldene. Me legg merke til at hyppig flytting vert trekt fram som eit problem i halvparten av laga (13+37), medan dei to beslekta kategoriane problembebuarar og støy og bråk til ein viss grad pregar bumiljøet i mellom 38 og 43 % av laga.

Omfang og typar av problem i tilknytning til dei kommunale andelane

Som nemnd ovanfor har me grunn til å tru at me har ein viss overrapportering av problem i datamaterialet vårt. Me kjem nedanfor ikkje til å gjera noko stort poeng ut av dette, men vil minna lesaren om å ha dette i mente.

Eit sentralt spørsmål er kor mange av laga med kommunale andelar som opplever at dette skapar problem. Tabell 7 nedanfor syner kor mange som det siste året har hatt vesentlege problem i tilknytning til dei kommunale leiligheitene.

Tabell 7. Andel lag med vesentlege problem med dei kommunale leiligheitene det siste året (i % av alle)

Andel leiligheiter med vesentlege problem det siste året	N	Prosentandel
Alle leiligheitene	22	8
Over halvparten	9	3
Under halvparten	11	4
Nokre få leiligheiter	83	31
Ingen av leiligheitene	140	53
Sum	265	99

Her legg me umiddelbart merke til at heile 53 % av alle som svarte ikkje har hatt vesentlege problem med nokon av dei kommunale leiligheitene. Om me tek med dei som har hatt problem med nokre av leiligheitene, ser me at berre 15 % har hatt vesentlege problem med meir enn nokre få av dei kommunale leiligheitene. Eit ankepunkt mot dette spørsmålet kan vera at me ikkje har definert kva som meinast med vesentlege problem. Me har bevisst vald å overlata tolkinga av kva dette er til laga sjølve. Grunnen er at det sentrale i diskusjonen om faktiske problem og utvikling av eit betre samarbeid mellom kommunen og laga bør vera korleis laga sjølve opplever situasjonen. I nokre lag kan til dømes manglande frammøte på dugnad vera ein bagatell, medan ein andre stader er heilt avhengig av at alle tek eit tak for å løysa fellesoppgåvene. Dersom målet er å betra samarbeidet mellom kommunen og laga er det difor viktig at ein fokuserar på kva dei einskilde opplever som vesentlege problem, heller enn ei meir "objektiv" forståing av kva som kan karakteriserast som vesentlege problem.

Dei som har hatt vesentlege problem i tilknytning til dei kommunale bustadene vart bedne om å svara på kva type problem dette var. Tabell 8 nedanfor syner korleis desse svara fordelar seg på ulik problemområde.

Tabell 8. Fordeling på problemområde for lag som har hatt vesentlege problem med minst ein av leiligheitene det siste året (i %).

Problemområde	Alle med vesentlege problem	Pb. med over ½ av leil.	Pb. med under ½ av leil.
Manglande butrening	64	71	62
Husbråk	45	52	43
Dårleg vedlikehald	32	23	35
Hærverk	25	16	28
Truslar	18	26	16
Anna	29	32	28

Me ser at bortimot 2/3 av dei som har hatt vesentlege problem med minst ein av dei kommunale leiligheitene det siste året karakteriserar problema som manglande butrening. Med manglande butrening tenkjer me på ting som feil handtering av søppel, toalett, haldningar til ordensreglar, bruk av fellesvaskeri og liknande. Bortimot halvparten av laga med vesentlege problem har hatt problem med husbråk, medan dårleg vedlikehald, hærverk og anna har vore eit vesentleg problem i under 1/3 av desse laga. Innanfor kategorien «anna» finn me mange ulike typar problem. Av dei 35 laga som har hatt andre typar problem fell bortimot halvparten innanfor ein av kategoriane manglande informasjon frå kommunen, narkotikarelaterte problem, og samarbeidsproblem med kommunen /OKB. Ved sidan av dei to hovudproblema manglande butrening og dårleg vedlikehald ser det altso ut til at problema er av noko varierende art.

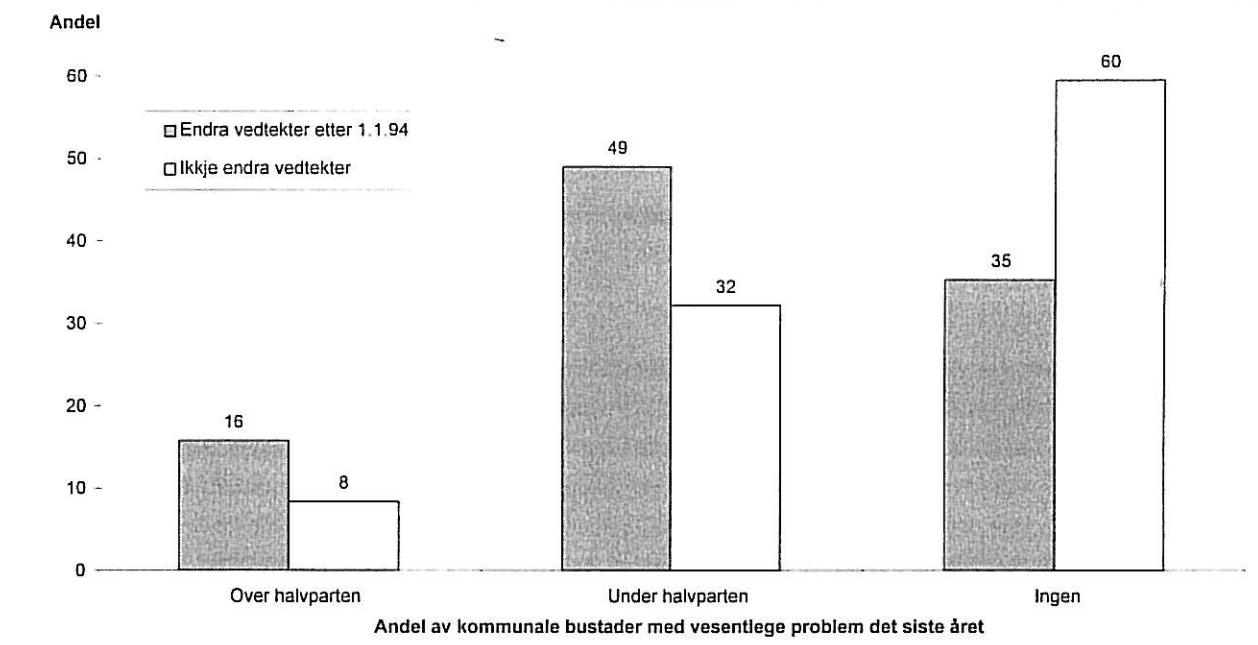
I tabell 8 har me ogso gruppert laga etter kor stor andel av leiligheitene dei har hatt vesentlege problem med det siste året. Me ser at rangeringa av dei ulike problemområda er stort sett den same i begge gruppene.

Vedtekter og vedtektsendringar

Eit sameige, om me ser vekk frå næringsseksjonar, berre bestå av fysiske seksjonseigarar, men med unntak for stat og kommune. Spørsmålet om vedtektsendringar er difor berre relevant for burettslag.

Det har vore spekulert i om det kommunale oppkjøpet av leiligheiter dei siste åra har resultert i at burettslaga ha nytta vedtektene for å hindra kommunen i å kjøpa. Generalforsamlinga i OBOS vedtok nyleg at burettslaga ikkje kan setja grensa for juridisk eigarskap lågare enn 2 %. Eit interessant spørsmål er i kva grad burettslaga har nytta dette juridiske verkemiddelet. Er det slik at dei laga som har relativt mange kommunale andelar i sterkare grad enn andre nyttar vedtektsendringar som eit måte å avgrensa den kommunale eigardelen ? 42 lag, det vil sei knappe 27 %, oppga at dei hadde endra vedtektene etter januar 1994. Av desse har 30 (71 %) no vedtekter som fastset grensa for juridisk eigarskap til 3 % eller lågare. 23 av desse 30 burettslaga har i dag ein kommunal eigardel som ligg innanfor denne grensa. Frå den fyrste delen av analysa sit me at med eit inntrykk av at haldningane til sovel dei kommunale bebruarane som kommunen som medeigar ofte byggjer på rykter og mytar, i tillegg til faktiske problemopplevingar i nærmiljøet. Eit interessant spørsmål er då i kor stor grad nylege vedtektsendringar heng saman med konkrete problemopplevingar i burettslaget. Dersom vedtektsendringane byggjer på konkrete erfaringar, vil me venta å finna at lag som har endra vedtektene i løpet av dei siste åra i har hatt større grad av problem enn andre lag. Dette vert til ein viss grad stadfesta i talmaterialet vårt, men samanhangen er ikkje eintydig.

Figur 6: Vedtektsendring og problemrapportering i % av alle burettslag



Me ser at medan til saman 65 % (15 + 49) av dei som endra vedtektene rapporterte om vesentlege problem i tilknytning til minst ein av dei kommunale leiligheitene er den tilsvarande andelen for dei som ikkje endra vedtektene 40 %. Dette tyder på at graden av problemoppleving kan ha vore ein medverkande årsak til å endra vedtektene.

.1.1 Årsaker til vedtektsendring

Dei av laga som har endra vedtektene sine etter 1.1.94 vart spurde om kva som var den viktigaste grunnen til endringa. Med dette spørsmålet ville me få eit bilete av om det er tilhøvet til kommunen som medeigar eller til dei kommunale bebuarane som ligg bak ei slik endring.

Tabell 9: Viktigaste grunn for nyleg endring av vedtekter

Endringsårsak	Andel av lag med nye vedtekter
Redusera framleige generelt	31
Avgrensa talet på kommunale leigetakarar	32
Ynskte ikkje kommunen som medeigar	13
Anna	25

Det fyrste me vil kommentera er at over halvparten av gruppa «anna» har kryssa av for fleire av alternativa, særleg dei to midterste i tabell 9. Elles ser me at framleige, både generelt, og til kommunale leigetakarar, har vore eit viktig argument for å endra vedtektene. Eit interessant spørsmål er korvidt nylege vedtektsendringar heng saman med problemfylte leigeforhold dei siste åra. Ei krysskøyring syner at 14 % av dei som nyleg har endra vedtektene hadde vesentlege problem med minst halvparten av dei kommunale leiligheitene, 8 % hadde problem med alle. For alle laga under eitt er dei tilsvarande tala 12 og 8 %, skilnadene er altso heller små. Skilnadene mellom lag med og utan vedtektsendring vert imidlertid noko større når me ser på alle burettslag med minst ein problemfylt kommunal andel. 53 % av alle burettslag hadde vesentlege problem i

samband med minst ein av dei kommunale andelane, medan den tilsvarande andelen for lag som hadde endra vedtektene etter 1.1.94 er 63 %. Me finn med andre ord ein viss samvariasjon mellom andelen problemfylte leiligheiter og nylege vedtektsendringar.

Mytar eller erfaringar ?

Undersøkinga inneheld både reine faktaspørsmål og spørsmål som går meir på haldningar. Eit spørsmål me stilte oss i forkant av prosjektet var i kor stor grad haldningane til kommunale leigetakarar heng saman med faktiske opplevingar, og i kva grad ei meir generell oppfatning av gruppa er rådande. Ein del av skjemaet bestod av ei rekkje påstandar der ein vart beden om å seia seg heilt eller delvis samd eller usamd, i tillegg til kategorien uaktuell. Fråsegnene omhandlar fyrst og fremst område som vedrører samarbeid og kommunikasjon mellom styret og kommunen, samt erfaringar med og haldningar til dei kommunale leigetakarane. I det fylgjande vert responsen på nokre av påstandane presentert for seg sjølve, medan andre vert knytt opp til andre variablar. For å gjera framstillinga meir oversiktleg har me slege saman svarkategoriene heilt og delvis samd og heilt og delvis usamd, men i den grad det er interessante skilnader i fordelinga på «heilt» og «delvis»-kategoriene tek me med dette i analysa. Eit anna poeng som bør nemnast innleiingsvis er kategorien uaktuell. Føremålet med dette alternativet var fyrst og fremst at lag som utifrå den faktiske situasjonen ikkje hadde føresetnader for å svara på einskilde av påstandane kunne kryssa her. Til dømes vil lag som har hatt den same kommunale leigetakaren over mange år ikkje ha erfaringsgrunnlag for å kommentera fråsegna «Me har inntrykk av at kommunen er flink til å informera nyinnflytta om husordensreglar o.l.». Stikkprøvar av datamaterialet viser imidlertid at laga har oppfatta dette noko ulikt. Nokre lag ser ut til å ha vald alternativet uaktuelt der erfaringane tilseier dette, medan andre er mindre konsistente. Svara på påstandane byggjer med andre ord på ein blanding av erfaringar og haldningar. Me vil ikkje skilja mellom desse i den vidare analysa, men gjer lesaren merksam på at fordelinga av svar på desse påstandane ikkje alltid er representative for dei faktiske erfaringane i laga.

Me viser til vedlegget for ei fullstendig liste over fråsegner og frekvensar.

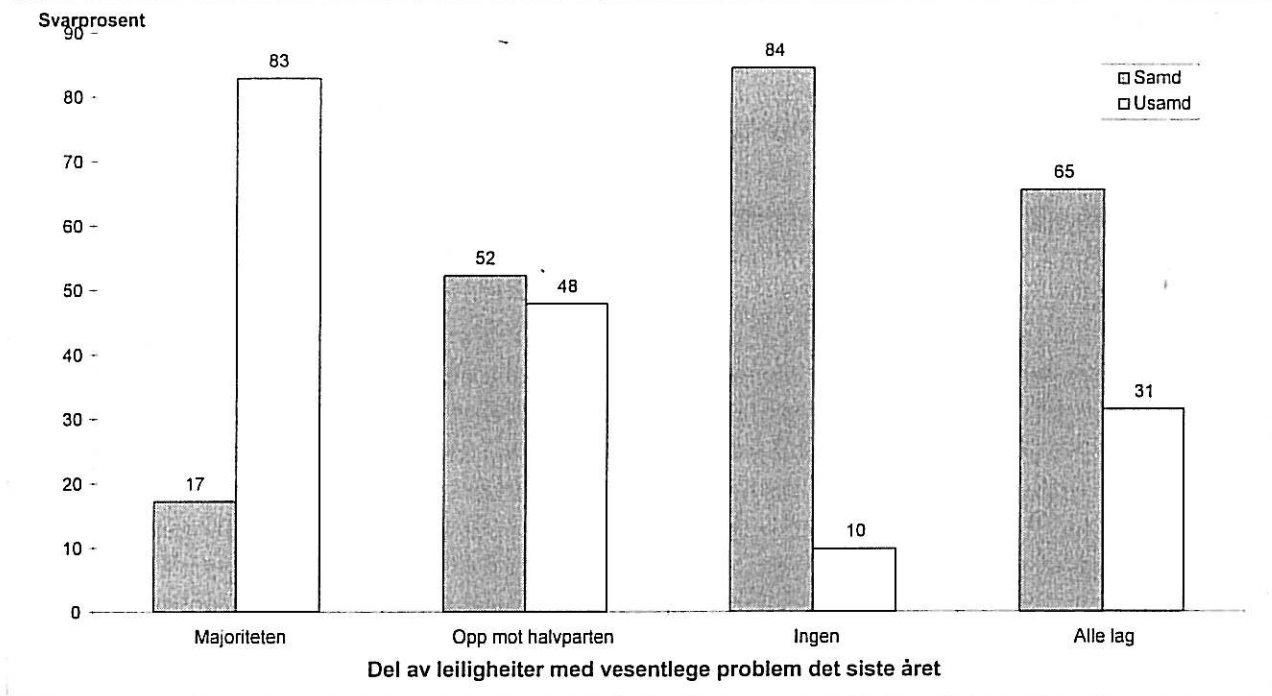
Eit interessant spørsmål er kva oppfatning laga har av sine «eigne» leigetakarar. Dette seier ikkje berre noko om dei faktiske situasjonen i det einskilde laget, men gjev ogso eit inntrykk av kva bilete laga har av dei kommunale leigetakarane generelt sett. I tabell 10 finn me dette spørsmålet.

Tabell 10: Prosentdel av alle lag som er samd, usamd eller opplever påstanden som uaktuell.

Påstand	Samd	Usamd	Uaktuelt
s) Me i dette burettslaget/sameiget har vore heldige med dei kommunale leigetakarane «våre»	65	32	4
u) Me er urolege for kven som skal flytta inn i dei kommunale leiligheitene	75	15	10

Laga vart spurde om i kva grad dei var nøgde med leigetakarar sine, og me ser at bortimot 2 av 3 lag opplevde at dei hadde vore heldige med dei som budde i dei kommunale leiligheitene. To faktorar kan forklara denne store andelen. For det fyrste tyder dette på at eit fleirtal reknar med at alle problema med kommunale leigetakarar generelt sett er større i andre lag. Når so mange som 65 % trur dette er det eit signal om at me her ogso snakkar om ei viss mytedanning. I kva grad er det so samsvar mellom faktiske problem og opplevinga av leigetakarane i laget ? I figur 7 nedanfor er svara på påstand s) gruppert i høve til kor mange leiligheiter laga har hatt vesentlege problem med det siste året.

Figur 7: Påstand: » Me i dette laget har vore heldige med leigetakarane "våre"2 (i % av alle)



Me ser at fordelinga heng tydeleg saman med eigne problemopplevingar. Over 90 % av dei laga som har hatt vesentlege problem med majoriteten av dei kommunale andelene det siste året er usamde i denne fråsegna, medan biletet er det stikk motsette i dei laga som ikkje har hatt slike problem i det heile. Det mest interessante er kanskje over halvparten av laga som har hatt problem med ein del av leiligheitene allikevel opplever at dei har vore heldige med dei kommunale leigetakarane. Det ser med andre ord ut til at eit fleirtal av laga reknar med store problem i samband med dei kommunale leiligheitene, medan over halvparten av laga samstundes rapporterar at dei ikkje har hatt alvorlege problem med desse leiligheitene. Dei laga som ikkje har hatt problem meiner dei er heldige, og ikkje representative, noko talmaterialet vårt motseier. Heile 84 % av laga har hatt alvorlege problem med nokre få eller ingen av leiligheitene, noko som talar for at fleirtalet av dei kommunale leiligheitene ikkje medfører vesentlege problem for laga.

Dette tyder på at laga er generelt skeptiske til kven som kan koma til å flytta inn i dei kommunale bustadene. Som det går fram av tabell 10 ovanfor er heile 65 % urolege for kven som kan koma til å flytta inn i dei kommunale leiligheitene. Andelen som er einige i påstand u) er omlag 80 % for lag som har hatt problem med minst ein av dei kommunale andelane, og 71 % for lag utan slike problem. At over 2/3 av laga som ikkje har hatt vesentlege problem i tilknytning til dei kommunale andelane det siste året er urolege for kva som skjer ved eventuell nyinnflytting er eit teikn på at laga forventar eit større innslag av problemfylte leigetilhøve enn det som faktisk er tilfelle.

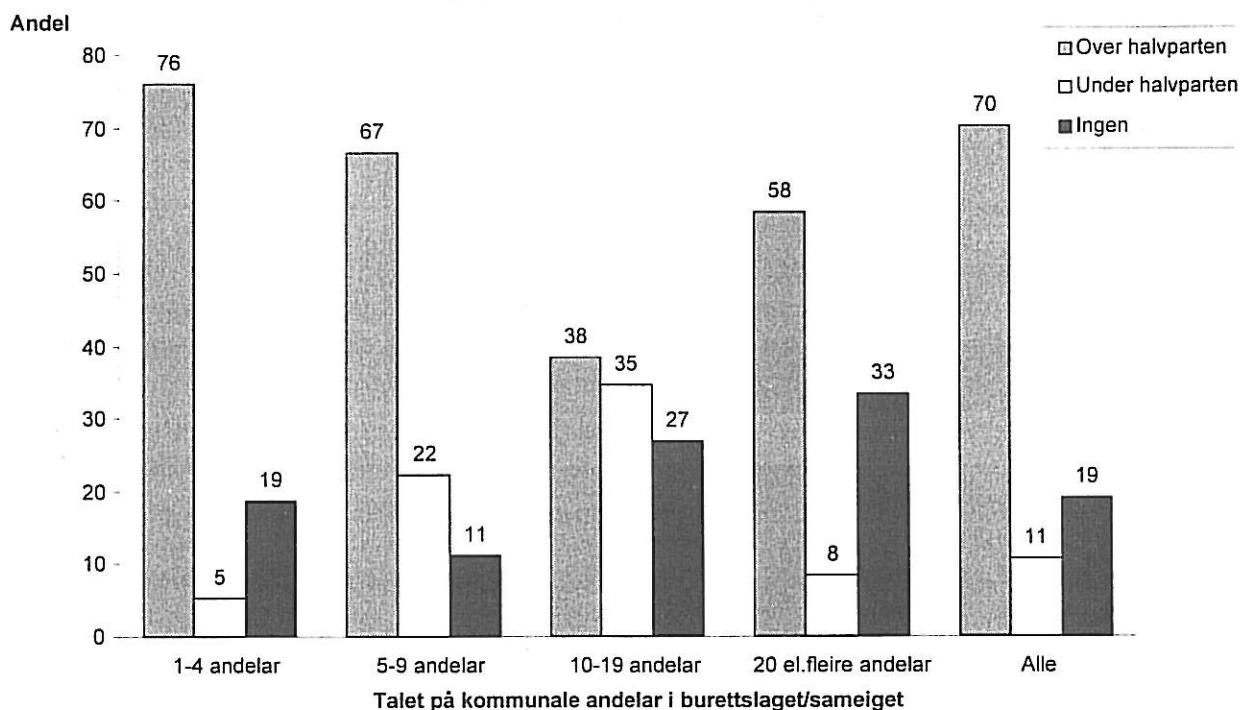
Dei kommunale leigetakarane

Eit gjennomgåande inntrykk frå intervjurunden er at informasjon og kommunikasjon er sentrale moment. Me vil i dette avsnittet gå nærare inn på i kva grad laga er oppdatert med omsyn til bebruarane, kven dei er og kor mange dei er, og i kva grad ein eventuell mangel på slik informasjon representerar eit problem.

Informasjon og kjennskap

Manglande melding om innflytting av nye leigetakarar er eit problem i mange av laga. Laga vart spurde i kor mange dei kommunale leiligheitene dei hadde oversyn over leigetakarane. (Med oversyn meiner me her namn på leigetakar og talet på husstandsmedlemmer.) I figur 8 nedanfor er svara på dette spørsmålet gruppert etter kor mange kommunale andelar laget har. Ein rimeleg forventning er at kjennskapen til kven som bur i dei kommunale leigebustadene er relativt sett større i di færre andelar kommunen har i laget, noko som figuren nedanfor stadfestar.

Figur 8: Oversyn over leigetakarar, fordelt etter talet på kommunale andelar i laget (i % av alle lag i gruppa)



70 % av laga svarar at dei har oversyn over leigetakarane i minst halvparten av dei kommunale andelane. Me ser at medan 76 % av lag med under 5 kommunale andelar har oversikt over alle dei kommunale leiligheitene, er det same tilfellet i 38 % av lag der kommunen eig mellom 10 og 19 andelar. For lag med mange kommunale andelar, det vil sei 20 eller fleire, verkar det som om laga anten har oversyn over alle, eller ingen. Dette kan indikera at variasjonen i denne gruppa heng saman med i kva grad styret i laget har eit aktivt tilhøve til kommunen/dei kommunale andelane. Det store fleirtalet av laga ser ut til å ha ein rimeleg oversikt over kven som til ei kvar tid bur i dei kommunale bustadene. Det er imidlertid grunn til å understreka at bortimot 1/5 av alle laga oppgjev at dei ikkje veit kven bebruarane er i nokon av desse leiligheitene, ein andel som sjølv i lag med under 5 kommunale andelar er på 19 %.

Eit karakteristisk trekk ved fordelinga i figur 8 er skilnaden mellom dei to mellomgruppene og lag med få eller mange kommunale andelar. I lag med få andelar vil det ofte vera slik at styret har oversyn over alle eller ingen av dei kommunale utleigebustadene¹³. Noko meir overraskande er det at me finn det same mønsteret ogso i gruppa med flest kommunale andelar. Datamaterialet vårt gjev ikkje gode haldepunkt for å tolka dette, men det er nærliggjande å tru at innsats og engasjement frå sameiga/burettslaga si side er ein medverkande faktor.

¹³ I denne gruppa finn me mellom anna lag med ein kommunal andel, og då vert det naudsynlegvis eit anten-eller svar på spørsmålet om for kor stor del av leiligheitene styret har oversyn.

Korleis samsvarar dette biletet med opplevinga av manglande informasjon som ein problemskapande faktor ? Ein av påstandane i intervjukjemaet var at nettopp mangel på informasjon ved flytting skapte problem for styret. Det er rimeleg å tru at dei laga som har dårleg oversyn over kven som bur i kommunen sine bustader vil tendera mot å vera samde i denne påstanden.

Tabell 11: Prosentdel av alle lag som er samd i, usamd i eller opplever fylgjande påstand som uaktuell:

«Manglande informasjon om kven som skal bu/flytta inn i dei kommunale leiligheitene skapar problem for styret»

Laget har oversyn over	Samd	Usamd	Uaktuell
Alle leiligheitene	35	42	23
Minst halvparten	67	29	4
Under halvparten	69	23	8
Ingen av leil.	70	18	12

Eit spørsmål som melder seg her er korleis me skal tolka kategorien uaktuell. Me ser at dette alternativet er oftast vald i dei laga som har oversyn over alle leiligheitene. Dette kan henga saman med at dei kommunale leigetakarane ikkje har flytta i det siste, slik at problemstillinga vert mindre relevant. Det viser seg at over halvparten av dei som opplevde denne fråsegna som uaktuell har berre 1 kommunal andel, og at so godt som alle desse oppgjev at dei kommunale leigetakarane er minst like stabile som andre bebuarar. Dette gjer at laga i liten grad har hatt trong for informasjon om nye leigetakarar, slik at problemstillinga difor er mindre uaktuell.

Me ser ogso at medan 1/3 av dei som har "fullt oversyn" er samde i at manglande informasjon skapar problem, er denne andelen omtrent dobbelt so stor for dei andre svarkategoriene. Det vil sei at omlag 2/3 av alle laga som manglar informasjon om nokre av leigetakarane i dei kommunale bustadene meiner at dette skapar problem for styret. Me finn med andre ord ein klar samanheng mellom kor godt informert styret faktisk er, og i kva grad manglande informasjon frå kommunen er problemskapande.

Kven er dei ?

Kommunen opererar med ulike brukargrupper for tildeling av kommunale leigebustader, og normalt sett vert ikkje laga informert om kva gruppe nye leigetakarar tilhøyrrer. Det er imidlertid ofte eit spørsmål om teieplikt når det gjeld informasjon til sameiget/burettslaget om kven som flyttar inn. Intervjua med styra i laga tyder på at dette kan vera eit tveigga sverd. På den eine sida er det klart at teieplikta lyt takast alvorleg. Både når det gjeld t.d. plassering av tidlegare kriminelle som er på veg attende til samfunnet og ved integrering av tidlegare rusmisbrukarar kan diskresjon vedrørende vedkomande sin bakgrunn spela ei viktig rolle i attføringsprosessen. På den andre sida har me bebuarane i det aktuelle laget.

For å få eit inntrykk av kva kjennskap laga har til dei kommunale leigetakarane vart laga bedne om å oppgje fordelinga av kommunale eigde bustader på dei ulike brukargruppene. Responsen på dette spørsmålet var imidlertid noko variabel. 17 % av laga oppgjev at dei ikkje veit kva slags gruppe dei kommunale leigetakarane tilhøyrrer. Når me samstundes veit at 19 % av laga ikkje har oversyn over nokon av dei kommunale leiligheitene (sjå figur 8 ovanfor) er ikkje dette talet særleg overraskande. I dei andre knapt 80 % av laga har dei fleste oversyn over kva brukargruppe dei kommunale leigetakarane tilhøyrrer, men ein god del av desse laga kjenner ikkje den eksakte fordelinga.

Kontakt med kommunen

Kontakten med kommunen er av mange nemnd som eit problem so må løysast dersom eit vidare samarbeid skal vera interessant for laga. Det viktigaste ankepunktet for mange er den tilsynelatande manglande responsen frå kommunen etter at ein har teke kontakt i konkrete saker. I dei skriftlege kommentarane me har fått inn i tilknytning til spørjeskjemaet er nettopp dette med kommunikasjonen med kommunen eit av dei oftast nemnde områda. Nokre lag nemner at kontaktproblem og administrativt rot er ein viktig grunn for å få kommunen ut, medan andre ikkje er fullt so avvisande. Dei opplever at dårleg kommunikasjon skapar mange problem som kunne ha vore unngått dersom kontakten mellom kommune, lag og leigetakar hadde vore betre. Eit par av laga peikar på at det er vanskeleg å finna ut kva kommunal instans som har ansvaret, og opplever at det er samarbeidet mellom kommunale instansar om dei kommunale andelane er heller dårleg. Eit lag nemner spesielt at kommunalt eigarskapet kan vera ein ressurs, men slik som stoda er i dag fryktar dei ein tungrodd administrasjon.

Totalinntrykket etter gjennomgangen av desse kommentarane er at dei aller fleste laga er prinsipielt opne for at kommunen eig andelar i laget, men at kommunikasjonsproblem, manglande initiativ og engasjement frå kommunen si side i praktiske og administrative spørsmål, samt ein tungrodd kommunal administrasjon gjer at mange i dag er skeptiske.

Har laga kontaktpersonar for dei kommunale andelane ?

Lat oss sjå litt nærare på korleis laga opplever kontakten med kommunen. Eit naturleg utgangspunkt er å kartleggja kor mange av laga som har kontaktpersonar for dei kommunale leiligheitene.

Tabell 12: For kor mange av dei kommunale andelane har laget ein (eventuelt fleire) kontaktperson(ar) i kommunen ? (1 % av alle)

Andel kommunale leiligheiter med kontaktperson	N	%
Alle	70	31
Over halvparten	13	6
Under halvparten	21	9
Ingen	124	54
Sum	228	100

Me ser at 31% av laga har ein eller fleire kontaktperson(ar) for alle dei kommunale andelane, medan 54 % ikkje har dette for nokon av leiligheitene. Omtrent halvparten av laga manglar med andre ord ein kontaktperson i kommunen. Dette representerar ikkje naudsynlegvis eit problem i lag der dei kommunale leigetakarane glir godt inn i miljøet og trongen for bistand frå kommunen ikkje er til stades. Me opplevde faktisk at eit par av laga som var med i undersøkinga ikkje visste at kommunen var medeigar, noko som tyder på at dei kommunale andelane ikkje skilde seg ut på nokon måte. For det store fleirtalet av laga ser det imidlertid ut som om kontakten med kommunen er eit vesentleg poeng. Eit av laga oppga at dei hadde hatt få problem på grunn av stabile leigetakarar, men dei opplevde trass i dette at kommunen synte lita interesse for leiligheitene sine. Laget ynskte at kommunen frå tid til annan inspiserte dei to andelane sine med tanke på vedlikehald og oppussing.

Me har freista å fanga opp i kva grad manglande kontakt med kommunen representerar eit faktisk problem. Laga vart bedne om å ta stilling til ei fråsegn om at det opplevast som problematisk at det har vore vanskeleg å få kontakt med rette vedkomande i kommunen. 43 % av dei laga som har kontaktperson for minst ein av dei kommunale andelare, fortel at det har vore problematisk at kommunen har vore vanskeleg å få tak i. Av dei resterande er 51 % usamde i denne påstanden, medan 8 % opplever dette som ei uaktuell problemstilling. Den siste gruppa kan vera lag som ikkje har hatt behov for å kontakta kommunen. Dei som er usamde kan mellom anna vera dei som har hatt vanskar med å få tak i kommunen utan at dette vert opplevd som eit problem, i tillegg til dei laga som opplever at det er greitt å få tak i kontaktpersonen i kommunen.

Me nærma oss dette spørsmålet ogso frå ein anna vinkel. Laga vart bedne om å respondera på påstanden om at det var greitt å få oversyn over kva for ein instans i kommunen som hadde ansvaret for dei ulike leiligheitene. Heile 2/3 av laga svarte stadfestande på dette, medan 1/4 var usamde. Laga har med andre ord stort sett oversyn over kva etatar eller bydelar som er ansvarleg for dei ulike leiligheitene, men dette er ikkje det same som at kontakten med kommunen er uproblematisk. Det er eit viktig skilje mellom det å vita kvar ein kan henvenda seg, og det å faktisk få kontakt med rette vedkomande. Eit problem som fleire har nemnd er hyppige skifte av ansvarshavande i kommunen.

I tillegg til det betryggande i at laga veit kvar dei kan henvenda seg, er det sentrale poenget her i kva grad kommunen faktisk stiller opp når det er trong for det.

Oppfylgjing frå kommunen si side

Frå del I kan me trekka den konklusjon at misnøgda med kommunikasjonen med kommunen i hovudsak gjer seg gjeldande på tre område: Informasjon om kven i kommunen som er ansvarleg for oppfylgjing av leigeforholdet, informasjon ved inn-/ut flytting av leigetakarar, og sist men ikkje minst, ein tidvis sterk kritikk av manglande respons frå kommunen i konkrete problemsaker.

Tabell 13: Oppfylgjing og respons frå kommunen (i andel av alle svar)

Påstand	Samd	Usamd	Uaktuelt
i) Dersom me har behov for bistand frå kommunen i samband med problemåtferd er kommunen flink til å stilla opp	20	45	35
d) Me har inntrykk av at kommunen er flink til å informera nyinnflytta om husordensreglar og liknande	23	64	13
a) Me er skeptiske til kommunen som medeigar fordi dette skapar meirarbeid for styret	59	28	14
c) Dårleg kommunal oppfylgjing skapar meirarbeid og problem for styret i tilhøvet til dei kommunale leigetakarane	62	25	12

Me ser at 45 % av dei som svarte på spørsmålet sa seg heilt eller delvis usamde i påstanden "Dersom me har trong for bistand frå kommunen i samband med problemåtferd er kommunen flink til å stilla opp" (sjå tabell 13). Ogso frå kommentarane frå ein del av laga finn me at nettopp dette er eit viktig poeng. Eit av laga uttrykte store frustrasjonar over manglande respons frå kommunen i eit konkret problemfylt tilfelle. Dei opplevde at kommunen ikkje stilte opp før dei hadde kome med utførleg dokumentasjon av det aktuelle tilfellet. Fleire av laga nemner ogso at det er vanskeleg å få gehør for klager på dei kommunale leigetakarane. Eit av laga seier dei vart avvist med at kommunen ikkje snakkar med tredjemann, medan eit anna lag skriv:

«... I 2 år har styret ikke hatt kontakt med kommunen. Sosialkontoret skal ikke ha klager, alt skal sendes kommunen, men de bor på «en annen planet!» !»

Eit anna moment som illustrerer mykje av den same frustrasjonen er det fleire av laga nemner som pulverisering og fråskrivning av ansvaret i kommunen. Dette gjer at dei, sjølv om dei har fått kontakt med nokon i kommunen, ikkje opplever at problema mottekne og handsama på ein rimeleg måte.

I høve til både påstand i) og d) ser det ut til at dei faktiske erfaringane av problem påverkar inntrykket av kommunen. 79 % av dei som har hatt problem med eit fleirtal av dei kommunale bustadene det siste året sa seg usamde i at kommunen er flink til å stilla opp ved behov, medan det tilsvarande talet for dei som ikkje har hatt nokon problem er 26. Sameleis finn me at heile 93 % av laga med mange problemleiligheiter ikkje har inntrykk av at kommunen er flink til å informera nyinnflytta leigetakarar, mot 48 % av dei som ikkje har hatt vesentlege problem.

Eit inntrykk me fekk frå intervjuet vert forsterkar av kommentarar frå nokre av laga. Deipeikar på at ein gjerne aksepterar "problembeluarar", men at dette lyt motsvarast av ein kommune som gjev rask respons og stiller opp i konkrete saker. Eit av laga såg det slik at det ikkje var bebruarane som svikta, men Oslo kommune. Dei meinte at kommunen som andelseigar er ansvarleg for naudsynleg vedlikehald, og til å syrgja for at leigetakarane får den oppfylgginga dei treng. Eit anna lag sa det slik:

«Kommunen må vise ansvar. Slik det er praktisert i dag er personer uten botrening og språkkunnskaper blitt sendt i drosje med nøkkel til seksjoner. Hva blir det av slikt?»

Eit stikkord her er meirarbeid for styra i samband med dei kommunale andelane. To av påstandane gjekk direkte på dette og som me ser av tabellen ovanfor svarar omlag 60% av alle laga stadfestande på at meirarbeid for styret skapar skepsis til kommunen som medeigar. For begge dei to påstandane som vedrører meirarbeid (påstandane a) og c)) er andelen som er samde i påstanden stigande med andelen problemleiligheiter. 94 og 87 % av dei laga som har hatt problem med majoriteten av leiligheitene er samde i desse to påstandane, medan under halvparten av lag utan «problemleiligheiter» meiner at meirarbeid er ein fylgje av dårleg kommunal oppfylgging.

Framleige, stabilitet og ansvars kjensle

I mange sameige og burettslag vert stabilitet i bebuarmassen peikt på som eit viktig element for å skapa eit godt bumiljø. Den gjennomsnittlege butida for sjøveigarar vil normalt vera lengre enn tilfellet er for dei som bur til leige. Dette er eit argument som vert nytta ikkje berre i høve til kommunal framleige, men også i høve til framleige generelt. Eit av spørsmåla var korvidt hyppig flytting er noko som generelt pregar situasjonen i laget. Halvparten oppga at flytting ikkje er noko særtekk ved laget, 37 % meinte at laget i nokon grad er prega av flytting, medan 13 % av laga opplever at hyppig flytting er eit generelt trekk ved laget.

Laga vart spurde om kor ofte dei kommunale leigetakarane flytta samanlikna med resten av bebruarane.

Tabell 14: Flyttar kommunale leigetakarar oftare enn andre ?

Flyttefrekvens samanlikna med andre bebruarar (% av alle)	
Flyttar sjeldnare	31
Omtrent som andre	38

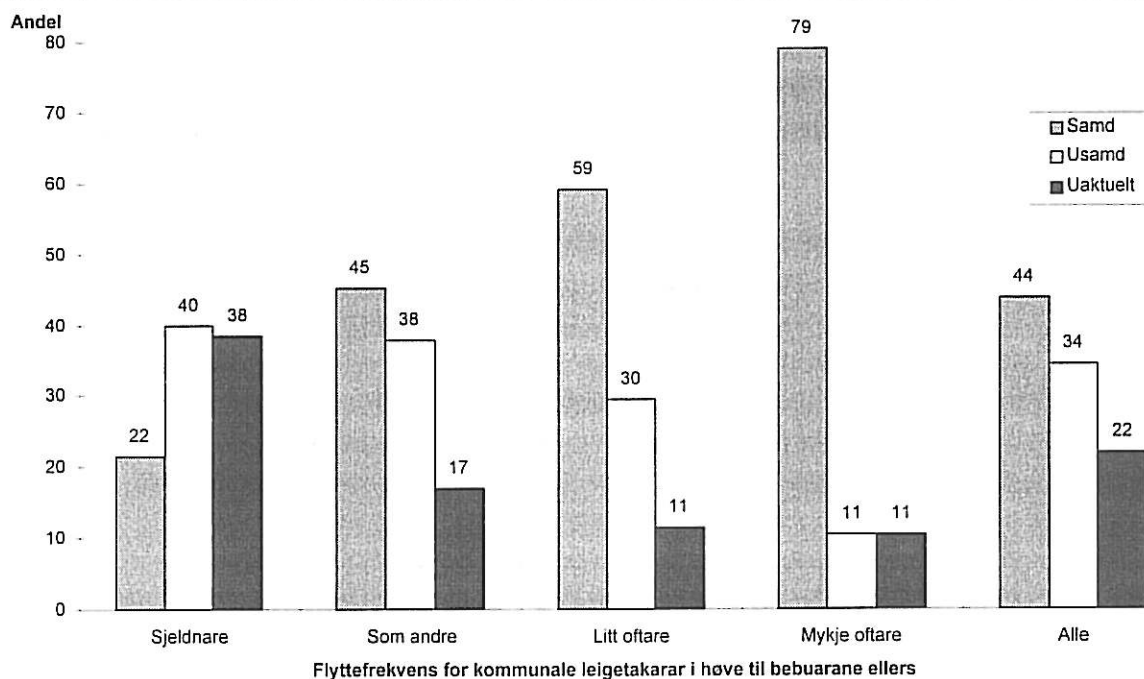
Flyttar litt oftare	19
Flyttar mykje oftare	8
Blank	3
Sum	100

Omlag 70 % av laga svarar at leigetakarane i dei kommunale bustadene ikkje flyttar oftare enn andre, medan knappe 10 % opplever at dei flyttar mykje oftare enn andre bebuarar. Det ser ikkje ut til å vera nokon sterk samanhang mellom opplevinga av flytting som eit generelt problem i laget og dei kommunale leigetakarane sine flyttetendensar sett i høve til dei andre bebuarane. Bortimot tredjeparten av dei laga som opplever at flytting er noko som til ein viss grad pregar laget oppgir at dei kommunale leigetakarane flyttar oftare enn dei andre bebuarane, ein andel som er omtrent den same for lag der flytting ikkje er noko særtrekk.

Eit fenomen som påverkar resultata i denne delen av undersøkinga er at kommunen i samband eig en del leiligheiter som eit resultat av at bebuarane sjølve ikkje ville kjøpa i samband med renovering av bygningane i laget. I desse tilfella opphøyrrer leigekontrakten når bebuaren døyr, og kommunen lyt då selja desse andelane. For lag med slike andelar vil spørsmål vedrørende flytting og eventuelle problem i tilknytning til dette vera lite aktuelt, slik at ein del av gruppa som har svart blankt på påstanden i figur 9 vil vera av denne typen. Av den fjerdeparten av laga der dei kommunale bebuarane flyttar sjeldnare enn dei andre bebuarane vil óg ein del vera av denne typen.

Ein av påstandane laga vart bedne om å ta stilling til var «*Mye inn- og utflytting er en viktig grunn for oss til å begrense andelen kommunale leiligheter*». Figur 9 nedanfor illustrerer korleis svara på denne påstanden fordeler seg i høve til kor stabile dei kommunale leigetakarane er.

Figur 9: Haldningar til påstanden «*Mykje inn- og utflytting er ein viktig grunn for oss til å avgrensa andelen kommunale leiligheiter*» (i % av alle)



Vel 40 % av laga sa seg heilt eller delvis samde i denne påstanden, medan om lag ein tredjedel var usamde. Dei resterande 22 % opplevde dette som ein uaktuell problemstilling, noko som vanskeleg kan tolkast annleis enn at dei er usamde i påstanden. Med denne tolkinga ser me at

nærare 60 % av alle laga ikkje ser på hyppig flytting som eit vesentleg argument for å avgrensa talet på kommunale leigetakarar.

Me legg merke til at di oftare desse flyttar i høve til bebuarane elles, di større er andelen som seier seg samde i at frekvent flytting er eit argument for å avgrensa talet på kommunale andelar. Me kan konkludera med at dei laga der dei kommunale leigetakarane skiftast ut relativt ofte opplever nettopp denne ustabiliteten som ein viktig argument for å avgrensa talet på kommunale andelar.

Eit tilsynelatande noko merkeleg fenomen er at vel 20 % av laga der dei kommunale leigetakarane er meir stabile enn den gjennomsnittlege bebuarane ser på hyppig flytting som eit viktig argument for å halda den kommunale eigardelen nede. Ser me nærare etter finn me at desse laga i vesentleg større grad enn gjennomsnittet opplever at hyppig flytting er eit generelt problem. Det vert likevel noko sjølvmotseiande å nytta avgrensingar i talet på kommunale andelar som eit verkemiddel for å auka stabiliteten i laget all den tid dei kommunale leigetakarane er mellom dei mest stabile.

Stabilitet i bebuarmassen vert av mange sett på som ein faktor som aukar engasjement og interesse for fellesplikter. Sidan eigarar generelt sett er meir stabile enn leigetakarar kan dette nyttast som eit argument for å halda framleige på eit lågast mogleg nivå. Me spurte om korvidt framleige generelt er eit problem i høve til bumiljøet i laget, noko heile 73 % av laga sa seg samde i. Oppfatninga av framleige som eit problem for bumiljøet er den same uavhengig av kor stor andel av leiligheitene som faktisk er på framleige idag, noko som attspeglar ynskjet om at eigarane i størst mogleg grad sjølve skal bu i leiligheitene.

Bebuarane: deltaking i bumiljø og bukultur

Eit moment som er ofte nemnd i dei skriftlege kommentarane frå laga er at manglande butrening, ofte kombinert med dårleg informasjon om ordensreglar og liknande, var eit problem. Gjennom ulike fråsegner som tek opp problem i tilknytning til deltaking i bumiljø, og butrening generelt har me freista å få eit bilete av omfanget av desse problema. I tabell 15 nedanfor finn me korleis haldninga til desse fråsegnene fordeler seg.

Tabell 15: Haldningar til fråsegner som omhandlar bumiljø og butrening (i % av alle lag).

Påstand	Samd	Usamd	Uaktuelt
b) Kommunale leigetakarar er like flinke som andre til å ta del ved dugnader og liknande	24	69	7
m) Uansett kva kommunen gjer for å betra tilhøva ynskjer me ikkje å ha kommunale leigetakarar	46	43	11
o) Det har oppstått problem fordi bebuarane manglar grunnleggjande butrening	48	36	16
r) Dei fleste kommunale leigetakarane er OK, men nokre få øydelegg for fleirtalet	56	20	24
s) Me i dette burettslaget/sameiget har vore heldige med dei kommunale leigetakarane «våre»	65	32	4
u) Me er engstelege for kven som skal flytta inn i dei kommunale leiligheitene	75	15	10

I eit stort fleirtal av laga er dei kommunale bebuarane mindre flinke enn andre til å ta del i fellesaktivitetar, meda omlag halvparten av laga seier seg samde i at manglande butrening har vore ein problemskapande faktor. Av lag med vesentlege problem med minst ein av dei kommunale

andelane det siste året som oppgjev butrening som eit problemområde, er 89 % samde i denne påstanden, noko som utgjer halvparten av laga som er samde i påstanden.

Me får stadfesta at nettopp butrening, eller kanskje heller mangel på dette, vert opplevd som eit av dei sentrale problema i tilknytning til dei kommunale andelane.

Eit urovekkjande faktum er at bortimot halvparten av alle laga seier at dei ikkje vil ha kommunale leigetakarar uansett kva tiltak kommunen måtte setja i verk for å betra situasjonen. Her er det interessant å merkja seg at omlag halvparten av dei som ikkje vil ha kommunale leigetakarar ikkje har hatt vesentlege problem med nokon av dei kommunale leiligheitene det siste året. Dette tyder på ein generell skepsis til, og frykt for, kven som kan koma til å flytta inn kommunen sine leiligheiter, noko som attspeglar seg i at ein omlag 1/3 av alle laga er samde i både påstandane m og u i tabell 15 ovanfor. Det vil sei at dei fryktar for kven som kan koma til å flytta inn i dei kommunale bustadene samstundes som dei ikkje ynskjer å ha kommunale leigetakarar.

Medan bortimot halvparten av laga ikkje vil ha kommunale leigetakarar i det heile, har berre 16 % hatt vesentleg problem med majoriteten av andelane det siste året, noko som tyder på at det ikkje alltid er samanheng mellom erfaringar og haldningar. Her lyt me imidlertid presisera at me ikkje veit noko om tidlegare erfaringar, noko som kan vera en medverkande årsak til desse haldningane.

Kven har ansvaret ?

Kven har so ansvaret for denne typen problem ? Frå dei fleste av laga i den fyrste delen av undersøkinga vart det understreka at eigaren av andelane er den ansvarlege for ikkje berre vedlikehald, men ogso for alle typar av problem som måtte oppstå. Dette inkluderar ogso problemfylt åtferd frå bebuarane. Eit viktig spørsmål i konfliktsaker vert då i kva grad laga opplever at dei får den støtten dei etterspør frå eigaren av andelen, i dette tilfellet kommunen.

Tiltak fra kommunen

Kommunen ønsker å bedre samarbeidsforholdene der de allerede er eiere og gjøre borettslag og sameier mer positive til å selge til kommunen. Når tiltak skal utformes bør det tas utgangspunkt i den konteksten som legger rammer for kommunens handlinger.

Kommunens utgangspunkt - tillitsproblem

Både intervjuene og spørreskjemaene har vist at mange styrer i borettslag og sameier der kommunen er eier/andelseier er skeptiske til å ha kommunen som eier. Nesten halvparten av alle lagene/sameiene er enige i en påstand om at uansett hva slags tiltak kommunen måtte sette i verk for å bedre situasjonen vil de ikke ha kommunale leietakere. Tre av fire styrer er engstelige for hvem som skal flytte inn når de kommunale leilighetene skal få nye beboere. Det er interessant å merke seg at halvparten av de som uansett ikke vil la kommunen eie ikke har hatt vesentlige problemer med noen av de kommunale leilighetene det siste året.

Vi tror det er tre årsaker til en grunnleggende skepsis - at kommunens leiligheter oppfattes som en risikofaktor, at kommunen som eier som regel medfører merarbeid for styrene, og for noen at de har erfart at kommunen ikke har stilt opp som ønsket ved problemer. Men skepsis er ikke nødvendigvis direkte knyttet til erfaringer med problemer - også de fleste av styrene som ikke har hatt problemer med beboerne tror at kommunale leietakere **vanligvis** medfører vanskeligheter og mener seg å ha "vært heldige" med "sine" kommunale beboere. Uavhengig av om det er problemer i tilknytning til beboerne, medfører det merarbeid å **administrere** overfor kommunen. Den eneste **fordelen** borettslaget/sameiet har av kommunen som eier er pålitelig innbetaling av husleie/fellesutgifter. Denne fordelene veier for de aller fleste ikke opp for de **mulige** ulempene de pådrar seg.

Den motviljen som i utgangspunktet finnes mot kommunale eierforhold kan variere i styrke, men gjør trolig at borettslag og sameier i Oslo i de fleste tilfeller vil være negativt innstilt når kommunen ønsker å kjøpe.

Når kommunen vil bedre samarbeidet med borettslag og sameier for å kunne kjøpe flere leiligheter, står de derfor overfor et tillitsproblem. Både overfor nye lag/sameier og de som har dårlige erfaringer, må tillit **skapes**. De lagene/sameiene som har hatt store vanskeligheter med kommunale andeler vil trolig kreve mye over tid før de blir positive til flere kommunale andeler.

Et første skritt for å skape tillit vil være at kommunen i en kjøpsituasjon viser at de er innforstått med grunnene for engstelse og er villige til å ta eventuelle problemer på alvor. Når kommunen videre skal utforme tiltak for å bedre forholdene og styrenes holdninger til kommunen kan man tenke i tre retninger:

1. Begrense myter gjennom generell informasjon om kommunale beboere og få frem at et fåtall av de kommunale leietakerne skaper problemer
2. Begrense de faktiske problemene, og garantere at visse typer vanskeligheter ikke oppstår
3. Utarbeide tiltak som gjør kommunen som andelshaver til en berikelse

I det følgende vil vi knytte en diskusjon av mulige tiltak og tilnærminger fra kommunens side sammen med resultatene fra spørsmål til styrene om mulig effekt av slike tiltak. Spørreskjemaet gir et representativt bilde av holdningene, mens intervjuene ga fyldigere svar. De ulike tiltakene som det ble spurt rundt i spørreskjemaet var plukket ut med bakgrunn i de opplysningene som kom inn i den første delen av undersøkelsen, og vi gjør oppmerksom på at disse ikke representerer planlagte tiltak fra Oslo kommune.

Informasjonstiltak

Lagene er ikke spurt direkte om behovet for informasjonstiltak. På bakgrunn av analysen av samtalene og spørreskjemaene vil vi imidlertid anbefale dette som en av flere tilnærminger. Gjennom både intervjuene og spørreundersøkelsen har vi sett at det er et mindretall av de kommunale beboerne som medfører problemer. Dette bør i større grad formidles for å unngå ytterligere mytedannelser.

Mye av styrenes skepsisen er knyttet til stereotypiske forestillinger om forskjellige vanskeligstilte grupper i samfunnet. Flere styrer forteller om engstelse som har vært gjort til skamme når beboerne har ankommet. Leietakerne kan også være direkte ressurspersoner i bomiljøet. Kommunen kan i større grad gjøre stereotypiske forestillinger om til historier om virkelige personer. For eksempel kan man lage presentasjonsmateriale hvor noen beboere forteller om sin situasjon, hvorfor de trenger kommunal bolig og hvordan bosituasjonen har blitt i det nye bomiljøet. Den enslige moren, flyktningene fra Bosnia og den eldre mannen med alkoholproblemer kan da bli levendegjort som mennesker med skjebner.

Tiltak som begrenser problemene

De mest sentrale problemene som bør begrenses er styrenes engstelse ved nye innflyttinger, merarbeid i tilknytning til kommunale andeler og de belastninger problematiske beboere medfører.

Mer gjennomtenkt utplassering

I områder med mange innvandrere uttrykker flere styrer i intervjuene en engstelse for det de betegner "ghettoisering". Ett styre sier de heller vil ha vanskeligstilte enn flyktninger i de kommunale boligene. I områder hvor det fra før er lite fremmedkulturelle er de derimot mer opptatt av hvilke faktiske problemer leietakerne innebærer enn hvilken nasjonalitet eller kulturelle bakgrunn de har. Hvis kommunen i utplasseringen av beboere tar sameiet eller borettslaget nærmere i ettersyn vil de kunne se om en type beboer vil kunne bli et tilskudd i miljøet eller en forsterkning av problemer som allerede eksisterer. I en oppgang hvor det allerede bor en familie med svært mange barn bør man f.eks. ikke flytte en familie til av samme type.

Dialog i forbindelse med valg av leietaker

Intervjuene viste at styrene ønsker mer innflytelse over hvem som flytter inn i de kommunale boligene. Ett lag/sameie har god erfaring med godkjenning av leietakeren på forhånd og har nektet to leietakere. De ringte dit folkene hadde bodd tidligere, og nektet på bakgrunn av deres bohistorie godkjenning. Styret sier:

"Nå skjønner kommunen sitt ansvar og flytter ikke inn hva som helst".

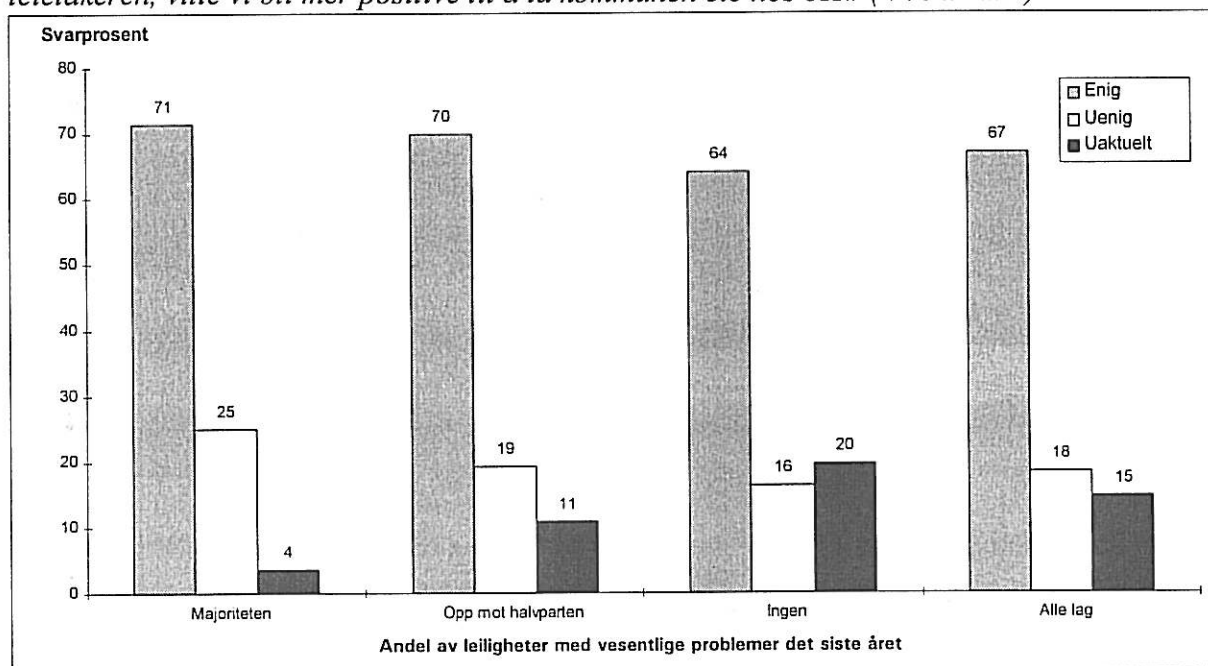
I et annet borettslag/sameie var de imidlertid skeptiske til det etiske i at styret skulle godkjenne på forhånd. På spørsmål om de ville bli mer positive hvis de fikk godkjenne leietakeren på forhånd svarte lederen:

"Jeg vet ikke. Skal styret evaluere da? Har vanskelig for å se for meg den situasjonen, det blir vanskelig. Man bør se den som skal leie, og det blir vanskelig å vurdere."

En praksis hvor styrene godkjenner leieforholdene på forhånd kan bli problematisk å håndtere. Beboernes grunner for å få kommunal leilighet bør ikke være en del av informasjonen. Likevel kan det synes som styrene bør få en mulighet til å uttale seg om de nye beboerne slik at svært dårlige plasseringer kan unngås. Ved at styrene får komme i **dialog** med kommunen vil de trolig føle seg mindre overkjørt og avmektige.

For å få et representativt bilde av styrenes holdninger til dette spørsmålet, ble spørsmålet stilt i spørreskjemaet.

Figur 10: Kommentar til påstanden: «Dersom vi på forhånd fikk en dialog med kommunen om leietakeren, ville vi bli mer positive til å la kommunen eie hos oss» (i % av alle)



Vi ser at over 2/3 av alle lagene hevder at en dialog med kommunen om aktuelle nye leietakere vil gjøre dem mer positive til å ha kommunen som medeier. Lagene som har hatt alvorlige problemer med flertallet av de kommunale leilighetene, er enten enige eller uenige. Andelen uenige er mindre, og andelen som svarer "uaktuelt" er større jo færre av leilighetene det har vært problemer med det siste året. Tolkningen av kategorien uaktuelt er ikke opplagt her. Mener lagene at de uansett ikke vil ha kommunale leietakere og at de ikke vil snakke med kommunen, at de ikke regner med at det blir aktuelt med utskifting av de som nå bor i boligen, eller at de regner med at de i utgangspunktet ikke er negative og ikke ser plasseringen som et problem. Datamaterialet vårt gir ikke nærmere opplysninger om dette, men den mest nærliggende tolkingen er at de som har svart uaktuelt mener at et tiltak av denne typen ikke endrer forholdet til kommunen i vesentlig grad.

Kommunen må stille krav til leietakerne

Mange styrer har reagert på at det skal så mye til før kommunen iverksetter tiltak overfor beboere som fungerer dårlig i miljøet. I følge et par av de intervjuede styrene har noen beboere vært svært arrogante når de har fått klager og sagt at de ikke bryr seg om klagene siden kommunen ikke kaster dem ut uansett. Slike forhold gjør styrene fortvilte og gir dem en følelse av maktesløshet. Om styrene skal få øket tillit til kommunen som eier er det nødvendig at kommunen stiller større krav til sine leietakere. Dersom borettslagene/sameiene fikk en garanti for at personer som opptrer kriminelt eller truende, eller på andre måter skaper problemer for sine naboer, blir håndtert effektivt av kommunen - enten ved utkastelse eller ved tiltak som endrer deres atferd - ville de bli mer positive. Så mange som 88% av de spurte lagene mener at en garanti for at kommunen griper inn ved problemer ville ha **stor** betydning for å bedre forholdet til kommunen i tilknytning til kommunale andeler/seksjoner. 7% mener det vil ha noe betydning, og 5% liten eller ingen betydning.

Tilgjengelighet og informasjon

Styrene opplever merarbeid ved at kommunen ikke er tilgjengelig for dem - de vet ikke hvilken etat som har ansvaret, hvilken person innen en etat de skal kontakte, eller de får ikke tak i vedkommende. Kommunen bør utarbeide rutiner som sikrer tilgjengelighet slik at en styreleder kun trenger å ta én telefon for å få enten kontakt med riktig person eller gitt beskjed til denne om å ringe tilbake og garanti for at så skjer. Det er lite poeng i kontaktpersoner som ikke er tilgjengelige eller ikke ringer tilbake. Denne kontaktpersonen må også være en som har makt og mulighet til å forfølge problemforholdene slik at det blir progresjon i saken. Saker der styrer gir kommunen redegjørelser for vanskeligheter uten at det følges opp gir styrene en opplevelse av maktesløshet.

83% av styrene mener det vil ha stor betydning for forholdet til kommunen om de får en lett tilgjengelig kontaktperson i kommunen med ansvar for andelene/seksjonene i borettslaget/sameiet. 12% mener det vil ha noe betydning.

Innflyttingsvert og miljøvaktmester i områder med stor belastning

Informasjon og botrening er viktige etterlyste faktor i mange av intervjuene. Der det mangler må styrene gjøre jobben. Styrene ønsker at kommunen gir beboerne husordensreglene og annen informasjon som er nødvendig for at de skal kunne fungere sammen med de andre beboerne. En innflyttingsvert som kan forklare og sørge for at informasjonen har blitt forstått, vil være en god ordning. For fremmedspråklige bør husordensreglene oversettes til deres språk. 60% av styrene mener det vil ha stor betydning for deres forhold til kommunen om de kan få språkhjelp.

Mange beboere vil trolig trenge mer oppfølging enn kun samtaler ved innflytting. For å imøtekomme det, bør innflyttingsverten holde noe kontakt, følge opp beboerne over tid og være tilgjengelig for styret i borettslaget/sameiet. 56% av styrene mener det vil ha stor betydning og 30% mener det vil ha noe betydning om det etableres en ordning med innflyttingsvert som kan informere om regler, skikk og bruk o.l. i sameiet/borettslaget.

I områder hvor det i utgangspunktet er mange utfordringer i bomiljøet, blir måten den/de nye beboerne fungerer på spesielt viktig. Ut fra materialet ser det ut som kommunen bør være forsiktige med å kjøpe seg inn i slike områder. Hvis de likevel velger å ha boliger i slike områder, kan en miljøvaktmester som er der daglig ha god effekt. Ved å finansiere en miljøvaktmester kan kommunen bidra positivt i området i stedet for å øke belastningene. Slike tiltak bør vurderes uavhengig av om problemer direkte skyldes kommunale leietakere. I et borettslag/sameie som har

erfaring med miljøvaktmester tror de at ordningen fungerer best om den administreres av laget/sameiet.

Sikring av nødvendig vedlikehold

I flere borettslag/sameier har det vært et problem at det ikke utføres nødvendig vedlikehold i og utenpå de kommunale boligene. Spørreundersøkelsen viste at 50% av styrene var uenige i en påstand om at kommunen sørger for det nødvendige vedlikehold av leilighetene sine¹⁴. Når det har oppstått problemer forteller flere styre i intervjuene at kommunen henviser til leietakeren og sier det er dennes ansvar. Det styrene ofte ikke vet er at kommunen i standardleiekontrakten overfører til leietakerne det ytre og indre vedlikeholdet som tilsynelatende er eiers plikt. I praksis blir imidlertid problemene overført på laget/sameiet hvis leietakeren ikke overholder forpliktelsene. Dette er uholdbart. Kommunen bør sørge for at ytre og indre vedlikehold skjer i et omfang som ikke gir borettslaget/sameiet vanskeligheter. Hvordan kommunen avtaler med leietakerne blir et internt spørsmål.

Kompensasjon for mulige ulemper

De tiltakene som kommunen kan gjennomføre for å begrense ulempene ved kommunale andeler vil aldri sikre at ikke styrene får en merbelastning ved kommunen som andelseier. For å bøte på denne "risikoen" kan kommunen gi borettslagene visse fordeler. Hva disse skal bestå i er imidlertid vanskelig å konkretisere. I intervjuene var styrene lite villige til å si at noen tiltak kunne gjøre dem innstilt på å la det bli flere kommunale andeler. Det handler om der de bor og ønsker å slappe av. Verdien av et godt privatliv uten unødige problemforhold i nærmiljøet er av en slik art at det vanskelig lar seg kjøpe. Tilsvarende fikk ikke denne type forslag i spørreundersøkelsen den samme oppslutningen som tiltakene som begrenser muligheten for problemer.

I intervjuene viste det seg også at flere hadde liten tro på at kommunen ville greie å gjennomføre tiltak som innebar fordeler for dem. Noen tiltak kan imidlertid være både mulige å gjennomføre og velkomne.

Bidra med kommunale tjenester

Et par borettslag/sameier tenker seg at kommunen kan bidra ved at de "har et bein innenfor i andre kommunale instanser". Kommunen har utstyr og ferdigheter på ulike felter som borettslag og sameier kan nyte godt av hvis det tilbys dem. Tyngre vedlikeholdsarbeider (f.eks hogging av trær) eller regelmessige vedlikeholdstjenester som f.eks. snømåking, er tjenester kommunen kan la sine folk gjøre for borettslagene/sameiene som en kompensasjon for risikoen for belastninger. I et styre ble det sagt:

"Hvis kommunen kunne påta seg noe arbeide hadde det vært veldig fint. F.eks. kunne kommunen som deleier brøytet parkeringsplassen. Jeg ser det imidlertid som en fjern mulighet fordi jeg har blitt skuffet så mange ganger, og jeg har ikke tro på at det vil fungere."

¹⁴ Det er mulig at en del av disse har svart på et generelt grunnlag og antatt at så er tilfelle for kommunale leiligheter generelt heller enn å svare i forhold til leilighetene i laget.

I spørreundersøkelsen ble styrene spurt om betydningen av kommunal bistand til utførelse av praktisk arbeid ved dugnad o.l. En tredjedel av styrene svarte at det ville ha liten eller ingen betydning for deres forhold til kommunen med et slikt tiltak. 40% mente imidlertid at det ville ha stor betydning.

Spredning av kompetanse om bomiljø - innflyttingsvert

En innflyttingsvert som presentert ovenfor, trenger ikke bare virke som problemløser, men kan også ha en funksjon som kompetansespreder. Kommunen kan gjennom denne være behjelpelige med kompetanse om hvordan vanskeligheter i bomiljøet kan møtes. Eksempler på slik kompetanse er kunnskapen om at fremmedkulturelles deltakelse i styre og stell i borettslag/sameier i flerkulturelle boområder er vesentlig for en god samhandling. Dette er dokumentert i flere studier (bl.a. Søholt, 1994), og kom til syne i ett styre som fortalte at samarbeid mellom styret og fremmedspråklige beboerne gikk lett når styret hadde fremmedkulturelle medlemmer. Denne og annen type erfaringer og kompetanse bør spres til borettslag og sameier, og en innflyttingsvert kan være både kontaktperson og kilde for slik kompetanse.

Økonomisk kompensasjon

Det er mulig å tenke seg forskjellige former for økonomisk kompensasjon for mulig merarbeid og merbelastninger i forbindelse med kommunale andeler. Direkte pengestøtte hørtes ikke i intervjuene ut som noe styrene så for seg som et interessant eller aktuelt tiltak. I spørreundersøkelsen var det 44% som mente økonomisk kompensasjon for merarbeid i forbindelse med de kommunale utleieboligene ville ha liten eller ingen betydning for deres forhold til kommunen. Kun en av fire mente det ville ha stor betydning.¹⁵

At kommunen skulle betale for de merutgiftene utleieforholdet medførte (f.eks. større slitasje på fellesanlegg/-arealer), anså de intervjuede styrene som en selvfølgelig plikt, men rene penger var på siden. En mulig aktuell støtte kunne likevel være økonomisk støtte til oppgradering av fellesanlegg/-arealer (f.eks. beplantning av busker, trær og blomster, eller oppsetting av flere og bedre lekeapparater).

¹⁵ Tabell 16: Betydning av ulike tiltak fra kommunen med siktemål å bedre forholdet mellom lagene og kommunen med hensyn til de kommunale utleieboligene.

Tiltak	Stor betydning	Noe betydning	Lite/ingen betydning
Garanti for at kommunen griper inn ved problemer	88	7	5
Lett tilgjengelige kontaktpersoner i kommunen	83	12	4
Språkhjelp	60	22	18
Ordning med innflyttingsvert	56	30	14
Bistand til praktiske ting	40	28	31
Økonomisk kompensasjon for merarbeid	24	30	44

Litteratur

Hagen, Kåre, Anne Britt Djuve og Pernille Vogt. 1994: Oslo: den delte byen? FAFO-rapport 161. Forskningsstiftelsen FAFO. Oslo

Knudtson, Lillin. 1996: Bomiljø og informasjonsbehov i kommunale leiegårder. Forprosjekt: Studie i utvalgte gårder i Oslo indre øst. Byggforsknotat nr. 7. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo

Norges Lover. Oslo

Søholt, Susanne. 1994: Innvandreres deltakelse i bomiljø. Prosjektrapport 166. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo

Vedlegg

Vedlegg: Spørreskjema for intervjuundersøkelsen Undersøkelse av kommunale andeler

Generell informasjon

1. Når ble borettslaget/sameiet bygget (årstall): _____
2. Hvor mange andeler/seksjoner er det totalt i borettslaget/sameiet ? _____
3. Angi fordelingen på leilighetstyper (antall andeler/seksjoner):
1-2 roms: _____
3 roms: _____
4 rom eller flere: _____
4. Hvor mange andeler/seksjoner er på framleie (inkludert kommunens): _____
5. Hvor mange andeler/seksjoner eier kommunen: _____
(Med kommunen mener vi alle kommunale instanser og institusjoner)
6. Skjemaet er besvart av:
 Styreleder Forretningsfører Deler av styret Fulltallig styre

7. I hvilken grad vil du/dere si at borettslaget/sameiet er preget av:

	I vesentlig grad	I noen grad	I ubetydelig grad
a) støy og bråk			
b) problembeboere			
c) økonomiske problemer			
d) hyppig flytting			

Beboerne

8. I hvor mange av de kommunale leieboligene har du/dere oversikt over leietakerne (dvs. navn på leietaker og antall familiemedlemmer) ?
 Alle boligene
 Mer enn halvparten av boligene
 Mindre enn halvparten av boligene
 Ingen oversikt
9. Hvor mange av de kommunale leilighetene har dere det siste året hatt vesentlige problemer med?
 Alle De fleste Halvparten Noen Ingen

Dersom dere har hatt vesentlige problemer, hva slags problemer har dette vært (sett kryss):

- manglende botrening (gal håndtering av søppel, balkong, toalett m.m.)
 - dårlig vedlikehold av leilighet(ene)
 - husbråk
 - hærverk
 - trusler fra leietaker(e), eller fysisk vold utøvet av leietaker(e) overfor andre beboere
 - annet. Skriv: _____
10. Hvor ofte flytter beboerne som bor i de kommunale andelene/seksjonene sammenlignet med resten av beboerne ?

- Flytter sjeldnere Flytter omtrent like ofte som andre beboere
 Flytter litt oftere Flytter mye oftere

Kommunale leietakere har i varierende grad behov for bistand. Vi er derfor interessert i hvilke grupper kommunale leietakere som er representert hos dere. Borettslagene/sameiene vet kun unntaksvis hvilken gruppe de ulike leietakerne tilhører, men vi ber dere fylle ut nedenfor etter beste skjønn.

11. Hvordan er fordelingen på ulike grupper av beboere (antall leiligheter). Sett antall dersom det er kjent, evt. ett kryss dersom gruppen er representert, men antallet er ukjent:

- | | <u>antall</u> | | <u>antall</u> |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| a) Flyktninger/fremmedkulturelle | _____ | e) Kommunalt ansatte | _____ |
| b) Fysisk handikappede | _____ | f) UNGBO/ungdom | _____ |
| c) Psykisk utviklingshemmede | _____ | g) Andre | _____ |
| d) Sosialt/økonomisk vanskeligstilte | _____ | | |
| <input type="checkbox"/> Vet ikke | | | |

Fakta om kommunale andeler

12. Har kommunen solgt / kjøpt noen seksjoner/andeler siden 1.1.94?

- Ja Nei Vet ikke

Hvis ja: hvor mange kjøpt: _____
 hvor mange solgt: _____

13. Når kjøpte kommunen sin første andel (sett kryss eller skriv årstall):

- Da borettslaget/sameiet var nytt Årstall: 19__

Spørsmål kun til borettslag:

14. Vedtekter

- a) Hvilken begrensing har vedtektene med hensyn til andel juridisk eierskap? _____
 b) Hvis vedtektene vedrørende juridisk eierskap har vært endret i det siste, når var dette? _____
 c) Hvis vedtektene ble endret etter 1.1.1994, hva var det viktigste argumentet for denne endringen (sett kun ett kryss)?

- Ønsket å redusere fremleie generelt
 Ønsket å begrense antallet kommunale leietakere i borettslaget/sameiet
 Ønsket ikke kommunen som medeier
 Andre grunner. Skriv:

15. For hvor mange av andelene/seksjonene har dere en (evt. flere) kontaktperson(er) i kommunen?

- for alle for mer enn halvparten
 for mindre enn halvparten ingen

Samarbeidet mellom laget/sameiet, kommunen og de kommunale leietakerne

Nedenfor følger noen påstander vi tror er interessante i forbindelse med kommunale utleieboliger.

16. Kryss av i hvilken grad dere er enig eller uenig i disse påstandene. (Kun ett kryss per linje).

	Helt enig	Delvis enig	Delvis uenig	Helt uenig	Uaktue
a) Vi er skeptiske til kommunen som medeier fordi det medfører merarbeid for styret					
b) Kommunale leietakere er minst like flinke som andre beboere til å delta ved dugnader og på fellesarrangement					
c) Dårlig kommunal oppfølging skaper merarbeid og problemer i forholdet mellom kommunale leietakere og styret sameiet					
d) Vi har inntrykk av at kommunen er flink til å informere nyinnflyttede om husordensregler o.l.					
e) Hos oss har manglende beskjeder om hvem som skal bo/flytte inn i leilighetene skapt problemer for styret					
f) Kommunen sørger for nødvendig vedlikehold av leilighetene sine					
g) Vi opplever det som problematisk at det har vært vanskelig å få tak i kontaktpersonen(e) i kommunen					
h) Det er greit å få oversikt over hvilken instans som har ansvar for de ulike leilighetene					
i) Dersom vi har behov for bistand fra kommunen i forbindelse med problematferd er kommunen flink til å stille opp					
j) En viktig fordel med kommunen som medeier er at kommunen er en sikker betaler					
k) Det er et problem hos oss at kommunen som juridisk eier ikke kan ta sin del av pliktene med å sitte i styret					
l) Det er ingen store forskjeller mellom kommunale leietakere når det gjelder problemer i forhold til husordensregler o.l.					
m) Uansett hva kommunen gjør for å bedre forholdene ønsker vi ikke å ha kommunale leietakere					
n) Vi har hatt problemer med at flere enn de som skal bo i de kommunale boligene faktisk har bodd der.					
o) Det har oppstått mange problemer her fordi beboerne mangler grunnleggende botrening					
p) Fremleie generelt er et problem i forhold til bomiljøet i borettslaget/sameiet					
q) Prisen på leilighetene i borettslaget/sameiet påvirkes ikke av antallet kommunale andeler/seksjoner					
r) De fleste kommunale leietakere er ok, men noen probleMLEIETAKERE ødelegger for flertallet					
s) Vi i dette borettslaget/sameiet har vært heldige med "våre" kommunale leietakere					
t) Mye ut- og innflytting en viktig grunn for oss til å begrense andelen kommunale leiligheter					
u) Vi er engstelige for hvem som skal flytte inn i de kommunale leilighetene					
v) Hvis vi på forhånd fikk en dialog med kommunen om aktuelle leietakere, ville vi bli mer positive til å la kommunen eie hos oss					

Forslag til tiltak for å bedre samarbeidet mellom kommunen og borettslaget/sameiet.

17. Kryss av hvilken betydning dere mener tiltakene nedenfor vil ha for å bedre forholdet til kommunen i tilknytning til kommunale andeler/seksjoner (Sett kun ett kryss for hvert tiltak).

	Stor betydning	Noe betydning	Liten /ingen betydning
a) Etablere en ordning med innflyttingsvert som kan informere om regler, skikk og bruk o.l., i borettslaget/sameiet			
b) Ha lett tilgjengelig(e) kontaktperson(er) i kommunen med ansvar for andelene/seksjonen i borettslaget/sameiet			
c) Økonomisk kompensasjon for merarbeid i forbindelse med de kommunale utleieboligene			
d) Kommunal bistand til utførelse av praktisk arbeid ved dugnad o.l.			
e) Garanti for at kommunen griper inn ved problematiske leieforhold.			
f) Språkhjelp - til f.eks oversetting av husordensregler og annen informasjon til beboerne			
g) Annet skriv:			

Vedlegg: Frekvenstabellar

TYPE	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
Burettslag	158	58.3	158	58.3
Sameige	113	41.7	271	100.0

BYDEL	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
Indre vest	34	12.5	34	12.5
Indre aust	109	40.2	143	52.8
Ytre vest	23	8.5	166	61.3
Nye drab	47	17.3	213	78.6
Eldre drab	43	15.9	256	94.5
Ytre nord	15	5.5	271	100.0

SP 1: Byggje-/stiftingsår

AAR	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
Før 1950	107	40.5	107	40.5
1950-1984	92	34.8	199	75.4
1985-1992	61	23.1	260	98.5
Etter 1993 (inkl)4		1.5	264	100.0

Frequency Missing = 7

SP 2: Totalt tal andelar/seksjonar

ANDELAR	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
< 9 andelar	19	7.1	19	7.1
10-19 andelar	50	18.7	69	25.7
20-49 andelar	65	24.3	134	50.0
50 til 149 andelar	70	26.1	204	76.1
Over 150 andelar	64	23.9	268	100.0

Frequency Missing = 3

rom12
rom3
rom4+ går ut på grunn av. Litt mykjemissing !..
frmltot

SP 4: Framleige totalt

FRMLTOT	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1 andel	24	9.7	24	9.7
2-4 andelar	75	30.4	99	40.1
5-9 andelar	42	17.0	141	57.1
10-19 andelar	48	19.4	189	76.5
over 20 andelar	58	23.5	247	100.0

Frequency Missing = 24

SP 5: Kommunale andelar/seksjonar

FRAMLOK	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1 andel	97	36.7	97	36.7
2-5 andelar	105	39.8	202	76.5
Over 5 andelar	62	23.5	264	100.0

Frequency Missing = 7

SP 6: Skjema er utfyllt av:

Cumulative Cumulative

UTF_AV	Frequency	Percent	Frequency	Percent
Styreleiar	162	60.2	162	60.2
Forretningsfører	18	6.7	180	66.9
Delar av styret	65	24.2	245	91.1
Heile styret	24	8.9	269	100.0

Frequency Missing = 2

Sp v7A-D: 1 = i vesentleg grad
2 = til ein viss grad
3 = i uvesentleg grad

v7a: Støy og bråk

V7A	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	17	6.6	17	6.6
2	79	30.5	96	37.1
3	163	62.9	259	100.0

Frequency Missing = 12

v7b: Problembeararar

V7B	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	18	7.0	18	7.0
2	92	35.8	110	42.8
3	147	57.2	257	100.0

Frequency Missing = 14

v7c: Økonomiske problem

V7C	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	5	2.1	5	2.1
2	29	12.0	34	14.0
3	207	85.5	241	99.6
33	1	0.4	242	100.0

Frequency Missing = 29

v7d: Hyppig flytting

V7D	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	31	12.6	31	12.6
2	92	37.2	123	49.8
3	124	50.2	247	100.0

Frequency Missing = 24

Sp V8: 1 = alle dei kommunale leiligheitene
 2 = over halvparten
 3 = under halvparten
 4 = ingen

		v8		
VB	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	160	60.2	160	60.2
2	25	9.4	185	69.5
3	28	10.5	213	80.1
4	53	19.9	266	100.0

Frequency Missing = 5

Sp V9a: 1 = Alle dei kommunale leiligheitene
 2 = dei fleste
 3 = halvparten
 4 = Nokre
 5 = Ingen

		v9a		
V9A	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	2	0.7	2	0.7
1	22	8.2	24	9.0
2	9	3.4	33	12.4
3	11	4.1	44	16.5
4	83	31.1	127	47.6
5	140	52.4	267	100.0

Frequency Missing = 4

Sp V9B-G: 1 = har hatt slike problem
 2 = har ikkje hatt denne type problem

v9b: Manglande butrening

V9B	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	175	70.0	175	70.0
1	75	30.0	250	100.0

Frequency Missing = 21

v9c: Dårleg vedlikehald

V9C	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	206	82.4	206	82.4
1	44	17.6	250	100.0

Frequency Missing = 21

v9d: Husbråk

V9D	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	190	76.0	190	76.0
1	60	24.0	250	100.0

Frequency Missing = 21

v9e: Hærverk

V9E	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	215	86.0	215	86.0
1	35	14.0	250	100.0

Frequency Missing = 21

v9f: Truslar frå leigetakar

V9F	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	225	90.0	225	90.0
1	25	10.0	250	100.0

Frequency Missing = 21

v9g: Andre problem

V9G	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	191	77.6	191	77.6
1	55	22.4	246	100.0

Frequency Missing = 25

SP10

V10	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
Sjeldnare	74	30.8	74	30.8
Som andre	92	38.3	166	69.2
Litt oftare	46	19.2	212	88.3
Mykje oftare	20	8.3	232	96.7
Uaktuelt spm. 8	8	3.3	240	100.0

Frequency Missing = 31

SP 11a-g): Er lik 1 dersom laget har nokon i brukargruppa. Det vil sei at 65 lag har flyktingar, 8 har fysisk handikapa osv.

Leigebuar som tilhøyrer brukargruppe..

Cumulative GRUPPE	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Percent
a	65	29.8	65	29.8
b	8	3.7	73	33.5
c	9	4.1	82	37.6
d	53	24.3	135	61.9
e	14	6.4	149	68.3
f	6	2.8	155	71.1
g	63	28.9	218	100.0

SP v11h): 1 = veit ikkje

		v11h		
V11H	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	46	100,0	60	100.0

Frequency Missing = 225

SP12: 1= kommunen har kjøpt/seld sidan 1.1.94
2= kommunen har ikkje
3= veit ikkje

V12	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	115	43.6	115	43.6
2	139	52.7	254	96.2
3	10	3.8	264	100.0

Frequency Missing = 7

SP12:Talet på andelar kommunen har kjøpt e.1.1.94

ANT_KJ	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	12	12.1	12	12.1
1	46	46.5	58	58.6
2	21	21.2	79	79.8
3	10	10.1	89	89.9
4	5	5.1	94	94.9
5	3	3.0	97	98.0
6	1	1.0	98	99.0
10	1	1.0	99	100.0

Frequency Missing = 172

SP12:Talet på andelar kommunen har seld e.1.1.94

ANT_SEL	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	42	60.9	42	60.9
1	18	26.1	60	87.0
2	4	5.8	64	92.8
3	2	2.9	66	95.7
10	1	1.4	67	97.1
21	1	1.4	68	98.6
41	1	1.4	69	100.0

Frequency Missing = 202

SP13: Fyrste kommunale andel
1=når laget/sameiget var nytt

V13A	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
0	91	36.5	91	36.5
1	158	63.5	249	100.0

Frequency Missing = 22

SP13:Årstal for fyrste kommunale andel

V13B	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
For 1950	32	13.2	32	13.2
1950-1984	72	29.6	104	42.8
1985-1992	69	28.4	173	71.2
Etter 1993 (inkl)	70	28.8	243	100.0

Frequency Missing = 28

SP14: Vedtekter

SP14a):Avgrensing av juridisk eigarskap

MAKS_PRS	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
<3 %	42	60.9	42	60.9
3-10 %	19	27.5	61	88.4
10-30%	8	11.6	69	100.0

Frequency Missing = 202

SP14b):Siste vedtektsendring

V14B	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1986	1	1.9	1	1.9
1988	1	1.9	2	3.7
1992	1	1.9	3	5.6
1993	1	1.9	4	7.4
1994	12	22.2	16	29.6
1995	26	48.1	42	77.8
1996	12	22.2	54	100.0

Frequency Missing = 217

SP14c):Årsak til vedtektsendring

- 1=Redusera framleige generelt
- 2=Avgrensa talet på kommunale leigetakarar
- 3=Ynskte ikkje kommunen som medeigar
- 4=Anna

V14C	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	26	31.0	26	30.6
2	27	32.1	53	63.1
3	11	13.1	64	76.2
4	20	23.8	84	100.0

Frequency Missing = 187

SP15:Kontaktperon i kommunen

- 1=for alle kommunale andelar
- 2=for over halvparten av dei kommunale andelane
- 3=for under halvparten av dei kommunale andelane
- 4=for ingen av dei kommunale andelane

V15	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	70	30.7	70	30.7
2	13	5.7	83	36.4
3	21	9.2	104	45.6
4	124	54.4	228	100.0

Frequency Missing = 43

SP16a)-v): Diverse påstandar

1=Heilt samd 2=Delvis samd
3=Delvis usamd 4=Heilt usamd
5=Uaktuelt

v16a:

V16A	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	75	28.8	75	28.8
2	77	29.6	152	58.5
3	33	12.7	185	71.2
4	39	15.0	224	86.2
5	36	13.8	260	100.0

Frequency Missing = 11

v16b:

V16B	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	24	9.3	24	9.3
2	38	14.7	62	23.9
3	49	18.9	111	42.9
4	129	49.8	240	92.7
5	19	7.3	259	100.0

Frequency Missing = 12

v16c:

V16C	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	101	39.6	101	39.6
2	58	22.7	159	62.4
3	29	11.4	188	73.7
4	36	14.1	224	87.8
5	31	12.2	255	100.0

Frequency Missing = 16

v16d:

V16D	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	17	6.8	17	6.8
2	40	16.0	57	22.8
3	40	16.0	97	38.8
4	120	48.0	217	86.8
5	33	13.2	250	100.0

Frequency Missing = 21

v16e:

V16E	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	76	29.2	76	29.2
2	49	18.8	125	48.1
3	18	6.9	143	55.0
4	69	26.5	212	81.5
5	48	18.5	260	100.0

Frequency Missing = 11

v16f:

V16F	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	32	13.9	32	13.9
2	49	21.2	81	35.1
3	50	21.6	131	56.7
4	66	28.6	197	85.3
5	34	14.7	231	100.0

Frequency Missing = 40

v16g:

V16G	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	92	36.1	92	36.1
2	56	22.0	148	58.0
3	25	9.8	173	67.8
4	44	17.3	217	85.1
5	38	14.9	255	100.0

Frequency Missing = 16

v16h:

V16H	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	142	54.8	142	54.8
2	29	11.2	171	66.0
3	21	8.1	192	74.1
4	46	17.8	238	91.9
5	21	8.1	259	100.0

Frequency Missing = 12

v16i:

V16I	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	14	5.6	14	5.6
2	35	14.1	49	19.8
3	42	16.9	91	36.7
4	70	28.2	161	64.9
5	87	35.1	248	100.0

Frequency Missing = 23

v16j:

V16J	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	148	57.1	148	57.1
2	53	20.5	201	77.6
3	10	3.9	211	81.5
4	18	6.9	229	88.4
5	30	11.6	259	100.0

Frequency Missing = 12

v16k:

V16K	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	59	22.9	59	22.9
2	35	13.6	94	36.4
3	19	7.4	113	43.8
4	96	37.2	209	81.0
5	49	19.0	258	100.0

Frequency Missing = 13

v16l:

V16L	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	67	26.3	67	26.3
2	67	26.3	134	52.5
3	50	19.6	184	72.2
4	49	19.2	233	91.4
5	22	8.6	255	100.0

Frequency Missing = 16

v16m:

V16M	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	63	24.6	63	24.6
2	55	21.5	118	46.1
3	41	16.0	159	62.1
4	69	27.0	228	89.1
5	28	10.9	256	100.0

Frequency Missing = 15

v16n:

V16N	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	60	24.3	60	24.3
2	34	13.8	94	38.1
3	18	7.3	112	45.3
4	67	27.1	179	72.5
5	68	27.5	247	100.0

Frequency Missing = 24

v16o:

V16O	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	54	21.2	54	21.2
2	69	27.1	123	48.2
3	31	12.2	154	60.4
4	60	23.5	214	83.9
5	41	16.1	255	100.0

Frequency Missing = 16

v16p:

V16P	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	109	42.1	109	42.1
2	80	30.9	189	73.0
3	24	9.3	213	82.2
4	35	13.5	248	95.8
5	11	4.3	259	100.0

Frequency Missing = 12

v16q:

V16Q	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	63	24.6	63	24.6
2	43	16.8	106	41.4
3	75	29.3	181	70.7
4	57	22.3	238	93.0
5	18	7.0	256	100.0

Frequency Missing = 15

v16r:

V16R	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	78	31.0	78	31.0
2	63	25.0	141	56.0
3	23	9.1	164	65.1
4	28	11.1	192	76.2
5	60	23.8	252	100.0

Frequency Missing = 19

v16s:

V16S	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	86	33.2	86	33.2
2	82	31.7	168	64.9
3	50	19.3	218	84.2
4	32	12.4	250	96.5
5	9	3.5	259	100.0

Frequency Missing = 12

v16t:

V16T	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	55	21.9	55	21.9
2	55	21.9	110	43.8
3	32	12.7	142	56.6
4	49	19.5	191	76.1
5	60	23.9	251	100.0

Frequency Missing = 20

v16u:

V16U	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	133	51.4	133	51.4
2	62	23.9	195	75.3
3	17	6.6	212	81.9
4	21	8.1	233	90.0
5	26	10.0	259	100.0

Frequency Missing = 12

v16v:

V16V	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	116	45.3	116	45.3
2	58	22.7	174	68.0
3	23	9.0	197	77.0
4	21	8.2	218	85.2
5	38	14.8	256	100.0

Frequency Missing = 15

SP17a)-g):Moglege tiltak frå kommunen

- 1=Stor innverknad
- 2=Ein viss innverknad
- 3=Liten eller ingeninnverknad

v17a:

V17A	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	142	56.3	142	56.3
2	72	28.6	214	84.9
3	38	15.1	252	100.0

Frequency Missing = 19

v17b:

V17B	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	212	82.8	212	82.8
2	33	12.9	245	95.7
3	10	3.9	255	99.6
4	1	0.4	256	100.0

Frequency Missing = 15

17c:

V17C	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	61	24.4	61	24.4
2	77	30.8	138	55.2
3	108	43.2	246	98.4
4	4	1.6	250	100.0

Frequency Missing = 21

v17d:

V17D	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	103	41.0	103	41.0
2	71	28.3	174	69.3
3	74	29.5	248	98.8
4	3	1.2	251	100.0

Frequency Missing = 20

v17e:

V17E	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	223	87.1	223	87.1
2	20	7.8	243	94.9
3	12	4.7	255	99.6
4	1	0.4	256	100.0

Frequency Missing = 15

v17f:

V17F	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	152	61.0	152	61.0
2	53	21.3	205	82.3
3	43	17.3	248	99.6
4	1	0.4	249	100.0

Frequency Missing = 22

v17g:

V17G	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
1	24	52.2	24	52.2
2	1	2.2	25	54.3
3	2	4.3	27	58.7
99*	19	41.3	46	100.0

Frequency Missing = 225

* Koden 99 representerar ulike kommentarer av meir generell karakter.

		ANT_UU					
		0	1	2	ALL		
		AVVIK	AVVIK	AVVIK	AVVIK		
		B7	T6	T6	T6	B7	T6
		N	N	N	N	N	N
BARN97	UNGE97						
0	0	42	70	6553	3	42	6626
	1	2	1	124	1	2	126
	2	1	1	41	.	1	42
	3	.	.	5	.	.	5
	4	.	.	1	.	.	1
	ALL	45	72	6724	4	45	6800
1	UNGE97						
	0	1	.	53	.	1	53
	1	.	.	27	.	.	27
	2	.	.	10	.	.	10
	3	.	.	2	.	.	2
	ALL	1	.	92	.	1	92
2	UNGE97						
	0	1	1	18	1	1	20
	1	.	.	7	.	.	7
	2	.	.	2	.	.	2
	ALL	1	1	27	1	1	29
3	UNGE97						
	1	.	.	1	.	.	1
	2	.	.	1	.	.	1
	ALL	.	.	2	.	.	2
ALL	UNGE97						
	0	44	71	6624	4	44	6699
	1	2	1	159	1	2	161
	2	1	1	54	.	1	55
	3	.	.	7	.	.	7
	4	.	.	1	.	.	1
	ALL	47	73	6845	5	47	6923

	AVVIK				
	B6	B7	T6	T7	
	N	N	N	N	N
ANTP97					
1	11411	12114	1113	57105	1665
2	8036	449	6261	3699	943
3	2385	196	5858	898	801
4	1449	88	3202	442	538
5	625	53	1246	189	241
6	224	17	516	91	116
7	94	6	176	36	52
8	26	4	99	10	26
9	9	.	24	6	13
10	2	.	14	1	4
11	1	.	.	.	2
14	1	.	1	.	.
15	1	.	1	.	.
BARN97					
0	21269	12720	7040	61757	3105
1	2140	162	8172	501	843
2	727	42	2814	173	358
3	112	2	435	40	87
4	14	1	45	6	8
5	2	.	4	.	.
6	.	.	1	.	.
UNGE97					
0	20179	12257	8162	60417	2700
1	2452	455	5703	1322	863
2	1233	168	3378	536	563
3	315	38	958	152	183
4	61	9	233	35	58
5	19	.	57	13	27
6	5	.	17	2	6
7	.	.	2	.	.
8	.	.	1	.	1
GAMLE97					
0	12752	6206	18508	18759	4399
1	8336	6704	3	42426	.
2	3167	16	.	1292	2
3	9	1	.	.	.
ANT_UU					
.	22882	12750	18463	55549	4369
0	118	76	48	73	32
1	1119	101	.	6850	.
2	144	.	.	5	.
3	1
ALL	24264	12927	18511	62477	4401
