

Ingar Brattbakk

Kommunal forkjøpsrett til leiegårder Hvorfor så få beboerkjøp?

Kartlegging av forkjøpsretten i Oslo fra
01.01.2004 til 30.04.2005



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Ingar Brattbakk

Kommunal forkjøpsrett til leiegårder Hvorfor så få beboerkjøp?

Kartlegging av forkjøpsretten i Oslo fra
01.01.2004 til 30.04.2005

Prosjektrapport 394 – 2005

Prosjektrapport 394

Ingar Brattbakk

Kommunal forkjøpsrett til leiegårder

Hvorfor så få beboerkjøp?

Kartlegging av forkjøpsretten i Oslo fra 01.01.2004 til
30.04.2005

Emneord: kommunal forkjøpsrett, leiemarked, sosial boligpo-
litikk, vanskeligstilte på boligmarkedet

ISSN 0801-6461

ISBN 82-536-0894-2

150 eks. trykt av

S.E. Thoresen as

Innmat: 100 g Kymultra

Omslag: 200 g Cyclus

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2005

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndverkslovens be-
stemmelser. Uten særskilt avtale med Norges byggforskningsinstitutt
er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den
utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor,
interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og
inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 55

Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

www.byggforsk.no

Illustrasjon, omslag: Paulus plass 2, Oslo. Foto: Byggforsk

Forord

På oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) har Byggforsk gjennomført denne kartleggingen av hvorfor Oslo kommune det siste halvannet året relativt sjelden har benyttet den kommunale forkjøpsretten til private leiegårder, på vegne av beboerne. Oslo ble valgt som studiekommune fordi en stor del av de private leiegårdsomsetningene finner sted her. Utgangspunktet for arbeidet er at KRD vurderer behovet for en revidering av Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (1977-04-29 nr 34). Utformingen av kartleggingsopplegget ble gjort i samarbeid mellom KRD og Byggforsk i mai 2005. Undersøkelsen ble utført av Byggforsk i siste halvdel av mai og første halvdel av juni 2005. De økonomiske rammene for prosjektet utgjorde omlag 6 ukers arbeid, og en gjennomføringsfrist på omlag en måned. Det raske gjennomføringstempoet la en del begrensninger på arbeidets omfang. Hovedtyngden av arbeidet har vært å samle inn relevante data, mens noe mindre ressurser enn vanlig er lagt i utarbeidelsen av rapporten.

Vi har hatt god hjelp med framskaffelse av grunnlagsdata fra Bolig- og bygningsavdelingen i KRD som både tok jobben med å skaffe data fra Oslo kommune, samt gjorde den første grovanalysen av disse. Marianne Raa Bjaaland har vært prosjektleder i KRD og vår kontaktperson. Referansegruppen har videre bestått av Harald Assev, Henrik Cenar, Marianne Furuset og Mette Mannsåker, alle fra Bolig- og bygningsavdelingen i KRD.

Alle disse takkes for godt samarbeid og fruktbare diskusjoner underveis i prosjektet.

Videre vil vi takke alle informantene i de omsatte leiegårdene som har bidratt med sin tid og sine erfaringer.

På Byggforsk har Ingar Brattbakk, Susanne Søholt og Hege Ovesen deltatt i arbeidet. Ingar Brattbakk har vært prosjektleder, gjennomført datainnsamlingen og ført rapporten i pennen. Susanne Søholt var involvert i utformingen av prosjektet i startfasen, og har fungert som samtalepartner og kvalitetssikrer underveis.

Berit Nordahl
Forskningssjef

Ingar Brattbakk
Prosjektleder

Innhold

Forord	3
A. Introduksjon, hovedfunn og sammenfattende drøfting	6
1. Introduksjon	6
2. Hovedfunn og sammenfattende drøfting	9
2.1 Hvilke faktorer har betydning for forkjøp?	9
Trekk ved beboerne	9
Eksterne investorer og organisatorer i allianse med beboerne	10
Ny gårdeiers rolle – utøver press?	11
Trekk ved leiegårdene og leilighetene – størrelse og standard	12
Leiegårdens omsetningspris – et godt kjøp?	12
Oslo kommunes informasjon og oppfølging	13
2.2 Gårdeiers rolle	15
Hva skjer med gårdene og hva karakteriserer gårdeierne?	15
Strategier for å tømme gårdene eller skifte ut leietakerne	16
2.3 Intervjuede beboeres vurdering av forkjøpsrettsordningen.....	19
2.4 Oppsummering	20
2.5 Forslag til temaer for videre studier	23
B. Nærmere om metode, datainnsamling, analyse og funn	25
3. Metode og datagrunnlag	25
3.1 Omfang og oversikt over omsatte leiegårder	25
3.2 Utvalg	26
3.3 Spørreskjema og intervju	27
3.4 Etniske minoriteter	28
4. Hvem er beboerne?	30
4.1 Demografiske kjennetegn.....	30
Alder og kjønn.....	30
Familietyper og livsfase	31
Etniske minoriteter	32
Botid.....	32
4.2 Sosioøkonomiske forhold.....	33
Utdanningsnivå.....	33
Hovedbeskjeftigelse	34
Inntekt og økonomiske forhold	35
4.3 Kort oppsummering.....	37

5. Forkjøp – hvorfor og hvorfor ikke?	39
5.1 Hvorfor var du ikke interessert i å være med på å kjøpe leiegården?	40
5.2 Hvorfor ønsket du å kjøpe leiegården?	43
6. Informasjon og oppfølging fra Oslo kommune	46
6.1 Mottatt informasjon.....	46
6.2 Deltakelse og aktiv informasjonssøk.....	48
6.3 Tilstrekkelig informasjon?	49
Referanser.....	52

A. Introduksjon, hovedfunn og sammenfattende drøfting

1. Introduksjon

Om oppdraget og problemstillingene

Byggforsk sitt oppdrag var å gjennomføre en kartlegging av årsakene til kommunenes relativt begrensede bruk av forkjøpsretten etter leiegårdsloven de siste årene. De siste tre årene har kommunene årlig mottatt 50-80 meldinger om salg av private leiegårder. Leiegårdsloven gir kommunene forkjøpsrett til slike gårder, blant annet på vegne av beboerne. Forkjøpsretten benyttes imidlertid relativt sjeldent (omlag 4-8 ganger i året). Utredningen skal kartlegge årsakene til den begrensede bruken av forkjøpsretten til slike gårder. Utredningen skal være et bidrag til departementets arbeid med gjennomgang av leiegårdsloven.

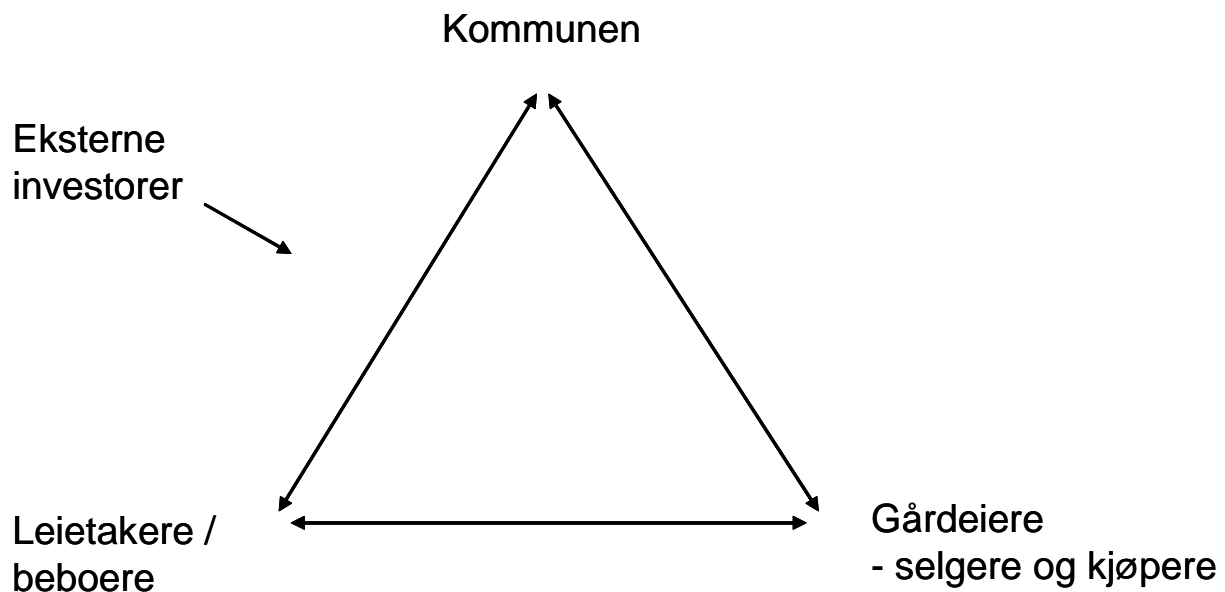
Leiegårdsloven, eller lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (1977-04-29 nr 34), definerer hva som anses som en leiegård og når loven kommer til anvendelse. En leiegård er definert som "uteleieeiendom hvor mer enn halvparten av bruksarealet er innredet til beboelse og som inneholder minst fem boliger". Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende når eiendommen blir overført til andre enn staten, eller den fylkeskommune der eiendommen ligger. Kommunen kan "nytte forkjøpsretten på vegne av leierne, når disse ønsker å overta leiegården som borettslag eller eierseksjonssameie, på egne vegne, på vegne av studentsamskipnad eller på vegne av selskap som ledes og kontrolleres av kommune eller stat".

Hovedproblemstillingen er dermed: *Hvorfor er muligheten til å gjennomføre beboerkjøp av leiegårder benyttet så sjelden i Oslo de siste årene?* Undersøkelsen ble avgrenset til å fokusere på beboernes erfaringer. Hvor godt kjenner beboerne til ordningen og hvilke argumenter oppgir de henholdsvis for og mot et beboerkjøp?

Aktørene i forkjøpssaker

Forkjøp av leiegårder involverer minst tre ulike typer aktører: kommunen, gårdeiere (selgere og kjøpere) og leietakere/beboere (figur 1.1). Mellom disse tre partene er det gjensidig påvirkende relasjoner. I tillegg kommer eksterne investorer som i mange av gårdene kjøper de leilighetene som ikke kjøpes av beboerne. De eksterne investorene står først og fremst i en relasjon til leietakere og kommunen, og kan påvirke relasjonen mellom leietaker og kommunen. Aktørene har ikke nødvendigvis sammenfallende interesser i forkjøpssaker. En utfyllende studie og analyse av hva som taler for og imot å benytte forkjøpsretten kunne med fordel involvert alle disse aktørene. Gitt oppdragets begrensede omfang valgte imidlertid Kommunal- og regionaldepartementet å belyse problemstillingen sett fra beboernes ståsted. Denne studien fokuserer dermed kun på beboernes erfaringer og deres relasjon til tidligere og ny gårdeier, kommunen og ekstern investor.

Figur 1.1 Viktigste aktører og deres relasjoner i forkjøpssaker.



Utvalg – JA-gårder, JA-NEI-gårder og NEI-gårder

Av praktiske hensyn ble oppdraget begrenset til å omfatte omsatte leiegårder i Oslo kommune i perioden januar 2004 til og med april 2005. Oslo ble valgt ut fordi det er her det er flest omsatte leiegårder. I den aktuelle tidsperioden ble det omsatt 60 leiegårder i Oslo, hvorav 34 gårder var aktuelle å undersøke nærmere. I undersøkelsen deltar et utvalg av disse. Totalt deltar 92 beboere fra 27 leiegårder gjennom spørreskjema og intervjuer. *Blant de 27 undersøkte gårdene har fire gårder gjennomført beboerkjøp (JA-gårder). I tre gårder stemte beboerne ja til forkjøp, men forkjøpet ble av ulike årsaker likevel ikke gjennomført (JA-NEI-gårder). I 20 gårder stemte beboerne nei til forkjøp (NEI-gårder).* Et sett av utvalgsriterier ble lagt til grunn for å velge ut hvilke gårder som skulle delta. Se kapittel 3 for mer inngående opplysninger om utvalg og metode.

Representativitet

Undersøkelsens representativitet er relativt svak. Representanter fra 25 prosent av samtlige hushold som bodde i gårdene ved salgstidspunktet deltok enten via spørreskjemaer eller intervju. Analysen av hvem som deltok i undersøkelsen (kapittel 4) viser også at det er rimelig å anta at det er en viss skjevhet i utvalget. Vi tror at beboere med høy utdannelse og høy inntekt er noe overrepresentert i undersøkelsen. Med bakgrunn i dette er vi varsomme med å trekke for bastante konklusjoner. Likevel mener vi at materialet gir viktige og riktige funn angående beboere i de omsatte leiegårdene. Vi føler oss sikre på at materialet har fanget opp de mest sentrale synspunkter og forhold sett fra beboernes side, men vi er forsiktige med å slå fast hvilken utbredelse de ulike funnene har.

Verdistigning på bolig- og eiendomsmarkedet

Undersøkelsen ble gjennomført i en periode med lave lånerenter og sterk verdistigning i bolig- og eiendomsmarkedet i Oslo. Vi antar at dette har hatt konsekvenser for hvordan beboere, gårdeiere og eksterne investorer har agert og vurdert situasjonen knyttet til forkjøp. Beboernes vurderinger av og erfaringer med forkjøp bør sees i sammenheng med dette, og vi anser det som sannsynlig at erfaringene og vurderingene ville sett noe annerledes ut under andre markedsforhold.

Rapportens oppbygging

Rapporten er delt i de to hoveddelene A og B, som er disponert på følgende måte:

Del A omfatter introduksjon (kapittel 1) samt oppsummering av hovedfunn og konklusjoner (kapittel 2). Del A er en sammenfatning og bygger på de mer detaljerte analysene som er gjort i del B.

Del B omfatter de metodiske funderingene og valgene (kapittel 3), hvem beboerne i de utvalgte gårdene var (kapittel 4), hva beboerne selv oppgav som årsaker til at de ikke ønsket å kjøpe gården (kapittel 5) og hvordan beboerne erfarte informasjonen og oppfølginga fra Oslo kommune (kapittel 6).

2. Hovedfunn og sammenfattende drøfting

Vi har valgt å presentere hovedfunn, sammenfattende drøftinger og oppsummerende konklusjoner først i rapporten (del A). Kapittel 2 i del A er basert på analyser og funn som er presentert i kapitlene 3, 4, 5 og 6 i rapportens del B. Del A kan dermed leses som et fyldig sammendrag, mens del B utfyller og går mer i detalj.

2.1 Hvilke faktorer har betydning for forkjøp?

Undersøkelsen viser at det var et sett av faktorer som har betydning for om forkjøpsretten benyttes eller ikke. Dette omfatter *trekk ved beboerne, eksterne investorer og organisatorer, ny gårdeiers rolle, trekk ved leiegården og leilighetene, leiegårdens omsetningspris og Oslo kommunes informasjon og oppfølging*.

Trekk ved beboerne

Det var særlig fire trekk ved beboerne som har betydning; *økonomiske, sosiale og kunnskapsmessige ressurser, samt hvor midlertidig boligen oppfattes som bosted*.

Beboernes *økonomiske ressurser* er en svært viktig og avgjørende faktor knyttet til forkjøp. Et betydelig antall oppgav økonomi som den viktigste årsaken til at de ikke ønsket å delta i forkjøpet. Respondentenes faktiske inntektsfordeling gav et noe bedre inntrykk av den økonomiske evnen enn det respondentenes mer subjektive opplevelser av økonomisk handlingsrom viste. Samtidig var det en relativt høy andel respondenter med lave inntekter, høy studiegjeld og enten med løs- eller ingen tilknytning til arbeidslivet. Selv om en viss andel av beboerne av økonomiske årsaker vanskelig ville kunne kjøpe sin egen leilighet, er erfaringen fra JA-gårdene at mange flere enn man tror vil kunne klare det. For mange av disse hadde boutgiftene gått ned etter at de kjøpte leiligheten de bor i. Med bedre informasjon og veiledning er det sannsynlig at de økonomiske begrensningene ville kunne bli mindre for mange av beboerne enn man i utgangspunktet tror.

Beboernes *sosiale ressurser* var sentrale for å kunne gjennomføre et beboerkjøp. Det er en krevende prosess som stiller krav til ildsjeler, samhold og organisering. Undersøkelsen har vist at det i liten grad er slik at det er de gårdene som har hatt tett nabokontakt som har fått til forkjøpet. Det var snarere selve forkjøpsprosessen som spleiset beboerne sammen og utløste de sosiale ressursene. Det er imidlertid ikke like nødvendig at alle beboerne involverer seg i sterk grad. Det er i første rekke *ildsjelene* som ser ut til å være det viktigste suksesskriteriet. Ildsjelene som skaffer seg kunnskap, som har nettverk, er pådrivere, inspirerer, organiserer og tar ansvar. I JA-gårdene er det stort sett beboerrepresentanten og en liten kjerne rundt denne som har utgjort ildsjelene. I flere av JA-gårdene fanget ildsjelene opp at gården var solgt og hadde startet arbeidet med å samle kunnskap, informere og motivere de øvrige beboerne for en eventuell beboerovertakelse allerede før informasjonsbrevet fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) var mottatt.

Tett knyttet til de sosiale ressursene er de *kunnskapsmessige ressursene*. Vi tenker da på den kunnskapen som beboerne, særlig ildsjelene, besitter på områder som er av betydning for en forkjøpssak. Det dreier seg dels om å ha evnen til å tilegne seg og oppsøke den nødvendige

kunnskapen, dels om å selv inneha den på fagfelt som økonomi, jus, finans, eiendom, arkitektur, bygningsrehabilitering og administrasjon. Videre handler det om å vite hvordan det kommunale systemet virker, samt å ha god skriftlig og muntlig formuleringssevne i forhold til ulike instanser og aktører.

Et siste beboertrekk av betydning er *hvor midlertidig leiegårdsleiligheten er som bosted*. Hvis man ser på leiligheten som et bosted for en kortere overgangsperiode er antagelig forkjøpsrett mindre aktuelt. Særlig hvis man i tillegg av ulike årsaker ønsker å leie, og ikke eie. Hvis man ser på nåværende bolig som midlertidig, men fin, og samtidig er på jakt etter å kjøpe bolig kan en forkjøpssak være midt i blinken. Midlertidigheten kan dermed slå flere veier – avhengig av om leiligheten, gården og beliggenheten er interessant ved kjøp eller ikke. Uten at vi kan tallfeste det var det tydelig at en viss andel av leilighetene i disse gårdene var pendlerleiligheter. I utgangspunktet skulle en tro at eierne av pendlerleiligheter i de fleste tilfeller ikke vil være interessert i å kjøpe. For dem som har økonomi til det kan det samtidig helt klart sees som en god investering i et boligmarked som det siste tiåret har hatt en fordelaktig verdistigning.

Eksterne investorer og organisatorer i allianse med beboerne

I tre av fire gårder som har klart å gjennomføre forkjøp kom en ekstern investor inn og kjøpte de leilighetene som stod tomme og/eller leilighetene til dem som ikke ønsket å kjøpe selv. Siden det kun var fire JA-gårder i undersøkelsesperioden er det vanskelig å trekke noen bastante konklusjoner om betydningen av eksterne investorer. Beboerne og beboerrepresentantene i de gårdene som har trukket inn en ekstern investor var imidlertid klare i sin vurdering. De mente beboerkjøpet var helt avhengig av en ekstern investor. Svært få beboere hadde mulighet til å kjøpe mer enn én leilighet, og beboerne vurderte det også som økonomisk uoverkommelig for dem å gå sammen om å kjøpe de tomme leilighetene.

Muligheten for å klare et forkjøp uten ekstern investor vil være avhengig av en rekke faktorer. Av særlig avgjørende var det hvor mange tomme leiligheter gården hadde og hvor mange beboere som skulle dele på ekstrakostnaden det utgjorde å kjøpe disse. I den ene gården hvor man fikk til beboerkjøp uten ekstern investor, var det relativt få tomme leiligheter i forhold til antall kjøpere. Dessuten ble kjøpet av de ledige leilighetene finansiert gjennom at de samme leilighetene enten ble solgt eller leid ut etter beboerovertagelsen. I dette tilfellet lå den totale kjøpesummen for gården dessuten betydelig lavere enn prisen pr kvadratmeter boligareal ellers i området.

Videre støtter flere funn opp under en ekstern investors betydning for å gjøre forkjøpsprosessen gjennomførbare. I minst én av JA-NEI-gårdene ble forkjøpsforsøket ikke gjennomført fordi forsøket på å få inn en ekstern investor strandet. Dermed klarte ikke beboerne å finansiere prosjektet. I mange av NEI-gårdene viste det seg dessuten at mange av beboerne ikke ble informert om at de kunne trekke inn eksterne investorer. Siden denne kunnskapen manglet hos mange er det heller ikke merkelig at mange synes et beboerkjøp virket økonomisk uoverkommelig. Muligheten til å trekke inn en ekstern investor er for øvrig et av punktene som det ikke informeres om i informasjonsbrevet fra Oslo kommune.

Erfaringene fra JA-gårder med ekstern investor var også at disse ofte har erfaring med alt som har med finansiering og organisering av selve forkjøpet å gjøre. I tillegg til det rent økonomiske aspektet får man i tillegg inn en organisator med kunnskap og erfaring om

hvordan prosessen gjennomføres. Kunnskap og erfaring med entreprenørvirksomhet og rehabilitering kan også være en nyttig tilførsel som disse brakte med seg inn i prosessen. Dette betinger selvfølgelig at investoren besitter slik erfaring. I tillegg var det helt nødvendig at den eksterne investoren og organisatoren evnet å skape et tillitsforhold mellom seg og beboerne som grunnlag for en handlekraftig allianse.

I undersøkelsen var det boligbyggelaget USBL som inntok denne rollen i to av gårdene, og flere gårder hadde hatt kontakt med USBL i prosessen. USBL har dessuten vært involvert i en rekke slike saker i årene før undersøkelsesperioden. En viktig årsak til dette er at Eiendoms- og byfornyelsesetaten overfor beboerne oppgav navn på en rekke aktører, deriblant USBL. I beboerundersøkelsen var imidlertid USBL den eneste aktøren som beboerne oppgav at Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde henvist dem til. Eiendomsselskapet Stiftelsen Kaare Berg var inne i én av gårdene i undersøkelsen, og etter det vi kjenner til har selskapet vært involvert i flere gårder tidligere. I tillegg kjenner vi til noen private aktører av mindre størrelse.

Erfaringene til de tre gårdene som har fått til beboerkjøp i samarbeid med ekstern investor var overveiende positive, men delte. Noen beboere pekte på at en negativ side ved å trekke inn eksterne investorer var at de eksterne investorene dermed også fikk en del av den økonomiske gevinsten som ligger i de tomme leilighetene gjennom salg eller utleie. Denne gevinsten kunne ha vært benyttet til å gjøre beboerkjøpet økonomisk overkommelig for flere av beboerne, eller vært et bidrag til den påfølgende oppgraderingen av gårdene som i de fleste tilfeller var nødvendig. Det vanskelige punktet for beboerne var selvsagt å få finansiert kjøpet av de tomme leilighetene, samt den ekstra risiko som potensielt lå i dette. Inntektene fra salget av tomme leiligheter gikk til investoren og kom ikke beboerne direkte til gode. En viss økonomisk gevinst er selvsagt hovedmotivasjon for en investor, og dermed helt nødvendig for at prosjektet skal være interessant. Mange beboere i JA-gårder hevdet likevel at det å få inn en ekstern investor var helt nødvendig av økonomiske årsaker, samt at man i tillegg fikk inn en profesjonell aktør som hadde kunnskap og nyttige kontakter, samt organiserte prosessen. Totalt sett var dette dermed etter manges syn enten en helt nødvendig løsning, eller det var den beste løsningen.

Ny gårdeiers rolle – utøver press?

Undersøkelsen avdekker flere eksempler på at ny gårdeier eller kjøper av gården spiller en aktiv rolle for å forsøke å hindre beboerne i å overta gården. En av fem beboere oppgav at de ble utsatt for slik påvirkning. Presset var klart sterkest i JA- og JA-NEI-gårdene. Antagelig skyldes dette at kjøper i disse tilfellene skjønnte at beboerovertakelse var en reell mulighet og dermed aktivt forsøkte å forhindre dette. I gårder hvor beboerovertakelse virket mer usannsynlig vurderte antagelig ny gårdeier at det ikke var behov for slik innsats. I én av tre undersøkte gårder hadde kjøper på ulike måter forsøkt å få beboerne til å stemme nei til beboerkjøp. Dette gjaldt tre av fire JA-gårder, tre av tre JA-NEI-gårder og to av 19 NEI-gårder.

Ulike strategier ble benyttet. Alt fra mild argumentasjon til tilbud om økonomisk gevinst til regelrett press og trusler. Flere kjøpere advarte beboerne om hvor vanskelig det vil bli for dem å overta gården, og spredde usikkerhet om beboernes økonomiske evne samt evne til å gjennomføre et slikt kjøp. I et par av tilfellene truet kjøper med rettsak og økonomisk erstatning fra beboerne for det tapet et forkjøp vil påføre kjøper hvis beboerne stemte for beboerkjøp. I flere av gårdene ble beboerne tilbudt pengesummer for å stemme nei. I de fleste

tilfeller sa ny gårdeier at pengene kun ville bli utbetalt hvis det faktisk ble et nei-vedtak. På denne måten forsøkte man å motivere den enkelte beboer til å også forsøke å påvirke andre beboere til å stemme nei. Med andre ord en velkjent splitt og hersk strategi. Beløpene som ble tilbudt varierte fra kr 10 000 til kr 250 000, og ville bli gitt til leier av hver enkelt leilighet.

En annen variant var at kjøper lovet beboerne prisavslag hvis beboerne droppet beboerkjøp og heller kjøpte leiligheten direkte av kjøper i etterkant hvis denne får overta gården og gjøre den om til borettslag eller sameie. Det ble dessuten gjerne presisert at det ble mye enklere for beboerne hvis de selv slapp å ta ansvar for kjøp, finansiering, seksjonering og rehabilitering av gården. Å overlate dette til en profesjonell aktør ble fremstilt som den beste, enkleste og mest fordelaktige løsningen. I disse tilfellene har beboerne ikke *vært* eller *blitt gjort kjent* med at de under visse betingelser etter eierseksjonsloven uansett ville ha rett til å kjøpe leiligheten til 4/5 av seksjonens salgsverdi ved seksjonering og omgjøring til sameie.

De fleste respondentene som oppgav å ha vært utsatt for slik påvirkning fortalte at presset fra kjøper har vært ubehagelig. Noen brydde seg ikke så mye om det, men flere var blitt skremt bort fra å stemme ja til beboerkjøp. I minst en av JA-NEI-gårdene oppgav beboerne at påvirkning og press fra kjøper var den direkte årsaken til at det ikke ble beboerkjøp. I flere av JA-gårdene ble det dessuten betonet sterkt at kjøpers påvirkning raskt kunne ført til nei-vedtak hvis ikke beboerne hadde stått sterkt sammen og rådført seg med hverandre og eventuelle rådgivere om hvordan de skulle forholde seg til de ulike påvirkningsstrategiene fra kjøper.

Samtidig har det også vist seg at beboerne først for alvor innså gårdens potensielle verdi når kjøper var villig til å tilby store summer i tillegg til kjøpesummen (opp mot kr 250 000 pr leilighet). At gårdeier presset svært hardt eller tilbød svært høye summer pr leilighet har derfor i noen tilfeller hatt motsatt effekt og gjort beboerne sikrere på at beboerkjøpet var en sikker og god investering. Ved beboerkjøp ville dessuten gevinsten tilfalle beboerne og ikke den eksterne kjøperen.

Trekk ved leiegårdene og leilighetene – størrelse og standard

Fysiske forhold ved selve gården og leilighetene kan også spille en rolle i forhold til hvorvidt forkjøpsretten benyttes. Det er imidlertid ikke slik at JA-gårdene fra den undersøkte perioden har høyere standard enn de øvrige gårdene. Blant JA-gårdene finner vi en svært varierende standard, og flere av NEI-gårdene er i betydelig bedre stand. Blant annet mangler leilighetene i én av JA-gårdene bad og WC. Dårlig standard og for små leiligheter oppgis imidlertid som årsaker for å ikke ønske å kjøpe leiligheten man bor i for flere beboere i NEI-gårder. Mange vurderer det som uaktuelt å kjøpe en leilighet som trenger rehabilitering og som i tillegg befinner seg i en gård med stort rehabiliteringsbehov. Undersøkelsen har ikke inkludert leiegårder med så mange små leiligheter at de har preg av å være hybelhus (se kapittel 3.2).

Leiegårdens omsetningspris – et godt kjøp?

De fleste leiegårder som omsettes legges ut på det åpne markedet. På tross av dette kan det være relativt store prisvariasjoner mellom gårdene, og i noen tilfeller relativt store avvik fra kvadratmeterprisene i naboområdet. Det faktum at en stor andel av disse gårdene har et rehabiliteringsbehov gjør også at rett prisnivå kan være vanskelig å finne. Noen av gårdene er tydeligvis ikke lagt ut på det åpne markedet. Flere beboere hevdet dessuten at prisen for en hel leiegård som regel vil ligge noe lavere enn prisen man ville få ved å selge ut leilighetene enkeltvis.

Et svært viktig spørsmål å få besvart for beboere som vurderte forkjøp var om de gjorde et godt kjøp. Boligkjøp er den største økonomiske enkeltinvesteringen for de fleste husholdninger. Man vil derfor naturlig nok føle seg trygg på at man gjør et sikkert kjøp - at det man betaler for boligen ikke er mer enn den reelle verdien. I forkjøpssaker trer kommunen på vegne av beboerne inn i et allerede avtalt kjøp. Kjøpesummen er dermed fastsatt. Å få en uavhengig takst på eiendommen som grunnlag for å vurdere nivået på den avtalte kjøpesummen var derfor avgjørende for mange beboere. I en slik vurdering må man selvsagt legge inn forhold som kvadratmeterpris for boligareal i naboområdet og behov for og kostnader ved en eventuell rehabilitering.

Hvorvidt den avtalte kjøpesummen ble vurdert som høy eller lav vil derfor ha betydning for hvor aktuelt et forkjøp var for beboerne. Dette viser også hvor viktig det er at kommunen opplyser beboerne om behovet for en uavhengig takst og gjerne også gir tips om takstmenn som har erfaring med verdivurderinger av leiegårder.

Oslo kommunes informasjon og oppfølging

Forhold knyttet til kommunens informasjon og oppfølging er på mange måter den viktigste av faktorene som behandles her, først og fremst fordi det er den faktoren som man enklest kan gjøre noe med. Å endre opplegget for informasjon og oppfølging er betydelig mer overkommelig, og ikke minst mer legitimt, enn å forsøke å endre noen av de øvrige faktorene.

Oppsummert, på bakgrunn av beboernes erfaringer, er inntrykket av Oslo kommunes informasjon og oppfølging via Eiendoms- og byfornyelsesetaten som følger:

- det gis saklig og nøktern informasjon om sentrale tema ved forkjøpsrettsordningen
- en del gårder opplever å få god støtte og drahjelp fra starten av
- mange gårder opplever en veldig nøktern og advarende holdning i starten
- noen gårder har møtt det de opplever som en avvisende holdning fra starten av
- gårder som kommer gjennom den første fasen, opplever å få mer støtte etter hvert

Dagens informasjons- og oppfølgingsarbeid fra Oslo kommune ser ut til å være på et minimum av det nødvendige. Beboerne opplevde i liten grad at det var en "vilje" til at beboerne skal få til et forkjøp. Svært mange beboere gav opp i utgangspunktet, og syntes at brevet fra kommunen med gårdens totale kjøpesum virket avskrekkende tross den saklige og informative tonen.

Hvis det er en politisk og forvaltningsmessig intensjon i Oslo kommune om at beboerne i flere leiegårder skal klare å kjøpe egen leilighet i gården, trenger man helt klart et bedre informasjons- og oppfølgingsprogram. Samtidig vil vi påpeke at mange av våre forslag om bedret informasjon ikke nødvendigvis vil innebære høye kostnader.

Mange beboere opplevde det som en høy terskel å gå på informasjonsmøte i kommunen. Særlig gjaldt dette beboere som var usikre på hva et forkjøp innebar og som hadde en følelse av at det var urealistisk for "meg eller oss" å få til dette.

Ut fra beboernes erfaringer ser det ut til å være behov for bedret informasjon om:

- I informasjonsbrevet som går ut til beboerne bør det
 - Være et tydeligere skille mellom å kjøpe hele gården og å kjøpe egen leilighet. I første omgang må beboerne kjøpe gården samlet. I neste omgang blir den enkelte eier av én leilighet enten som andelseier i et borettslag eller sameier i et sameie.
- Eksterne investorer / organisatorer
 - Både i informasjonsbrevet og på beboermøtet bør det gå klart fram at det er mulig å få inn eksterne investorer til å kjøpe de leilighetene som ingen av beboerne ønsker eller har mulighet til å kjøpe.
- Tips om rådgivere / takstmenn
 - Stort behov for å vurdere foreliggende pris, gårdens tilstand og utbedringsbehov.
- Det gode eksemplet/ erfaringsoverføring
 - Erfaringsmaterieell fra andre JA-gårder
Eventuelt formidle kontakt med beboerrepresentanter fra andre JA-gårder
- Hva skjer erfaringsmessig med omsatte leiegårder som ikke overtaes av beboerne?
 - Gi informasjon om hvor mange gårder som ender som henholdsvis leiegård, sameie eller borettslag.
 - Hvilke konsekvenser har det om en ny gårdeier gjør gården om til borettslag eller sameie versus at beboerne gjør dette selv? Hvem skal styre prosessen og hvem skal få gevinsten?
- Beboermøtene kan
 - Ha en representant fra aktuelle seriøse investorer / organisatorer til stede
 - Avholdes i leiegården eller nærmere gården i de tilfellene der dette er mulig
- Språkhindringer
 - Oslo kommune bør gjøre en viss jobb i forhold til å undersøke om mottaker av det første informasjonsbrevet forstår norsk, hvis nei tilby informasjonen på engelsk eller andre språk.
- Gjennomgå beboerlister
 - Oslo kommune bør foreta en grundig gjennomgang av navnelistene som gårdeierne sender inn over hvilke leietakere som bodde der på omsetningstidspunktet. I vår gjennomgang av beboerlistene var vi i kontakt med flere oppførte personer som selv oppgav at de aldri hadde bodd i den aktuelle leiegården eller som hadde bodd der lenge før gården ble omsatt og forkjøp ble vurdert.

Vi registrerer også et behov for tettere oppfølging og veiledning om følgende tema:

- Hvordan fungerer forkjøpet?
 - Beboernes rettigheter og plikter

- Opprette en informasjonstelefon der man *oppfordres* til å henvende seg med spørsmål
 - Det bør informeres om en slik ordning både i informasjonsbrevet og på beboermøtet

- Økonomiske forhold for beboerne
 - Hjemmebesøk ved behov
 - Tilbud om individuell veiledning særlig knyttet til lånemuligheter og økonomiske støtteordninger. Om ikke Eiendoms- og byfornyelsesetaten kan gjøre dette selv må man kunne henvise til de rette kommunale eller statlige instansene med konkret informasjon
 - Formidle at mange beboere over tid har kommet bedre ut av det økonomisk ved å eie enn å leie (basert på erfaring fra mange beboere med svak økonomisk evne i JA-gårder).

- Totalfinansiering av gården
 - Tips om hvilke banker som har erfaring med slike saker?
 - Informasjonsmateriell om forkjøpsrettsordningen beregnet på banker - som beboerne kan ta med seg ved låneforespørsel

Mye av informasjonen som etterlyses ovenfor kunne samles i en brosjyre eller perm. Det vil imidlertid også være nødvendig med møter og annen muntlig informasjonsutveksling.

2.2 Gårdeiers rolle

Vi presenterer her kort noen ”ekstra” funn, knyttet til gårdeiere, som kom ut av undersøkelsen. Disse funnene mener vi er nyttige å ha med for å gi et bredere bilde av prosesser knyttet til forkjøpsgårder. Vi har ikke intervjuet gårdeiere. Funnene er basert på beboernes svar fra spørreundersøkelsen og intervjuene. Dette handler med andre ord om hvordan beboerne har erfart deler av gårdeierens rolle og deres håndtering av beboere knyttet til salg og kjøp av gårder.

Hva skjer med gårdene og hva karakteriserer gårdeierne?

Beboerne har erfart at det har betydning for dem hva salgs planer de nye gårdeierne har for eiendommene. Har gårdeier kjøpt gården for å fortsette med utleie eller er planen seksjonering og omgjøring til sameie eller borettslag? I noen tilfeller har den nye gårdeieren klare formeninger om dette allerede på kjøpstidspunktet. I andre tilfeller ser gårdeieren i første omgang på kjøpet som en eiendomsinvestering, fortsetter med utleie i starten og avventer videre planer.

Gjennom beboerne kjenner vi gårdeiers planer for om lag halvparten av de 27 undersøkte gårdene. Blant disse gårdene ender om lag halvparten av dem opp med å bli omgjort til sameie eller borettslag, mens den andre halvdelen forblir utleiegårder inntil videre. Det ville være interessant å studere hva som skjer med samtlige 27 gårder på litt lengre sikt. Hvor stor andel vil fortsette som utleiegårder og hvor stor andel vil bli borettslag eller sameier? Dette ville for det første være interessant i tilknytning til forkjøpsproblematikken isolert sett, som et kunnskapsgrunnlag for myndighetene. Dessuten er det en del av det erfaringsgrunnlaget som beboerne i den enkelte sak burde ha kjennskap til når de skal vurdere om de ønsker forkjøp

eller ikke. For det andre er leiegårdenes skjebne av betydning for en bredere forståelse av endringer i leie- og eiermarkedet, samt for den generelle byutviklingen i indre by.

Vi vil her tilføye at utviklingen selvsagt vil være noe konjunkturavhengig, og at våre undersøkelser begrenser seg til 2004 og deler av 2005. Dette har vært en periode preget av oppgang i markedet. Erfaringen tilsier at seksjonering og salg er mer hyppig forekommende når boligprisene er høye og stigende, mens utleie i større grad forekommer når utleie er det mest lønnsomme.

Ut fra den kjennskap beboerne har til gårdeieres planer for gården de har kjøpt og deres håndtering av beboerne har vi foretatt en kategorisering:

- De seriøse. Dette er en gruppe som er opptatt av å tjene penger på virksomheten, og som samtidig opererer med ryddige forhold overfor beboerne. Blant disse finner vi to ulike kategorier i forhold til planer for gårdene:
 - Utbedre og selge ut enkeltleiligheter
 - Fortsatt langsiktig utleie
- De useriøse. Dette er en gruppe som kun er involvert i oppkjøp av gårder for å tjene penger, gjerne raske penger. Ifølge beboerne behandler denne typen gårdeiere leieboerne på en tvilsom måte og operer ofte på kanten av loven. Blant disse finner vi minst tre ulike kategorier i forhold til deres videre planer for gårdene:
 - Selge videre raskt. Motivet er å tjene raske penger på et stigende marked. I den korte eiertiden oppgav mange beboere å bli utsatt for dårlig behandling.
 - Utbedre og selge ut enkeltleiligheter
 - Fortsatt utleie, men med dårlige vilkår for beboerne

I materialet har vi med bakgrunn i beboernes fremstillinger funnet eksempler på samtlige av disse kategoriene. Fordi antallet gårder er lavt, representativiteten blant beboerne er relativt lav og fordi det sees ensidig fra beboernes side vil vi ikke forsøke å anslå hvor stor andel av gårdeierne som faller i de ulike kategoriene. Vi kan imidlertid slå fast at de useriøse gårdeierne utgjør mer enn enkeltstående eksempler.

Strategier for å tømme gårdene eller skifte ut leietakerne

Beboerundersøkelsen avdekker at det ikke er uvanlig at både selgere og kjøpere av leiegårder på ulike måter forsøker å *tømme gårdene for leieboere, skifte ut de eksisterende leieboerne med nye* eller *gjøre endringer i leiekontraktene*. Dette forekommer både i forkant og etterkant av salget. Det ser ut til at gårdeierne har flere ulike motiv for å gjøre dette. Dette er imidlertid ingen undersøkelse av gårdeiere. Undersøkelsen kan derfor *kun* presentere hvordan beboerne opplever situasjonen og hva de oppfatter som gårdeierens motiv.

Ut fra beboernes perspektiv ser det ut til at det i forkant av et salg kan være et poeng for gårdeieren å redusere antallet potensielle kjøpere blant beboerne. Dette kan være en årsak til at man forsøker å skifte ut stabile og ressurssterke beboere. Motivet til gårdeier som selger, kan i en slik situasjon være at gården er lettere å selge hvis det fremstår som lite sannsynlig at beboerne klarer å overta gården. At noen satser på mange tomme leiligheter i forkant av salget kan ha en lignende begrunnelse. Ifølge informasjonsbrevet fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til beboerne kan tomme leiligheter ”i noen tilfeller telle som ja-stemmer” i beboerundersøkelsen. Selv om dette skulle komme til anvendelse vil likefullt mange tomme

leiligheter kunne gjøre det økonomisk vanskeligere for et fåtall beboere å overta hele leiegården.

Endring av leiekontraktene i forkant av et salg vil i første rekke dreie seg om å redusere leietiden og rettighetene for beboerne for å gjøre gården mer attraktiv for potensielle kjøpere. Dette vil først og fremst gjelde for de kjøperne som ønsker å omgjøre leiegården til sameie eller borettslag.

I etterkant av salget har forsøk på å tømme gården for leieboere, skifte ut eksisterende beboere med nye og gjøre endringer i leiekontraktene den samme hovedbegrunnelsen, nemlig å gjøre det enklere for gårdeier å endre disposisjonsformen fra leie til eie. En annen årsak er i noen tilfeller at gårdeier vil ha inn høyere leieinntekter gjennom å ha flere beboere og kontrakter i enkeltleiligheter i form av bokollektiv.

Et annet argument for å få ut leieboere før gården gjøres om til sameie er at leietakere som har leiekontrakt på det tidspunktet gården seksjoneres etter eierseksjonsloven, gis kjøperett til leiligheten man leier til 4/5 deler av seksjonens salgsverdi. Gårdeier vil som regel ha større fortjeneste på leilighetssalget ved omgjøring til sameie hvis færrest mulig av leilighetene omfattes av slik kjøperett.

Når vi drøfter ulike strategier fra gårdeierne knyttet til leietakerne og beboerkjøp er det imidlertid på sin plass å stille spørsmål om hvor godt gårdeierne egentlig kjenner leiegårdsloven og bestemmelsene knyttet til forkjøp? En del av kjøperne som har lang erfaring med oppkjøp av gårder kjenner antagelig bestemmelsene godt, mens andre åpenbart ikke gjør det. Dette viser seg også i noen av strategiene som benyttes.

Beboerne oppgav følgende strategier som de mener gårdeierne benytter for å tømme gårdene for leieboere, skifte dem ut med nye eller gjøre endringer i kontraktene:

- Gårdeier gjør det økonomisk vanskelig for beboerne å bli boende gjennom å skru opp leieprisene. Dette ser ut til å være den mest benyttede metoden.
- Ved nye kontraktsinngåelser kan gårdeier sørge for å tegne treårige kontrakter, men vi finner også eksempler på ettårige kontrakter. Ettårige kontrakter vil for øvrig som regel være i strid med husleieloven.
- Gårdeier betaler leietakerne for at de skal si ifra seg sine kontrakter – både treårs- og tidsbestemte kontrakter.
- Gårdeier tilbyr leietakerne betaling for at disse skal stemme nei til beboerkjøp av gården. Slike tilbud har forekommet i flere av gårdene hvor et ja-vedtak har vært sannsynlig. Beløpene har variert fra omlag kr 10 000 til 250 000. I noen tilfeller er det uklart om gårdeiers tanke har vært at pengesummen inngår som del av det prisavslaget på kjøp av leiebolig som er lovfestet i eierseksjonsloven. Summen kan med andre ord være ledd i redusert pris ved kjøp av leiligheten man leier.
- Å leie ut til såkalte ”upopulære naboer”. Dette kan være beboere som bråker, prostituerte (dette kan være straffbart, jfr. straffel. § 202) og rusmisbrukere, eller etniske minoriteter og studentkollektiv. Strategien innebærer at de øvrige beboerne

skal oppleve at disse nye gruppene på ulike vis gjør det så uutholdelig å bli boende at disse gir opp og flytter ”frivillig”.

- Gårdeier kjører en hard og ubehagelig linje for å få så mange leietakere som mulig til å flytte ”frivillig”. Mange beboere oppgir at de i lengden ikke orket å bli boende med en gårdeier de følte var ubehagelig. Et eksempel på dette er en av gårdene hvor beboerne var uten dørklokker og navneskilt ved hoveddøren i omlag 3 måneder. Dermed var eneste mulighet for besøkende å komme inn på gjennom å ha avtalt ankomst tid eller via telefonkontakt. Gården manglet også postkasser slik at all post måtte hentes på posthuset. I tillegg var beboerne i lange perioder uten varmtvann, og gården var generelt svært nedslitt.
- Gårdeierne utnytter at mange leietakere ikke kjenner leierettighetene sine, og hvis de gjør det er det mange som likevel ikke orker å ta opp kampen. Unge mennesker, personer med etnisk minoritetsbakgrunn og vanskeligstilte er grupper som gårdeierne i en del tilfeller regner som enkle å få ut av gården når gårdeier ønsker det. Sjansen for å oppnå dette for gårdeier vil dessuten øke hvis gården i tillegg har dårlig standard og de fleste som bor der ser på gården som et midlertidig bosted. Flere gir da opp lettere og flytter uten å ta til motmæle.
- Ny gårdeier sender ny kontrakt i posten etter at gården er solgt, og gir inntrykk av at gårdeier har lov til å endre kontrakten som følge av salget. Eventuelt opplyses det fra gårdeier at en slik automatisk endring av kontrakten ikke er i tråd med husleieloven og at endringen kan påklages. I begge tilfeller ser det ut til at et fåtall leietakere klager eller motsetter seg endringen.
- Utkastelser gjennom begjæring til namsmannen forekommer også. I følge enkelte beboere gjennomføres noen av disse på et svært tynt, eller ugyldig grunnlag. Det har imidlertid ikke lyktes oss å få mer informasjon om hvorvidt dette er riktig.
- Fiktive navnelister. En annen metode som vi har blitt fortalt om er at noen gårdeiere forsøker å hindre forkjøp ved å benytte fiktive navnelister over leietakere på salgstidspunktet. Vi har vært i kontakt med personer som står oppført som beboere på salgstidspunktet, men som selv hevder at de aldri har bodd der. For en gårdeier som ikke ønsker at beboerne skal overta gården er det en fordel hvis leietakerne er uaktuelle som potensielle kjøpere. Dette kan være bedre enn tomme leiligheter som kan telle som JA-stemmer. I noen tilfeller kan det heller ikke utelukkes at det er et samarbeid mellom selger og kjøper for å unngå forkjøp.

I likhet med flere andre metoder som fremheves her er dette beboernes påstander, og vi kan ikke ”bevise det”.

Undersøkelsen avdekker også noen eksempler på gårder hvor beboerne er fornøyde med den nye gårdeierens håndtering. Dette omfatter både gårdeiere som vil fortsette med utleie og gårdeiere som vil omgjøre til borettslag eller sameie. Noen av disse får gode skussmål fra beboerne. I noen av gårdene som fortsetter som utleiegårder opplever en del leietakere at de blir behandlet på en god måte, til tross for at leieprisene skrus kraftig opp.

2.3 Intervjuede beboeres vurdering av forkjøpsrettsordningen

I beboerintervjuene kom det frem at mange av beboerne med basis i sine erfaringer hadde klare oppfatninger av forkjøpsrettsordningens betydning. Dette gjelder i særlig grad de såkalte ildsjelene fra JA-gårdene, men også ildsjeler og øvrige beboere fra NEI-gårdene. Synspunktene viser også at de ikke kun er opptatt av den konkrete forkjøpssaken de har vært involvert i, men at de også ser ordningen i en noe større samfunnsmessig sammenheng. Det var særlig tre forhold beboerne la vekt på:

Beboerne har erfart at forkjøpsrettsordningen bidrar til at personer med relativt svake økonomisk ressurser kan komme inn på boligmarkedet og bli selveiere. Etter at leiegårdene er omsatt ble de i mange tilfeller uansett omgjort til sameier eller borettslag. Mange beboere har erfart at den økonomiske inngangsbilletten blir lavere når beboerne overtar direkte selv, enn når en gårdeier/investor gjør det. Dessuten valgte flere å bli boende ved en beboerovertakelse og flere med svak økonomi fikk veiledning og støtte og våget å satse på å kjøpe egen bolig.

For det andre hevdet flere beboere at det er positivt at gevinstene knyttet til en leiegårdsomsetning fordeles mellom mange privatpersoner heller enn at én profesjonell gårdeier/investor sitter igjen med hele potten. Det var imidlertid også flere beboere som påpekte at det også kan være risiko knyttet til dette. Det faktum at boligmarkedet i Oslo har vært i sterkt vekst i den undersøkte perioden har gjort at det økonomiske utfallet i stor grad har vært svært positivt for de beboerne som valgte å kjøpe gården. At den økonomiske gevinsten fra eiendommen tilfalt beboerne gjorde ifølge beboerne at flere økonomisk ressurssvake fikk mulighet til å kjøpe leiligheten de bodde i. Flere ble faktisk boende og fikk større innflytelse over egen boligsituasjon. Undersøkelsen avdekker noen gode eksempler på vellykkede prosesser der ny gårdeier rehabiliterte og der flere av beboerne valgte å kjøpe leiligheten de bodde i. Flere beboere uttrykte tilfredshet også med en slik løsning selv om den økonomiske gevinsten i disse tilfellene hovedsakelig tilfalt gårdeieren.

For det tredje la flere beboere vekt på ordningens positive betydning for bomiljøene i indre by. Mange beboere, særlig dem som har bodd i gårdene lenge, var sterkt knyttet til leiligheten, gården og nærmiljøet. I gårder som ble tatt over av beboerne ser det ut til at nesten samtlige av dem er blitt boende. I gårder som ble kjøpt av ny gårdeier skiftes en relativt høy andel av beboerne ut umiddelbart. I gårder som ny kjøper omgjorde til borettslag eller sameie, ble nesten alle beboerne skiftet ut, mens i gårder som fortsatte som leiegårder varierte andelen som ble boende svært mye. For å kunne si noe sikrere om andelen som flytter eller ikke, burde imidlertid gårdene blitt undersøkt på gjentatte tidspunkt i en lengre periode etter omsetningen. Forkjøpsprosesser har, ifølge beboerne, ofte ført til sterkt samhold og godt naboskap, og gav dem som ønsket det mulighet til å bli boende. Flere fremhevet at styrket bomiljø i storbyens indre bydeler er av stor betydning for trivsel og godt oppvekstmiljø. I tillegg kan ordningen bidra til en mer variert beboersammensetning enn hvis leilighetene legges ut til markedspris på ordinært vis.

De synspunktene som beboerne fremhever angående forkjøpsrettsordningen berører store tema som det knytter seg politiske målsettinger til. I særlig grad berøres spørsmålet om betydningen av å eie egen bolig, fordelingspolitiske spørsmål knyttet til gevinstene fra et bolig- og eiendomsmarked med verdistigning, og betydningen av å styrke bomiljøer generelt, og i sentrale byområder spesielt.

2.4 Oppsummering

Faktorer av betydning for hvorvidt forkjøpsretten benyttes eller ikke

Undersøkelsen viser at det var et sett av faktorer som har betydning for om forkjøpsretten benyttes eller ikke. Dette omfatter:

- **Trekk ved beboerne**
 - Det var særlig fire trekk ved beboerne som var av betydning: *økonomiske, sosiale og kunnskapsmessige ressurser, samt hvor midlertidig boligen oppfattes som bosted.*

- **Eksterne investorer og organisatorer**
 - Beboerrepresentantene i beboerovertatte gårder mente at en ekstern investor var en forutsetning for å få til et beboerkjøp.
 - En ekstern investor kan, i tillegg til det økonomiske aspektet, bidra som organisator med kunnskap og erfaring om hvordan prosessen gjennomføres.
 - En ekstern investor og organisator bør evne å skape et tillitsforhold mellom seg og beboerne som grunnlag for en handlekraftig allianse.
 - Flere beboere påpeker dilemmaet knyttet til at en ekstern investor får en økonomisk gevinst ved å gå inn, og at det nettopp er denne gevinsten som kunne gjort et "rent" beboerkjøp økonomisk overkommelig for flere beboere. Utfordringer knyttet til finansiering og risiko gjør likevel at de fleste beboere synes å se på en ekstern investor som en enten helt nødvendig, eller også som den beste, løsningen.
 - I mange av NEI-gårdene var mange av beboerne ikke informert om at de kunne trekke inn ekstern investor.
 - Muligheten for å klare et forkjøp uten ekstern investor vil være avhengig av en rekke faktorer: trekk ved beboerne, gårdens kjøpesum, hvor mange tomme leiligheter gården har og hvor mange beboere som må dele på ekstrakostnaden disse leilighetene utgjør.

- **Ny gårdeiers rolle – utøver press?**
 - Undersøkelsen avdekker flere eksempler på at ny gårdeier spiller en aktiv rolle for å forsøke å hindre beboerne i å overta gården. En av fem beboere oppgav at de ble utsatt for slik påvirkning. Presset var klart sterkest i JA- og JA-NEI-gårdene.
 - Strategiene for å hindre beboerovertakelse omfatter alt fra mild argumentasjon til tilbud om økonomisk gevinst til regelrett press og trusler om rettssak og økonomisk erstatningssøksmål. I flere av gårdene tilbød gårdeier hver enkelt beboer pengesummer fra kr 10 000 til kr 250 000 for at de skulle stemme nei.
 - I minst én av de undersøkte gårdene oppgav flere beboere at slikt press var den direkte årsaken til at det ikke ble beboerkjøp. I flere av JA-gårdene understreker beboerne at kjøpers påvirkning kunne ført til nei-vedtak.
 - Gårdeiers harde press eller tilbud om høye summer for å stemme nei har i noen tilfeller virket mot sin hensikt og gjort beboerne sikrere på at beboerkjøpet var en sikker og god investering.

- **Trekk ved leiegården og leilighetene**
 - Fysiske forhold ved selve gården og leilighetene kan spille en rolle i forhold til hvorvidt forkjøpsretten benyttes.

- JA-gårdene fra den undersøkte perioden har imidlertid ikke høyere standard enn de øvrige gårdene. Blant JA-gårdene finner vi en svært varierende standard, og én av JA-gårdene manglet bad og WC inne i leilighetene.
 - Dårlig standard og for små leiligheter oppgis av flere beboere i NEI-gårder som årsaker for å ikke ønske å kjøpe leiligheten man bor i.
- **Leiegårdens omsetningspris – et godt kjøp?**
 - Det er relativt store prisvariasjoner mellom gårdene, og i noen tilfeller relativt store avvik fra kvadratmeterprisene i naboområdet.
 - Beboerne oppgav at det var svært viktig for dem å få besvart spørsmålet om det ville være et godt og trygt kjøp å overta gården.
 - Å få en uavhengig takst på eiendommen som grunnlag for å vurdere nivået på den avtalte kjøpesummen var derfor avgjørende for mange beboere.
 - **Oslo kommunes informasjon og oppfølging**

Oppsummert, på bakgrunn av beboernes erfaringer, er inntrykket av Oslo kommunes informasjon og oppfølging via Eiendoms- og byfornyelsesetaten som følger:

 - det gis saklig og nøktern informasjon om sentrale tema ved forkjøpsrettsordningen
 - en del gårder opplever å få god støtte og drahjelp fra starten av
 - mange gårder opplever en veldig nøktern og advarende holdning i starten
 - noen gårder har møtt det de opplever som en avvisende holdning fra starten av
 - gårder som kommer gjennom den første fasen, opplever å få mer og bedre støtte etter hvert

Ut fra beboernes erfaringer ser det ut til å være behov for bedret informasjon om:

- Skillet mellom å kjøpe hele gården og å kjøpe egen leilighet.
- Muligheten til å trekke inn eksterne investorer / organisatorer.
- Tips om rådgivere / takstmenn som kan vurdere foreliggende pris, gårdens tilstand og utbedringsbehov.
- Det gode eksemplet / erfaringsoverføring fra andre JA-gårder.
- Mer kunnskap om hva som erfaringsmessig skjer med omsatte leiegårder som ikke overtaes av beboerne.
- Hvordan fungerer forkjøpet? - Beboernes rettigheter og plikter.
- Økonomiske forhold for beboerne – individuell veiledning eller henvisning til slik informasjon.
- Behov for å formidle at mange beboere over tid har kommet bedre ut av det økonomisk ved å eie enn å leie (basert på erfaring fra mange beboere med svak økonomisk evne i JA-gårder).
- Totalfinansiering av gården - tips om hvilke banker som har erfaring med slike saker og informasjonsmateriell om forkjøpsrettsordningen beregnet på banker - som beboerne kan ta med seg ved låneforespørsel.
- Opprette en informasjonstelefon der man *oppfordres* til å henvende seg med spørsmål.
- Beboermøtene kan ha en representant fra aktuelle seriøse investorer / organisatorer tilstede, og møtene kan avholdes i leiegården eller nærmere gården i de tilfellene der dette er mulig.
- Språkhindringer – bedre tilbud til beboere som ikke behersker norsk godt nok.
- Grundigere gjennomgang av beboerlister fra gårdeierne – er disse korrekte?

Gårdeiernes rolle

Hva skjer med gårdene og hva karakteriserer gårdeierne?

Beboerne har erfart at det har betydning for dem hva slags planer de nye gårdeierne har for eiendommene. Har gårdeier kjøpt gården for å fortsette med utleie eller er planen seksjonering og omgjøring til sameie eller borettslag? Gjennom beboerne kjenner vi gårdeiers planer for om lag halvparten av de 27 undersøkte gårdene. Blant disse gårdene ender om lag halvparten opp med å bli omgjort til sameie eller borettslag, mens den andre halvdel forblir utleiegårder inntil videre. Da det er stor dynamikk på dette feltet ser vi et behov for å studere hva som skjer med gårdene på litt lengre sikt enn det som har vært mulig i dette prosjektet.

Ut fra den kjennskap beboerne har til gårdeierens planer for gården de har kjøpt og deres håndtering av beboerne har vi foretatt en kategorisering i seriøse og useriøse gårdeiere. De seriøse er en gruppe som er opptatt av å tjene penger på virksomheten, og som samtidig opererer med ryddige forhold overfor beboerne. Blant disse finner vi både dem som har planer om å utbedre og selge ut enkeltleiligheter samt dem som satser på fortsatt langsiktig utleie. De useriøse er en gruppe som, slik det ser ut for beboerne, kun er involvert i oppkjøp av gårder for å tjene penger, gjerne raske penger. Ifølge beboerne behandler denne typen gårdeiere leieboerne på en tvilsom måte og operer ofte på kanten av loven. Blant disse finner vi minst tre ulike kategorier i forhold til deres videre planer for gårdene. Det er for det første dem som raskt selger gårdene videre, og hvis hovedmotiv er å tjene penger på et stigende marked. I den korte eiertiden oppgav mange beboere i disse gårdene å bli utsatt for dårlig behandling. For det andre er det dem som ønsker å utbedre og selge ut enkeltleiligheter, og for det tredje dem som satser på fortsatt utleie. Felles for begge disse siste gruppene er generelt dårlige vilkår for beboerne. I materialet har vi med bakgrunn i beboernes fremstillinger funnet eksempler på samtlige av disse kategoriene.

Strategier for å tømme gårdene eller skifte ut leietakerne

Beboerundersøkelsen avdekker at det ikke er uvanlig at både selgere og kjøpere av leiegårder på ulike måter forsøker å tømme gårdene for leieboere, skifte ut de eksisterende leieboerne med nye eller gjøre endringer i leiekontraktene. Dette forekommer både i forkant og etterkant av salget. Dette er ingen undersøkelse av gårdeiere. Undersøkelsen kan derfor *kun* presentere hvordan beboerne opplever situasjonen og hva de oppfatter som gårdeierens motiv.

Slik beboerne vurderer det ser det ut til at gårdeierens motiver for å tømme gårdene for leieboere eller endre leiekontraktene i forkant av et salg handler om:

- å redusere antallet potensielle kjøpere blant beboerne for å hindre beboerovertakelse
- at gården kan bli lettere å selge
- at det blir enklere for ny gårdeier å starte arbeidet med omgjøring til sameie eller borettslag

I etterkant av salget kan gårdeierens motiv for å tømme gårdene for leieboere eller endre leiekontraktene ha den samme hovedbegrunnelsen, nemlig å gjøre det enklere for ny gårdeier å endre disposisjonsform fra leie til eie. Videre kan motivene være:

- høyere leieinntekter ved flere beboere, ofte bokollektiv hvor flere deler leilighet
- omgå leietakers kjøperett til leiligheten til 4/5 deler av seksjonens salgsverdi som følger av eierseksjonsloven

Beboerne oppgav følgende strategier som de mener gårdeierne benytter for å tømme gårdene for leieboere, skifte dem ut med nye eller gjøre endringer i kontraktene:

- sterk økning i leieprisen
- inngå treårige kontrakter og i noen tilfeller også ettårige
- betale leietakere for å si fra seg sine leiekontrakter (treårige og tidsbestemte)
- betale leietakere for å stemme nei til forkjøp
- ulike former for triksing med navnelister på leietakere knyttet til forkjøpssaker
- leie ut til grupper som mange oppfatter som ”upopulære” å ha som naboer
- generell tøff og ubehagelig linje fra gårdeier
- leie ut til grupper som i liten grad kjenner leierettighetene sine og som er ”lette å bli kvitt”

Intervjuede beboeres vurdering av forkjøpsrettsordningen

I beboerintervjuene kom det frem at mange av beboerne med basis i sine erfaringer hadde klare oppfatninger av forkjøpsrettsordningens betydning. Synspunktene viser at de ikke kun er opptatt av den konkrete forkjøpssaken de har vært involvert i, men at de også ser ordningen i en noe større samfunnsmessig sammenheng. Det var særlig tre forhold beboerne la vekt på:

- Mange beboere har erfart at forkjøpsrettsordningen bidrar til at personer med relativt svake økonomisk ressurser kan komme inn på boligmarkedet og bli selveiere.
- For det andre hevdet flere beboere at det er positivt at gevinstene knyttet til en leiegårdsomsetning fordeles mellom mange privatpersoner heller enn at én profesjonell gårdeier/investor sitter igjen med hele potten. Det var imidlertid også flere beboere som påpekte at det også kan være risiko for beboerne knyttet til dette, særlig i perioder med nedgang i boligmarkedet.
- For det tredje la flere beboere vekt på ordningens positive betydning for bomiljøene i indre by. Mange beboere, særlig dem som har bodd i gårdene lenge, var sterkt knyttet til leiligheten, gården og nærmiljøet. Mye tyder på at beboerovertakelse fører til større stabilitet og at flere blir boende, men dette bør undersøkes nærmere.

2.5 Forslag til temaer for videre studier

Kartleggingen har støtt på flere relaterte problemstillinger og temaer som vi har lite kunnskap om i dag og som det ville være hensiktsmessig å studere nærmere for å få et bredere bilde av interesser og aktører som er involvert i forkjøpsprosessen. Vi vil her kort nevne de mest sentrale temaene knyttet til forkjøpsrettsordningen som vi ser behov for videre forskning på:

- Gårdeiernes rolle og synspunkter – det er behov for en undersøkelse der gårdeierne står i sentrum
- Kommunenes rolle – det er behov for en undersøkelse der kommunene som aktører i sterkere grad står i sentrum. En slik undersøkelse burde også inkludere flere kommuner utover Oslo, og se på mulige variasjoner dem imellom
- Kjøpsrett til leiebolen man bor i etter eierseksjonsloven gis i dag bare ved seksjonering og omgjøring til sameie, og ikke ved omgjøring til borettslag. Vi ser behov for studere hvilke konsekvenser dette har. Videre ser vi behov for å utrede

mulige konsekvenser av en eventuell lovendring hvor det åpnes for en lignende bestemmelse gjeldende for borettslag.

- Hvordan går det med de beboerkjøpte gårdene på sikt? Hvordan er overgangen fra å være leietaker til å bli eier, særlig med tanke på drift og rehabilitering? Hvordan er beboerstabiliteten i disse gårdene?
- Mer generelt om leieforhold – vi trenger mer kunnskap om leieforholdene, særlig knyttet til hvordan leietakere faktisk blir behandlet, hvilke kontraktsforhold som eksisterer samt praktiseringen av disse. Slik kunnskap er sentral for den løpende vurdering av ulike ordninger og lover knyttet til leieforhold og leiemarkedet.

B. Nærmere om metode, datainnsamling, analyse og funn

3. Metode og datagrunnlag

Undersøkelsen benytter ulike datamaterialer og metoder for å besvare spørsmålet om hvorfor det er så få beboerkjøp av leiegårder i Oslo. Statistisk analyse, spørreskjema og intervju er de tre hovedformene for metoder som er anvendt. Undersøkelsen bygger i hovedsak på to informasjonskilder: oversiktsmateriale og beboerlister for omsatte leiegårder fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) i Oslo kommune, og synspunkter fra beboerne i utvalgte leiegårder gjennom spørreskjema og intervju.

3.1 Omfang og oversikt over omsatte leiegårder

Det var et mål å undersøke nylig omsatte leiegårder. Det var særlig to årsaker til dette. For det første ville det øke sannsynligheten for å få tak i de leieboerne som bodde der da gårdene ble omsatt. For det andre var det avgjørende at prosessen rundt omsetningen og et eventuelt forkjøp var en så fersk erfaring som mulig for beboerne. Bolig- og bygningsavdelingen i Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) innhentet informasjon om samtlige omsatte leiegårder i perioden januar 2004 til og med april 2005 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune. Materialet ble systematisert og grovanalysert ved Bolig- og bygningsavdelingen i KRD. Materialet omfattet 60 leiegårder. Flere av gårdene var omsatt flere ganger i det gjeldende tidsrommet og materialet bestod av totalt 69 omsetninger.

Blant de 60 leiegårdene var det mange uaktuelle saker hvor det ikke var avholdt beboermøte av ulike årsaker:

- ingen eller for få beboere (færre enn tre)
- for få leiligheter som er bebodd (færre enn 3)
- nylig omsatt leiegård uten beboerinteresse på beboermøtet, dermed ikke gjennomført ny beboerundersøkelse
- andre årsaker til avvisning

Når saker som faller innenfor en eller flere av disse årsakene var luket ut, stod man igjen med 34 saker hvor det var aktuelt å gjennomføre en undersøkelse blant beboerne om hvorfor de ønsket eller ikke ønsket å overta gården. Disse 34 sakene bestod av fire *JA-gårder* hvor et flertall av beboerne ønsket forkjøp, tre gårder med ja-vedtak, men som av ulike grunner likevel ikke førte til forkjøp, kalt *JA-NEI-gårder*. Videre av 27 *NEI-gårder* med nei-vedtak på grunn av manglende interesse ved beboerundersøkelsen.

3.2 Utvalg

Et sett av utvalgs-kriterier ble så lagt til grunn for å velge ut hvilke av de 34 omsatte leiegårdene man skulle undersøke. Det var sentralt å sikre at man fikk inkludert gårder med ulike utfall av Eiendoms- og byfornyelsesetatens beboerundersøkelse. For å få informasjon om hvilke suksesskriterier som lå til grunn for et ja-vedtak måtte gårder hvor et flertall av beboerne stemte for forkjøp og hvor forkjøpsretten faktisk ble benyttet inkluderes i undersøkelsen. Videre var det viktig å innlemme gårder hvor beboerne stemte for forkjøp, men hvor forkjøpet av ulike årsaker likevel ikke ble gjennomført. Disse sakene ville kunne bidra til å belyse hvilke hindringer som fører til at forkjøpsretten ikke blir benyttet selv om et flertall av beboerne i utgangspunktet ønsket å overta gården. Dernest var det selvsagt sentralt å undersøke gårder hvor flertallet av beboerne ikke ønsket å overta gården. Dette ville kunne gi kunnskap om hvorfor så mange beboere ikke stemmer for beboerovertakelse, og en oversikt over de viktigste årsakene til den manglende interessen.

Da det viste seg at det kun var fire gårder som hadde gjennomført forkjøp i perioden, samt tre gårder som hadde stemt for forkjøp men ikke realisert forkjøpet, ble samtlige av disse gårdene valgt ut. Dermed gjenstod det å velge ut hvilke gårder med nei-vedtak som skulle undersøkes. Vi satt opp fem utvalgs-kriterier for gårder med nei-vedtak.

For det første var *leilighetsstørrelsen* av betydning. Vi antok at interessen for å kjøpe gården var svært lav blant beboere i hybelhus. Skal man kjøpe egen leilighet vil de fleste ønske å ha en viss størrelse, samt ha mulighet for eget kjøkken, bad og WC. Hybelhus er derfor utelatt i undersøkelsen.

For det andre var *gårdsstørrelsen og antall leiligheter* av betydning. Vi ville sikre at utvalget skulle gjenspeile variasjonen i universet når det gjaldt gårdenes størrelse og leilighetstall.

For det tredje var *beboersammensetningen* et sentralt utvalgs-kriterium. Vi tenker her på demografiske kjennetegn som alder, livsfase, familietype og andelen beboere med innvandrerbakgrunn. Videre var vi opptatt av sosioøkonomiske variable som utdanning og inntekt. Av disse beboerkjennetegnene var det utelukkende innvandrerbakgrunn som kunne leses ut av beboerlistene, og dermed ha betydning som utvalgs-kriterium i forkant av undersøkelsen. De øvrige opplysningene ville først komme frem gjennom spørreskjema og intervju. For å forsøke å få flere med innvandrerbakgrunn i tale utvidet vi utvalget med de to gårdene hvor andelen med slik bakgrunn var høyest.

Det fjerde kriteriet vi var opptatt av var en variasjon i ulike *typer av leiekontrakter*. Først og fremst ønsket vi å sikre at utvalget var representativt i forhold til fordelingen av tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter. Det siste kriteriet var gårdens geografiske beliggenhet. I tråd med beliggenhetsmønsteret for samtlige omsatte leiegårder ønsket vi en spredning på ulike bydeler, og en spredning mellom indre øst og indre vest for å gjenspeile byens sosiale geografi.

På bakgrunn av disse kriteriene ble 19 NEI-gårder med negativt vedtak valgt ut.

Undersøkelsen omfatter dermed 26 utvalgte leiegårder (se tabell 2.1 og tabell 2.2 i vedlegg), av de totalt 34 gårdene som vi vurderte som aktuelle for undersøkelsen. I disse 26 gårdene viste beboerlistene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten at det bodde 369 navngitte leietakere på omsetningstidspunktet. Av disse oppsporet vi nåværende adresse til 237 beboere som alle mottok spørreskjema i posten. Adressesøket ble gjort med hjelp av ulike telefonkatalogbaser

på internett. Disse basene gir mulighet for å søke på spesifikke adresser, navn og telefonnummer. Svakheten ved disse er at det varierer i hvilken grad alle abonnenter er oppført (man kan reservere seg), samt at ingen av basene inneholder abonnentene til samtlige telefonselskap. Dessuten er det svært mange mobilkunder som ikke blir oppført. Et annet forhold som riktignok er av minimal betydning i denne sammenhengen, er at et lite antall personer ikke har telefon, verken fast eller mobil.

3.3 Spørreskjema og intervju

Vi valgte to hovedopplegg for datainnsamling blant beboerne; en spørreskjemaundersøkelse til beboerne i 26 omsatte leiegårder, og en intervjuundersøkelse blant beboere i 15 av de samme leiegårdene. Alle beboere som vi fant navn og adresse på i samtlige 26 utvalgte gårder fikk tilsendt spørreskjema. I tillegg ønsket vi å gå noe grundigere inn i 15 av gårdene ved å gjennomføre intervjuer med minst én, men gjerne flere av beboerne. Det ble totalt gjennomført 36 beboerintervju i disse gårdene med beboere som bodde der da gården ble solgt og da Eiendoms- og byfornyelsesetatens beboerundersøkelse ble gjennomført. I tillegg ble det gjennomført 20 mer tilfeldige samtaler med beboere som hadde flyttet inn i gårdene etter at forkjøpsaken var avgjort.

Spørreskjemaene ble sendt ut til totalt 237 beboere. Av disse kom 39 i retur fra postverket på grunn av feil eller ukjent adresse. 76 beboere besvarte og returnerte spørreskjemaet. 36 beboere er intervjuet. Totalt omfatter materialet dermed innspill fra 92 beboere som bodde i gårdene da de ble solgt. Dette tilsvarer 25 prosent av alle husholdene som bodde i gårdene ved salgstidspunktet, og 39 prosent av alle husholdene som bodde i gårdene ved salgstidspunktet og som vi *kjenner adressen til* per juni 2005.

Spørreskjemaet ble sendt i posten med ferdig adressert og frankert svarkonvolutt. Alle som svarte innen en gitt frist deltok i trekningen av en pengegave. Skjemaet forelå i to versjoner (se vedlegg) – ett til beboere i gårder som hadde gjennomført beboerkjøp (fire gårder) og ett til beboere i gårder som ikke hadde gjennomført beboerkjøp (22 gårder). Skjemaet var organisert etter følgende hovedtema: opplysninger om leiligheten i leiegården som ble solgt, forhold knyttet til salg av leiegården, informasjon og oppfølging fra Oslo kommune og bakgrunnsopplysninger om den enkelte informant. Se spørreskjema i vedlegg.

En svakhet knyttet til spørreskjemaundersøkelsen som fikk utslag for svarprosenten var den knappe tidsrammen for prosjektet. Undersøkelsen måtte gjennomføres innenfor en måned. Dette gjorde at vi måtte sette en svært kort svarfrist, og at vi fikk begrenset mulighet til å foreta purring av dem som ikke hadde svart innen fristen. De fleste av beboerne i de 15 særlig utvalgte gårdene ble likevel purret én gang per telefon. Prosjektets ramme satte også begrensninger på hvor mange beboere det var mulig å intervju.

Vi valgte en kombinasjon av intervju og spørreskjema fordi:

- Spørreskjema skulle sikre et bredt utvalg, god representativitet og oversikt over feltet.
- Intervjuene skulle bidra til å sikre en bedre forståelse av beboernes erfaringer og opplevelser av forkjøpsprosessen. Det gav oss mulighet til å gå i dybden, og det gav oss mulighet til å også få svar fra de beboergruppene som man erfaringsmessig ikke forventer at besvarer spørreskjemaer.

For å informere om undersøkelsen slo vi opp oppslag med informasjon i samtlige 15 utvalgte gårder. Formålet var å informere om undersøkelsen i forkant, skape interesse, forberede beboerne på mulig intervju, samt presentere intervjueren fra Byggforsk.

Tabell 3.1 Undersøkte leiegårder – oversiktsopplysninger og svarprosent.

Utvalgte gårder	forkjøpsvedtak*	bebodde leiligheter*	leietakere**	feil / ukjent adresse	skjema	intervju	skjema + intervju	svarprosent bebodde leiligheter, prosent	svarprosent kjente adresser, prosent
omsatt jan 2004 til april 2005			antall utsendte spørreskjema	fått i retur fra postvesenet	antall mottatte spørreskjema	antall intervjuede beboere	totalt antall informanter	antall informanter som andel av antall bebodde leiligheter	antall informanter som andel av beboere med kjent adresse
JA-gårder	4	38	32	1	12	7	15	40	47
JA-NEI-gårder	3	36	27	10	7	4	8	22	30
NEI-gårder	19	289	178	28	57	25	69	24	39
Totalt	26	363	237	39	76	36	92	25	39

* Opplysninger fra Oslo kommune

** Leietakere med kjent adresse pr juni 2005

Tabell 3.1 viser at det er flest NEI-gårder og det er fra disse gårdene vi har mottatt flest besvarte spørreskjema og gjennomført flest intervju. Videre viser tabellen at svarprosenten var klart høyest i JA-gårdene med omlag 40 prosent, mens JA-NEI og NEI-gårdene lå på omlag 23 prosent. I NEI- og JA-NEI-gårdene har utskiftingen av beboerne vært betydelig høyere enn i de øvrige gårdene, og dette har bidratt til at det i disse gårdene har vært vanskeligere å få tak i de aktuelle leietakerne. Sammen med en svakere interesse for forkjøpsprosessen i disse gårdene, tror vi dette er hovedårsaken til at svarprosenten i vår undersøkelse er lavere her enn i de øvrige gårdene.

3.4 Etniske minoriteter

På tross av at dette er en svært sammensatt gruppe, er det klart at mange personer med innvandrerbakgrunn, særlig de med ikke-vestlig bakgrunn, kan være i en sårbar situasjon. De viktigste årsakene er at de som gruppe betraktet har svakere språkkunnskaper, svakere kunnskaper om og erfaringer med hvordan boligmarkedet i Norge fungerer, svakere økonomi. Antagelig er det også flere som ser på sin boligsituasjon som midlertidig. Alle disse faktorene kan være av betydning i forhold til deres muligheter og motivasjon for å delta i beboerkjøp av leiegårder.

14 prosent av beboerne i de 26 utvalgte gårdene har innvandrerbakgrunn. Av disse klarte vi å finne adressen til de fleste. 12 prosent av beboerne som mottok spørreskjema har innvandrerbakgrunn. Kun 5 prosent av dem som besvarte spørreskjemaet hadde imidlertid innvandrerbakgrunn. I intervjuundersøkelsen var andelen 22 prosent. Respondentene kom fra følgende land: Polen, Somalia, Eritrea, Cuba og Dominikanske Republikk. I tillegg var det flere personer med svensk bakgrunn som besvarte skjemaet.

Vi gjorde en ekstra innsats for å sikre at vi fikk innspill fra personer med innvandrerbakgrunn. Dette ble gjort ved at andelen med innvandrerbakgrunn var et vesentlig kriterium for utvelgelse av gårder, ytterligere to gårder ble lagt til i utvalget for å sikre bedre representasjon og i intervjuundersøkelsen la vi ekstra vekt på å sikre slik representasjon.

Beboere med innvandrerbakgrunn i JA-gårdene:

I adresselistene fra Oslo kommune var det kun registrert 2 personer som ut fra navnet så ut til å ha innvandrerbakgrunn. Den ene personen hadde flyttet fra gården og vi har ikke klart å finne ny adresse eller telefonnummer til vedkommende. Den andre personen bodde ifølge adresselistene fortsatt i gården som ble kjøpt, men andre beboere fortalte at han var flyttet. Vi har ikke klart å spore ny adresse eller telefon på vedkommende.

Beboere med innvandrerbakgrunn i JA-NEI-gårdene:

I adresselistene fra Oslo kommune var det kun registrert 3 personer som ut fra navnet så ut til å ha innvandrerbakgrunn. Alle tre hadde bodd i en gård hvor befolkningsutskiftningen har vært nærmest total etter at gården ble solgt, og de tre personene var også flyttet. Spørreskjema ble sendt i posten til antatt ny adresse, men kom i retur fordi den var ukjent. Gjentatte forsøk på å oppnå kontakt pr telefon førte her heller ikke fram.

Beboere med innvandrerbakgrunn i NEI-gårdene:

I de 6 utvalgte gårdene var det 14 personer med navn som tydet på at de ikke var etnisk norske eller skandinaviske. Ti av disse bodde i én av gårdene, og av disse ble syv polakker som jobbet i Norge intervjuet. Av de gjenstående tre klarte vi bare å få tak i en av dem. Vedkommende ønsket ikke å bli intervjuet. Blant de øvrige fire var én innlagt i psykiatrien og én har sperret telefon for innkomne samtaler og har ikke vært hjemme, eller åpnet ved to besøk på døra. De to siste har vi ikke klart å oppspore. Forøvrig er det flere personer med svensk bakgrunn som deltok i undersøkelsen gjennom spørreskjema og intervju.

4. Hvem er beboerne?

Å danne seg et riktigst mulig bilde av hvem som bor i leiegårdene er sentralt for å forsøke å forstå hvorfor forkjøpsretten benyttes så sjeldent. Vi vet at boligpreferanser, spørsmålet om å eie eller leie, samt økonomisk evne varierer med ulike demografiske variable som alder, familietype og livsfase. Andelen med etnisk minoritetsbakgrunn spiller også inn. Vi tar først for oss noen sentrale demografiske variable før vi går inn på sosioøkonomiske kjennetegn ved beboerne.

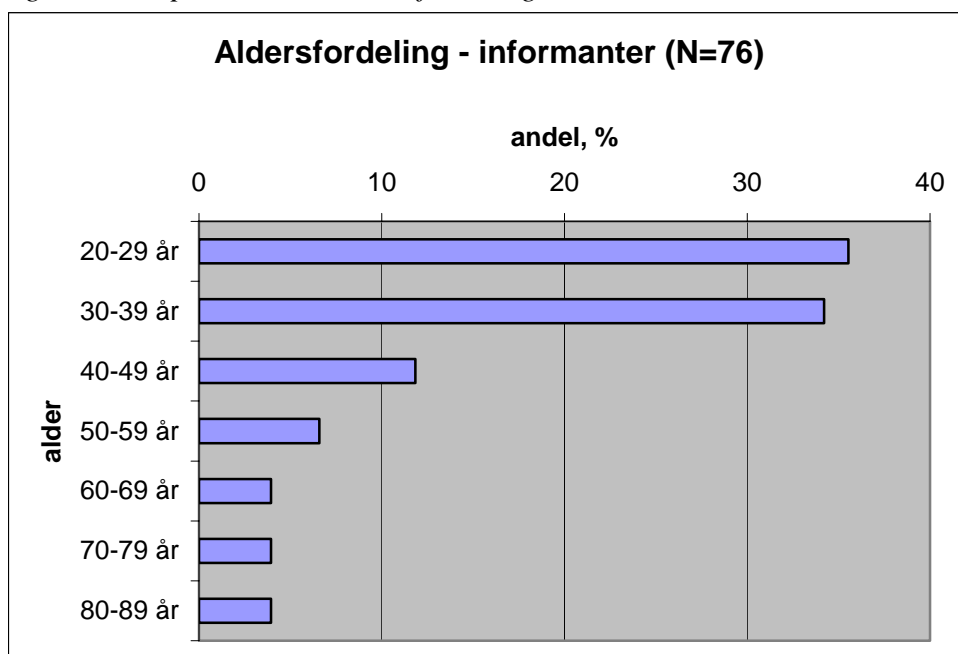
Å få en oversikt over sentrale kjennetegn ved informantene er dessuten avgjørende for bedre å kunne vurdere undersøkelsens representativitet. Har vi fått svar fra et tverrsnitt av beboerne eller er det skjevheter i gruppen av respondenter?

4.1 Demografiske kjennetegn

Alder og kjønn

Respondentene er i hovedsak unge voksne, fordelt omtrent likt på kvinner (53 %) og menn (47 %) (figur 4.1). Syv av ti er mellom 20 og 40 år. En av tre er i 20 årene, og en av tre er i 30 årene. Derrest er omlag 12 prosent i 40 årene, 7 prosent i 50 årene, og 4 prosent i henholdsvis 60, 70 og 80 årene.

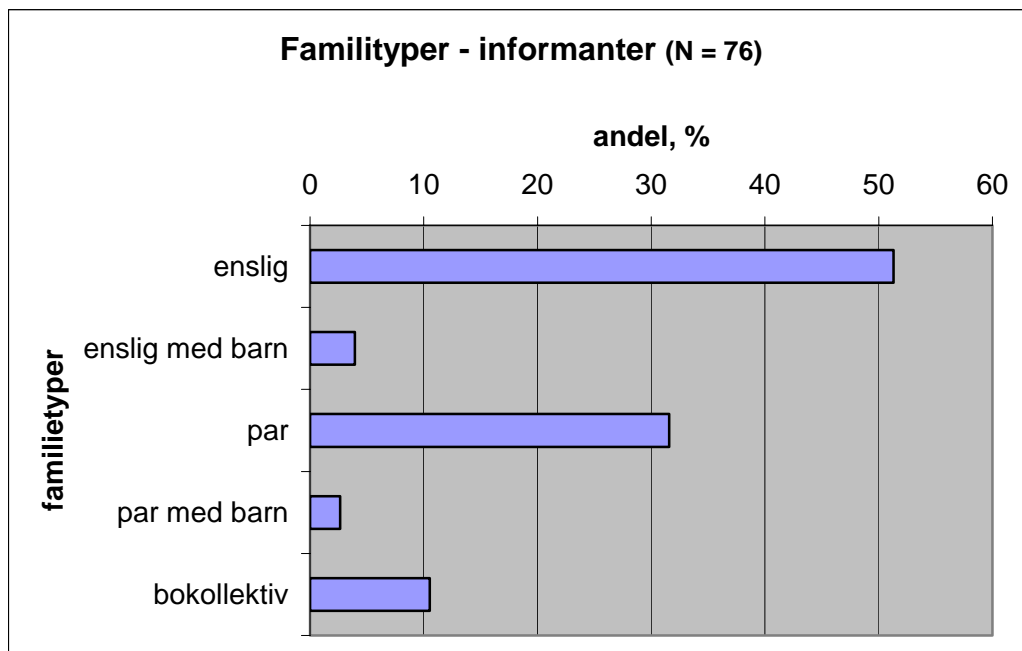
Figur 4.1 Respondentenes aldersfordeling. Prosent.



Familietyper og livsfase

Omlag halvparten av respondentene bor helt alene (51 %), mens 32 prosent er i et parforhold uten barn (figur 4.2). 4 prosent er enslige med barn og 3 prosent er par med barn. I de fem familiene som har barn bor det totalt 11 barn, hvorav ni er under 6 år. Totalt er det dermed kun 7 prosent av familiene som har barn. Dette er en svært lav andel. En forklaring kan være beliggenhet i indre by inn. Selv om leilighetsstørrelsen varierer mye er de fleste leilighetene relativt små. Dette er altså områder og en type boliger som tradisjonelt har lav barneandel.

Figur 4.2 Familietyper blant beboerne. Prosent.



Andelen som bor i bokollektiv sammen med venner er relativt høy og ligger på 11 prosent. Dette omfatter både ordninger hvor beboerne har hver sin separate leiekontrakt med gårdeier hvor de leier hver sin hybel og deler kjøkken og bad, og ordninger der to eller flere personer leier en leilighet sammen.

Det er ingen som oppgir å bo sammen med foreldre eller andre slektninger.

Tabell 4.1 Beboernes alder fordelt etter familietyper. Prosent.

Alder	Familietyper					totalt, %	N
	enslig	par	enslig med barn	par med barn	bokollektiv		
20-29	41	41	0	0	19	100	27
30-39	58	27	4	8	4	100	26
40-49	44	22	22	0	11	100	9
50-59	60	20	0	0	20	100	5
60-69	33	67	0	0	0	100	3
70-79	100	0	0	0	0	100	3
80-89	67	33	0	0	0	100	3
totalt, %	51	32	4	3	11	100	76
N = 76	39	24	3	2	8		

I aldersgruppen som er i 20 årene er det like mange som bor alene (41 %) som er i par (41 %), mens hele 19 prosent bor i bokollektiv (tabell 4.1). I denne gruppen er det ingen som har barn. I 30 års gruppen er det betydelig flere par (58 %), over dobbelt så mange som dem som bor alene. Videre er andelen som bor i kollektiv svært lav. For de andre aldersgruppene er det så få respondenter for hvert tiår at vi skal være varsomme med å trekke ut noen generelle trekk. Tabell 4.1 viser forøvrig at andelen par er høyere for aldersgruppene som er 30 år eller mer.

Etniske minoriteter

Som vist i metodekapitlet hadde 14 prosent av beboerne i de 26 utvalgte gårdene etnisk minoritetsbakgrunn. Fem prosent av respondentene i spørreskjemaundersøkelsen, og 22 prosent av informantene i intervjuundersøkelsen har minoritetsbakgrunn. Respondentene kom fra følgende land: Polen, Somalia, Eritrea, Cuba og Dominikanske Republikk. I tillegg var det flere personer med svensk bakgrunn som besvarte skjemaet uten at disse er regnet som en etnisk minoritet i denne sammenhengen.

Botid

Den gjennomsnittlige botiden for alle respondentene er på 8,5 år. Dette tallet dekker imidlertid over store variasjoner, med en overvekt av kortere leieforhold. Omlag halvparten av respondentene har bodd i gården 2 år eller kortere, mens 14 prosent har bodd der i 20 år eller mer (tabell 4.2).

Tabell 4.2. Beboernes botid i leiegården.

Beboernes botid	Antall	Prosent
under 1 år	10	14,3
1 til 2 år	12	17,1
2 år	14	20,0
3 til 4 år	9	12,9
5 til 9 år	10	14,3
10 til 19 år	5	7,1
20 til 39 år	5	7,1
40 til 58 år	5	7,1
Totalt	70	100

Det er en klar sammenheng mellom beboernes alder og botid (tabell 4.3). De yngste beboerne har kortere botid enn de eldre. I aldersgruppen 20-39 år er den gjennomsnittlige botiden 2,4 år. For gruppen av middelaldrende øker botiden til 14 år, mens for beboerne som er i pensjonsalder nærmer den seg hele 40 år.

Tabell 4.3. Beboernes alder og botid.

Beboernes alder	Antall	Gjennomsnittlig botid
20 - 39 år	48	2,4
40 - 66 år	15	14,0
67 år og over	7	38,9
Alle	70	8,5

Vi finner forøvrig ingen sammenheng mellom botiden i gårder som har sagt henholdsvis JA eller NEI til beboerkjøp. I de undersøkte gårdene er det altså ikke slik at gårder med beboere med lang botid øker sannsynligheten for forkjøp. Dette kan ha sammenheng med at beboere med særlig lang botid ofte er kommet i en alder der det å kjøpe bolig er lite ønskelig eller

vanskelig av økonomiske grunner. De fleste med lang botid gir imidlertid uttrykk for en sterk tilhørighet til leiligheten og gården de bor i, og de ønsker å bli boende.

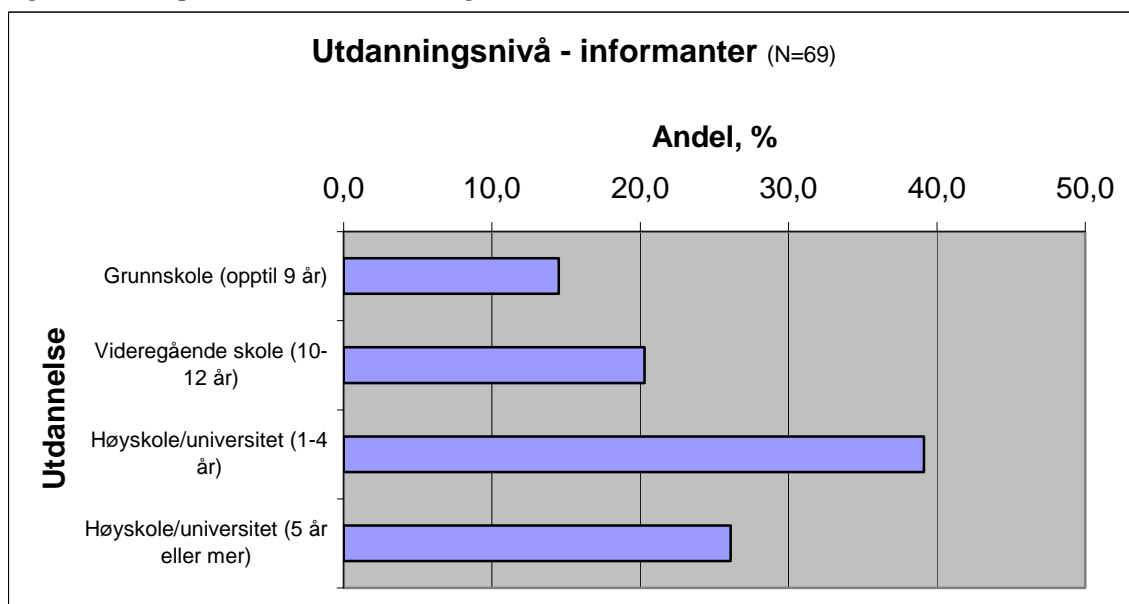
4.2 Sosioøkonomiske forhold

Utdanningsnivå

Utdanningsnivået i Oslo er høyt i nasjonal sammenheng. 15 prosent har grunnskole som høyeste fullførte utdanning, mens 47 prosent har videregående skole og 38 prosent har høyskole/universitetsutdanning (SSB 2004). Utdanningsnivået er videre særlig høyt i de indre bydelene, særlig de vestlige, og stigende i de østlige. Leiegårdene i denne undersøkelsen befinner seg alle i de indre bydelene, ganske jevnt fordelt på øst og vest, og blant leietakerne har 15 prosent grunnskole som høyeste fullførte utdanning, mens 20 prosent har videregående skole og hele 65 prosent har høyskole/universitetsutdanning (figur 4.3).

Utdannelsesnivået blant respondentene er dermed svært høyt. To av tre har høyskole eller universitetsutdanning, og så mange som hver fjerde respondent har fem år eller lenger utdanning etter videregående skole.

Figur 4.3. Respondentenes utdanningsnivå. Prosent.

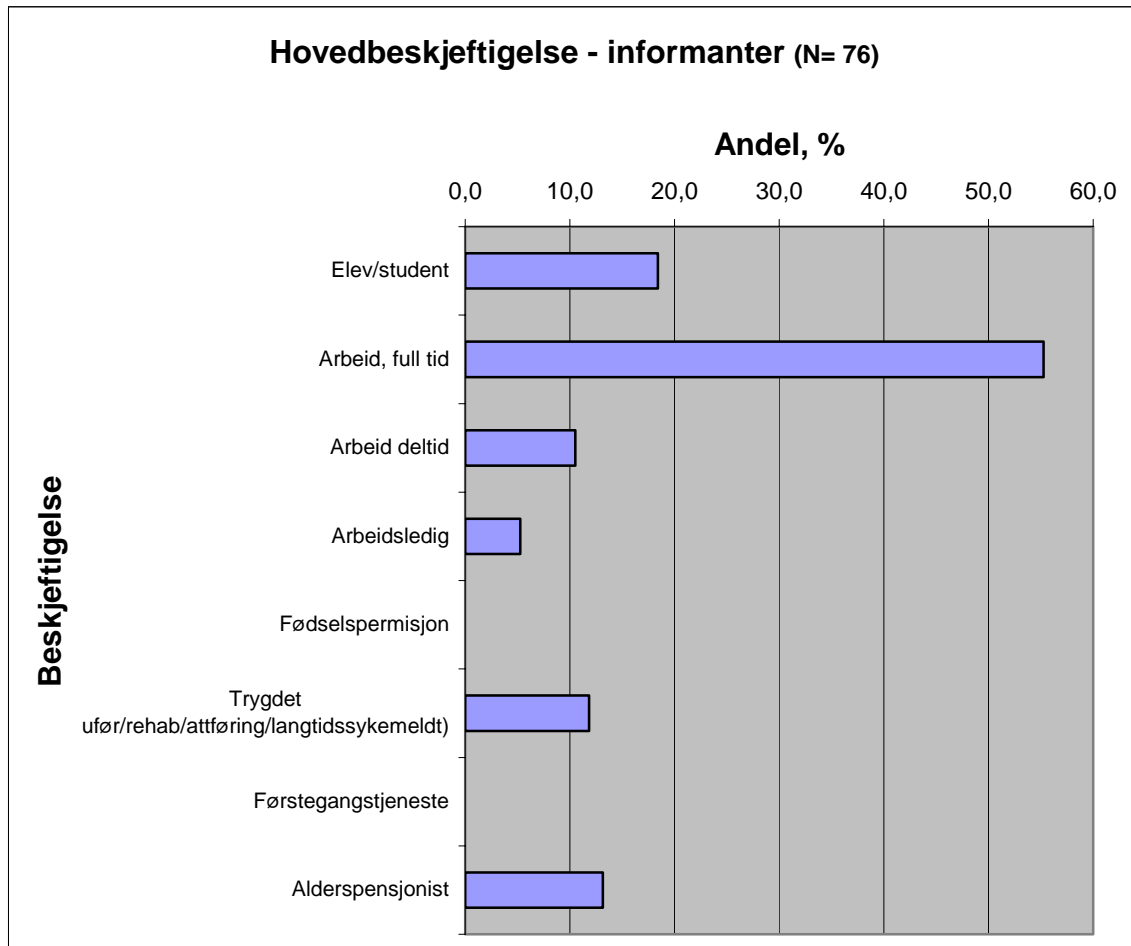


Vi hadde forventet å finne en klarere todeling i utdanningsnivået. Mange med relativt høy utdanning og mange med lav utdanning som er i tråd med statistikk for indre bydeler. I forhold til undersøkelsens representativitet blir det derfor et spørsmål om respondentene gjenspeiler den reelle beboersammensetningen i disse gårdene, eller om den er skjev. Ut fra våre antagelser og øvrig statistikk kan det tyde på at vi i spørreskjemaundersøkelsen har fått svar fra den høyest utdannede delen av beboerne. Dette er i så tilfelle et vanlig fenomen ved spørreundersøkelser. På den andre siden kan det tenkes at beboersammensetningen i disse gårdene ikke er representativ for indre by f.eks. gjennom at de i større grad er blitt bosted for relativt ressurssterke unge mennesker og studenter og i mindre grad for mer permanente grupper av økonomisk og sosialt vanskeligstilte. Intervjuundersøkelsen har i noe større grad fanget opp hele spekteret av beboersammensetningen, og peker i retning av at befolkningen er mer sammensatt en spørreskjemaundersøkelsen viser. Inntrykket fra besøk og intervju i 15

leiegårder er at det antagelig er en høyere andel med lav utdanning og vedvarende svak økonomi enn vi kan dokumentere med det kvantitative undersøkelsesmateriale som spørreskjemaundersøkelsen gir.

Hovedbeskjeftigelse

Figur 4.4 Respondentenes hovedbeskjeftigelse. Prosent.



Godt over halvparten av informantene har heltidsarbeid (55 %). Inkluderer vi dem som arbeider deltid er andelen 66 prosent. Disse tallene er svært vanskelige å sammenligne med øvrig statistikk fordi vi her kun har et lite utvalg og heller ikke fullstendig oversikt over husholdenes sysselsettingsgrad. I Oslo har omlag 70 prosent av befolkningen vært sysselsatt de siste årene (SSB 2005). De deltidsarbeidende i undersøkelsen er først og fremst studenter, men også noen som er delvis uføretrygdede. Av de som er i arbeid har 77 prosent fast jobb, mens de resterende 23 prosentene har midlertidig ansettelse.

Andelen arbeidsledige er på 5,3 prosent, svakt høyere enn landsgjennomsnittet på 4,6 i april 2005 (SSB 2005), men likefullt relativt lavt. Andelen som mottar en eller annen form for trygd er relativt høy med 12 prosent, mens 13 prosent er alderspensjonister. Videre viser tallene at nesten én av fem er studenter.

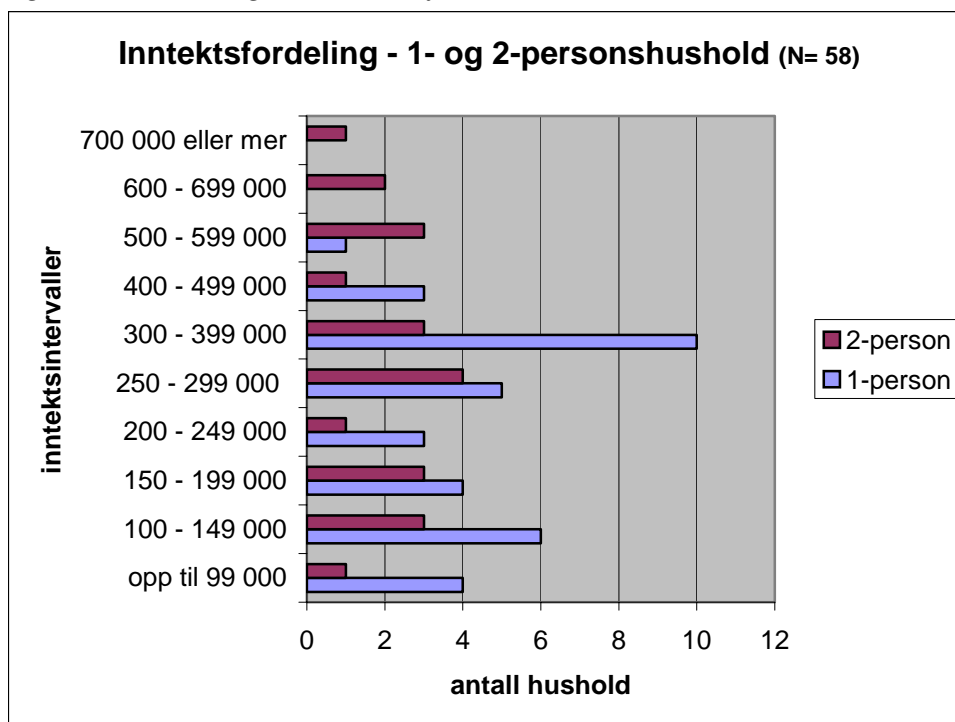
Blant respondentene oppgir 7 prosent at de selv eller andre i husholdet mottar sosialhjelp. I den grad man kan sammenligne ligger dette på nivå med hele befolkningen i Oslo i 2003 (Oslo kommune 2004). De få respondentene som oppgir at de mottar sosialhjelp er ikke en ensartet gruppe verken aldersmessig, når det gjelder sivil status, hvorvidt de har barn eller i forhold til hovedbeskjeftigelse. Felles for dem er imidlertid at de har en svak økonomi.

Inntekt og økonomiske forhold

Av de 58 som har oppgitt inntekt er det 36 enpersonhushold hvorav ti hushold hadde en inntekt under kr 150 000 i 2004 (figur 4.5). Videre er det 22 topersonshushold hvorav 11 hadde en inntekt under kr 300 000 i 2004.

Gjennomsnittsinntekten for de 36 enslige husholdene var på kr 248 000, mens tilsvarende tall for de 22 parene var på kr 338 000. Figuren viser videre at en betydelig andel av enpersonhusholdene har en relativt god inntekt på kr 300 000 eller mer.

Figur 4.5. Inntekt og økonomiske forhold. Antall.



45 % av husholdene har studiegjeld. For de som har slik gjeld var gjennomsnittsgjelda på kr 293 400. Enslige med studiegjeld hadde i gjennomsnitt en studiegjeld på kr 219 200 (18 hushold), mens par med studiegjeld hadde i gjennomsnitt kr 361 300 i slik gjeld (16 hushold).

18 % av respondentene oppgir å ha annen type (uspesifisert) gjeld, som utgjør et gjennomsnitt på kr 92 500 for denne gruppen. Ingen av respondentene oppgir å ha boliggjeld.

Kun 28 prosent av respondentene i NEI-gårdene tror at de ville klare å skaffe penger til egenandel ved et boligkjøp på det tidspunktet beboerkjøp av gården var aktuelt. Hele 45 prosent tror de ikke ville klare å skaffe penger til egenandel, mens de resterende 27 prosentene er usikre. Spørsmålet er kun stilt til beboere i gårder hvor forkjøpsrett ikke ble benyttet.

Tabell 4.6. Beboernes inntektsfordeling etter aldersgrupper. Personnivå. Prosent.

Inntektsintervaller	Alle 20 – 89 år	Aldersgrupper *				N = 62
		20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-89 år	
opp til 99 000	16	33	10	0	0	10
100 - 149 000	16	21	10	14	20	10
150 - 199 000	13	13	14	14	10	8
200 - 249 000	6	4	5	0	20	4
250 - 299 000	19	21	19	14	20	12
300 - 399 000	23	8	29	57	20	14
400 - 499 000	5	0	10	0	10	3
500 - 599 000	2	0	5	0	0	1
600 - 699 000	0	0	0	0	0	0
700 000 eller mer	0	0	0	0	0	0
Totalt, %	100	100	100	100	100	
N = 62	62	24	21	7	10	

* Merk at det er svært lave tall ved fordeling på alder. Prosentene er derfor kun regnet ut for å gi en viss pekepinn om tyngdepunkter i fordelingen.

32 prosent av respondentene oppgir å ha en årsinntekt under kr 150 000, mens 16 prosent har en årsinntekt under kr 100 000 (figur 4.6). Grovt sett kan vi dele inntektsgruppene i to. Én lavinntektsgruppe som tjener under kr 150 000, og én middels til god inntektsgruppe som tjener mellom kr 250 000 og 400 000.

Det er i den yngste aldersgruppen (20-29 år) vi finner klart flest i de nederste inntektsintervallene. Nesten samtlige av de som tjener mindre enn kr 150 000 er studenter som arbeider deltid. Noen få har heltidsarbeid, og kun én er trygdet.

De få personene i alderen 30-39 år som er i de to nederste inntektsgruppene er henholdsvis i heltidsarbeid, student, arbeidsledig og trygdet/sosialklient. De ytterst få personene i de øvrige aldersgruppene som er i disse to inntektsgruppene oppgir å være trygdede og alderspensjonister.

Blant de syv prosent som oppgir at de mottar sosialhjelp er det kun to personer som også har oppgitt at årsinntekten er lavere enn kr 150 000. Det store flertallet av respondentene med lav inntekt mottar dermed ikke sosialhjelp og bidrar til å styrke bildet av at relativt få av respondentene er i en mer permanent vanskelig økonomisk situasjon.

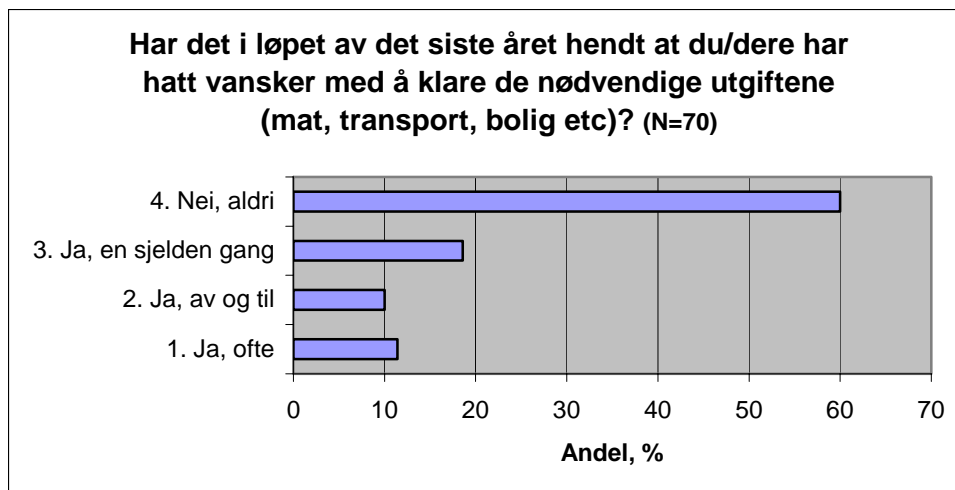
Oppsummert kan vi dermed si at lavinntektsgruppene (de som tjener under kr 150 000) i all hovedsak er unge studenter. Denne gruppen kan ikke sies å være i en vanskelig økonomisk situasjon, men må mer sees som å være i en oppbyggingsfase. De øvrige i lavinntektsgruppen kan sies å være i en mer vedvarende vanskelig situasjon, og disse utgjør omlag 15 prosent av respondentene. Som vist er det imidlertid svært få av disse som oppgir å motta sosialhjelp.

Egenrapporterte økonomiske problemer

11 prosent av respondentene oppgir at de *ofte* har hatt vansker med å klare de nødvendige utgiftene til mat, transport, bolig og lignende i løpet av det siste året (figur 4.7). Når vi går nærmere inn på denne gruppens situasjon viser det seg at kun én av dem har fast jobb, mens de øvrige er enten arbeidsledige, trygdede eller har midlertidig lavtlønnet jobb. Ingen er studenter. Årsinntektene varierer fra kr 50 000 til 200 000. De fleste bor alene og nesten samtlige er mellom 26 og 36 år.

10 prosent oppgir at de *av og til* har problemer med å klare de nødvendige utgiftene. I denne gruppen har to fast jobb, én har midlertidig jobb, to er trygdet og to er studenter. Årsinntektene varierer fra kr 80 000 til 250 000, og gjennomsnittsinntekten ligger noe høyere enn i gruppen som oppgir at de *ofte* har betalingsproblemer. Nesten samtlige er enslige, og et par bor i bokollektiv. Alderen varierer fra 23 og 44 år.

Figur 4.7. Egenrapporterte økonomiske problemer. Prosent.



Som tidligere nevnt har kun 7 prosent av respondentene etnisk minoritetsbakgrunn. Disse er imidlertid godt representert i de to gruppene som oppgir at de ofte eller av og til har vansker med å klare de nødvendige utgiftene.

Vi har tidligere slått fast at de fleste respondenter med lav inntekt er unge, særlig i 20 årene, men også i 30 årene. Denne aldersgruppen er også helt klart overrepresentert blant dem som selv mener at de har en vanskelig økonomisk situasjon. Studentene oppgir imidlertid i liten grad at de har vanskelig økonomi, og som gruppe betraktet er det heller ikke naturlig å definere dem som en vanskeligstilt gruppe. Det er også tydelig ut fra materialet at de personene som er over 50 år og som faller i de laveste inntektsklassene i liten grad oppgir at de opplever vansker med å klare nødvendige utgifter. Vi antar at dette i stor grad handler om en kombinasjon av stolthet og forventninger.

4.3 Kort oppsummering

Når vi tegner et grovt bilde av beboerne ut fra demografiske og sosioøkonomiske kjennetegn er det to hovedgrupper. Den første, som også er den største, kan deles i to. Denne ene av disse består av unge mennesker i alderen 20 til 40 år som er i arbeid og hvor de fleste har relativt

høy utdanning. Den andre av disse gruppene består av unge som fortsatt studerer og har deltidsjobb. Disse to første gruppene må sies å være ressurssterke, og de som har svak økonomi nå er det i stor grad fordi de er studenter og er ikke i en varig vanskelig økonomisk situasjon. De har relativt kort botid, ser på boligen som midlertidig, og ønsker å kjøpe bolig nå eller senere

Den andre hovedgruppen består i første rekke av eldre mennesker, men også noen yngre, hvor en relativt stor andel lever av trygd/stønad. Disse gruppene er i større grad varig økonomisk, og til dels sosialt og kunnskapsmessig, ressursvake. De har lengre botid, ser på boligen som mer fast og ønsker ikke å kjøpe seg egen bolig, eller tror at det er utenfor deres rekkevidde.

Etter denne gjennomgangen av hvem beboerne er vil vi si det er rimelig å anta at undersøkelsen har en viss skjevhet i utvalget. Vi tror at beboere med høy utdanning og høy inntekt er noe overrepresentert i undersøkelsen. Når svarprosenten i tillegg er relativt lav, bør man være varsom med å trekke for bastante konklusjoner. På tross av dette mener vi at materialet gir viktige og riktige funn angående beboere i de omsatte leiegårdene. Vi føler oss sikre på at materialet har fanget opp de mest sentrale synspunkt og forhold sett fra beboernes side, men vi er forsiktige med å slå fast hvilken utbredelse de ulike funnene har.

5. Forkjøp – hvorfor og hvorfor ikke?

Et sentralt spørsmål i undersøkelsen er hvorvidt beboerne var interessert i å kjøpe sin egen leilighet på det tidspunktet hvor gården ble solgt og forkjøpet var aktuelt.

Som vi ser av tabell 5.1 og 5.2 nedenfor er andelen som oppgav å ikke være interessert i å kjøpe leiligheten sin høyere blant respondentene i NEI-gårdene enn blant respondenter fra samtlige gårder. Videre viser tabellene at det er tydelige forskjeller i interesse etter alder. Beboere i 20 års alderen er mest interessert i å kjøpe leiligheten de leier, fulgt av beboerne i alderen 40 til 66 år. Umiddelbart er det ikke så lett å forklare hvorfor aldersgruppen 30-39 år er så lite interessert. Det kan være at disse er økonomisk ressursvake, eller de ser på boligen som svært midlertidig og er på vei over i en annen bolig. 20-åringene har kanskje ikke de samme kravene til størrelse og kan leve med noe lavere standard enn 30 åringene.

Tabell 5.1 Var du interessert i å kjøpe leiligheten?

Samtlige gårder	antall			andel	
	totalt antall	ja	nei	ja	nei
20 - 29 år	24	12	12	50,0	50,0
30 - 39 år	22	7	15	32	68
40 - 66 år	15	7	8	47	53
67 år og over	7	2	5	29	71
Alle	68	28	40	41	59

Tabell 5.2 Var du interessert i å kjøpe leiligheten?

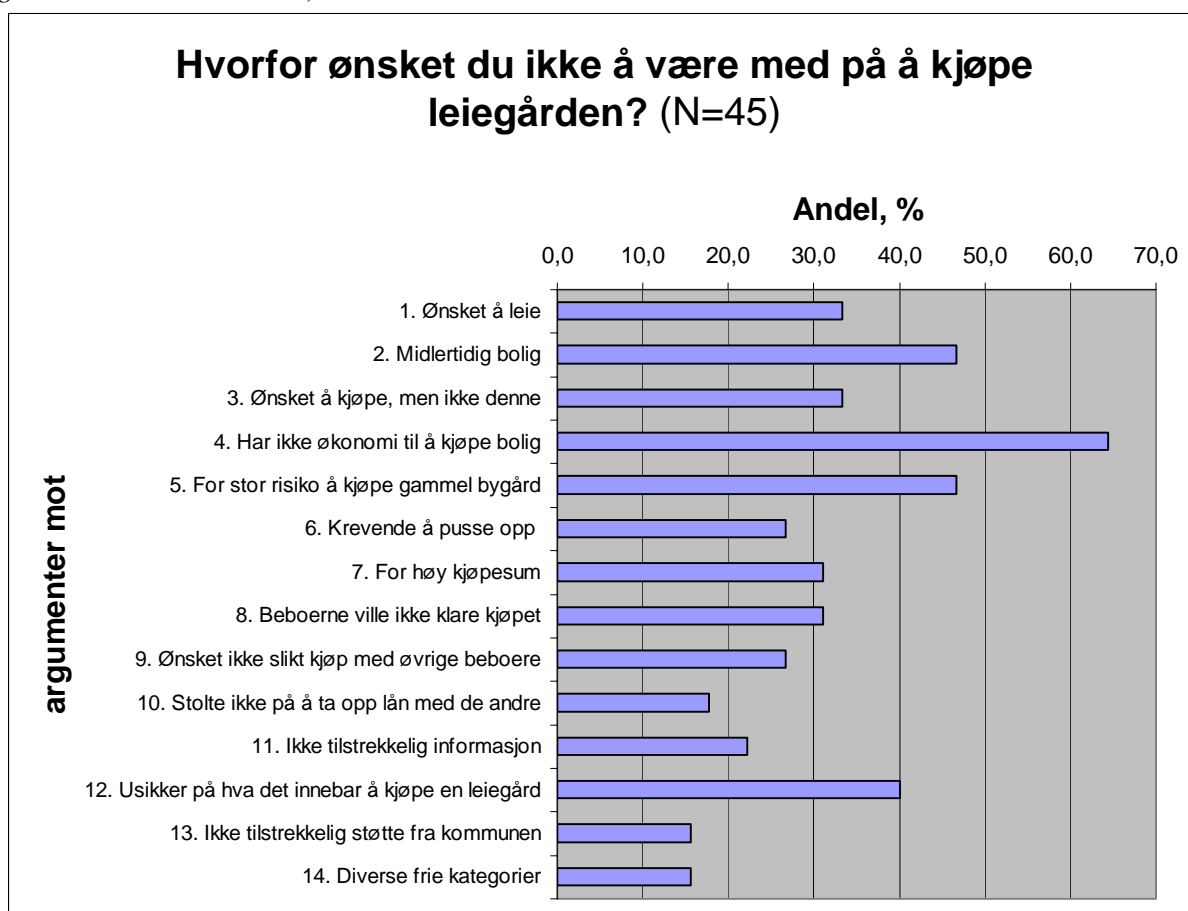
Kun NEI - gårder	antall			andel	
	totalt antall	ja	nei	ja	nei
20 - 29 år	19	7	12	37	63
30 - 39 år	16	1	15	6	94
40 - 66 år	9	2	7	22	78
67 år og over	5	0	5	0,0	100,0
Alle	49	10	39	20	80

Det er som nevnt svært få respondenter med etnisk minoritetsbakgrunn. En kvalitativ analyse av dem viser at de fleste ikke er interessert i å kjøpe leiligheten de leier, og oppgir svak økonomi som årsak. Det er videre svært få av dem som mener de har mottatt eller registrert at de har mottatt informasjon fra Oslo kommune om forkjøpsmulighetene. Et par av dem har helt klart økonomi til å kjøpe hvis man ser på inntekten deres, og kunne vært potensielle kjøpere hvis de hadde fått informasjonen. Dette gjelder blant annet en somalisk småbarnsfamilie der begge foreldre er i arbeid og som er på jakt etter å kjøpe seg leilighet.

5.1 Hvorfor var du ikke interessert i å være med på å kjøpe leiegården?

Vi gav beboerne mulighet til å svare på 14 mulige argumenter mot forkjøp. Flere av dem er delvis overlappende, men med små nyanseforskjeller. Informantene kunne dessuten krysse av for alle relevant kategorier. Ved tolkning av svarene er det derfor både viktig å se på hvordan enkeltfaktorer slår ut, og samtidig hvordan grupper av lignende faktorer slår ut samlet. Svarene fordeler seg dessuten relativt jevnt utover alle kategoriene, selv om noen få av dem har enten veldig høy eller lav oppslutning.

Figur 5.1. Hvorfor ønsket du ikke å være med på å kjøpe leiegården? Prosent. (Kun beboere i NEI-gårder som har besvart.)



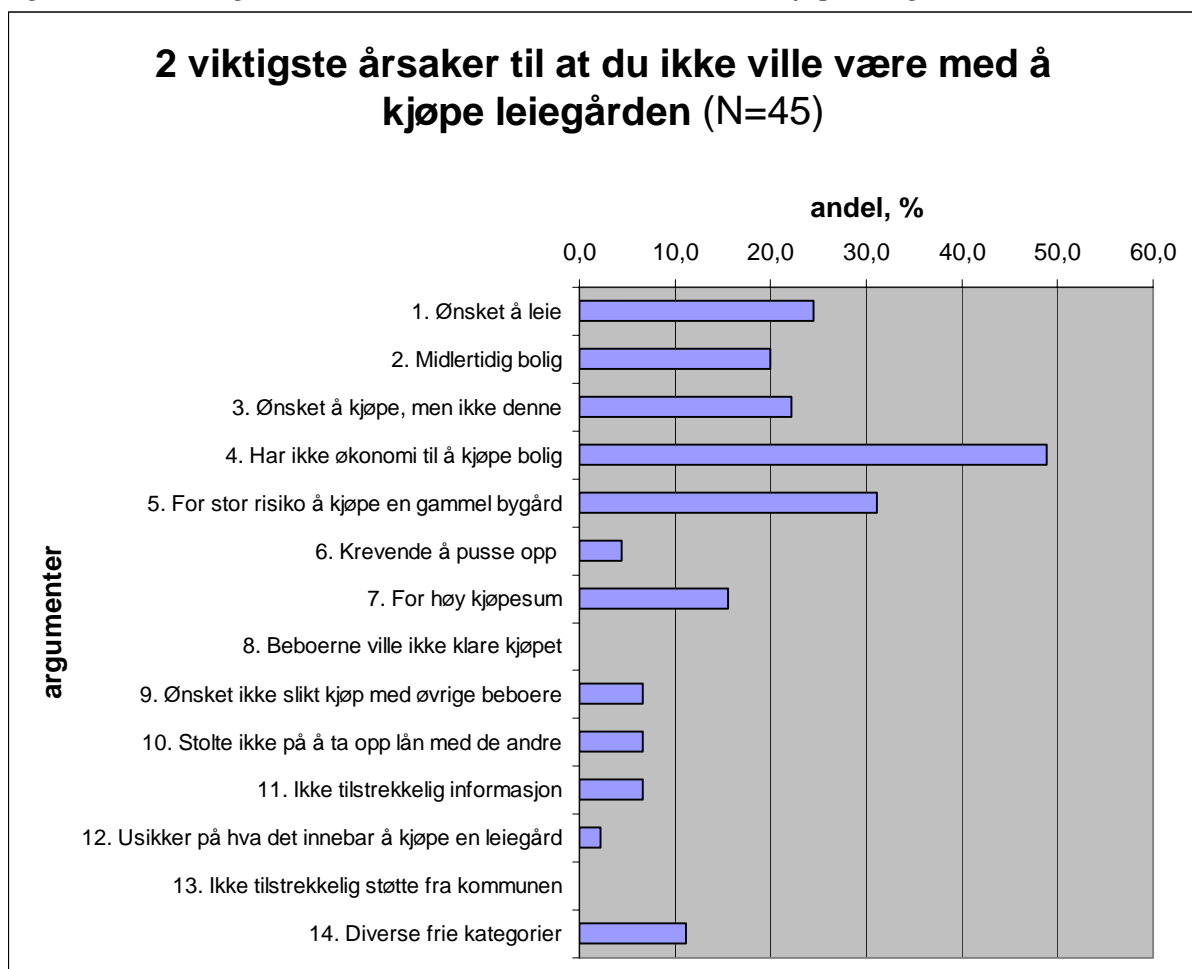
Økonomi (4) trer klart frem som den viktigste enkeltfaktoren for at beboerne ikke ønsket å delta i gårdkjøpet. Dernest følger ønsket om en midlertidig bolig (2), samt risikoen (5) og usikkerheten (12) knyttet til å kjøpe en eldre leiegård. Forøvrig er det interessant at kun omlag én av tre oppgir at et genuint ønske om å leie bolig var et argument mot å delta i beboerkjøpet av leiegården.

Slår vi sammen kategori 2 og 3 som begge er uttrykk for en midlertidig bosituasjon blir dette et argument med stor oppslutning. Det samme gjelder kategori 5 og 6 som handler om risiko og alt arbeidet som et kjøp ville medføre, samt for 8, 9 og 10 som omhandler forholdet og tilliten til de øvrige beboerne knyttet til å ta på seg en slik forpliktelse. Stikkordene for kategori 11, 12 og 13 er informasjon. De tre kategoriene angir i hvilken grad beboerne visste

hva forkjøp innebar og hvorvidt mangel på informasjon og støtte var en årsak til ikke å ønske å delta i forkjøp.

Når respondentene blir bedt om å velge kun de *to viktigste årsakene* for å si nei til forkjøp trer et tydeligere bilde frem (figur 5.2). Svak økonomi viser seg å være den viktigste årsaken (kategori 4). Omlag halvparten av respondentene oppgir dette som en av de to viktigste årsakene. Å se boligen som midlertidig kommer også høyt opp. I overkant av 40 prosent oppgir dette som årsak (summen av kategori 2 og 3). Videre er risikoen knyttet til å kjøpe en gammel bygård viktig for om lag hver tredje respondent (kategori 5), og et genuint ønske om å leie bolig for hver fjerde (kategori 1). Informasjonsaspektet viser seg å få svært redusert betydning når respondentene må velge de to viktigste årsakene. Det er imidlertid viktig å understreke at mangel på informasjon likefullt kan være en viktig årsak, men en årsak som man i liten grunn er seg bevisst nettopp fordi man i realiteten ikke har den kunnskapen man trenger for å gjøre et slikt valg. Vi kommer tilbake til dette senere når vi analyserer spørsmål som går mer direkte på kunnskap og informasjon.

Figur 5.2. To viktigste årsaker til at du ikke ville være med å kjøpe leiegården. Prosent.

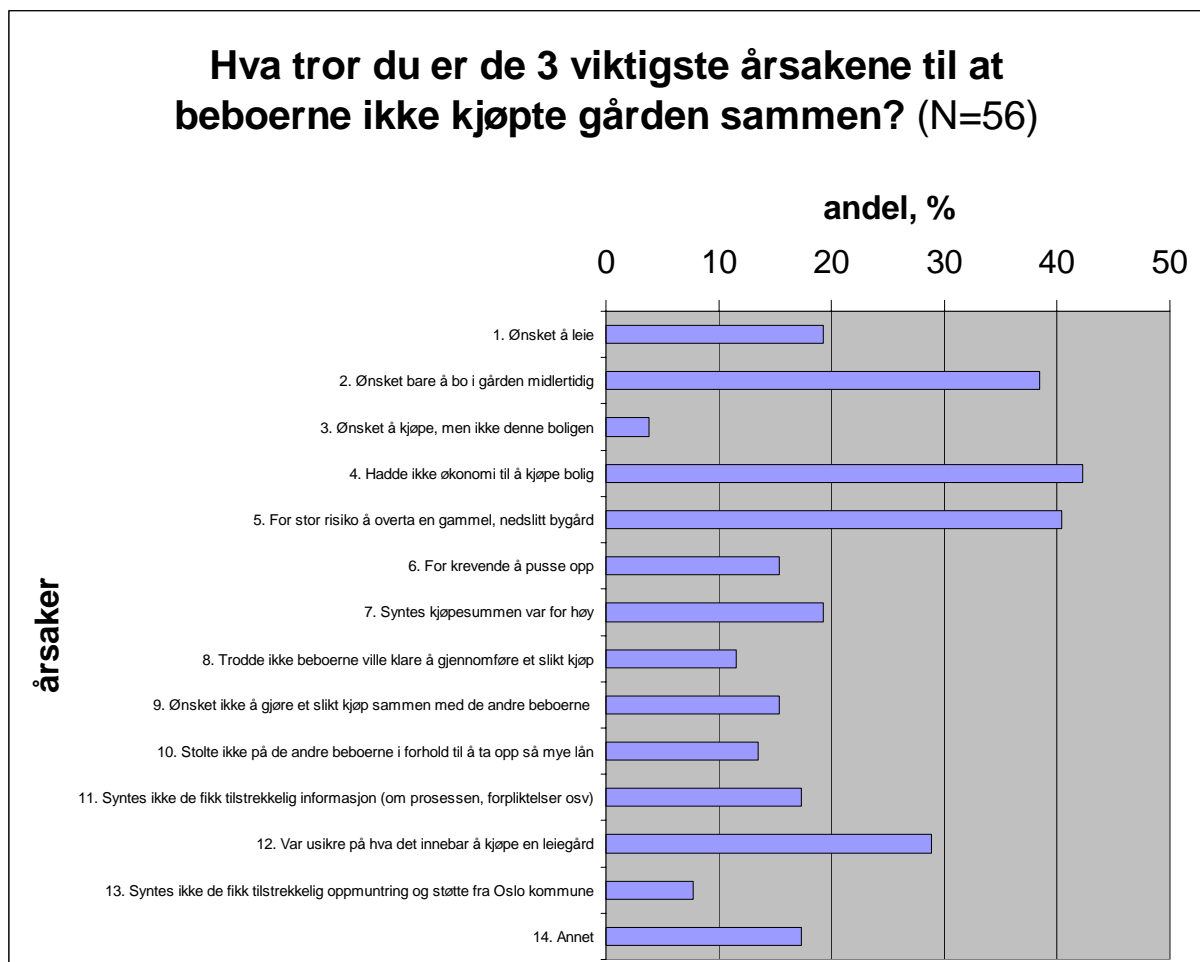


Respondentene ble bedt om å vurdere de tre viktigste årsakene til at beboerne som samlet gruppe ikke kjøpte gården sammen (figur 5.3). Spørsmålet inneholder med andre ord en vurdering av hvorfor naboene ikke var interessert. Hvor godt den enkelte respondent kjenner

naboene sine og deres refleksjoner rundt beboerkjøp av gården varierer selvsagt mye. Svarene vil derfor nødvendigvis ha et visst element av gjetting og antagelser om "de andre" avhengig av hvor godt respondenten kjenner de andre beboerne. Blant beboere i NEI-gårder var det kun 10 prosent som hadde snakket med *mange* og 24 prosent som hadde snakket med *én eller noen få* andre beboere om et eventuelt beboerkjøp, mens 66 prosent overhodet ikke hadde snakket med noen naboer om et eventuelt forkjøp.

Økonomi, midlertidig bosted og risiko ved å overta en gammel leiegård trer frem som de tre viktigste faktorene (figur 5.3). Svarene på hva respondentene tror om de andre viser dermed stor grad av sammenfall med hva de selv mener (jfr figur 5.1 og 5.2). Aspektet med manglende informasjon og usikkerhet om hva et slikt kjøp innebar trer imidlertid sterkere fram på dette spørsmålet gjennom andelen som har krysset av for kategori 11, 12 og 13.

Figur 5.3 Hva tror du er de 3 viktigste årsakene til at beboerne ikke kjøpte gården sammen? Prosent.

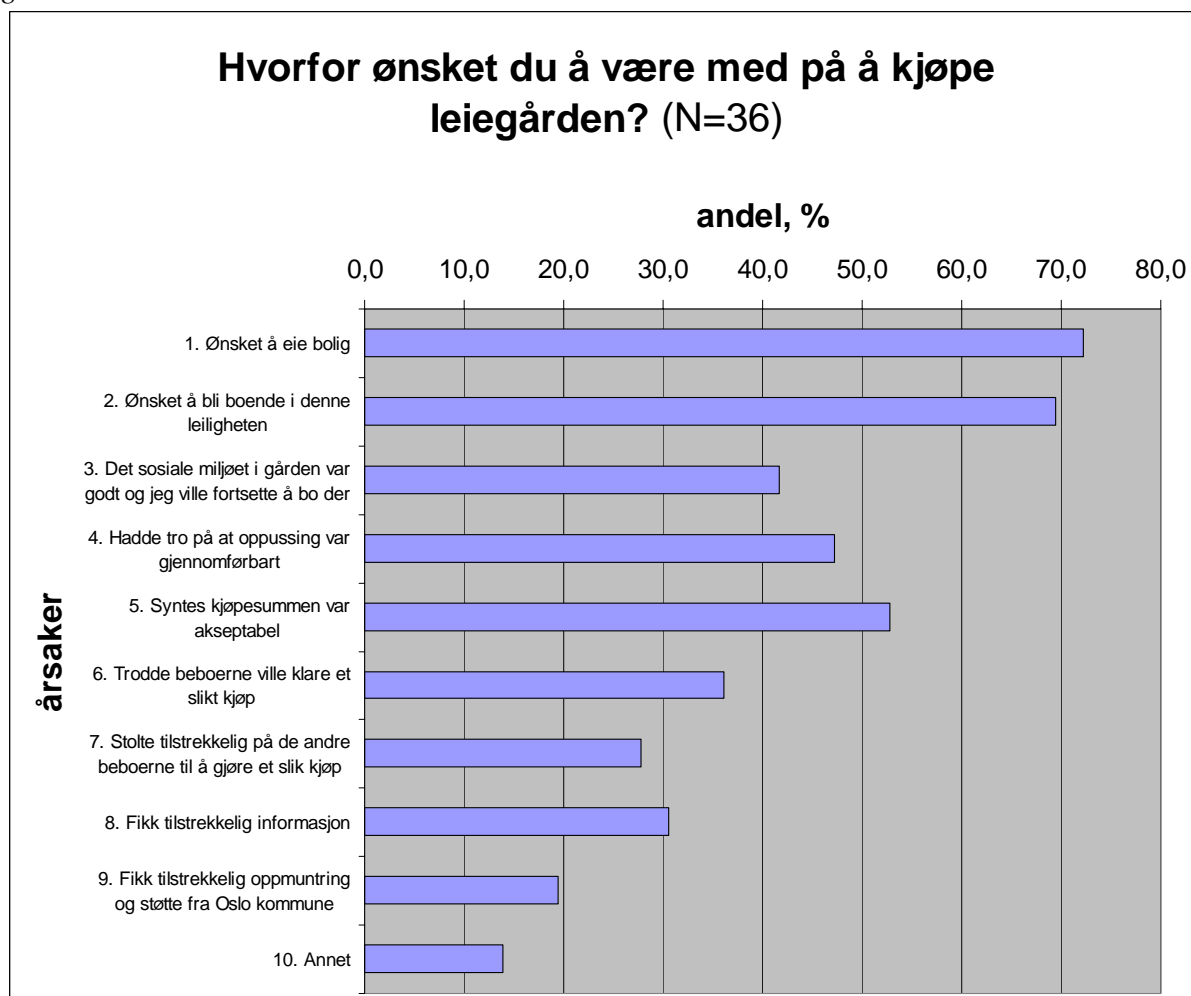


5.2 Hvorfor ønsket du å kjøpe leiegården?

Når vi nå skal analysere svarene fra de respondentene som ønsket forkjøp må vi understreke at dette er en svært liten gruppe. Med så få respondenter kan man stille spørsmålstegn ved verdien og holdbarheten av å benytte kvantitative mål som f.eks. prosentandeler. Vi har likevel valgt å gjøre det for å gjøre materialet lettere tilgjengelig og å vise noen hovedtendenser. Vi vil understreke at tallene må benyttes med stor varsomhet og at de har svært begrenset verdi som prosentall løstrevet fra sammenhengen.

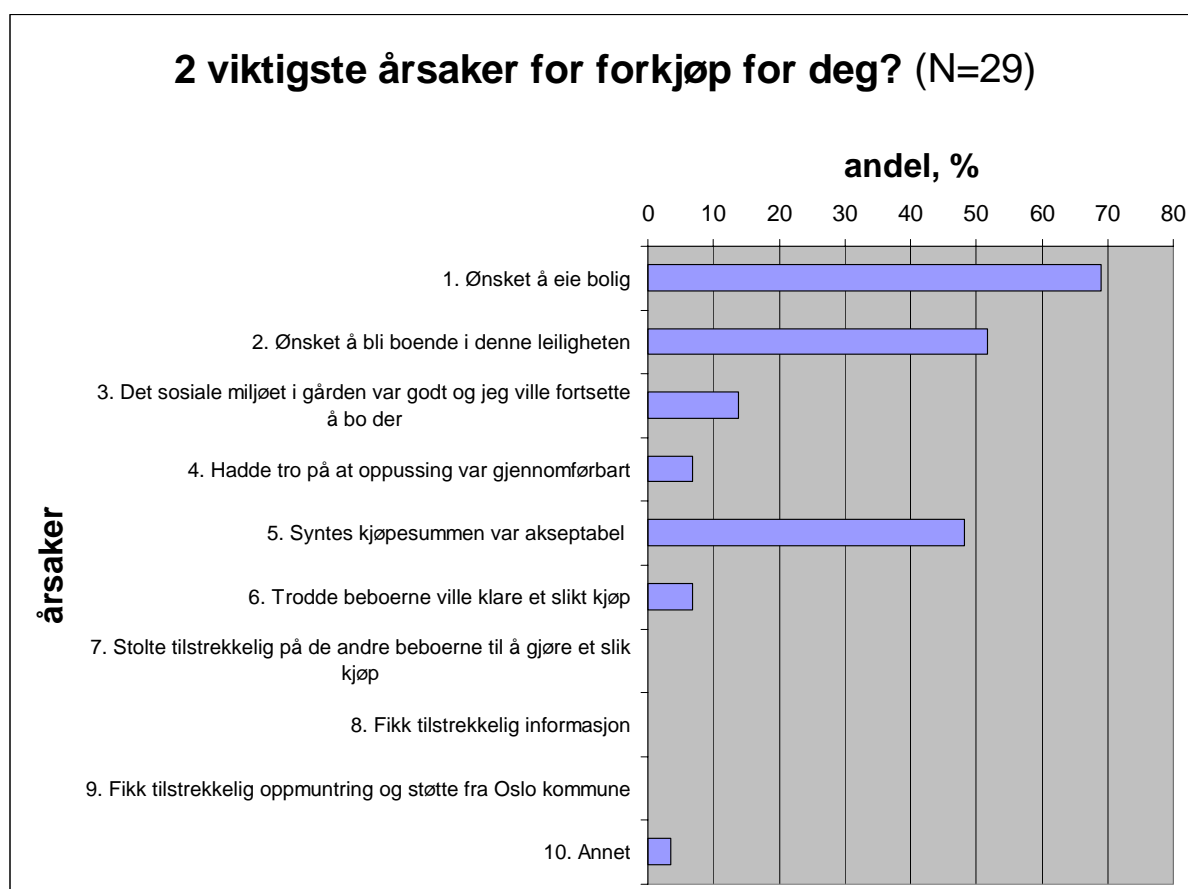
Tar vi for oss svarene fra alle respondenter som ønsket å delta i et beboerkjøp ser vi at ønsket om å eie egen bolig samt å bli boende i den leiligheten man bor i er de to klart sterkeste enkeltfaktorene (figur 5.4). Omlag 70 prosent av respondentene oppgir dette som sentrale årsaker til ønsket om forkjøp. Litt over halvparten av respondentene fremhever også at en viktig årsak var at de syntes kjøpesummen var overkommelig. Litt under halvparten legger også vekt på at de hadde tro på at oppussing av gården ville være gjennomførbart. Figuren viser også at tilhørigheten til leiligheten, gården og det sosiale miljøet der var viktig for mange av beboerne som ønsket et beboerkjøp (summen av kategori 2 og 3). Informasjonen og oppfølgingen fra Oslo kommune kommer også relativt godt ut her (sum kategori 8 og 9).

Figur 5.4. Hvorfor ønsket du å være med på å kjøpe leiegården? Svarene omfatter alle respondenter som ønsket å delta i et forkjøp av sin leiegård både i JA-, JA-NEI- og NEI-gårder.



I figur 5.5 ser vi at det er særlig tre argumenter for beboerkjøp som utkrystalliserer seg. Det er ønsket om å eie egen bolig (omlag 2 av 3), ønsket om å bli boende i leiligheten man bor i (omlag halvparten) og at man syntes gårdens kjøpesum var akseptabel (omlag halvparten). Forhold knyttet til det sosiale miljøet og informasjon som slo tydelig ut når respondentene kunne velge alle relevante kategorier svekkes altså betydelig når de tvinges til å velge de to viktigste argumentene. Ønsket om å være selveier, fortsette å bo i leiligheten og en god pris står igjen som de viktigste årsakene.

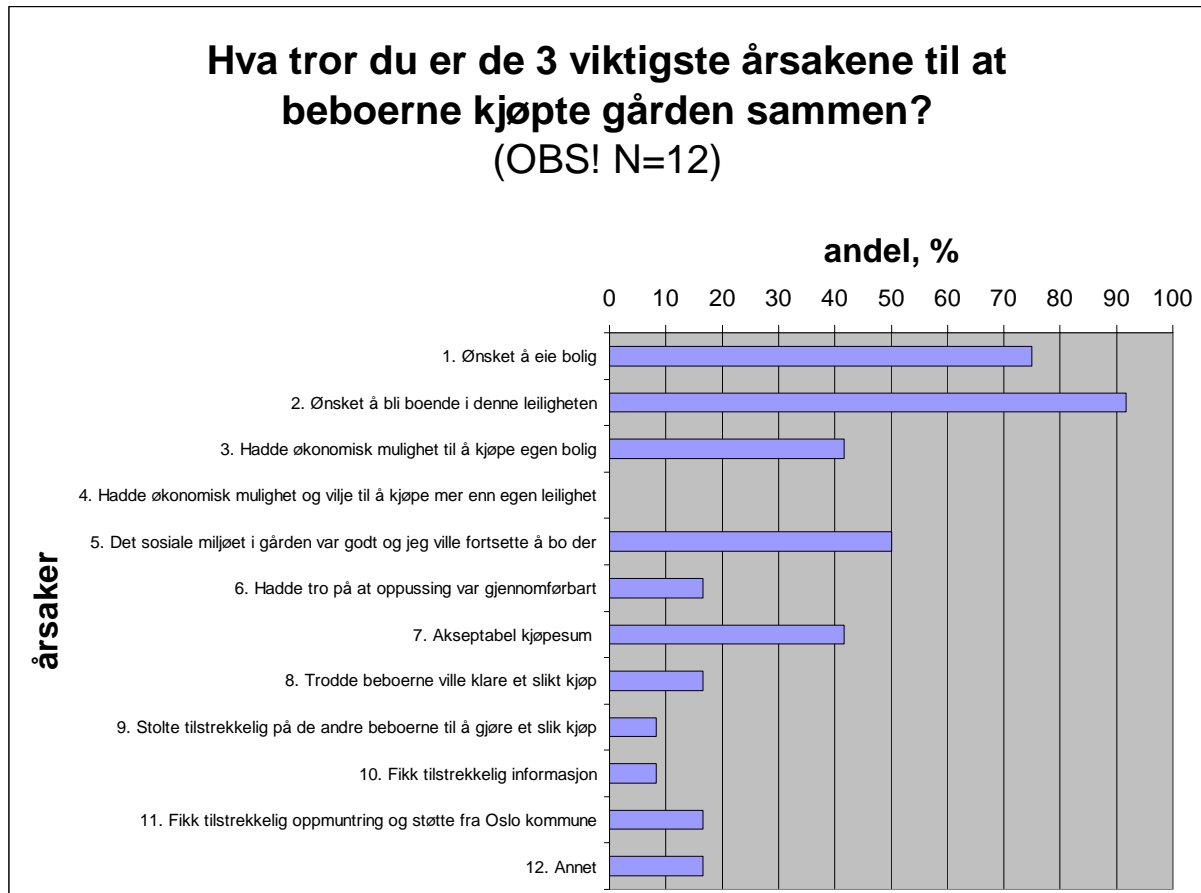
Figur 5.5. To viktigste årsaker til at du ville være med å kjøpe leiegården. Svarene omfatter alle respondenter som ønsket å delta i et forkjøp av sin leiegård både i JA-, JA-NEI- og NEI-gårder. Prosent. (Basert på svar fra kun 29 respondenter).



Vi spurte beboere i gårder som ble kjøpt av beboerne om hva de tror var de tre viktigste årsakene til at *beboerne kjøpte gården sammen*. Svarene tyder på at det å bli boende i den leiligheten man leide er en svært viktig årsak. Det samme er ønsket om å eie sin egen bolig. Videre er det mange som fremhever det gode sosiale miljøet i gården, at beboerne hadde økonomi til å kjøpe egen bolig og at kjøpesummen var akseptabel. Antagelsene og synspunktene om hvilke argumenter som var viktige for "de andre" samsvarer i stor grad med hvilke argumenter respondentene selv vektla. Om dette er uttrykk for at man tenker at andre er som en selv, eller om man har et reelt inntrykk av de andres synspunkter er vanskelig å si. Samtlige av respondentene i JA-gårdene oppgir imidlertid at de snakket med andre beboere om beboerkjøp i forkant av forkjøpet. De fleste oppgir dessuten å ha drøftet det med *mange* andre beboere. Dette gir sterkere hold til funnene og står i kontrast til NEI-gårdene hvor

relativt få av respondentene oppgir å ha snakket med andre beboere om et eventuelt forkjøp. Samtidig vil vi igjen understreke at det kun er 12 respondenter som har besvart dette spørsmålet i JA-gårdene.

Figur 5.6. Hva tror du er de tre viktigste årsakene til at beboerne kjøpte gården sammen? Prosent. (Figuren omfatter kun JA-gårder og er basert på svar fra kun 12 respondenter)



6. Informasjon og oppfølging fra Oslo kommune

I følge Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (1977-04-29 nr 34) har kommunen ingen plikt til å informere beboerne om salget av gården og forkjøpsrettsordningen. Kommunene står dermed fritt til å utforme sitt informasjonsarbeid overfor beboerne. Dette gjelder både i forhold til retningslinjer for hvordan denne informasjonen skal gis og hvor stor grad av oppfølging kommunen skal tilby beboere i omsatte leiegårder – enten selv eller via andre aktører.

Undersøkelsen setter likevel fokus på ulike sider ved informasjonsarbeidet og oppfølgingen som kommunen tilbyr. Vi har imidlertid ikke gjort en grundig analyse av hva kommunen faktisk tilbyr. Vi har ikke intervjuet representanter fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten som forvalter ordningen i Oslo kommune, og vi har heller ikke gjort en gjennomgang av prosedyrene deres eller evaluert disse. Det eneste vi har forholdt oss til av materiale fra kommunen er informasjonsbrevet som kommunen sender beboerne og det opplegget for beboerundersøkelser som angis her. Undersøkelsen fokuserer på beboernes erfaringer og opplevelser med kommunens informasjon og håndtering av sakene. Hva slags informasjon har beboerne faktisk fått? Har de forstått innholdet i denne informasjonen? Hvordan har de beboerne som deltok på beboermøter i kommunens regi opplevd disse, og hvordan har beboere som har tatt kontakt med kommunen blitt møtt? Fikk de svar på sine spørsmål? Fikk de den saklige informasjonen de hadde behov for, og fikk de den støtte de syntes de trengte for å ta et så stort valg?

Det er ingen enkel metodisk oppgave å måle slike forhold. En sentral utfordring er at beboerne ofte ikke er klar over det selv hvis de ikke har fått den informasjonen de trenger. Man savner ofte ikke kunnskap som man ikke vet finnes. Svarene vil dessuten avhenge av hvilke forventninger man har til den kommunale innsatsen. Hvilken rolle forventer man at kommunen skal spille i en slik prosess? Et annet forhold er hvor godt man husker innholdet i et brev man mottok for opptil litt over et år siden. Og om man i det hele tatt tok seg tid til å lese det grundig.

Løsningen på disse metodiske utfordringene var for det første å spørre om man i det hele tatt hadde mottatt informasjon om forkjøpsordningen, og hva man ble informert om – hvilken saklig informasjon man fikk. For det andre hva man selv gjorde for å få informasjon – deltok man på beboermøter i kommunal- eller beboerregi? For det tredje var det å spørre om erfaringen og opplevelsen – opplevde man å få den informasjonen og støtten man trengte for å ta en slik avgjørelse?

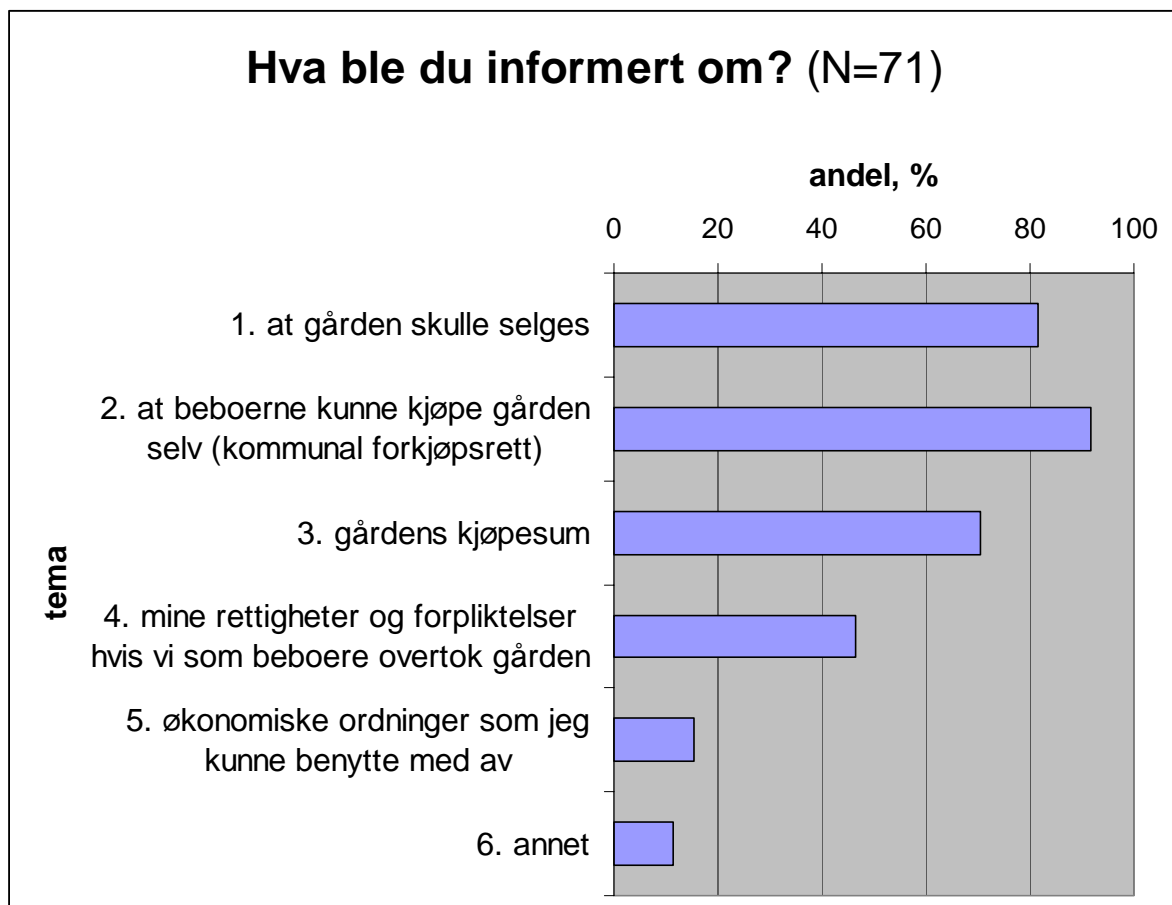
6.1 Mottatt informasjon

Hele 95 prosent av respondentene oppgir å ha mottatt informasjon om at beboerne kunne kjøpe leiegården selv. Av disse er det 73 prosent som oppgir at det var Oslo kommune som informerte, mens 10 prosent oppgir gårdeier, 6 prosent advokat, 14 prosent naboer og 5 prosent oppgir andre. Tallene overstiger 100 prosent fordi respondentene kunne krysse av på flere alternativer. Andelen som oppgir Oslo kommune må anses for å være relativt høy. I den perioden som vi har undersøkt var det Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF) som stod for informasjonen de tre første månedene, mens Oslo kommune har gjort jobben selv det siste året, fra april 2004. Dermed er det naturlig at en del oppgir advokat som informasjonskilde.

At så mange som 30 prosent oppgir gårdeier, naboer eller andre er litt merkelig. Vi antar at noe av forklaringen ligger i at man enten har oppfattet spørsmålet som *hvem som informerte først*, eller som *samlige som har informert* om det.

Det store flertallet er blitt informert om at gården er solgt og at beboerne kunne gå sammen og kjøpe den (figur 6.1). Videre er det mange som oppgir å ha blitt informert om gårdens kjøpesum. Litt under halvparten oppgir at de har blitt informert om sine rettigheter og forpliktelser ved et eventuelt beboerkjøp. *Svært få oppgir imidlertid å ha fått informasjon om økonomiske ordninger* som man kunne benytte seg av i forbindelse med et eventuelt beboerkjøp og leilighetskjøp. Mangelen på informasjon på dette feltet er et funn som er gjennomgående både i spørreskjemaundersøkelsen og intervjuundersøkelsen.

Figur 6.1 Hva ble du informert om fra Oslo kommune? Prosent.



Beboerne ble også spurt om hvordan de ble informert. Hele 91 prosent av respondentene oppgir at de ble informert via brev, og 27 prosent oppgir beboermøte. De øvrige informasjonsmåtene som listes i spørsmålet - oppslag, telefon og besøk - er det nesten ingen som har oppgitt.

6.2 Deltakelse og aktiv informasjonssøk

Hvis beboerne er blitt informert om muligheten for beboerkjøp, og fatter interesse for dette, vil det kanskje for mange være naturlig å aktivt oppsøke mer informasjon. I den grad man kjenner naboene ville det kanskje være nærliggende for mange å drøfte det med dem?

Halvparten av respondentene oppgir at de *aldri* har snakket med andre om beboerkjøp. 30 prosent oppgir å ha snakket med *mange* andre beboere om dette, mens 20 prosent har snakket med *en eller noen få*. Disse tallene gjelder samtlige respondenter. Det er imidlertid store forskjeller mellom NEI-gårder og JA-gårder. Samtlige respondenter fra JA- og JA-NEI-gårder oppgir å ha snakket med *mange* eller *noen få* andre om beboerkjøp. Blant beboere i NEI-gårder var det imidlertid kun 10 prosent som hadde snakket med mange og 24 prosent som hadde snakket med én eller noen få, mens 66 prosent ikke hadde snakket med noen naboer om et eventuelt forkjøp.

Blant samtlige respondenter var det 45 prosent som deltok på beboermøtet i regi av Oslo kommune. 45 prosent deltok ikke fordi de ikke var interessert, ikke hadde økonomi til å kjøpe eller fordi møtetidspunktet ikke passet for dem. Ti prosent oppgir at de aldri fikk informasjon om et slikt møte. Det er imidlertid store forskjeller mellom JA- og NEI-gårdene. I JA-gårdene deltok samtlige respondenter på beboermøtet, mens i NEI-gårdene deltok 29 prosent av respondentene.

27 prosent av samtlige respondenter kjenner til at det er arrangert beboermøter i egen regi i gården der de bor, mens 61 prosent oppgir at slike møter ikke har funnet sted og 12 prosent vet ikke. Samtlige JA- og JA-NEI-gårder har hatt slike møter, mens i de 19 NEI-gårdene i undersøkelsen er det kun beboere fra to av disse gårdene som kjenner til at slike møter er blitt avholdt. Nesten samtlige av respondentene fra JA- og JA-NEI-gårdene har selv deltatt på ett eller flere av disse møtene, mens i NEI-gårdene hvor slike møter knapt har vært avholdt er det naturlig nok kun noen få som har deltatt.

De som oppgir antall beboermøter i egenregi i JA- og JA-NEI-gårdene viser at det i gjennomsnitt er arrangert 5 beboermøter knyttet til forkjøpet i hver av disse gårdene.

På de fleste av møtene i JA- og JA-NEI-gårdene var det kun beboere til stede. På enkelte møter har imidlertid representanter fra USBL eller andre investorer, samt advokater deltatt.

Hvordan forholdt så respondentene seg til beboeravstemningen i regi av Oslo kommune? Hvis vi først tar for oss samtlige respondenter var det 40 prosent som stemte ja, 25 prosent som stemte nei og 35 prosent som ikke stemte. I NEI-gårdene stemte kun 20 prosent ja, 31 prosent stemte nei og om lag halvparten stemte ikke. Samtlige respondenter fra JA- og JA-NEI gårdene stemte ja. Andelen som stemte ja blant respondenter fra NEI-gårdene er likevel relativt høy og kan tyde på at undersøkelsen har en viss overvekt av de mest engasjerte beboerne.

6.3 Tilstrekkelig informasjon?

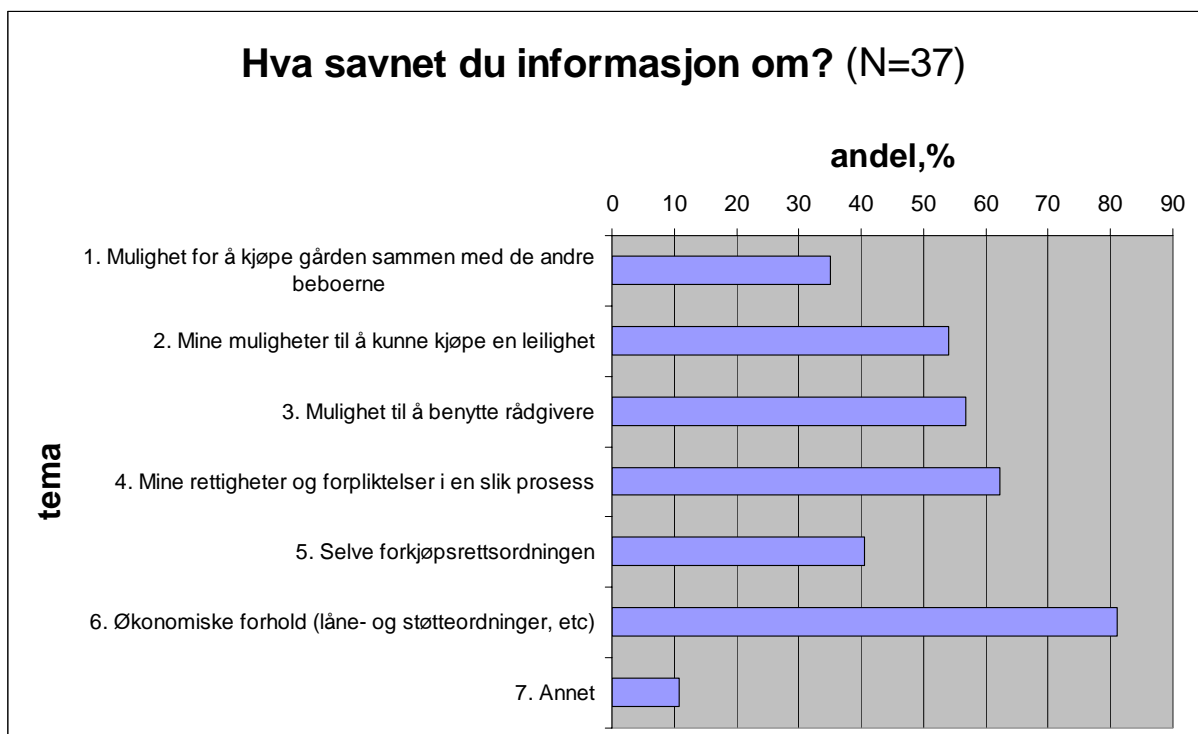
Av samtlige respondenter oppgav 44 prosent at de synes de har fått den informasjonen fra Oslo kommune som de trengte for å ta en avgjørelse om å kjøpe gården sammen med de andre beboerne. 56 prosent mente at de ikke hadde fått tilstrekkelig informasjon.

Andelen som synes de har fått tilstrekkelig informasjon er betydelig høyere i JA-gårdene (67 %) enn i NEI-gårdene (40 %).

Respondenter som mente at de ikke hadde fått tilstrekkelig informasjon om beboerkjøp ble spurt om hva slags informasjon de savnet. Alle seks ferdigdefinerte kategorier fikk en viss oppslutning (figur 6.2). Det var klart flest som savnet informasjon om økonomiske forhold som låne- og støtteordninger. Dette kan tolkes både som økonomiske forhold knyttet til selve kjøpet av gården, og på personnivå knyttet til den enkeltes privatøkonomi. Videre var det et betydelig antall som savnet informasjon om sine rettigheter og forpliktelser i en forkjøpsrettsprosess, mulighet til å benytte rådgivere og mulighetene for å kunne kjøpe en leilighet.

Vi tolker disse funnene som relativt tydelige i retning av at for mange ikke har fått den informasjonen de trenger. En del av forklaringen kan ligge i at beboerne ikke har tilegnet seg den skriftelige informasjonen de har mottatt, men uansett forteller funnene at informasjonsarbeidet i for liten grad når frem og forstås av mottakerne.

Figur 6.2 Hva savnet du informasjon om? Prosent.



Respondentene ble også spurt om hvilken måte som ville være den beste for å motta informasjon om forkjøp. På dette spørsmålet svarte hele 60 av 76 respondenter, altså langt flere enn dem som oppgav å ikke være fornøyd med den informasjonen de hadde mottatt. Om lag halvparten oppgav at henholdsvis skriftlig veiledning og felles beboermøter med Oslo kommune var en god måte å få informasjonen på. Med andre ord i tråd med slik ordningen

praktiseres i dag. Videre var det også en relativt høy andel som ønsket en mer individuelt tilpasset veiledning, enten via brev (25 %), telefon (25 %) eller besøk (35 %). Når vi begrenser oss til dem som ikke er fornøyd med informasjonen de har fått avtar andelen som synes dagens ordning er en god måte å motta informasjon på, mens andelen som ønsker en mer individuell veiledning øker sterkt.

Om lag 5 prosent av respondentene oppgav at de kunne ønsket seg informasjon om forkjøpsrettsordningen fra Oslo kommune på et annet språk. Her må vi med i betraktningen at de som deltok i denne undersøkelsen gjennom å fylle ut et spørreskjema på norsk, men som egentlig kunne tenke seg å få informasjonen på et annet språk kun er en liten og språksterk gruppe. Som analysen av navnelisten over beboere i disse gårdene viste har 14 prosent etnisk minoritetsbakgrunn. Behovet for informasjon på disse beboernes førstespråk, enten skriftlig eller muntlig, er derfor antagelig større enn denne undersøkelsen har kunnet avdekke.

I intervjuene er det mange beboere som sier at de oppfattet informasjonsbrevet fra Oslo kommune som forståelig og informativt. Flere påpeker likevel at det er overveldende å få beskjed om at gården man bor i er solgt for et tosifret antall millioner kroner og at beboerne kan gå sammen og kjøpe den. Flere ble avskrekket og falt av allerede da de så kjøpesummen, og dette ble ytterligere forsterket av tanken på å skulle organisere kjøpet med de andre beboerne som de fleste knapt nok vet hvem er og har svært liten kontakt med.

Beboernes opplevelse av Oslo kommunes informasjonsmøter for beboere varierer mye. Stort sett erfarte de fleste det som et godt og informativt møte. Noen få, særlig fra gårder som endte med ja-vedtak, har et positivt syn, og opplever at de har fått den hjelpen de trenger. En av dem sier det slik: *Vi fikk god hjelp og støtte fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). En annen sier: Vi opplevde at EBY støttet oss ett hundre prosent med å få til forkjøpet. EBY skjønnte at vi hadde gode forutsetninger for å klare det.* En del beboere fra NEI-gårder opplevde også beboermøtet som positivt. Dette var imidlertid først og fremst dem som deltok på møtet fordi de var nysgjerrige og som sier selv at de ikke var reelt interessert.

Det er imidlertid en høyere andel som synes informasjonen på møtet var knapp og at man stort sett fikk gjentatt innholdet i brevet fra kommunen. Flere påpeker at de fikk saklig og grei informasjon, men at de samtidig fikk beskrevet forkjøpsprosessen som svært vanskelig og krevende. I mange tilfeller så krevende at de opplevde at de ble frarådet å forsøke. Samtidig er flere fornøyd med å ha fått klar beskjed om hvilke deler av prosessen som ofte er vanskeligst, og en påpekning av hvor knapp tid man har og hvor krevende det kan være å skaffe finansiering.

Beboerne i en av gårdene hvor det endte med nei-vedtak beskriver informasjonsmøtet hos Eiendoms- og byfornyelsesetaten på denne måten:

Vi følte oss lite velkomne på møtet med kommunen, da vi ikke hadde finansieringen i orden. Vi fikk ikke noen informasjon eller støtte utover det vi visste fra før og som stod i brevet vi hadde fått tilsendt. Vi ble bedt om å ta med stemmeseddelen hjem og tenke over saken, selv om alle beboerne som deltok på møtet hadde stemt for overtakelse.

Denne beskrivelsen av Eiendoms- og byfornyelsesetatens informasjonsmøte er blant de mest negative. Spriket mellom denne og den mer positive beskrivelsen ovenfor kan tyde på at saksbehandlerne i Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) behandler beboerne fra forskjellige gårder ulikt. På bakgrunn av beboernes uttalelser kan det virke som EBY i en del tilfeller gjør en vurdering av hvilke gårder hvor de har en reell tro på at beboerkjøp er

gjennomførbart. Som sitatet ovenfor viser virker det som denne vurderingen noen ganger gjøres i forkant av selve beboerundersøkelsen, altså før man har loddet interessen blant beboerne. Dette er på et stadium i prosessen der kommunens holdning kan være avgjørende for om beboerne velger å jobbe videre med saken eller ikke. I det konkrete tilfellet som sitatet over er hentet fra bidro kommunens holdning helt klart til at beboerne som egentlig var innstilt på overtakelse mistet gløden og troen på muligheten for beboerkjøp. Ettersom denne undersøkelsen ikke har inkludert intervju med EBY, men baserer seg utelukkende på beboernes erfaringer, har vi ikke noe grunnlag for å si hva slike eventuelle forhånds- eller tidligvurderinger fra EBYs side bygger på.

Beboernes erfaringer kan tyde på at EBY har en form for toleddet informasjonsstrategi. Standardinformasjonen er den som ligger i informasjonsbrevet som alle beboere mottar fra EBY, og som gjentaes i noe utvidet form på beboermøtet. Trinn to ser først ut til å utløses på direkte spørsmål fra beboerne eller overfor beboere i saker hvor EBY vurderer potensialet for forkjøp som særlig godt.

Beboere i JA-gårder er som nevnt generelt mer positive til EBYs informasjon, støtte og håndtering knyttet til forkjøpssaken. De opplever stort sett å ha fått den informasjonen og støtten de synes de trenger for å gjennomføre beboerkjøpet. Like fullt samstemmer de fleste i at EBY gir akkurat nok støtte, men heller ikke mer. De opplever i svært liten grad at det er en ønsket politikk at beboerne skal gis en mulighet til å overta leiegården de bor i.

En beboerrepresentant i en JA-gård sier det slik:

Hvis kommunen virkelig ønsker at flere gårder skal overtaes av beboerne – hvis det er en prioritert politikk - bør de tilby mer støtte og informasjon enn de gjør i dag.

Denne representanten er her på linje med flere beboerrepresentanter i andre gårder, både JA-, JA-NEI- og NEI-gårder.

Oppsummert nevner beboerrepresentantene fra JA- og JA-NEI-gårdene følgende forhold ved EBYs håndtering som de kunne ønske ble bedret:

For det første savner de mer spesifikk informasjon om kostnader og finansiering ved et beboerkjøp i brevet som går til alle beboerne.

For det andre syntes de at det skorter noe på kunnskapene hos EBY rundt prosedyrer knyttet til framgangsmåten ved finansieringen.

For det tredje savner de mer konkret informasjon og tips. Dette gjelder blant annet tips om mulige erfarne aktører som takstmenn, advokater og investorer som kan kjøpe tomme leiligheter (for eksempel USBL).

For det fjerde savner de at EBY kunne formidle eksempelinformasjon fra andre gårder som har gjennomført forkjøp, eller direkte kontakt med en beboerrepresentant fra en slik gård. En beboerrepresentant fra en JA-gård sier det slik: *En slik kontaktperson ville vært svært nyttig for oss å ha når vi stod på startstreken. Vi måtte finne ut det meste selv.*

Referanser

Epland, Jon (2005) *Veier inn i og ut av fattigdom. Inntektsmobilitet blant lavinntektshushold*. SSB Rapport 2005/16.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) (1997-05-23 nr 31)

Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (1977-04-29 nr 34)

Oslo kommune (2004) *Statistisk årbok for Oslo 2004*. Utviklings- og kompetanseetaten.

Statistisk Sentralbyrå (2004) Utdanningsstatistikk fra internettsider:

Personer 16 år og over, etter høyeste fullførte utdanning og bostedskommune. 1. oktober 2003

<http://www.ssb.no/emner/04/01/utniv/tab-2004-09-23-02.html>

Statistisk Sentralbyrå (2005) Arbeidsledighets- og sysselsettingsstatistikk fra internettsider:

Sysselsetjing og arbeidsløyse for personar 16-74 år. Sesongjusterte tal, tremånadars glidande gjennomsnitt. Absolutte tal i 1000 og arbeidslause i prosent av arbeidsstyrken.

<http://www.ssb.no/emner/06/01/akumnd/tab-2005-06-24-01.html>

Sysselsatte etter kjønn og fylke (AKU) i prosent av alle personer i hver gruppe.

<http://www.ssb.no/aku/tab-2005-05-04-20.html>

St.meld.nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken.

