

Arne Holm

# Utkastelser

En studie av utkastelser i større norske byer



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Arne Holm

# **Utkastelser**

En studie av utkastelser i større norske byer

Prosjektrapport 296 – 2001

Prosjektrapport 296

Arne Holm

**Utkastelser**

En studie av utkastelser i større norske byer

Emneord: utkastelser, velferd

ISSN 0801-6461

ISBN 82-526-0722-9

2. utgave, 2003: 150 eks.

1. utgave: 100 eks. trykt av

S.E. Thoresen as

Innmat: 100 g Kymultra

Omslag: 200 g Cyclus

© Norges byggforskningsinstitutt 2001

Adr.: Forskningsveien 3 B

Postboks 123 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 55

Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 42

Forord .....	6
1. Utkastelser, hva vet vi om det? Sammendrag og oppsummering av noen hovedfunn .....	7
1.1. Omfang .....	7
1.3. Prosessbaserte forklaringer på omfanget av utkastelsene .....	8
1.4. Hensiktsmessighet og alternativer til utkastelser .....	9
2. Generell innledning .....	11
2.1. Den empiriske tilnærmingen i studien .....	12
2.2. Hva er en utkastelse? .....	13
2.3. Metode .....	14
3. Kjennetegn ved prosessen .....	16
3.1. Rutinene ved en utkastelse .....	16
3.1.1. Prosedyrer ved en utkastelse og varsling av sosialkontorene .....	17
3.1.2. En utkastelse i Oslo .....	18
En utkastelsessak hos Namsmannen i Oslo .....	19
3.1.3. En utkastelse i Trondheim .....	21
3.1.3. Ulike rutiner i Oslo og Trondheim .....	21
3.2. Rutinene hos noen av de større boligforvaltningsorganisasjonene og utleierne i Oslo og Trondheim ved en utkastelse .....	23
3.2.1. I Oslo .....	23
3.2.2. I Trondheim .....	24
3.2.3. Praksis generelt .....	24
3.3. Når løses en utkastelsessak? .....	24
3.4. Generelt om sosialkontorets forpliktelser i boligsaker .....	25
3.5. Når kommer sosialkontorene på banen i utkastelsessaker? .....	26
3.5.1. Når får sosialkontorene henvendelser fra en klient? .....	27
4. Hvem det er som begjærer utkastelser? .....	28
4.1. Hvem det er som avholder utkastelser i noen av våre større byer? .....	28
4.2. Nærmere om utkastere i Oslo .....	29
4.3. Nærmere om utkastere i Trondheim .....	30
4.4. Om utkastere .....	30
5. Hva kjennetegner de som blir kastet ut? .....	32
5.1. Hvem kastes ut i Oslo? .....	32
5.1.1. I hvilken grad er mange av de som kastes ut i Oslo gjengangere? Og: Hvordan skal vi forklare dette? .....	35
5.1.2. Antallet gjengangere blant de som faktisk kastes ut i Oslo .....	37
5.2. Trondheim .....	38
5.2.1. I hvilken grad er det mange gjengangere i Trondheim? .....	40
5.3. Utkastelser i Oslo og Trondheim .....	41
5.4. Underliggende mekanismer til grunn for utkastelser .....	42
5.5. Sammenhengen mellom de individuelle betingelsene for en utkastelse og de utløsende årsakene .....	44
5.6. Handlingsmuligheter for den enkelte som er truet av utkastelse .....	44
6. Utløsende årsaker til utkastelser .....	46
6.1. Generelt om årsakene til utkastelser i våre større byer .....	46
6.2. Nærmere om de utløsende årsaker til utkastelser i Oslo .....	47
6.3. Nærmere om årsaker til utkastelser i Trondheim .....	48

6.4. Oppsummerende om de utløsende årsaker til utkastelser .....	49
<b>7. Omfanget av utkastelser i våre større byer .....</b>	<b>50</b>
7.1. Antall begjæringer om utkastelser i våre større byer .....	50
7.2. Andel begjæringer om utkastelser pr 1000 innbygger i våre større byer .....	52
7.3. Antallet gjennomførte utkastelser er langt lavere enn antallet begjæringer.....	53
7.3.1. Antallet gjennomførte utkastelser i våre større byer .....	53
7.3.2. Andelen gjennomførte utkastelser i forhold til antallet begjæringer.....	55
7.4. Utkastelser i storbyer her i landet.....	56
<b>8. Hjelpeapparatet i forhold til utkastelser.....</b>	<b>57</b>
8.1. Hva kan sosialkontorene gjøre i forhold til det å avverge en utkastelse? .....	57
8.2. Hva blir gjort fra sosialkontorenes side i utkastelsessaker?.....	58
8.3. Hvilke henvendelser får sosialkontorene i utkastelsessaker?.....	59
8.4. Ville sosialkontorene få utrettet mer hvis de hadde hatt bedre tid? .....	60
8.5. Ved gjentatte restanser endrer sosialkontorene sine rutiner.....	60
8.6. Sosialkontorene har også noe kontakt med utleierne .....	61
<b>9. Hjelp fra Leieboerforeningen i utkastelsessaker.....</b>	<b>63</b>
<b>10. Hva slags hjelp kan den utkastelsestruede forvente fra sosialkontorene? .....</b>	<b>64</b>
10.1. Hvordan organiseres arbeidet med utkastelsene på sosialkontorene?.....	65
10.2. I hvilke saker får sosialkontorene gjort noe og hvorvidt klarer de å avverge at en utkastelse gjennomføres? .....	66
<b>11. Forholdet til utleierne .....</b>	<b>67</b>
11.1. Oslo .....	67
11.2. Trondheim .....	68
11.3. Sosialkontorenes forhold til utleierne .....	68
11.4. Utleiernes forhold til sosialkontoret.....	69
11.5. Leieboerforeningens forhold til utleierne.....	70
11.6. Rutiner og vaner hos utleiere og boligforvaltere.....	71
11.7. Hvordan syntes så mulighetene for å hindre en utkastelse å være påvirket av forholdet mellom namsmannen og utleierne og hvilke holdninger kommer til uttrykk blant utleierne i forhold til utkastelser som problemløsning? .....	71
<b>12. Konsekvenser for boligsituasjonen for de som kastes ut.....</b>	<b>73</b>
12.1. Hva skjer med de som kastes ut av sin bolig?.....	73
12.2. Hva vet en så om de som blir kastet ut etter at utkastelsen er gjennomført? .....	74
<b>13. Hensiktsmessigheten ved utkastelser?.....</b>	<b>75</b>
13.1. I hvilken grad finnes det et potensiale for å redusere antallet utkastelser?.....	76
13.2. Når kan det være hensiktsmessig med en utkastelse? .....	77
<b>14. Mulige alternativer til utkastelser .....</b>	<b>80</b>
14.1. Problemer ved selve utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik namsmennene i Oslo og Trondheim ser det.....	80
14.2. Problemer ved selve utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik sosialkontorene ser det .....	81
14.3. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik OBOS ser det .....	82
14.4. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik Leieboerforeningen ser det .....	83
14.5. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik Boligbedriften i Oslo ser det.....	83

14.6. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik private utleiery ser det .....	84
14.7. Generelt om problemer med utkastelsesprosessen og mulige alternativer til utkastelser .....	85
14.8. Muligheter for å finne reelle alternativer til utkastelser .....	86
<b>15. Hva kan så denne studien fortelle oss om utkastelser slik dette er organisert og fungerer i to av våre større byer? .....</b>	<b>89</b>
Litteratur .....	91
Appendiks .....	92

## Forord

I denne studien retter vi søkelyset på prosessene rundt og årsakene til utkastelser i våre større byer. Vi beskriver i rapporten både prosessen til grunn for utkastelser samt spør hva som kjennetegner de som faktisk blir kastet ut fra sine boliger. Vi søker videre å forklare årsakene til grunn for utkastelser og retter et kritisk søkelys på hjelpeapparatet rundt de som kastes ut av sine boliger.

Studien bygger på et statistisk materiale samlet inn fra en rekke større byer her i landet samt en intervjuer av viktige aktører i selve utkastelsesprosessen. Tallmaterialet er gjengitt i rapporten. Studien legger særlig vekt på prosessene rundt utkastelsene i Oslo og Trondheim.

Studien hadde ikke vært mulig uten stor samarbeidsvilje fra namsmennene i Oslo og Trondheim. Vi vil derfor rette en stor takk til disse for å ha satt av verdifull tid til dette prosjektet. En takk må også rettes til namsmennene i Stavanger, Kristiansand, Fredrikstad, Tromsø, Drammen, Sandnes, Sarpsborg, Bodø og Larvik for det arbeid de har nedlagt for å gjøre viktig tallmateriale tilgjengelig for oss.

Til slutt vil vi også takke våre informanter på ulike sosialkontor i Oslo og Trondheim kommune, de kommunale boligforvalterne i Oslo og Trondheim, utleiere og Leieboerforeningen som alle har gitt verdifulle innspill som har gjort det mulig å se utkastelser fra flere sider.

Studien har vært finansiert av Kommunal og Regionaldepartementet.

Lars-Marius Ulfrstad har vært kvalitetssikrer og vært helt sentral som veileder og samtalepartner gjennom hele prosjektet. Ulfrstad var også den som i utgangspunktet hadde ideen til prosjektet og var en viktig samarbeidspartner i prosjektets første fase.

Thorbjørn Hansen  
Avd.sjef.

Arne Holm  
Prosjektleder



# 1. Utkastelser, hva vet vi om det?

## Sammendrag og oppsummering av noen hovedfunn

I denne studien retter søkelyset på utkastelser fra private og kommunale boliger og har som ambisjon å kartlegge omfang, årsaker og ikke minst mulige alternativer til utkastelser. Vi har særlig studert dette i byene Oslo og Trondheim og skal her oppsummere noen av de viktigste resultatene .

### 1.1. Omfang

Det første spørsmålet vi reiser er i hvilket omfang utkastelse skjer? Hvor stor problem er det?

Studien viser at det særlig er et høyt antall begjæringer om utkastelser i Oslo. Byen skiller seg markert fra de andre byene her i landet målt for eksempel i antall begjæringer pr 1000 innbygger. De siste par årene har Oslo ligget på over det dobbelte av de andre større byene her i landet, som er med i denne studien. <sup>1</sup>Gjennomsnittlig er det imidlertid et mindretall av begjæringene som gjennomføres som utkastelser, men også her er omfanget stort i Oslo. Omfanget av utkastelser er langt mindre i samtlige av de andre større byer her i landet, som vi har tall for.

I hvilken grad syntes så begjæringer om utkastelser og gjennomføringen av dem avskrekkende på leietakerene slik at de ordner opp for seg ved senere anledninger? Med andre ord: Er det mange gjengangere blant de som kastet ut?

Slik det fremgår av denne studien er det påfallende mange gjentakelser både i form av begjæringer om utkastelser og med hensyn til antallet gjennomførte utkastelser. Dette gjelder særlig for Oslo, men også for Trondheim. Dette kan tyde på at trusselen om utkastelse ikke i tilstrekkelig grad virker så avskrekkende på leietakerene at de velger å betale sin husleie i tide. Samtidig syntes imidlertid uoversiktlig økonomi og disponeringsvansker å være den vanligste årsaken til grunn for utkastelsene. Dette kompliserer bildet i forhold til mulige problemløsninger ved utkastelsene. En mulig måte å redusere omfanget av antallet gjentakelser som først og fremst retter seg mot sosialhjelpsklienter, kunne være å etablere ordninger med fast trekk av lønn, trygd eller liknende hos gjengangerne. Dette kunne virke forebyggende i forhold til de utkastelser som skyldtes manglende husleiebetaling.

Et paradoks er det også at kommunen i mange tilfeller er representert på begge sider i en konflikt, både som utleier av kommunal bolig og som betaler av husleien, via sosialhjelpen. Hvor mange gjengangere som befinner seg i en slik situasjon forteller ikke denne studien noe om. Det som syntes sikkert er imidlertid at det burde vært mulig at partene i slike tilfeller kom til en ordning før namsmannen ble koblet inn.

Dermed er vi inne på både årsaker til utkastelser og mulige forebyggende tiltak. Og når det gjelder forklaringer på utkastelser kan vi skille mellom de individbaserte og de prosessbaserte forklaringene.

---

<sup>1</sup> Vi har for denne studien samlet inn oversiktstall fra samtlige byer over 40 000 innbygger pr 1/1 1999 med unntak av Bergen og Skien, som etter gjentatte purringer ikke har gjort sitt materiale tilgjengelig for oss.

## **1.2. Individbaserte forklaringer på omfanget og forekomsten av utkastelser**

Denne studien avdekker et helt sett av komplekse individbaserte betingelser til grunn for utkastelser. Hovedinntrykket er at det ikke er de tradisjonelt svakstilte som utgjør hovedmassen blant de som kastes ut. Derimot er mange av de som kastes ut personer som via trygd, inntekt eller sosialhjelp skulle ha mulighet til å klare å betjene sine bostedskostnader. Når så mange allikevel ikke klarer det, er det rimelig å spørre: Hvorfor?

Problemet er at mange av de som kastes ut har vansker i forhold til det å disponere sin økonomi i retning av faste utgifter og forpliktelser. I en del av tilfellene viser dette disponeringsproblemet å være knyttet til rus eller psykiatri og således en kombinasjon av flere forhold. Hovedvekten av de med disponeringsproblemer er også på trygd eller sosialhjelp, og de fleste er enslige.

Grunnen til et slikt disponeringsproblem vil være sammensatt og det rekkes ut over vår studie å si noe sikkert om dette. Et interessant spørsmål er imidlertid: Er grunnen til folks disponeringsproblemer i denne sammenhengen først og fremst et spørsmål om evne eller er det også et spørsmål om vilje? Og et hovedinntrykk hos våre informanter hos namsmannen og på ulike sosialkontor er at dette i mange tilfeller er et spørsmål om vilje og holdninger. Dette går også igjen hos våre kilder hos utleierne og boligforvalterne. Dette er interessant sammenliknet med funnene i en studie av privatøkonomiske disponeringer gjort av NOVA (Gulbrandsen 1999), der det blant de som ikke betalte sine regninger i tide, først og fremst var snakk om holdninger og ikke betalingsevne.

Men; kan ikke spørsmålet om disponeringsproblemer være et uttrykk for at det hos den enkelte gjør seg gjeldende problemer som går utover det vi normalt vil kalle betalingsvilje eller betalingsdisiplin? Med andre ord; i hvilken grad har vi å gjøre med lav betalingsdisiplin som følge av, eller i kombinasjon med andre vansker hos den enkelte? Her finner vi at i en del tilfeller vil disponeringsproblemer opptre i kombinasjon med blant annet rus eller psykiatiske vansker. En del av de som ikke klarer å følge opp forpliktelsene i forhold til sitt boforhold, vil også være sosialhjelpsklienter over lengre tid, der disponeringsproblemet må tolkes mer som et uttrykk for vansker i forhold til det å fungere i et selvstendig boforhold. I følge noen saksbehandlere på ulike sosialkontor vi har vært i kontakt med, vil flere sosialhjelpsklienter som kommer over på trygd og skal disponere sine midler selvstendig, komme i vansker med å forholde seg til økonomiske forpliktelser som for eksempel husleien. I slike tilfeller er det i tillegg til holdninger, også fordringer knyttet til bofunksjonalitet og botrening hos den enkelte.

## **1.3. Prosessbaserte forklaringer på omfanget av utkastelsene**

I tillegg til de individbaserte betingelsene for utkastelsene er det viktig også å spørre om det er trekk ved selve prosessen som også kan være av betydning for å omfanget og iverksettelsene av utkastelsene.

Og så langt vi kan vise i denne studien er det visse prosessbaserte forskjeller mellom hvordan utkastelsene skjer i våre to hovedbyer Oslo og Trondheim. Således følger en i Trondheim, hvor antallet utkastelser er langt lavere enn i Oslo, til en viss grad en noe ulik praksis ved utkastelsene. I Trondheim settes det inn en ekstra innsats for å få utleier og leietaker til å

snakke sammen og slik finne frem til en løsning før utkastelsene blir gjennomført. Erfaringene fra Trondheim er at en klarer å løse mange av sakene før det kommer til en utkastelse. Andelen begjæringer som gjennomføres som utkastelser er gjennomgående meget lav i Trondheim. Denne praksisen fra Trondheim sammenliknet med Oslo kan derfor kanskje tyde på at det kan være noe å hente i forhold til det å redusere antallet utkastelser ved å få partene til å samtale i forkant av en eventuell utkastelse.

Et annet viktig forhold vi stiller spørsmål om i denne studien er om praksis og interesser hos utleierne eller boligforvalterne kan påvirke antallet utkastelser. I forhold til dette finner vi at de fleste både kommunale og de større profesjonelle utleierne ser ut til å følge omtrent samme praksis. Dette kan i så henseende derfor ikke forklare variasjoner i særlig grad mellom byene. Når det er sagt vil det at namsmannen i hovedsak kontaktes relativt kort tid etter relativt kort tids skyldig husleie, nok bidra til å øke antallet utkastelser.

I den grad de større boligforvalterne og private utleierne skulle ha økonomiske egeninteresser knyttet til utkastelsene, kan en ikke se bort i fra at dette vil påvirke antallet utkastelser. Vi finner imidlertid at dette ikke er tilfelle. Økonomiske egeninteresser ser ikke ut til å påvirke antallet utkastelser, så langt denne studien kan dokumentere.

#### **1.4. Hensiktsmessighet og alternativer til utkastelser**

Gitt at mange av de som blir utkastet er klienter på et sosialkontor og gis økonomisk oppfølging derfra: I hvilken grad er utkastelsene i det omfang vi opplever i dag hensiktsmessig, og for hvem? Og: Finnes det gode og realistiske alternativer som kan være mer hensiktsmessige?

Dette er tema vi diskuterer i denne rapporten. På en måte opplever både namsmennene, sosialkontorene og utleierne i mange tilfeller en utkastelse både som riktig og hensiktsmessig i de tilfellene holdninger og disponeringsvansker er hovedproblemet. Verken sosialkontorene eller namsmennene er av den oppfatning at mangel på pliktoppfyllelse skal belønnes eller hjelpes. Da føles det riktig å ha en trussel i form av utkastelse. Også i forhold til personer med store vansker med et selvstendig boforhold, kan en utkastelse bidra til at det offentlige blir oppmerksom på deres situasjon og at den enkelte i hvertfall på sikt kanskje kan hjelpes inn i et mer egnet boforhold.

Det er først og fremst i forhold til de tilfellene en utkastelse ikke ser ut til å ha noen hensikt, det særlig blir aktuelt å lete etter alternativer.

For det første er det snakk om tiltak som går på de mer utløsende årsakene til utkastelser. Vår studie finner at særlig husleierestanser er den viktigste årsaken her. I forhold til å rydde opp i dette ville ulike samarbeidsløsninger mellom sosialkontorene og boligforvalterne være viktig. Vi drøfter blant annet tiltak som kontroll og administrasjon av sosialhjelpsklienters økonomi som et middel.

I forhold til de mer individuelt betingede årsakene som går på holdninger og disponeringsevne er det ikke gitt at kontroll og administrasjon er tilstrekkelig. I forhold til holdningsendringer og økonomisk oppdragelse er det viktig med langt mer medvirkning av beboeren. En mulighet her er å involvere beboerne konkret i bomiljøaktiviteter og gi den enkelte mer ansvar for egen bosituasjon. Her er det sentralt å tydeliggjøre behovet for ryddighet i forhold til

økonomiske forpliktelser og ansvarliggjøre den enkelte i forhold til dette kan en håpe at antallet utkastelser reduseres på sikt.

Samtidig er det viktig å huske på at mange av de som kommer opp i slike situasjoner verken har evne eller mulighet til å fungere i selvstendige boformer. For dem syntes den eneste riktige løsningen at deres behov synliggjøres politisk og at det blir kommunens og sosialetatens ansvar å gi disse et botilbud de klarer å fungere i. For samfunnet som helhet og særlig i de kommunene hvor problemet er størst kan det synes som en meget ineffektivt måte å la psykisk og sosialt vanskeligstilte bo i boformer som ikke i større grad blir fulgt opp av riktige instanser. På sikt vil både de menneskelige og de samfunnsøkonomiske kostnadene ved uegnete boformer kanskje bli tjent inn ved at de det gjaldt på et tidligere stadium fikk et mer egnet botilbud.

## 2. Generell innledning

På tross av at utkastelser ikke utgjør så stort antall i året, er det interessant at det i ett velferdsundersøkningsundersøkelse, med så vidt mange og godt utbygde velferdsordninger, fortsatt er et antall personer som hvert år kastes ut av sine boliger. Dette gjelder også i forhold til kommunalt eide boliger, som nettopp i utgangspunktet var tiltenkt de mest utsatte på boligmarkedet. Hvorfor er det slik? Hvorfor er det i dagens velferdsstat hele 5116 begjæringer om utkastelser i Oslo i 1999, og av dem igjen en ikke ubetydelig andel fra de kommunale boligene?

Innenfor rammene av en velferdsstatsmodell har en langt på vei akseptert og tatt hensyn til at ikke alle grupper i et samfunn fullt ut er selvhjulpne. Snarere tvert i mot er det innenfor rammene av velferdsstatens tjenester nettopp bygd opp ordninger og systemer som er ment å fange opp de som faller utenfor den alminnelige velferdsutviklingen. Velferdsstatens prinsipielle utgangspunkt bygger på ulike elementer av omfordeling, der rike skal hjelpe fattige, friske de syke, arbeidsføre de arbeidsledige og arbeidsuføre og så videre (Kuhnle 1994). Til denne listen kunne vi også tilføye at de bodyktige skulle hjelpe de med mindre bodyktighet, slik at alle voksne mennesker i størst mulig grad fungerer i selvstendige boforhold. Dette ville også være i tråd med allment godtatte sosialpolitiske målsettinger innenfor boligpolitikken, slik dette blant annet kommer til uttrykk i Lov om sosiale tjenester, paragraf 3-4. Der heter det at:

*”Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med bolig- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker”.*

I et rundskriv fra sosialdepartementet i denne forbindelse er en formålstjenelig bolig viktig for å oppnå eller opprettholde en akseptabel levestandard og en mest mulig selvstendig tilværelse (Rundskriv 1-1/93 Sosialdepartementet).

I et slikt velferdsperspektiv blir nettopp det som skjer rundt og selve forekomsten av utkastelser viktig og interessant. Gitt at utkastelser i utgangspunktet er et uttrykk for problemer i et boforhold, skulle en innenfor velferdsstatens trygghetssystemer forvente at slike problemer skulle bli løst før en gikk til det drastiske steg å effektuere en utkastelse. Men slik er det i mange tilfeller ikke. Snarere vet vi at det ikke bare i Oslo, men også i våre andre større byer er et ikke ubetydelig antall leietakere som kastes ut av sine boliger.

Spørsmålet er: Hvorfor fanges ikke leietakere som ikke fullt ut behersker et selvstendig leieforhold opp av de sosiale og boligpolitiske velferdsordningene som er etablert i dagens velferds Norge? Hva er egentlig årsakene til grunn for de utkastelsene vi i dag særlig ser i våre større byer? Og ikke minst: Hvem er det som kastes ut, er det de mest sosialt utsatte eller er dette noe som også finner sted blant de en skulle forvente klarte seg bedre, ut fra sosial stilling og økonomi? Og ikke minst: Hvor går de som kastes ut?

Til det siste kan en generelt anta at mange av de som kastes ut, både fra private og kommunale boliger, vil havne i en situasjon der de blir avhengig av hjelp fra det offentlige til å finne en ny bolig eller oppholdssted. Denne oppgaven blir i mange tilfeller sosialkontorenes, som er de nærmeste til å hjelpe de som blir kastet ut, hvis vedkommende står uten bolig. Ofte må sosialkontorene bruke mye ressurser på å finne frem til en ny bolig eventuelt plass på hospits, hybelhus, hotell eller liknende. Dette i seg selv skulle være et uttrykk for at noen

utkastelsessaker burde vært løst innenfor det sosiale hjelpeapparatet før det kom så langt som til en utkastelse.

I denne studien ønsker vi å rette søkelyset mot fenomenet utkastelser og spørre etter bakgrunnen for de mange utkastelser som skjer særlig i våre større byer. Hva er det som i virkeligheten skjer når en husholdning kastes ut av sin bolig og hvorfor og hvordan skjer det? Hvilke konflikter mellom utleier og leietaker er det som må løses ved et såvidt drastisk virkemiddel som en utkastelse er? Går det an å si noe generelt om hvem det er som kastes ut?

I fortsettelsen av dette vil vi ønske å rette søkelyset mot hensiktsmessigheten av denne måten å løse konflikter på og hensiktsmessighet i forhold til hvem og hva? Gitt at en utkastelse vil ha kostnader både menneskelig sett for den som kastes ut og ikke minst økonomisk for alle parter: Ville det vært mulig å løse konflikter på andre måter enn ved utkastelse? Og som en konsekvens av dette: Er antallet utkastelser for høyt og hva kan i så fall gjøres for å redusere antallet i forhold til dagens situasjon? Finnes det noen alternativer til utkastelser?

## **2.1. Den empiriske tilnærmingen i studien**

For å belyse disse spørsmålene har vi valgt å ta for oss to av våre største byer og drøfte problemstillingene med utgangspunkt i gjennomføring og strategivalg i forhold til utkastelser i disse to byene. De to byene vi har valgt å se nærmere på er Oslo og Trondheim. Grunnene for å velge nettopp disse to byene er flere. For å begynne med Oslo, så er denne byen valgt ut fra blant annet hensynet til det store omfanget av utkastelser nettopp i Oslo. Som vi vil vise senere i rapporten skiller Oslo seg i stor grad fra både landet for øvrig og de øvrige større byene her i landet med hensyn til for eksempel antallet begjæringer om utkastelser pr 1000 innbygger. Hvilke prosesser og strategivalg som gjør seg gjeldende i Oslo er også interessant i det byen både i størrelse og sammensetning skiller seg fra andre byer i landet. Både sosialt og kulturelt har Oslo en langt mer heterogen sammensetning enn de fleste andre større byer. I et slikt perspektiv er det derfor interessant å studere hva som kjennetegner utkastelser som fenomen i Oslo, og med det søke å finne frem til hva som eventuelt betinger de høye tallene i Oslo.

For å få frem det særegne ved Oslo er det viktig å sammenlikne byen med en av de andre storbyene. En av de byene i Norge som klart atskiller seg fra Oslo med hensyn til antallet utkastelser er Trondheim. Byen har, målt pr 1000 innbygger, betydelig færre utkastelser enn Oslo. Spørsmålet er da hva grunnen til dette kan være? Kan vi her se effekter av ulik praksis eller er rett og slett problemkomplekset knyttet til bosituasjonen forskjellig i de to byene?

For å sette omfanget av utkastelser i et større perspektiv har vi imidlertid valgt å samle inn materiale om dette fra alle våre større byer. Vi har her satt en grense ved byer over 40 000 innbyggere. Med unntak av Bergen og Skien, har samtlige byer velvillig gitt oss et grunnlag for å drøfte utviklingen i omfanget av utkastelser over hele den siste halvdel av 1990-tallet. Vi vil derfor, etter å ha beskrevet utkastelsesprosessen, velge å se nærmere på omfanget av utkastelser i de ulike byene og eventuelt forsøke å forklare dette.

Etter denne drøftelsen av prosessen og bakgrunnen for utkastelsene, og en komparativ studie av utviklingstrekk innenfor våre større byer, vil vi ta for oss spørsmålet om hensiktsmessigheten ved utkastelsene og den praksis som følges. Vi vil blant annet i denne

sammenhengen drøfte nivået på antallet utkastelser i forhold til praksis og spørre om ordningen slik den fungerer i dag tjener de hensikter den er ment å tjene. Vi vil i denne forbindelse også se på hvorvidt det finnes gode alternativer til utkastelser.

Utkastelser som tema for sosiologiske eller statsvitenskaplige studier savnes i Norge. Fra Sverige er en studie gjort av blant annet Stenberg (1990) og Stenberg, Kåreholt og Carroll (1995). Mer tilgrensede studier er blant annet gjort innenfor et tema som bostedsløshet (Ulfrstad 1997). Vi har derfor ingen egen norsk forskningstradisjon innenfor området å knytte denne studien til.

Som tema har vi innledningsvis sett utkastelser i et velferdsperspektiv. Her står individet i sentrum og problemer knyttet til spørsmål som levekår og livsstandard generelt. Vi vil også ha et velferdssosiologisk utgangspunkt i denne studien. Vi søker blant annet å forklare og belyse hvorfor enkeltpersoner enten blir begjært kastet ut eller er kastet ut med utgangspunkt i enten enkeltpersoners ressurser eller disponeringer eller trekk ved prosessen. Vi forsøker også å fokusere på velferd og livskvalitet ved å spørre om situasjonen for de som er kastet ut etter utkastelsen.

## 2.2. Hva er en utkastelse?

Før vi går over til å beskrive hvem det er som blir kastet ut, vil vi ta for oss selve utkastelsesprosessen. Da er det viktig å definere hva vi faktisk legger i begrepet utkastelse.

Utkastelse innebærer at den som bor i en bolig må flytte ut, og at dette skjer etter at det er gitt et tvangsmessig grunnlag for det. Den juridiske betegnelsen på utkastelser etter Lov om tvangsfullbyrdelse er "fravikelse", og en snakker om å fravike boligen. I denne studien vil vi imidlertid holde oss til betegnelsen "utkastelse", da den mer allment gir et inntrykk av hva som egentlig skjer.

For at et leieforhold skal kunne bringes til opphør, må det være hjemmel for det, enten i leiekontrakten eller i loven. Men det er ikke alltid det foreligge skriftelige leieavtaler. Dette innebærer at for at en huseier skal kunne kreve en leietaker utkastet må endel betingelser være oppfylt.

For det første må det i inngåelsen av leiekontrakten være gjort avtale om at utkastelse kan benyttes i den grad det kommer til en konflikt mellom utleier og leietaker. Det må altså være formelt gjort en avtale om å benytte utkastelse i de tilfellene konflikter skulle gå så langt at det ikke er noen andre alternativer for løsning enn utkastelse. At det foreligger et såkalt tvangskraftig tvangsgrunnlag, er en betingelse for at en skal få bistand fra det offentlige for å få gjennomført en utkastelse. Dersom dette ikke foreligger, er det ikke adgang til å få gjennomført en utkastelse gjennom namsmannen.

For det andre må det også eksistere et gyldig grunnlag for å kaste ut. Her er hovedregelen at det må foreligge en dom for at en utkastelse skal kunne finne sted. Lovgiver har imidlertid åpnet for at man i klare tilfeller skal kunne gå direkte til namsmyndigheten, hvilket vil si namsmannen eller namsretten, for å få gjennomført en utkastelse. Det vanligste grunnlaget er her mislighold av husleie, tidsbestemte leiekontrakter hvor leietiden har løpt ut og ubestridte oppsigelser. I de aller fleste tilfellene kan man gå direkte til namsmannen. Dette kommer vi nærmere inn på nedenfor i beskrivelsen av utkastelsesprosessen, men vi skal her nevne at i

den grad namsmannen skal kobles til saken, må det et reelt kontraktsbrudd til. Uten dette har ikke namsmannen mandat for å gripe inn i saken.

I den grad det ikke er nevnt spesielt i kontrakten at det er adgang til utkastelse ved kontraktsbrudd, går saken til *namsretten* i stedet for til namsmannen. Namsretten er en særdomstol som behandler saker etter tvangsfullbyrdelsesloven og gjeldsordningsloven. I tilfeller der det kommer til konflikter mellom huseier og leieboer utenom det som direkte kan kobles til kontrakten, går saken til denne retten.

Utkastelsen gjennomføres ved at namsmannen fratrar leietakeren besittelsen av boligen. Hvordan dette rent faktisk skjer varierer, noe vi kommer tilbake til nedenfor i gjennomgangen av utkastelsesprosessen.

### **2.3. Metode**

For å belyse disse problemstillingene har vi ønsket å gå utover det som fremgår av rene kvantitative fremstillinger, både av omfanget av utkastelser og ikke minst årsakene. Vi baserer vår fremstilling og drøfting av temaet derfor på gjentatte intervjuer og samtaler med for det første namsmannen i Oslo og Trondheim. Disse vil være våre hovedinformanter, blant annet i forhold til vår beskrivelse av prosessen og i forhold til årsaker og bakgrunnen for utkastelsene, spørsmålet om hensiktsmessigheten og mulige alternativer. Dertil kommer at vi også har hatt samtaler pr telefon med namsmennene i en rekke andre større byer her i landet.

I tillegg til dette har vi gjennomført strukturerte dybdeintervjuer med ledere og eller sentrale saksbehandlere ved tre sosialkontor i Oslo og ett i Trondheim. Også disse intervjuene har i hovedsak hatt til formål å belyse prosessen rundt utkastelser, bakgrunnen, hensiktsmessighet for hvem og på hvilken måte, samt mulige alternative konfliktløsninger.

For å belyse hvordan utleierne ser på dette har vi også gjennomført en rekke strukturerte dybdeintervjuer med sentrale personer både i offentlig og privat boligforvaltning og utleie. Dette gjelder i Oslo utleierne Olav Thon gruppen, Stiftelsen Kaare Berg, samt OBOS, ved Østenfjeldske inkassobyrå, Ungdommens Spare og boligbyggelag (USBL) og til slutt den kommunale boligbedriften i Oslo. I Trondheim har vi intervjuet Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) samt den kommunale bolig, bygg og eiendomsetaten. I tillegg kommer intervju med to boveiledere fra bydelsadministrasjonen i Oslo samt en boligkonsulent i Oslo. Vi har også gjennomført samtaler med Ungbo i Oslo.

For også å se på leieboersiden i forhold til utkastelse, har vi gjennomført et strukturert dybdeintervju med en sentral person i Leieboerforeningen i Oslo.

For å øke vår forståelse av både bakgrunnen for og ikke minst rutinene rundt utkastelsene ble vi også med når namsmannen i Oslo velvillig tilbød oss å tilbringe en dag rundt på ulike adresser for å gjennomføre utkastelser. Dette ble et sterkt og direkte møte med realitetene i en utkastelse.

I tillegg til dette kvalitative analyseopplegget har vi vært avhengig av et omfattende statistisk materiale som kunne fortelle oss om den kvantitative siden ved omfanget av og årsakene til utkastelsene. Og her bygger vi på data samlet inn fra namsmennene inn fra samtlige byer som pr 1/1 1999 hadde over 40 000 innbyggere. Unntaket er Bergen og Skien, som dessverre ikke



har gitt oss tilgang på sine data. Dette gir et utvalg på følgende byer og kommuner: Oslo, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Fredrikstad, Tromsø, Drammen, Sandnes, Sarpsborg, Bodø og Larvik, som alle meget velvillig har stilt opp og gitt oss tilgang til sentrale data. De fortjener alle en stor honnør for i en travel hverdag å ha satt av tid og ressurser til å gi oss både mange og tildels arbeidskrevende opplysninger om omfanget av utkastelser i de respektive kommunene.

### 3. Kjennetegn ved prosessen

En utkastelse kommer i stand etter at det har oppstått en konflikt mellom utleier og leietaker om leieforholdet. Problemet kan være at leiekontrakten er gått ut og hvor leietakeren nekter å flytte på utleiers anmodning. Alternativt kan det være snakke om ulike former for mislighold av leieforhold, enten ved at leietaker lar være å betale husleie eller der uro eller andre konflikter bryter med forutsetninger i leieavtalen. Felles for disse situasjonene i forhold til utkastelser er at det er uenighet mellom utleier som i mange slike tilfeller vil ønske at leietakerne flytter, og leietaker, som i mange tilfeller vil ønske å bli boende. Dermed er grunnlaget for et spørsmål om utkastelse i mange tilfeller lagt.

Men for å få til en rettskraftig utkastelse må visse betingelser foreligge. Dette drøftes i neste avsnitt. Hvor mange konflikter som ender i utkastelse uten at det er rettskraftig grunnlag for det, er vanskelig å si. Det er allikevel sannsynlig at det gjør seg gjeldende en del mørketall på dette området, hvor utleier mer eller mindre saklig gjennomfører en utkastelse i egen regi.

Noen få av disse kan imidlertid havne i rettsapparatet som klagesak for namsretten. Et ferskt eksempel på dette kan vi hente fra blandet Hus og Hjem, Nytt fra Leieboerforeningen i Oslo nr 2 2000. Tilfellet var en ung mann som var bortreist fra sin studentbolig i Oslo i halvannen måned og hadde latt sin bror bo i boligen. Dette avstedkom visse uregelmessigheter og broren hadde også med en hund, noe som ikke var tillatt. Stiftelsen som sto for utleiet mente at leiekontrakten kunne sies opp med øyeblikkelig virkning, og utkastelse ble iverksatt fysisk. Dessverre i dette tilfellet ble også politiet kalt inn for å bistå i utkastelsen, noe som må sies å høre til sjeldenhetene. Leieboeren kontaktet imidlertid Leieboerforeningen som forsøkte å få utleier i tale om at leietakere også har visse rettigheter. Da dette ikke nyttet ble det sendt en begjæring om midlertidig forføyning til Oslo namsrett og namsretten avsa en kjennelse om at leietakeren måtte gjeninnsettes i leieforholdet og at utleier måtte bære saksomkostningene. I ettertid er også polititjenestemennene som var med på utkastelsen anmeldt til SEFO, det særskilte etterforskningsorganet, for å ha hjulpet til ved ulovlig selvtækt.

Dette viser litt av alvoret med ulovlig selvtækt på området. Spørsmål og problemer knyttet til disse uregelmentære og privat gjennomførte utkastelsene vil imidlertid ikke bli drøftet i denne rapporten.

#### 3.1. Rutinene ved en utkastelse

En begjæring om utkastelse sendes i alle tilfellene til namsmannen. Det er namsmannen som gjennomfører alle utkastelser. Sakene kan enten fremmes til namsretten eller namsmannen, avhengig av hvilket tvangsgrunnlag som påberopes. Der vil de samme dag som de får inn en slik begjæring kontrollere saken og slik vurdere om vilkårene for en utkastelse er oppfylt. I denne anledning kan det være viktig å skille ut to viktige begreper. Det ene er selve tvangsgrunnlaget i det som juridisk betegnes som "fravikelsessaker". Det er det grunnlaget man har som gir rett til å få gjennomført en tvangsforretning. Eksempel på tvangsgrunnlag kan være dom, leieavtale med utkastelsesklausul eller en gyldig oppsigelse.

Tvangsgrunnlaget må være tvangskraftig. Dette innebærer at det stilles visse formelle vilkår til at det er adgang til å benytte tvangsgrunnlaget i en sak. Dette går på at kravet er forfalt og at det foreligger mislighold. Den som begjærer en utkastelse må dessuten være den som er berettiget og saken må rettes mot den som er forpliktet. Dom må også være rettskraftig eller

det må være sendt varsel om at utkastelse vil skje dersom ikke leietaker flytter ut frivillig innen 14 dager. Såkalt 4-18 varsel etter Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18.

Spørsmålet er da; Hvordan skjer utkastelsene konkret? Hvilke prosedyrer følges av namsmannen i forhold til den som er truet av utkastelse og i forhold til sosialkontoret? Hvilke muligheter foreligger for gjeninnsettelse?

Disse spørsmålene skal vi her drøfte i detalj for byene Oslo og Trondheim.

### **3.1.1. Prosedyrer ved en utkastelse og varsling av sosialkontorene**

Det første spørsmålet er: Hvilke prosedyrer følger namsmannen i forhold til den som er truet av utkastelse?

Så snart tvangsgrunnlaget er klarlagt varsles den utkastelsestruede via brev. Brevet kalles en foreleggelse, og sendes i vanlig post. Samtidig varsles sosialkontoret. Rutinene rundt dette er i hovedtrekk sammenfallende hos namsmannen i Oslo og Trondheim. Begge sender varsel til sosialkontorene. I Oslo gjelder dette alle sakene hvor det er skyldig husleie. Begrunnelsen for kun å varsle i de tilfellene hvor det er skyldig husleie, er i følge namsmannen i Oslo at det som regel kun er i disse sakene sosialkontorene kan medvirke til at en utkastelse blir unngått. Sosialkontorene varsles via brev, og i dette brevet heter det at namsmannen har mottatt begjæring om fravikelse av fast eiendom vedrørende en navngitt person og adresse. Det heter videre i den meldingen namsmannen i Oslo sender til sosialkontorene at det er ønskelig at sosialkontoret vurderer skritt for om mulig hindre at utkastelsen gjennomføres. Denne meldingen går ut så lang tid i forveien som mulig, og sosialkontoret kan få nærmere opplysninger om saken ved å kontakte namsmannen.

I Trondheim sender namsmannen melding til sosialkontorene om samtlige personer som de mottar begjæring om utkastelse for. Brevets form avviker ikke i særlig grad fra det brevet som sendes i Oslo. I det brevet namsmannen i Trondheim sender den utkastingstruede oppfordres vedkommende til å flytte hvis en ikke kommer til en avtale med saksøker. Dette skal skje før en nærmere fastsatt dato. Det opplyses at en da vil unngå tvangsgjennomføring og slipper også å bli belastet med ytterligere omkostninger. Det heter videre også at hvis vedkommende ikke har noen mulighet til å skaffe ny bolig, bør vedkommende søke hjelp ved kommunens sosialkontor. Denne oppfordringen til å søke hjelp ved sosialkontoret gjelder også i Oslo. Denne informasjonen blir gitt i varselet, (det andre brevet), som sendes til leietaker.

Denne varslingen og inkluderingen av sosialkontorene i utkastelsesprosessen går utover namsmannens formelle myndighet. Dette innebærer at namsmannen tar et ansvar han ikke har. Hvordan denne praksisen stiller seg i forhold til regler om taushetsplikt med videre skal vi ikke ta stilling til her. Mer interessant er det at det her tydeligvis er et ansvarstomrom i forholdet mellom rettsinstanser og det sosiale hjelpeapparatet i forhold til personer som i et boforhold har vist at de ikke klarer å innfri sine forpliktelser. Hvorvidt dette er personer som er sosialt hjelpetrengende eller mer ressurssterke personer som av ulike grunner har latt sitt boforhold ende i en slik konflikt er spørsmål vi vil komme tilbake til nedenfor. I denne sammenhengen er det imidlertid verdt å merke seg at det ikke foreligger noen formell informasjonsplikt fra namsmannens side overfor det sosiale hjelpeapparatet i utkastelsessaker. Det er namsmannen selv, i tilfellet med Oslo og Trondheim, som ut fra egne vurderinger har påtatt seg å informere de sosiale myndighetene.

Slik kobles sosialkontorene både i Oslo og Trondheim mer direkte til utkastelsesprosessen.

Etter at et varsel er sendt første gang er det her vanligvis en 14 dagers frist. I denne tiden kan partene komme med innsigelser mot saken, for eksempel i form av nye opplysninger de mener har betydning. Det er ikke vanlig med slike innsigelser. Når så fristen løper ut, fastsettes en dato for når selve tvangfullbyrdelsen av utkastelsen skal finne sted. Det sendes nå ett nytt varsel til leietaker. I tillegg varsles utleier om når utkastelsen skal skje. Praksis rundt selve utkastelsen varierer imidlertid noe mellom Oslo og Trondheim, som vi skal se i neste avsnitt.

Hvorvidt det etter en utkastelse er noen mulighet for en gjeninnsettelse vil variere en del. I følge namsmannen i Oslo er de store utleierne i hovedsak mer villige til å gjeninnsette i tilfeller hvor husleien blir betalt etter at selve utkastelsen har funnet sted. Blant de mindre utleierne er det mer variasjoner. De har imidlertid retten på sin side til å nekte innsettelse.

### **3.1.2. En utkastelse i Oslo**

I Oslo ringer namsmannen til utleier enten dagen før en utkastelse er berammet, eller samme dagen, for å avtale tidspunkt for gjennomføring. Namsmannen ringer ikke leietaker, med mindre han eller hun har bedt om dette. Som regel kjenner ikke namsmannen leietakerens telefonnummer. Namsmannen i Oslo berammer vanligvis mellom 20 og 30 utkastelser på en dag, men mange faller bort som resultat av den kontakten en har hatt med utleier dagen i forveien. Namsmannen har da blitt informert om at saken er løst og at utleier dermed trekker saken. Dette vil enten ha sammenheng med at leietaker har betalt for seg, flyttet, eller at en på annen måte kommer frem til løsninger som forhindrer en utkastelse.

Før utkastelsen gjennomføres gjør namsmannen, ved telefonrunden dagen i forveien, mer detaljerte avtaler om tidspunkt og liknende. På selve fravikelsesdagen oppsøker namsmannen i Oslo de resterende adressene. På denne runden er en låssmed med til å skifte lås. I og med den telefoniske kontakten med utleier vet namsmannens folk litt om hva som møter dem på de forskjellige adressene. De sitter også med litt informasjon om de som bor på adressen og hva kjernen i konflikten er.

For de som er truet med utkastelse er det nå færre muligheter for å slippe en utkastelse. Men enda kan saken løse seg. Dette gjelder da for de som bare er skyldig husleie. Siste frist for å betale er når namsmannen er på døren for å kaste ut. Noen benytter denne siste sjansen til å unngå en utkastelse ved å betale skyldig husleie, i tilfeller der dette er tvangsgrunnlaget for utkastelsen.

En utkastelse reiser endel praktiske spørsmål både for utleier og for den som er kastet ut. Et av disse er spørsmålet om løsøre. I Oslo blir løsøre stående igjen i leiligheten etter at namsmannen med låssmedens assistanse har forseglest døren. Det henges ved utkastelsen informasjon på døren om blant annet hvordan en kan hente løsøre. En sender også et nytt varsel om dette. Løsøre kan avhentes senere ved å ta kontakt med namsmannen som formidler kontakt med huseier. Hvis løsøre ikke hentes går namsmannen igjennom det og vurderer om det er salgbart. Dette spørsmålet er også viktig for utleier, og sier noe om når boligen er klargjort for en eventuell ny leietaker.

## En utkastelsessak hos Namsmannen i Oslo

*Før avreise fra namsmannens kontor var både utleier og leietaker informert om at dagen var kommet for en utkastelse. For de som skyldte husleie var dette absolutt siste frist til å betale. Dagen var fin og lys da namsmannens representant, en låssmed og undertegnede dro i vei på vei til dagens arbeid. På adresse nummer to den dagen møter et låst rekkehus i utkanten av Oslo oss. En representant for eieren har møtt opp, men leietakeren er ennå ikke kommet. Etter noen raske håndtrykk gir representanten for namsmannen uttrykk for at vi må vente litt, før døren forsegles, og utkastelsen er et faktum. Den ulykkelige leietaker, som leier et rekkehus av en mindre privat utleier, er skyldig 6 måneders husleie. Det ser pent og ryddig ut utenfor, men virker ellers litt tomt innenfor vinduene.*

*Praksis er at hvis leietaker ikke møter, blir døren brutt opp, lås skiftet og døren forseglet. Informasjon henges så på døren om at namsmannen har vært på adressen og at innboet kan hentes ved henvendelse.*

*Heldigvis for vår mann så kommer han i tide til å møte namsmannen. En bil stanser på veien og en middelaldrende mann i frakk kommer løpende ned den vinterkledde bakken. Han vet hva det gjelder, og er tydelig anspent når han kommer bort på trammen og sier at han har penger med. Den kvinnelige juristen som møter for namsmannen spør han om det er han som bor der. Men dette er visst allerede bekreftet. Representanten for utleier har allerede tatt ordet og de to har tydelig hatt kontakt før.*

*Vi blir låst inn i leiligheten. Det virker tomt. Møbler og saker og ting virker tilfeldig stablet inn, og gir et inntrykk av ubeboddhet. Den skyldige leietaker fingrer nervøst med noen papirer han har i lommen. Han svetter, virker urolig, fingrene skjelver og vil liksom ikke helt det han vil. "Det har vært en spesiell situasjon" sier han dels forklarende og dels unnskyldende. Han virker nedtrykt. "Men jeg har jobb nå", føyer han til, "så det skal bli bedre." Etter en liten stund, som sikkert føles lang for vår mann, kommer et papir frem. Han har blikket festet på gulvet. Det er en sjekk pålydende 6 måneders husleie. Han har fått den fra sin arbeidsgiver. Utleier tar ordet og sier at han også vil ha med depositumet. Men det er ikke med i kravet og namsmannens utsendte avviser dette. Viktigere for henne er spørsmålet om det virkelig er dekning for sjekken slik at utleier faktisk får pengene sine. Hun spør etter bankforbindelse og ringer for å kontrollere. I mens går leietakeren hvileløst omkring i stuen. Tar i noen papirer, flytter på en genser, tørker pannen. Øyne er fortsatt rettet mot gulvet og han unngår oss i det lengste. Vi venter på en telefon som kan bekrefte at sjekken er gyldig.*

*Den unge kvinnelige juristen fra namsmannens kontor forsøker å småprate litt med leietakeren, som virker nervøs og lei seg. Hun er rolig i stemmen, og bemerker at dette går sikkert bra og at det sikkert er dekning på sjekken. Men at hun selvfølgelig må sjekke dette. Leietakeren nikker. Sier et svakt ja, så svakt at vi nesten ikke hører det. Han gjentar at det har vært en spesiell situasjon. Virker utrygg og det er helt tydelig at han føler seg lite fortrolig med situasjonen. Han står med ryggen mot oss og ser ut av vinduet i stuen. Ut mot den snedekte vinterdagen. Det drøyer litt med den telefonen. Rutinert sier damen fra namsmannen at fremover, etter denne krisen, bør han være påpasselig med å betale husleien, så kommer ikke disse vanskelighetene. Den ulykkelige leietaker nikker mot vinduet.*

*Telefonen ringer. Lyden fyller rommet, og vår mann skvetter til. Han snur seg mot oss igjen, bort fra den snedekte verden utenfor. Blikket tar igjen gulvet. Han svetter. Han har ikke tatt*

*av seg den tykke vinterfrakken. En mann venter på sin dom. Telefonsamtalen er kort. Juristen fra namsmannen nikker. Sier "ja" et par ganger og samtalen er over. "Det var i orden dette" sier hun henvendt mot vår mann. Han burde virket lettet, men det er vanskelig å se.*

*Namsmannen henvender seg til utleier med sjekken og sier at "da er det i orden" og hun venter på et "ja". Det kommer. Vår mann er blitt borte innover i leiligheten og vi finner døren.*

*Utleier har fått sin husleie og vår mann har fått føle hvordan det er å ha en utkastelsessak over seg. Denne gangen ble det ingen utkastelse, men en av de 5 til 10 prosentene av de begjærte sakene som løser seg ved at leietaker betaler når namsmannen kommer for å kaste ut.*

### **3.1.3. En utkastelse i Trondheim**

Slik praksis rundt utkastelsen er organisert i Trondheim avviker dette noe fra Oslo. Den viktigste forskjellen er kanskje at namsmannen i Trondheim tar initiativet til et førstegangsmøte mellom partene i saken, der hovedideen er å få både utleier og leietaker i tale. Møtet kommer i stand etter at begjæring om utkastelse er sendt. På dette møte oppfordres partene til å prate sammen og planlegge hva en kan gjøre og ikke minst bør gjøre. Møtet er ment konstruktivt i forhold til først og fremst leietakers problem og hensikten er å bistå med å se løsninger på boligproblemet som har oppstått. Leietaker kan for eksempel oppfordres til å ta kontakt med familie for om mulig få hjelp til å flytte eller betale for seg, hvis det er det som er problemet.

Interessen for et slikt møte er imidlertid blandet blant de som trues med utkastelse, og namsmannen anslår at om lag halvparten møter. I de tilfellene det går helt til utkastelse anslår namsmannen at ikke mer enn en av tyve blant leietakerene møter.

Selv om oppslutningen om dette sonderingsmøtet er noe varierende, går namsmannen i Trondheim langt i sitt forsøk på å nå partene, og da først og fremst den utkastelsestruede. I de tilfellene den utkastelsestruede ikke møter forsøker namsmannen således å nå vedkommende, for eksempel ved å ringe arbeidsplassen hvis vedkommende er i jobb.

I de tilfellene en ikke kommer frem til noen løsning på dette stadiet av prosessen, sender namsmannen i Trondheim en berømmelse på når utkastelsen skal skje. Ved selve utkastelsen tømmer namsmannen leiligheten og plasserer innboet på lager for å frigjøre leiligheten. Innboet kan så hentes av eier.

### **3.1.3. Ulike rutiner i Oslo og Trondheim**

Slik dette er beskrevet her avviker altså praksis noe mellom namsmannen i Oslo og Trondheim, selv om gjennomføringen i hovedsak følger de samme prinsippene. Den viktigste forskjellen er at namsmannen i Trondheim berammer et møte der partene kan snakke sammen og om mulig finne frem til en løsning. Noe slikt møte på initiativ av namsmannen finner ikke sted i Oslo. Etter dette møtet skjer imidlertid utkastelsen mer direkte i Trondheim ved at innboet også faktisk tas ut og settes på lager. I Oslo nøyer en seg med å stenge døren.

Både i Oslo og Trondheim har namsmannen imidlertid mulighet til å ta kontakt med sosialkontoret igjen hvis de antar at en har å gjøre med personer som ikke klarer å ta vare på seg selv. Dette kan enten skje ved iverksettingen av selve utkastelsen, noe som kanskje særlig vil være aktuelt i Oslo, da namsmannen her sjelden treffer den utkastelsestruede på noe tidligere tidspunkt, eller som i Trondheim ved det første møtet som namsmannen arrangerer mellom partene. Slik det ble uttrykt hos namsmannen i Trondheim satser en mye på å få til en løsning mellom partene. Det hender også at sosialkontorene i Trondheim ringer namsmannen etter å ha fått melding om en begjæring. Dette er det blitt vanligere i følge namsmannen i Trondheim. Ofte kan det være spørsmål om hvor lang tid sosialkontorene har på seg til å behandle saken. Ofte ønsker sosialkontorene å tilpasse behandlingen av utkastelsessakene til møter i det såkalte klientutvalget der klientsaker drøftes. Om namsmannen finner at dette kan ha betydning for gangen i en utkastelsessak tar han hensyn til dette ønsket fra sosialkontoret. Men hvis en utkastelse allerede er berammet, vil denne vanligvis ikke bli utsatt.

Vanlig praksis hos sosialkontorene i utkastelsessaker er at en saksbehandling først igangsettes fra deres side på initiativ fra klienten.

Hvilken betydning den tette kontakten namsmannen i Trondheim har med sosialkontorene har for utfallet av utkastelsessakene, er vanskelig å ha noen klar mening om. Det er imidlertid rimelig å anta at initiativet til et møte mellom utleier og leietaker før selve utkastelsen, kan gjøre kontakten bedre mellom de to partene og med det oppklare eventuelle misforståelser. Det kan også avdekke i sterkere grad hva som egentlig er situasjonen for den utkastelsestruede. Og i den grad dette er et problem som først og fremst burde vært løst innenfor det sosiale hjelpeapparatet, kan et slikt møte bidra til å rettlede den enkelte i forhold til det hjelpeapparatet som finnes. I så fall kan eventuelt sosialkontoret gi den hjelp den utkastelsestruede selv ellers ikke ville fått om ikke situasjonen hadde oppstått.

Et generelt problem ved at melding om utkastelse gis ved brev og ikke forkynnes, kan være at den utkastelsestruede ikke er klar over situasjonen. Dette hevdes av en leder ved et større sosialkontor i Oslo. En forkynnelse innebærer først og fremst at en sak blir fremlagt muntlig for den det gjelder. Problemet med å sende varsel kun i brev form er at en ikke kan forvente at den utkastelsestruede i alle tilfeller leser brev, noe som kan føre til at utkastelser kan skje på et noe svakt grunnlag. I visse tilfeller kan den anklagede i saken ha vegring for offisielle brev, og ikke lese brevet fra namsmannen. Andre har vegring mot post generelt og lar både brev og regninger ligge. Vi kan også ha med personer som rett og slett er bortreist og derfor heller ikke er tilgjengelige. Grunnene kan være flere, men poenget er at så lenge en ikke sikrer at rett vedkommende får brevet om utkastelse og leser det, kan en heller ikke være sikker på at vedkommende har hatt mulighet til å ta sine foranstaltninger og finne frem til en løsning på sin situasjon.

Nå kan det jo naturligvis hevdes at om en skulle gjøre en utkastelsesmelding avhengig av at rett vedkommende ble informert muntlig kunne en få situasjoner der rett vedkommende ville forsøke å unngå namsmannen og dermed utsette utkastelsen. Dette vanskeliggjør en prosedyre som innebærer at rett vedkommende må informeres. Forkynnelse innebærer forøvrig ikke nødvendigvis at saken blir fremlagt muntlig for den det gjelder. I følge namsmannen i Oslo blir informasjon om forkynnelse lagt i postkassen, dersom vedkommende ikke er tilstede. Erfaringsmessig skjer dette i de fleste tilfellene, i følge namsmannen i Oslo. I forhold til dette med betydningen av forkynnelse for gjennomføringen av en utkastelse er namsmannen i Oslo av den oppfatning at de fleste vet at de kommer til å bli kastet ut. Dette følger av den relativt omfattende varslingen som har funnet sted. Er husleien for eksempel ikke betalt, vil de gjerne ha mottatt purring på dette, det er sendt såkalt 4-18 varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven, før saken er gått til namsmannen. Namsmannen har deretter sendt to varsel før de gjennomfører en utkastelse. Etter denne omfattende varslingen levner ikke namsmannen i Oslo avgjørende betydning for utkastelsen avhengig av hvorvidt det skjer en forkynnelse eller ikke.

Slik praksis er i Trondheim binder en seg heller ikke der til at rett vedkommende skal ha mottatt og oppfattet meldingen om utkastelse. En avgrenser seg til å forsøke å få partene i tale. Men slik det ble uttrykt av namsmannen i Trondheim gjør en flere anstrengelser for at partene i hvert fall skal få vite om tidspunktet for møte, og slik bli gitt en anledning til å få avklart situasjonen. Det er derfor rimelig å anta at dette gir en mulighet for at også den utkastelsestruede skal få uttale seg om saken.



## **3.2. Rutinene hos noen av de større boligforvaltningsorganisasjonene og utleierne i Oslo og Trondheim ved en utkastelse**

Så langt har vi konsentrert vår drøfting på prosedyrer i rettsapparatet. Disse prosedyrene er slik at alle har de samme mulighetene og rettighetene i forhold til det å komme til ordet, i den grad de har innsigelser mot det krav som er rettet mot dem. Det interessante nå blir imidlertid hvordan prosedyrene i forhold til utkastelser er innenfor de ulike boligforvaltningsforetakene og utleierne og i hvilken grad det har noen praktisk betydning for den som ikke kan betale for seg eller på annen måte har vansker med å holde seg innenfor kontrakten, hvorvidt de leier hos den ene eller andre? Dette skal vi drøfte i dette avsnittet.

### **3.2.1. I Oslo**

I Oslo eksisterer det et mangfold både av utleiere og boligforvaltningsorganisasjoner. For det første har vi Oslo kommunale Boligbedrift, som forvalter de kommunale boligene. Deretter kommer de ulike boligforvaltningsorganisasjonene som OBOS og USBL. Og til slutt et mangfold av store og små private utleiere. Disse ulike utleierne og boligforvalterne har noe ulik praksis i forhold til husleieinnbetaling og utkastelse. Ved Oslo kommunale Boligbedrift sendes det purring ved første ubetalte husleie. Boligbedriften har faste rutiner knyttet til dette, og sakene går kontinuerlig. Det er innbetaling hver den 10. i måneden og i den grad denne husleien ikke er betalt innen 14 dager etter fristen pures det. Dersom leietaker ikke betaler innen den oppsatte fristen i purringen, sendes det et varsel, såkalt §4-18 varsel, der det fremgår at saken går til namsmannen om husleien ikke betales. Etter dette sendes saken til namsmannen, og en utkastelsesprosess settes i gang. Namsmannen sender 2 varsel, hver med 14 dagers frist, hvilket innebærer at den som skylder husleie får enda en måneds frist til å gjøre opp for seg.

Østenfjeldske inkassobyrå, er OBOS' eget inkassobyrå og de får i oppdrag å sende krav etter at det er purret 2 ganger. Også her sendes purring om husleien ikke er betalt innen 14 dager etter fristen. Da settes det ytterligere en 14 dagers frist for innbetaling. Dermed er en kommet over i forfall for neste måneds husleie. Om husleien fortsatt ikke er betalt, sendes ytterligere en purring på husleie nummer 1. Dette vil da være sammenfallende med de første 14 dagene etter forfall for husleie nummer 2. Dette innebærer at OBOS i realiteten godtar to måneders skyldig husleie.

Inkassoavdelingen ved USBL sender en purring 14 dager etter første forfall. Deretter følger enda et varsel med 14 dagers frist. Totalt vil således også beboeren hos USBL skyld to måneder husleie ved begjæring.

Blant Oslos større private utleiere er Thon eiendom og Stiftelsen Kaare Berg. Thon eiendom velger å purre den 10. i måneden, om husleien ikke er betalt ved månedens slutt. Denne purringen gir en 14 dagers frist til å betale husleien. Om dette ikke skjer, sendes enda en purring, også denne med 14 dagers frist. I praksis innebærer dette at en kommer over i neste måned, og realiteten blir at det til grunn for begjæringssaker ofte ligger to måneders skyldig husleie. Om husleien fortsatt ikke er betalt, sendes et §4-18 varsel, om at saken oversendes namsmannen for videre saksbehandling.

I noen tilfeller kan leietakeren imidlertid velge å betale deler av skyldig husleie. Om også rest husleien betales inn, anses saken for avsluttet.

Hos Stiftelsen Kaare Berg i Oslo sendes det også purring der husleien uteblir. I noen tilfeller ringer leieboeren og ber om betalingsutsettelse. Hvis grunnen aksepteres er dette ikke noe problem hos Kaare Berg. Leieboeren må da betale to husleier på en gang. Lengre betalingsutsettelser godtas sjelden.

### **3.2.2. I Trondheim**

Også i Trondheim er det et mangfold av boligforvaltere og utleiere. Både kommunen selv, borettslag og private vil være aktører på utleiemarkedet. Den felles boligkooperasjonen i Trondheim heter Trondheim og Omegn Boligbyggelag, forkortet TOBB. TOBB sender purring en gang ved ikke betalt husleie. Innfris kravet ikke, sendes saken til et inkassobyrå som setter i gang en inkassoprosess. Som oftest går det her noe tid, hvilket innebærer at en i praksis ofte vil sitte med 2-3 måneders skyldig husleie.

Ved Trondheim Bolig, Bygg og Eiendom, som er Trondheim kommunes egen boligorganisasjon, opplyses det at saker sendes til namsmannen etter fire måneder. Først sender de gjentatteurringer fra Bolig, Bygg og Eiendom. Deretter sendesurringer gjennom Kreditsystemer, et privat inkassofirma som kommunen benytter seg av.

Ellers har namsmannen i Trondheim et inntrykk av at kommunen har blitt strengere i den senere tid. Også Trondheim og Omegn Boligbyggelag har en to måneders grense. For de private utleierne vil dette kunne variere noe mer. De mindre private godtar alt fra en til tre måneders skyldig husleie. Større profesjonelle private utleiere er en imidlertid raskere. Tradisjonelt godtar de private huseierne mer.

### **3.2.3. Praksis generelt**

Praksis mellom kommunale og større private utleiere og boligforvaltere varierer i liten grad. En forskjell av betydning som påpekes av namsmennene i de to byene, er mellom de større private utleierne og de mindre. Inntrykket er at de mindre private utleierne venter lengre med å begjære utkastelse i en del tilfeller sammenliknet med de større profesjonelle. Mindre private utleiere er også gjennomgående mer tålmodig enn de større kommunale utleievirksomhetene, som har etablert effektive rutiner i tilfeller av manglende husleie eller annet mislighold av kontrakten. I forhold til det å bli kastet ut kan det derfor ha en viss betydning hvem en leier hos, eller innenfor hvilket foretak en har sin bolig. Skillet ser imidlertid helst ut til å gå mellom de mindre private utleierne og de andre større foretagne. Det har mindre betydning hvorvidt en leier i en kommunale bolig, har bolig i en boligkooperasjon eller bolig hos en større privat som driver utleie profesjonelt.

## **3.3. Når løses en utkastelsessak?**

Etter dette vil neste spørsmål være: Når løses så en utkastelsessak, etter at namsmannen har sendt ut sin begjæring om utkastelse? Hva er de vanligste årsakene til at en sak løses før den kommer til utkastelse? Er det noen variasjoner mellom Oslo og Trondheim i så måte, og har det her noen betydning hvem som er utleier?

I følge namsmannen i Oslo løses de fleste sakene i tiden mellom begjæringen og utkastelsen. Det er også en del saker som løses når namsmannen står på døren. En av de vanligste årsakene er at leietakeren selv betaler sin husleie. En annen er at husleien betales av

sosialkontoret. De fleste av de som trues med utkastelse er folk med et eller annet klientforhold til sosialkontoret. I slike tilfeller forsøker sosialkontoret å finne frem til en løsning med klienten. En tredje vanlig løsning er at leietakeren flytter ut.

Det er om lag 5 til 10 prosent av sakene som i følge namsmannen i Oslo løses når namsmannen kommer for å iverksette selve utkastelsen.

Situasjonen i Trondheim avviker ikke i særlig grad fra Oslo. De fleste sakene løses i tiden mellom begjæringen og selve utkastelsen. At skyldig husleie blir betalt er også den vanligste løsningen i Trondheim. Andelen som betaler på døren er ikke så høy i Trondheim. Det hender imidlertid at personer som er truet med å bli kastet ut har blitt kjørt av namsmannen ned på sosialkontoret hvis de ønsker det, for om mulig å få til en løsning i siste liten.

Hvorvidt den enkelte er leietaker i en kommunal bolig, boligkooperasjon eller hos en privat utleier syntes ikke å ha noen betydning for hvorvidt saken løses før det kommer til en utkastelse.

### **3.4. Generelt om sosialkontorets forpliktelser i boligsaker**

I prinsippet går sosialkontorene inn og dekker utgifter til husleie når klienten ikke klarer dette. Dette ansvaret er tillagt kommunene og sosialkontorene via lov om sosiale tjenester. Dette kommer til uttrykk i formålsparagrafen til Lov om sosiale tjenester m.v. 13. desember 1991, nr 81, der det heter at formålet med loven er å .....

”bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre”. (Lov om sosiale tjenester §1-1, punkt b.).

Denne bestemmelsen, som er ment å klargjøre det overordnede målet for sosialtjenestens arbeid, angir hva sosialtjenesten er ment å oppnå med sine ulike tiltak.

Når det gjelder de vanskeligstilte, heter det videre i paragraf 3-4:

” Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker”.

I rundskriv fra sosialdepartementet av I-1/93 heter det at en formålstjenlig bolig er viktig for å oppnå eller opprettholde en akseptabel levestandard og for en mest mulig selvstendig tilværelse. Kommunene har allerede et etablert ansvar for å tilby boliger til befolkningen. Etter denne paragrafen skal sosialtjenesten sammen med kommunens øvrige etater ha ansvar for å tilby hensiktsmessige boliger til personer som ikke kan skaffe det selv av økonomiske eller andre grunner. Det nevnes spesielt personer som hemmes av alder og funksjonshemninger samt personer som løslates etter endt soning eller sikring samt rusmisbrukere. Kategorien vanskeligstilte omfatter således personer med svært ulike behov for hjelp eller støtte. Noen standardkrav kan derfor ikke settes opp for gruppen vanskeligstilte.

Videre heter det i lov om sosiale tjenester, paragraf 4-5, at sosialtjenester er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv. Dette innebærer en forpliktelse til å skaffe midlertidig husvære når en person eller familie er i en akutt nødsituasjon.

### 3.5. Når kommer sosialkontorene på banen i utkastelsessaker?

Så langt har sosialkontorene ingen formell plass i selve utkastelsesprosessen. Den plass de har er mer bestemt ut fra hvilke rutiner som er etablert både fra namsmannens og sosialkontorenes side.

Hvordan opplever sosialkontorene selv sin rolle i utkastelsessaker? Er de først og fremst passive hjelpeinstanser som avventer en henvendelse fra den utkastelsestruede selv, eller tar de et selvstendig grep i sakene de får melding om? Og når henvender eventuelt klientene seg til sosialkontorene?

Slik flere sosialkontor vi har vært i kontakt med uttrykker det, så ser de seg selv som siste instans i en utkastelsesprosess. Selv om sosialkontorene kontaktes pr brev tar ikke sosialkontorene noe selvstendig initiativ før de får en henvendelse fra klienten. Gitt at sosialkontorene informeres om samtlige utkastelsessaker er det påfallende at sosialkontorene selv i forhold til aktive klienter, der en utkastelse kanskje vil uroe en pågående rehabiliteringsprosess, så gjennomgående velger ikke å ta noe selvstendig initiativ for å få saken løst. Dette er paradoksalt på minst to måter. For det første vil sosialkontorene ofte sitte med kjennskap til om personen det gjelder faktisk er i stand til selv å fatte alvoret i saken og henvende seg til sosialkontoret for hjelp. Mange av sosialkontorenes klienter vil være i en situasjon, psykisk eller sosialt, der en vegrer seg i det lengste både får å åpne brev fra offentlige instanser og i forhold til det å handle i tide. For det andre er det også i mange tilfeller sosialkontorene som må inn og dekke en eventuell husleierestans. En varsel fra namsmannen om at husleien ikke er betalt burde være grunnlag nok for sosialkontorene i tilfellet med aktive sosialhjelpsklienter, til på eget initiativ å bidra til at saken ble løst på et tidlig tidspunkt.

Dette må naturligvis avveies mot hensynet til at klientene bør læres opp til selvstendighet og til selv å ta ansvar for sine handlinger. Om sosialkontorene i for stor grad går inn og avhjelper kriser på eget initiativ, svekkes motivasjonen hos sosialhjelpsklientene til å ordne opp selv, og pasifisering kan bli en konsekvens.

Disse ulike hensynene må vurderes opp i mot hverandre i de enkelte tilfellene, og noen standardløsning er neppe mulig å gi. Men sosialkontorene kunne nok i større grad enn i dag, ha grunnlag for å gå inn på selvstendig initiativ der de er klar over at en utkastelse er på vei. Dette ville trolig i mange tilfeller ha bidratt gunstig til en problemløsning på en mer effektiv og rasjonell måte både for sosialkontoret, namsmannen og ikke minst leietakerens selv.

Hvordan henvendelsene fra namsmannen til sosialkontorene faktisk blir behandlet og mottatt på de ulike sosialkontorene varierer. De fleste avventer altså en henvendelse fra klienten. Er det en barnevernssak forsøker en i Trondheim å ta kontakt med barnevernet. Det hender også at sosialkontorene i Trondheim tar kontakt med namsmannen. Namsmannen er, i følge de saksbehandlere og ledere ved sosialkontor som vi har vært i kontakt med, meget innstilt på å komme frem til en løsning som kan hindre en utkastelse. I det hele tatt uttrykkes det på sosialkontorene både i Oslo og Trondheim at det samarbeid de har med namsmannen er meget godt.

### **3.5.1. Når får sosialkontorene henvendelser fra en klient?**

Et problem kan imidlertid ofte være at klienten altfor sent henvender seg til sosialkontoret, etter at vedkommende har fått en begjæring om utkastelse. Det hender rett som det er at sosialkontoret ikke får en henvendelse fra klienten før en av de siste dagene før en utkastelse skal finne sted. Dette kan være altfor sent. Ved et sosialkontor hevder saksbehandlerne at de klientene som trues av en utkastelse i gjennomsnitt oppsøker sosialkontoret 3 dager før utkastelsen er berammet. Ja helt opp til en time før har hendt. På dette området har det, i følge saksbehandlere på de sosialkontorene vi har besøkt, skjedd lite de siste årene.

Selv opplever ikke sosialkontorene seg som noen part i utkastelsessaker, men kan på den utkastelsestruedes eget initiativ, vurdere saken, og forsøke å finne en løsning. Problemet er imidlertid da at slike henvendelser kommer så alt for sent til sosialkontorene.

## 4. Hvem det er som begjærer utkastelser?

I prinsippet kan enhver som leier ut en bolig også kreve leietakeren kastet ut ved mislighold av kontrakten, gitt at visse betingelser er tilstede. Dette betyr at både kommunale og private utleierye kan forlange en leietaker utkastet. Også i borettslag og ordinære eierleiligheter vil en kunne bli truet med utkastelser om en ikke betaler inn husleien. Generelt har ulike leieforhold kommet i stand på ulike måter. Således beboes de kommunale boligene i stor utstrekning av personer som er vurdert som vanskeligstilte på boligmarkedet. I stor grad er disse beboerne også avhengig av offentlig støtte. Vi vil derfor anta at i den grad disse personene kommer i betalingsvansker, vil det offentlige ha en sterkere motivasjon for å hjelpe disse til å bli boende sammenliknet med mer ressurssterke mennesker som leier privat. Et interessant spørsmål ville derfor være i hvilken grad det er færre utkastelser fra kommunale enn private boliger.

I dette avsnittet vil vi drøfte dette, ved å se på andelen utkastelser som skjer fra private versus kommunale boliger i noen utvalgte større byer i Norge. Deretter spør vi hvordan dette forholder seg i Oslo og Trondheim.

### 4.1. Hvem det er som avholder utkastelser i noen av våre større byer?

De fleste utkastelser skjer fra boliger enten i privat eie eller fra borettslagsleiligheter. Dette kommer til uttrykk i tabell 1 nedenfor. Denne tabellen gir andelen utkastelser fra private utleierye i prosent av det totale antallet utkastelser i de respektive bykommunene. Borettslag er her definert som private utleierye. Merk at for Oslo gjengir tabellen andelen begjærte utkastelser fra private utleierye.

**Tabell 1. Andelen avholdte utkastelser fra private utleierye i årene 1995 til 1999 i noen utvalgte større byer.**

	1995	1996	1997	1998	1999
Oslo*	86.9	80.4	78.7	81.9	79.5
Trondheim	42.1	51.9	36.2	34.7	31.2
Stavanger	53.8	54.5	53.7	53.8	61.0
Fredrikstad	86.6	81.2	71.4	80.0	73.6
Tromsø	51.1	60.0	54.0	64.2	65.5
Drammen	82.9	84.1	78.0	88.0	86.4

\* For Oslo oppgir tabellen andelen private som andel av de begjærte utkastelsene

Kilde: Namsmennene i de respektive byene

Som denne tabellen viser er det i både Drammen og Fredrikstad flest avholdte utkastelser fra private utleierye. Andelen ligger relativt stabilt mellom 80 og 90 prosent. Når det gjelder Drammen er dette en by med mange borettslagsleiligheter, og mange av utkastelsene skjer nettopp fra disse boligene. Også Oslo ligger på rundt 80 prosent private, regnet som andelen begjæringer om utkastelser fra private utleieboliger.

Det er imidlertid interessant at andelen utkastelser fra private boliger i Stavanger og Tromsø ligger så klart under de øvrige byene, med rundt 50-60 prosent for hele andre halvdel av 1990-tallet. I årene 1998 og 1999 riktignok noe over 60 prosent for Tromsø. Dette innebærer at det skjer en ikke ubetydelig andel utkastelser også fra kommunal boliger i disse byene.

I en særstilling kommer imidlertid Trondheim, hvor andelen utkastelser fra private utleieboliger er synkende i årene 1997 til 1999, fra et allerede lavt nivå sammenliknet med de andre byene i tabellen. Ikke mer enn vel 30 prosent av fravikelsene i Trondheim finner sted fra private utleieboliger. Dette innebærer at de fleste utkastelsene i Trondheim skjer fra kommunale boliger.

Også i andre byer er andelen utkastelser fra kommunale boliger høy, men ikke på langt nær på nivå med Trondheim. Namsmannen i Bodø oppgir at utkastelsene fra kommunale boliger der utgjør 20-25 prosent av tilfellene. Dette er interessant, gitt de sosiale aspektene bosetting i kommunale boliger i mange tilfeller vil ha. Uten å foregripe for mye av diskusjonene rundt hensiktsmessigheten ved utkastelsene, kan dette kanskje ha å gjøre med at sosialkontorene anser læringsaspektet som viktig, i betydningen av at også leietakerne i kommunale boliger må lære å disponere de inntekter og trygder de har. I den grad de ikke klarer det, og da spesielt hvis det er snakk om gjentakelser, gir flere saksbehandlere ved sosialkontor både i Oslo og Trondheim uttrykk for at det nettopp kan være hensiktsmessig med en utkastelse, slik at beboerne ser at manglende husleiebetaling også gir konsekvenser.

Et annet poeng er ifølge en leder ved et sosialkontor på Oslo indre øst at det også er en klar sammenheng mellom boligens standard og beboernes vilje til å bli boende. For beboere i kommunale boliger av dårlig standard vil en utkastelse spille mindre rolle. Miljø og trivselsfaktorer gjør at man oftere lar seg kaste ut fra dårlige boliger.

De fleste utkastelser er fra borettslagsleiligheter i følge namsmennene både i Larvik og Bodø. I Larvik oppgir namsmannen at hele 90 prosent av utkastelsene skjer fra byens rundt 3000 borettslagsleiligheter. Også i Bodø er det mange borettslagsleiligheter. Namsmannen i Bodø har om lag 75 prosent av sine utkastelser fra disse leilighetene.

## **4.2. Nærmere om utkastere i Oslo**

I Oslo er det et mangfold av utleiere. Men for å begynne med de kommunale boligene så er formidlingen av disse overlatt til bydelsvise boligkontor og boligkonsulenter. Andelen kommunale boliger i utleiemarkedet som helhet varierer en del mellom bydelene, men er til dels høyt i noen av bydelene på indre Oslo øst. Samlet har Oslo kommunale Boligbedrift 8263 utleieboliger i Oslo pr 31.12.99 (Kilde: Oslo kommune, Boligbedriftens årsmelding 1999). Blant Boligbedriftens leieforhold ble det i 1999 sendt begjæringer om utkastelse på 931 leiligheter. Bare 93 av disse endte i gjennomførte utkastelser. De resterende 838 sakene ble innstilt fordi restansen ble betalt eller saken løst på annen måte. Det høye antallet vanskeligstilte blant leietakerene i Boligbedriften i Oslo er en av grunnene til at vår kilde innenfor Boligbedriften ikke anser dette som noe høyt antall utkastelser.

På det private utleiemarkedet går sosialkontoret sjelden aktivt inn som søker av bolig på vegne av klientene. Flere saksbehandlere opplever det som best at den enkelte klient søker etter bolig selv. Men sosialkontoret kan i noen tilfelle være behjelpelig med å formidle bolig også på det private markedet. Tilfeller der sosialkontorene selv averterer etter boliger finnes, selv om det ikke er ofte. Sosialkontorene mottar også fra tid til annen henvendelser fra utleierne. Denne kontakten er ganske individuell. Om sosialkontorene har noe som helst kontakt med de private utleierne avhenger blant annet av hvorvidt sosialkontoret har vært inne i saken før. Da vil utleierne ofte ha en dialog med sosialkontoret, og kan også henvende seg dit for hjelp og råd.

OBOS fungerer som en sentral organisasjon og krever ikke selv et medlem kastet ut. Det er det enkelte borettslaget som fordrer en utkastelse, i tilfeller av mislighold.

OBOS har imidlertid en rekke borettslag knyttet til seg, og fra disse var det i 1999 1639 begjæringer om utkastelse i Oslo. Gjennomførte utkastelser var i samme år 258. Dette er en ikke ubetydelig andel av det samlede antallet gjennomførte utkastelser i Oslo. Resten av de begjærte utkastelsessakene løses ved at husleien blir betalt. Borettslag tilknyttet OBOS godtar også gjeninnsettelse hvis husleien blir betalt etter en utkastelse.

Blant de større private utleierne i Oslo hevder Thon eiendom at de relativt ofte begjærer utkastelser, men få gjennomføres. Også hos Thon eiendom godtar de i mange tilfeller gjeninnsettelse, men da helst i tilfeller hvor det ikke eksisterer andre konflikter mellom Thon eiendom og leietaker enn husleierestans, som for eksempel gjentatte uregelmessigheter med husleiebetalingen, husbråk med videre. Også ved gjentatte husleierestanser hevdes det fra Thon eiendoms' side at de vil være noe mer restriktive til gjeninnsettelse.

Heller ikke ved Stiftelsen Kaare Berg, som også er en stor utleier i Oslo, oppgis det å være mange utkastelser. Men interessant nok opplever vår kilde hos Kaare Berg at utkastelsene kommer litt i bølger, med flere restanssaker etter høytider som jul og påske samt etter sommerferien. Et inntrykk vår kilde sitter med er at dette skyldes at folk prioriterer andre ting i tilknytning til disse høytidene og ferie i stede for å betale husleien. Gjeninnsettelse etter en utkastelse er sjelden hos Stiftelsen Kaare Berg.

### **4.3. Nærmere om utkastere i Trondheim**

Trondheim har relativt sett flest utkastelser fra kommunale boliger, og skiller seg her klart fra de andre byene som er med i tabell 1 foran. Bortsett fra i 1996, hvor andelen utkastelser fra kommunale boliger var på vel 48 prosent, har andelen utkastelser fra kommunale boliger gjennom hele andre halvdel av 1990-tallet ligget på godt over 50 prosent. I 1999 var nesten 70 prosent av utkastelsene i Trondheim fra kommunale boliger. Dette kan ha mange årsaker. En av dem er at det i de kommunale boligene er flere med sammensatte problemer enn blant de som leier i de private boligene. Dette har igjen blant annet sammenheng med at det i stor grad benyttes sosiale kriterier for tildeling av kommunale bolig.

Flest begjæringer har namsmannen imidlertid fra Trondheim og Omegn boligbyggelag. Fra boligbyggelagets side hevdes det at de har en jevn strøm med begjæringer hele året, men at få ender med utkastelse. Som regel blir det tatt kontakt med leietaker. I de fleste tilfellene er konflikten knyttet til manglende husleiebetaling. Ved den kontakt boligbyggelaget tar med leietaker blir kravet innfridd i de fleste tilfellene. Denne uformelle kontakten mellom boligbyggelaget og leietaker bidrar til å redusere antallet utkastelser.

### **4.4. Om utkastere**

De fleste utkastelser skjer altså fra private utleiere. I mange byer vil dette i praksis si fra borettslagsleiligheter, der de som kastes ut er andelshavere i borettslaget. Andelen som kastes ut fra kommunale leiligheter er allikevel stor i mange byer. Dette kan syntes noe overraskende i og med at mange er hjulpet inn i de kommunale leilighetene med hjelp av det offentlige og



at det derfor burde foreligge gode sosiale og velferdsmessige grunner for også å hjelpe disse til å bli boende. Men slik våre tall kan tyde på, er dette ikke et tilstrekkelig incitament for det offentlige, ved sosialkontorene, til å gå inn i saken.

En forklaring på dette er som nevnt at etter at vanskeligstilte er hjulpet inn i en kommunal leilighet forventes de å klare seg selv. I dette ligger også å husholde med det de har av trygdeinntekter eller andre inntekter. I den grad de ikke klarer dette med de midler de har tilgjengelig, ligger det i mange av de signaler som kommer både fra saksbehandlere og ledere på ulike sosialkontor at de ikke ser det som hensiktsmessig til stadighet å hjelpe folk ut av mer eller mindre selvforskyldte økonomiske problemer. Hvis en beboer i en kommunal leilighet har et tilstrekkelig økonomisk grunnlag for å klare sine faste utgifter, men disponerer pengene galt i forhold til det å dekke husleien, er det i følge flere ansatte på sosialkontorene ofte deres vurdering at det vil være hensiktsmessig ikke å dekke husleierestansen. Hensikten er å vise at det har konsekvenser at husleien ikke betales. Beboere i kommunale leiligheter med tilstrekkelige økonomiske midler til å dekke sine faste utgifter, forventes også å betale husleien.

## 5. Hva kjennetegner de som blir kastet ut?

Som vi har sett er altså bildet av hvilke boliger utkastelsene skjer fra, meget sammensatt. Vi snakker både om en stor andel private boliger, men også kommunale. Spørsmålet blir da; Hva kjennetegner de som blir kastet ut? Er det noen fellestrekk som går igjen blant de som kastes ut eller er sannsynligheten for å bli kastet ut av sin bolig likt fordelt på alle befolkningskategorier?

Hovedutfordringen i denne diskusjonen av hvem som kastes ut blir i hvilken grad det er noe fellestrekk som går igjen som i neste omgang vil kunne fortelle oss noe om årsaksmønstre til grunn for at utkastelser skjer i det omfang det gjør.

Disse spørsmålene vil vi drøfte i dette avsnittet med utgangspunkt i de som blir kastet ut i Oslo og Trondheim.

### 5.1. Hvem kastes ut i Oslo?

Generelt er det vanskelig å fange opp noe mønster ved den gruppen som står i fare for å bli kastet ut, eller den gruppen som faktisk kastes ut i Oslo. De fleste har imidlertid ett eller annet klientforhold til sosialkontoret, i følge namsmannen i Oslo. Slik saksbehandlere og ledere ved tre sosialkontor i Oslo har inntrykk av, er det ingen spesielle grupper som skiller seg ut. Det er i hovedsak folk med tilleggsproblemer i forhold til det å bo, som for eksempel rus eller psykiatriske vansker. Mange av de som er kjent på sosialkontoret fra før, har ved ulike anledninger hatt behov for hjelp og klarer ikke å mestre livet sitt. Det kan både være unge mennesker som aldri har lært grunnleggende økonomiske regler, men også folk som ikke tar egne problemer på alvor og søker hjelp for dem.

Tabell 2 viser alders- og kjønnsfordeling blant de som ble begjært kastet ut i Oslo i 1999. Totaltallene tabellen bygger på er gjengitt i appendiks.

**Tabell 2. Andel personer begjært utkastet i 1999 i Oslo fordelt på kjønn og alder**

	Kvinne	Mann	Sum
Til og med 18 år	0.9	0.4	0.6
19-29 år	24.1	24.5	24.3
30-39 år	36.3	37.7	34.2
40-49 år	21.2	24.1	22.9
50-59 år	11.0	13.4	12.4
60-69 år	3.4	3.2	3.3
70-79 år	1.8	0.8	1.2
80-89 år	0.8	0.3	0.5
90-99 år	0.09	0.02	0.1
Sum	41.8	58.2	100

N:2653

Kilde: Namsmannen i Oslo

Som tabell 2 viser var det i 1999 42 prosent kvinner og 58 prosent menn som ble begjært utkastet i Oslo. Aldersmessig fordeler det seg relativt likt mellom kvinner og menn. Den tyngste aldersgruppen både blant kvinnene og mennene er mellom 30 og 39 år, med vel 36

prosent. Blant de som kastes ut er andelen som er i 20-årene like høy som andelen som er i 40 årene.

Blant de litt eldre middelaldrene, i alderen 50 til 59 år, er det en noe lavere andel som blir truet av utkastelse, samtidig som det er en liten overvekt av menn.

Vi finner også noen få i de aller eldste alderskategoriene blant de som er begjært utkastet, selv om det ikke er så mange. Selv over 90 år hadde vi tre tilfeller i Oslo i fjor.

I følge namsmannen i Oslo er det interessant at andelen menn er 58 prosent blant de som blir begjært utkastet i 1999, sammenliknet med utleggssaker og gjeldssaker, hvor andelen menn er på totredjedeler. Kvinner er altså sterkere representert i utkastelsessaker enn i andre saker hos namsmannen. Grunnen til dette kan umiddelbart være vanskelig å si, men kan være en indikasjon på at vansker som oppstår i et boforhold, vil være nesten like utbredt blant kvinner som blant menn.

Blant saksbehandlere og ledere ved de sosialkontorene i Oslo som vi har kontaktet, er inntrykket at det er liten forskjell mellom norske og innvandrere i sannsynligheten for å bli kastet ut. Namsmannen i Oslo påpeker imidlertid at innvandrerne tidligere var overrepresentert, men at situasjonen er mer uklar i dag. I sum anslår namsmannen i Oslo at innvandrerne utgjør mer enn 20 prosent av utkastelsene de siste årene.

To saksbehandlere på et sosialkontor i Oslo påpekte imidlertid et problem som fra tid til annen dukker opp i forhold til innvandrere. Det er at enkelte reiser uten varsel til sitt hjemland og blitt borte i flere måneder uten å ordne med husleie eller avtale med huseier. I slike tilfeller er det vanskelig å finne frem til noen løsning, og saksbehandlerne på dette sosialkontoret hevder at det ikke er riktig å hjelpe i slike tilfeller.

Namsmannen i Oslo har dessuten et inntrykk av at de fleste som blir begjært kastet ut er enslige, selv om det også er en god del barnefamilier. Fellestrekket er både lave inntekter og arbeidsledighet. Inntrykket er allikevel at på tross av dette har flertallet av de som både blir truet med utkastelse og som også faktisk blir kastet ut, har god nok økonomi i form av inntekter, trygd eller sosialhjelp til at de skulle kunne klare i innfri sine forpliktelser overfor huseier. Når så vidt mange allikevel ikke klarer det, er det en utbredt oppfatning både hos namsmannen i Oslo og blant ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor i byen at årsakene til utkastelser ofte dreier seg om større eller mindre disponeringsvansker. Mange har enten ikke lært å husholde innenfor rammene av sin egen privatøkonomi, eller de klarer ikke å forholde seg til forpliktelser som for eksempel betaling av husleien. Uansett hva grunnen måtte være til at disponeringsproblemene oppstår, ser dette ut til å være meget utbredt blant de som kastes ut eller blir truet med det.

Disponeringsvanskene kan ses på som et delproblem i det som av en leder ved et sosialkontor i Oslo nevnes som vanskeligheter med å mestre et selvstendig boforhold uten oppfølging. Mestring av boforhold, enten dette består i å disponere innenfor sin egen privatøkonomi eller vi snakker om andre sider ved folks praktiske funksjonsdyktighet i egen bolig vil ikke bare være et individuelt problem, knyttet til den enkelte, men vil også i mange tilfeller falle tilbake på selve tjenesteapparatet i bydelene i Oslo. Dette gjelder særlig i de tilfellene vi snakker om mer psykisk betinget funksjonsdyktighet i egen bolig. Rundt om i Oslo finnes i følge en leder ved et sosialkontor på Oslos indre øst, en rekke mennesker som har vansker i forhold til mer psyko-sosial mestring av bosituasjonen. Elementære ting som rimelig grad av personlig

hygiene og ryddige sanitære forhold, og ikke minst en adferd innenfor det vi vanligvis liker å kalle ”normalt” er ikke like selvfølgelig for alle. I følge både saksbehandlere og ledere ved de sosialkontorene i Oslo vi har vært i kontakt med, vil dette være problemer som går igjen hos noen av de som trues med utkastelse og som i mange tilfeller blir kastet ut. Dette er personer som en innenfor tjenesteapparatet ikke har evnet å fange opp eller kanskje ikke en gang visste at eksisterte.

Går vi over til å se på de som forvalter boligmassen i Oslo er det i følge en kilde i det Østenfjeldske inkassobyrå, som forvalter utkastelser fra OBOS-tilknyttede boligbyggelag, er det særlig to grupper som skiller seg ut, innvandrere og enslige mødre. Slik Østenfjeldske inkassobyrå har inntrykk av betaler sosialkontorene imidlertid som oftest for de enslige mødrene hvis det skulle komme til en krise.

Generelt oppleves det i OBOS at årsakene til utkastelser er at folk lever over evne. Også her møter vi et inntrykk av at mange leietakere har midler til å betale, men bruker pengene på andre ting. De har et disposisjonsproblem. Også mange enslige lever over evne, selv med knappe ressurser. Selv om det vanskelig kan anslås tall her opplyses det fra OBOS at det ikke er uvanlig at enslige reiser på ferie og slik bruker opp pengene, uten å ta hensyn til ubetalt husleie.

Det interessante er at det er folk i inntektsgivende arbeid, OBOS opplever at ikke betaler. Noen har rot i finansene som årsak, men OBOS opplever også kunder som investerer i andre ting, og som selger aksjer når de må betale.

De som kastes ut kan ikke kjøpe i OBOS igjen. Men det er andre sameier som ikke stenges for de som har misligholdt sine forpliktelser i OBOS. Noen selger også selvfølgelig frivillig i tilfeller der husleierestanser har bygget seg opp. De kjøper deretter en vanlig leilighet til en rimeligere pris.

Inntrykket av uryddig økonomi som en hovedårsak til utkastelser får vi også formidlet fra de større private utleierne i Oslo, Thon eiendom og Stiftelsen Kaare Berg. Hos Thon eiendom er det et inntrykk at disposisjonsproblemer og mangel på prioritering er rådende blant mange av de som blir truet av utkastelse og også faktisk kastes ut. Tall er naturligvis vanskelig å gi for dette, men at det er en del slike tilfeller kan synes klart for Thon eiendom. Hos Stiftelsen Kaare Berg hevder også vår kilde at nettopp det at husleierestansene kommer i bølger og topper seg etter høytider og ferietider kan tyde på at disposisjonsproblemer er relativt ubredt. Hos Kaare Berg er det et inntrykk at det er en del yngre mennesker blant de som kastes ut. De fleste av disse er i arbeid og har med det fast inntekt. Det er derfor påtakelig at disse skulle komme i en situasjon hvor de blir kastet ut. Hovedinntrykket er imidlertid at mange mennesker prioriterer feil og ”sløser bort pengene på andre ting”, som vår kilde hos Kaare Berg uttrykker det. Hun mener at mange avslører en slags likegyldighet overfor det å betale husleien. I situasjoner hvor det er såvidt dyrt å leie som det er i Oslo, er det også fort gjort å komme på etterskudd i den grad en har problemer med å prioritere husleien. Vår kilde hevder i den anledning at enkelte av de husleierestansene de har, har sammenheng med at folk har fått en plutselig og uventet utgift, til tannlege, bil eller liknende, og prioriterer dette i stedet for husleien.

Gitt at det er mange med disponeringsvansker blant de som trues av utkastelser ledes vi til å anta at mange vil komme på etterskudd med betaling av husleie gang på gang. Med andre ord er det rimelig å anta at i og med at disponeringsvansker ser ut til å være et av

hovedproblemene i forhold til det å bli truet med utkastelse, vil vi anta at dette også betyr at mange vil dukke opp om igjen og om igjen i namsmannens lister over begjæringer om utkastelse.

Blant de med andre mestringsproblemer i forhold til det å fungere i egen bolig, enn det som er knyttet til disponeringsvansker, vil vi anta at gjengangerandelen er lavere. Dette fordi vi antar at disse i sterkere grad vil kvalifisere for andre boformer i bydelene i den grad de blir kastet ut. Men dette avhenger selvfølgelig av at bydelene har botiltak tilgjengelig, og det er ofte langt fra tilfellet.

Men spørsmålet blir da; I hvilken grad er det mange gjengangere blant de som blir truet med utkastelse i Oslo? Dette drøftes i neste avsnitt.

### **5.1.1. I hvilken grad er mange av de som kastes ut i Oslo gjengangere? Og: Hvordan skal vi forklare dette?**

Slik namsmannen i Oslo gir uttrykk for er det en del gjengangere både blant de som blir begjært utkastet og de som faktisk kastes ut. Antallet og andelen gjengangerne blant de som blir begjært kastet ut er gjengitt i tabell 3. Tabellen gjengir antall og andelen begjæringer knyttet til samme person i perioden 1995 til 1999.

**Tabell 3. Antall og andel begjæringer i perioden 1995 til 1999 i Oslo etter hvor mange ganger personer og fravikelser var i systemet.**

**Antall og andel begjæringer i perioden 1995 til 1999.**

	Antall personer	Andel personer	Antall begjæringer om utkastelse	Andel begjæringer om utkastelse
1 gang	4744	66.5	4744	37.7
2 ganger	1224	17.1	2448	19.5
3 ganger	493	6.9	1479	11.7
4 ganger	261	3.6	1044	8.3
5 ganger	142	1.9	710	5.6
6 ganger	78	1.0	468	3.7
7 ganger	52	0.7	364	2.8
8 ganger	45	0.6	360	2.8
9 ganger	39	0.5	351	2.7
10 ganger	24	0.3	240	1.9
11 ganger	8	0.1	88	0.7
12 ganger	8	0.1	96	0.7
13 ganger	9	0.1	117	0.9
14 ganger	2	0.02	28	0.2
15 ganger	1	0.01	15	0.1
Sum	7130	100	12 552	100

Kilde: Namsmannen i Oslo

Som det kommer til uttrykk i tabell 3 syntes det som om det nesten ikke er noen grense for hvor mange ganger en person kan bli begjært utkastet. En person har i denne perioden hatt helt opp til 15 begjæringer på seg. Dette skulle i gjennomsnitt bety 3 begjæringer i året. Hele 408 personer har hatt 5 begjæringer på seg eller flere i perioden 1995 til 1999.

Dette viser at det er en svært høy andel gjengangere blant de som blir begjært utkastet i Oslo i tiden fra 1995 til 1999.

Funnet er meget interessant i forhold til hva vi fant i avsnittet over, der disponeringsvansker gikk igjen som kanskje den viktigste årsaken til utkastelser i Oslo. Selv om vi ut fra bare å vite antallet gjengangere ikke kan slutte noe om årsaken til de mange begjæringene om utkastelse, er det nærliggende å slutte at noe av grunnen til at tallene er så vidt oppsiktsvekkende, er at en del mennesker i løpet av den femårsperioden tabellen dekker, ikke har lært eller vet å ta hensyn til hvordan en disponerer sine midler for å hindre at en blir kastet ut. Noen med vedvarende dårlig betalingsevne skjuler seg naturligvis også bak tallene, men det er rimelig å anta at i den grad et hushold blir truet med å bli kastet ut to ganger eller tre ganger på grunn av mangler ved den økonomiske evnen, vil sosialkontoret eller andre relevante instanser på en eller annen måte komme på banen for å ordne opp i bosituasjonen. Dette kan være et argument for å tolke den høye gjengangerfrekvensen i Oslo de siste årene i sammenheng med den utbredte oppfatningen av disponeringsproblemene som grunn til utkastelser.

Det høye antallet gjentatte begjæring om utkastelser til de samme personene kan innebære at en må sette spørsmålsteget ved hensiktsmessigheten av å gang på gang true med utkastelser som virkemiddel for å få folk til å innfri sine forpliktelser. Mange lar allikevel være å ordne opp for seg. Med andre ord; det har for noen liten avskrekkende effekt å få en melding om utkastelse og dette syntes ikke å få leietakerene til å ordne sine forretninger i tide ved senere anledninger.

En annen årsak til de mange gjentakelsene er imidlertid knyttet til rusproblematikk. Dette er inntrykket blant flere ledere og saksbehandlere ved ulike sosialkontor i Oslo. Slik disse opplever situasjonen ved flere sosialkontor er dette det typiske for de som trues av utkastelse flere ganger. Dette vil enten være personer med disponeringsproblemer, men hvor rusproblemer er noe av bakgrunnen. Alternativt vil dette også kunne være personer uten trygde- eller stønadsrettigheter, og hvor problemet er en kombinasjon av rus og manglende betalingsevne. Et tredje forhold som også må nevnes er hvordan endel leietakere med rusproblemer fungerer i et boforhold. Vi tenker da på slike ting som overholdelse av husordensregler, støy og ”nattlig trafikk”, som en av sosialkontorlederne kalte det. Dette innebærer at mange rusmisbrukere tar i mot besøk av bekjente nær sagt til alle døgnets tider, noe som oppleves veldig forstyrrende for naboer. I den grad bydelene ikke har mulighet til å tilby mennesker med slike problemer et botilbud med tettere oppfølging, eventuelt et behandlingstilbud hvis det er aktuelt, vil disse kunne bli gjengangere blant de som kastes ut av sine boliger. En annen mulighet er å hjelpe dem dette gjelder over på en eller annen form for økonomisk forvaltning. Dette er noe sosialkontoret kan ta initiativ til. Dette innebærer at klientens økonomiske sosialhjelp forvaltes av sosialkontoret, og sosialkontoret betaler blant annet husleien.

Dette kan tyde på at en må ty til ulike virkemidler for å få ned antallet begjæring om utkastelser i Oslo. En annen mulighet for de som mottar lønn eller fast trygd kan være å få til automatiske trekk i lønn eller trygd i de tilfellene det er husleierestanser som er problemet. Slik dette fungerer i dag gir det høye antallet gjengangere i Oslo namsmannen et merarbeid namsmannen selv mener burde vært løst på annen måte, for eksempel innenfor det sosial hjelpeapparatet. I den grad dette er personer som ellers er under annen oppfølging av det sosiale hjelpeapparatet, for eksempel ved å motta vedvarende sosialhjelp, viser gjentatte

begjæringene om utkastelser at oppfølgingen av disse langt fra er tilstrekkelig. I slike tilfeller ville det være et behov for en oppfølging som fanget opp behovet for stabile og ordnede boforhold. Dette ville i en del tilfeller ha kommet problemene i forkjøpet og forhindret at det oppsto gjentatte husleierestanser, i de tilfellene dette var problemet. Dette ville ha fungert mer hensiktsmessig både i forhold til det offentlige, ved at en forhindret gjentatte namsmannssaker, og ikke minst for den enkelte leietaker, som ville oppleve større grad av stabilitet i sitt boforhold. For mange syntes gjentatte utkastelser å ha liten avskrekkende effekt.

Tiltak som for eksempel at sosialkontorene administrerte klientens økonomi, eller eventuelt plass i et utvidet bofellesskap med oppfølging, må selvfølgelig avveies mot andre sosiale hensyn knyttet til den enkelte klient. Ofte vil sosialkontorene oppleve at hensynene til opplæring i selvstendige boforhold og det å selv måtte bære ansvaret for sine handlinger er så viktig at hensynet til mer effektive løsninger for det offentlige må vike. Et annet viktig hensyn i denne sammenhengen er at i den grad det offentlige tar på seg et for omfattende ansvar for den enkeltes bosituasjon, kan dette bidra til å klientifisere den enkelte i en grad som gjør selvstendighet mer uoppnåelig på sikt. En slik situasjon på lang sikt vil neppe være særlig hensiktsmessig for verken det offentlige eller den enkelte.

Et samarbeid mellom det sosiale hjelpeapparatet og utleier ville særlig være aktuelt i de tilfellene der det er snakk om gjengangere som bor i kommunale boliger og samtidig har vært i kontakt med sosialkontoret. I slike tilfeller kunne det være en mulighet at sosialkontoret og Boligbedriften i Oslo snakket sammen for å finne frem til brukbare løsninger for sine klienter/beboere. Dette er en løsning namsmannen i Oslo tar til orde for, når han foreslår et samarbeid mellom etatene i utkastelsessaker som et virkemiddel for å få ned antallet saker. Isteden får namsmannen en slags sosial funksjon med å bringe partene frem til en løsning. En slik funksjon er namsmannen egentlig ikke ment å ha. Det kan syntes som feil bruk av ressurser og det kan i beste fall forsinke og i verste fall dekke til, konstruktiv problemløsning for å redusere antallet utkastelser i Oslo. Her kan syntes som et stort potensiale for både sosialkontor og boligbedriften i større grad å komme på banen i forkant av at en betalingskrise oppstår, og namsmannens apparat koblet inn.

### 5.1.2. Antallet gjengangere blant de som faktisk kastes ut i Oslo

Neste spørsmål blir da; Hva med når det nærmer seg at utkastelsen skal iverksettes, ordner gjengangerne opp i forholdet da? Med andre ord: Løser det seg for gjengangerne før de blir kastet ut eller blir utkastelsen gjennomført? Tabell 4 viser antall personer som er blitt kastet ut flere ganger i perioden 1995 til 1999.

**Tabell 4. Gjennomførte utkastelser i perioden 1995 til 1999. Etter hvor mange ganger personer og utkastelser har vært i systemet.**

**Gjennomførte utkastelser i perioden 1995 til 1999 i Oslo.**

	Antall personer	Andel personer	Antall utkastelser	Andel utkastelser
1 gang	1591	96.9	1591	93.8
2 ganger	47	2.8	94	5.5
3 ganger	2	0.1	6	0.3
4 ganger	1	0.06	4	0.2
Sum	1641	100	1695	100

Kilde: Namsmannen i Oslo

Ved å sammenlikne denne tabellen med tabell 3 viser det seg altså at det er mange som betaler når de har fått et varsel om utkastelse. Det er således andelsvis 97 prosent som ikke kastes ut mer enn en gang. Det er allikevel oppsiktsvekkende at det er bortimot 3 prosent som kastes ut mer enn 1 gang.

Gitt de rutiner som gjelder rundt varsling og tidsfrister ved en utkastelse er dette meget interessante funn. Dette kan tyde på at for mange vil selv det å bli kastet ut ikke være tilstrekkelig avskrekkende til at de i rimelig tid enten får ordnet opp i sine problemer, for eksempel ved å kontakte sosialkontoret. Igjen kan utbredelsen av disponeringsvansker være rimelig forklaring. I de tilfellene årsaken til de gjentatte utkastelsene skulle være reelle inntektsbortfall, ville dette med stor sannsynlighet bli fanget opp av trygdekontoret eller for eksempel vært en sak for sosialkontoret. At flere ledere ved sosialkontor i Oslo i tillegg gir uttrykk for at deres villighet til å hjelpe gjengangerne lavere, fordi disse ikke ser ut til å dra lærdom av tidligere utkastelser, støtter inntrykket av at disponeringsvansker er av et visst omfang i forhold til utkastelser i Oslo.

Blant de boligforvalterne som gir uttrykk for å ha en del gjengangere finner vi borettslag tilknyttet OBOS. I følge uttalelser fra Østenfjeldske inkassobyrå, OBOS's eget inkassobyrå, har de hva de selv opplever som mange gjengangere. Siden Østenfjeldske inkassobyrå begynte å føre oversikter over inkassosaker for 8 år siden, har de opptil 30 enkeltsaker på en og samme person. Noen betaler faktisk bare først når husleien kommer til inkasso. Slik OBOS opplever dette, kan de lite gjøre med det.

Blant de større utleierne gir også Thon eiendom uttrykk for at de har en del gjengangere blant de som blir begjært utkastet. Inntrykket av disse er at det er folk med uorden i økonomien. Det viser seg nemlig at pengene dukker opp når de blir avkrevd en leietaker med trussel om utkastelse i bakhånd. Men det gis samtidig uttrykk for at som utleier blir Thon eiendom mindre innstilt på å vise fleksibilitet i forhold til slike leietakere etter hvert som sakene øker i antall. Det forekommer at de har opp til 4 til 5 begjæringer på samme person. Da begynner Thon eiendom som utleier å bli lei problemene med innkreving av husleie.

## **5.2.Trondheim**

Spørsmålet er så: Hva kjennetegner de som blir kastet ut i Trondheim?

Generelt er inntrykket at det heller ikke i Trondheim er det noe helt klart mønster blant de som kastes ut. Noen fellestrekk mener allikevel namsmannen i Trondheim å kunne observere.

For det første har namsmannen er et inntrykk av at de fleste som kastes ut er enslige uten barn. Namsmannen i Trondheim har gjort en opptelling over utkastelser medio mai 2000. I alt var det 36 utkastelser i Trondheim i tidsrommet 1/1-medio mai 2000. Av disse var det 23 enslige menn uten barn, 3 familier med barn og 2 var par uten barn. De resterende 8 var enslige kvinner, hvorav flere var enslige forsørgere. Hvordan dette fordeler seg andelsmessig kommer til uttrykk i tabell 5.



**Tabell 5. Andelen personer kastet ut i Trondheim etter husholdningens størrelse i perioden 1/1 –9/5 2000.**

Husholdningens størrelse	Andel kastet ut i perioden 1/1-9/5 2000
Enslige menn	64
Familier med barn	8
Par uten barn	6
Enslige kvinner med og uten barn	22
Sum	100

N:36

Kilde: Namsmannen i Trondheim

Namsmannen i Trondheim anser disse tallene for relativt representative for de som blir kastet ut i Trondheim over tid. I en eller to av sakene var også barnevernet inne i bildet. Barnevernet kan kobles til saken av flere hensyn. Et av disse er naturligvis at det forekommer tilfeller av eller mistanke om omsorgssvikt. En annen ting er de tilfellene det er snakk om gjentakelser. Dette er uheldig for barn, og gir et ustabil oppvekstmiljø.

De som kastes ut er også i hovedsak nordmenn. Av de 36 tilfellene som namsmannen viser til for Trondheim hittil i år, var det snakk om innvandrere i to av tilfellene.

De fleste av de som kastes ut er dessuten ikke i arbeid. Inntektene kommer i mange av tilfellene fra ulike former for trygd eller stønad.

Ellers er gjennomsnittsalderen blant de 36 som har blitt kastet ut i Trondheim frem til medio mai 2000 på 35.5 år. Eldste var 55 og yngste 21. Igjen antas tallene å være relativt representative for situasjonen i Trondheim. For øvrig fordeler det seg andelsvis som gjengitt i tabell 6.

**Tabell 6. Andelen og antallet personer kastet ut i Trondheim fordelt etter alder i perioden 1/1 – 9/5 2000**

Alder	Antall personer	Andel personer
21 til 30 år	10	28
30 til 40 år	16	44
40 til 50 år	5	14
50 år eller eldre	5	14
Sum	36	100

N: 36

Kilde: Namsmannen i Trondheim

Det er altså flest i alderen 30 til 40 år, og få eldre mennesker som kastes ut i Trondheim. En del er det også blant de yngste i alderen 20 til 30 år. Det er få over 50 år som blir kastet ut.

Det er heller ingen tendens til at dette bildet endrer seg særlig over tid.

Også hos Trondheim og Omegn Boligbyggelag er det et inntrykk at det hos dem er flest yngre som kastes ut. Da snakker vi om aldersgruppen 20 til 30 år. Det er få over 50 som kommer i slike situasjoner. De er etter boligbyggelagets mening flinke til å betale. Selv om boligbyggelaget forøvrig har problemer med å peke ut en spesiell gruppe som er mer tilbøyelig til å bli kastet ut enn andre, påpekes det at det er endel unge enslige mødre uten fast arbeid blant de som kastes ut.

Slik flere saksbehandlere på sosialkontor i Trondheim opplever det, er det også hos dem flere enslige mødre blant de utkastelsestruede de kommer i kontakt med. Mange rusrelaterte klienter kommer også opp i slike vansker. Med rusrelaterte vansker menes her ikke utelukkende narkotiske stoffer, men også alkohol og ikke minst det som på saksbehandlerne kalte legal dop, eller pillemisbruk på fullt lovlige midler.

En del utlendinger kommer også i kontakt med sosialkontorene i slike saker. Andel er imidlertid vanskelig å fastslå.

Blant både norske og innvandrere som henvender seg til sosialkontorene i Trondheim i utkastelsessaker er det en utbredt oppfatning blant de saksbehandlerne vi har hatt kontakt med, at det ofte dreier seg om psykiske problemer enten alene eller i kombinasjon med andre problemer. Men for å komme inn på psykiatriske behandlingsopplegg opplever flere saksbehandlere på sosialkontor i Trondheim at en må "passe" inn i psykiatrien. Noen av klientene er imidlertid klart psykotiske, slik sosialkuratorene opplever det. Et sosialkontor i Trondheim opplever derfor at behovet for mer psykiatri er relevant for antallet utkastelsessaker. I stedet for mer psykiatri opplever sosialkontoret istedet at terskelene for å komme inn i psykiatrien er blitt høyere. Dette mener flere saksbehandlere på et sosialkontor i Trondheim å merke på utkastelsessakene også. Der hevdes det at stadig flere psykiatrirelaterte blant de utkastelsestruede indikerer at det psykiatriske tjenestetilbudet ikke klarer å fange opp det behovet som eksisterer.

Også i Trondheim mener namsmannen at økonomistyring kunne avhjulpet antallet utkastelser. Her ser namsmannen blant annet muligheter i et økt samarbeid med sosialkontoret, som han mener burde gi klientene bedre veiledning i økonomisk styring. I en del tilfeller er det derfor også i Trondheim disponeringsproblemer som er årsaken til at en må gå så langt som til trussel om utkastelse. Hos namsmannen blir dette sett i sammenheng med folks holdninger generelt. De opplever at en del bruker penger på reiser og handler på avbetaling, og at det således ikke er inntektssvikt som er problemet, men heller et spørsmål om disponering i forhold til forpliktelser en har.

Hos namsmannen i Trondheim opplever en også når en kommer til leiligheten for å gjennomføre en utkastelse at de finner brevene fra namsmannen uåpnet. I slike tilfeller som det også er noen av, vet ikke den som er truet med utkastelse at noe er på gang. I slike saker forsøker de imidlertid å få tak i vedkommende.

Det ser altså ut til at det også i Trondheim er et problem at folk ikke prioriterer husleie, selv om de isolert sett skulle hatt råd til det. Igjen spør vi i hvilken grad også Trondheim har mange gjengangere?

### **5.2.1. I hvilken grad er det mange gjengangere i Trondheim?**

Også i Trondheim gir namsmannen uttrykk for at det er en del gjengangere blant de som blir kastet ut. Noe tallmateriale har en imidlertid ikke her. Men namsmannen i Trondheim har et inntrykk av at Trondheim kommune har begynt å avvise i sterkere grad leietakere som har mottatt gjentatte begjæringer om utkastelse. Etter tredje gangs begjæring vil som oftest kommunen gå inn for å heve leieforholdet.

### 5.3. Utkastelser i Oslo og Trondheim

Som vi har vist er det altså vanskelig å si noe presist om de som blir enten trues med utkastelse eller som faktisk kastes ut av sine boliger i Oslo og Trondheim. Men det som synes klart er at det er ikke den typisk økonomisk vanskeligstilte som utgjør hovedgruppen, selv om de så absolutt gjør seg gjeldende de også.

Hovedgruppen er enslige. Dette gjelder både Oslo og Trondheim. Det kan være mange årsaker til at nettopp de enslige oftest havner i slike situasjoner. En ting er jo naturligvis at det koster mer å husholde alene enn sammen med noen og at det derfor blir mer utrygt økonomisk å være alene. Dette kan nok være en mulig forklaring, men er neppe den mest sentrale. Da har det nok større betydning at det er flest enslige blant de som havner i utsatte sosiale situasjoner. Langt flere personer med sammensatte vansker i retning av rus og psykiatri er enslige sammenliknet med de som er etablert i par. Kombinert med en mer utsatt økonomisk situasjon når en er alene, gir dette samlet øker dette sannsynligheten for å havne i et utkastelsesforhold.

Kjønn ser ut til å ha mindre betydning, selv om det er en overvekt menn. Denne overvekten er tydeligere i Trondheim enn i Oslo. Dette vil trolig ikke ha noen selvstendig betydning, men i kombinasjon med at samhandlingsmønstrene mellom mennesker varierer avhengig av kjønn, vil kjønn slik kunne ha en viss betydning. Tradisjonelt har menn vært svakere i sin evne til å etablere sosiale nettverk enn kvinner, og i kombinasjon med enslighet og psykososiale vansker kan det ha en betydning for evnen til å mestre situasjonen hvorvidt en er mann eller kvinne.

Alder ser også ut til å slå ut noe. Det er de unge til yngre middelaldrene som utsettes for trusler om utkastelser. Eldre middelaldrene og eldre mennesker generelt er mindre disponert.

Sosialt og yrkesmessig er det et inntrykk hos namsmennene at det er mange arbeidsledige og sosialklienter blant de som kastes ut, uten at vi har noen tall for dette. Disse gruppene økonomi er svakere enn folk flest i mange tilfeller, men allikevel ikke svakere enn at de skulle være i stand til å sikre seg selv og sine eventuelt nærmeste en rimelig bolig.

Innvandrere og grupper som enslige forsørgere er ingen viktige grupper her. De skiller seg ikke spesielt ut.

Etter dette; Hvor mye nærmere har vi kommet å forklare hvorfor noen kastes ut av sine boliger? Hva er det "missing link" her, mellom det å ha disse ulike kjennetegnene som vi sier har betydning, men som altså ikke alene kan forklare at folk havner i slike situasjoner?

Det som da kommer til uttrykk, både blant namsmennene i Oslo og Trondheim, og blant de fleste av saksbehandlere og ledere ved sosialkontor som vi har vært i kontakt med, er at mange har disponeringsvansker i forhold til økonomiske forpliktelser. Dette gjelder også blant folk som skulle hatt økonomi god nok til å innfri sine forpliktelser. Dette ser ut til å være et hovedproblemet i mange utkastelsessaker. Dette er personer som i form av trygd og andre inntekter skulle hatt økonomisk grunnlag for å klare å betale husleien, men som av ulike grunner ikke disponerer sin økonomi på en måte som sikrer dem mot utkastelser. Namsmannen i Trondheim nevner holdninger i denne anledning. Uansett hvordan disponeringsvanskene skulle kunne forklares, ser det ut til at vi her står ved et hovedproblem som enten isolert sett eller i kombinasjon med for eksempel sosiale, psykiske eller

økonomiske vansker øker sannsynligheten for å komme i en situasjon der en kan bli truet med utkastelse fra sin bolig.

Betydningen av disposisjonsvansker for utkastelser blir enda mer sannsynliggjort ved å se på det store antallet gjentakelser i både Oslo og Trondheim, både blant de som blir begjært utkastet og blant realiserte utkastelser. Gitt at mange av de som kastes ut har økonomi god nok til å klare sine forpliktelser, støtter dette ytterlig inntrykket av at disponeringsvansker her er et problem for mange. Samtidig tyder de mange gjentakelsene på at utkastelser som trussel for å få folk til å innrette sin økonomi annerledes ikke er sterkt nok til å få personer til å betale for seg. Dette fører til at namsmennene blir sittende med en rekke saker som kunne vært løst utenfor namsmann og da kanskje først og fremst innenfor sosialetaten. Slik det er i dag blir Namsmennene sittende med en rekke saker hvor offentlige etater både krever penger, i form av leie for kommunale boliger, og gir ut penger, og da fra sosialkontorene. Slike saker burde kunne vært løst mer internt, uten den ressurskrevende gangen hos namsmannen.

#### **5.4. Underliggende mekanismer til grunn for utkastelser**

Etter denne gjennomgangen og drøftingen av hva som kjennetegner de som blir kastet ut og de problemer de har i forhold til bosituasjonen er spørsmålet; Hva kan vi etter dette slutte om årsakene til grunn for utkastelsene?

Generelt er det i forhold til årsaksforklaringer viktig å skille mellom de utløsende og de underliggende årsakene. Dette skillet ble også trukket opp av Greve et al i 1971 i deres studie av bostedsløshet i London (Greve, J., Page D. og Greve S. 1971 og Glasonbury 1971) og Korpi ( 1973) i en studie av svenske sosialhjelpsmottakere. Utfordringen for å skjønne eller finne frem til de underliggende eller betingede årsakene til grunn for utkastelser er å identifisere de faktorer som påvirker sannsynligheten for å bli kastet ut. Her kan kjennetegn ved den enkeltes psykososiale og økonomiske situasjon være relevante.

Men det er ikke tilstrekkelig å finne frem til en rekke faktorer som beskriver den som blir kastet ut. Heller ikke er det tilstrekkelig å vise til ulike samfunnsmessige verdier, slik som blant annet den engelske fattigdomsforskeren Peter Townsend, som viste til samfunnsmessige verdier når han skulle se på årsakene til utvalgte gruppers vansker på boligmarkedet (Townsend 1979).

Heller ikke syntes det tilstrekkelig å vise til at det ofte vil være et samspill mellom det sosiale miljøet og individenes personlige egenskaper som bestemmer den enkeltes situasjon på boligmarkedet.

Ved utkastelser er det i mange tilfeller heller et spørsmål om enkeltindividets egne disponeringer innenfor de økonomiske og sosiale muligheter som foreligger. Den enkelte velger sine handlinger selv. Hvor rasjonelt dette kan være vil avhenge av hva formålet skal være. Noen ganger kan det være en rasjonell overveielse til grunn for at en leietaker lar en husleierestans ende i utkastelse, selv om vedkommende isolert sett ville ha økonomi til å betale. Dette påpekes blant annet av en sosialkontorleder i Oslo i forhold til enkelte beboeren ved de dårligste kommunale boligene. Hans inntrykk var at mange reagerte med likegyldighet i forhold til trusler om å bli kastet ut på grunn av de miljømessige belastningene ved å bo der. I slike tilfeller kan det faktisk være rasjonelt å la være å betale husleien for den enkelte, gitt at vedkommende egentlig ønsker å komme seg ut fra sin bolig. I andre tilfeller kan det være

rasjonelt å opparbeide en husleierestans. Således viser blant annet en representant fra Østenfjeldske inkassobyrå til at enkelte notorisk ikke betalte husleien sin, men lar det gå til inkasso. I stede hadde han inntrykk av at pengene ble satset steder det ga kortvarig gevinst som utliknet merkostnader til gebyrer og liknende ved inkassokravene. I så fall har begjæringene om utkastelser sin forklaring i rasjonelle og veloverveide beslutninger fra den utkastelsestruedes side. Hvor rasjonelt dette blir for systemet som helhet og da særlig namsmannen som må jobbe med sakene er en annen sak.

Men hva så med alle de som rett og slett ikke har oversikt over sin egen økonomi og klarer å disponere den i forhold til sine utgifter? Gitt at de for det første faktisk kan bli ufrivillig kastet ut og for det andre vil måtte betale gebyrer knyttet til selve utkastelsen kan deres handlinger ikke antas å være rasjonelle. Men kan vi si noe mer om deres handlingsvalg ut over dette? Med andre ord; Hvorfor betaler mange ikke husleien, gitt at de har økonomisk evne til det og at de ønsker å bli boende?

Årsakene til dette kan være mange. Å vise til "disponeringsvansker" kan av og til syntes litt for enkelt eller omfattende.

I en landsrepresentativ intervjuundersøkelse om norske husholdningers økonomi drøftet imidlertid NOVA høsten 1995 nettopp spørsmålet om hvorvidt husholdningene betalte sine regninger i rett tid og eventuelt hvorfor ikke (Gulbrandsen 1999). Studien viste at en av tre husholdninger ikke betalte sine regninger i tide. Det interessante var at økonomiske forhold ved husholdningen i liten grad forklarte hvorfor noen betalte for sent. Familieinntekt hadde ingen betydning. Gjeld hadde en viss betydning. Med økende gjeld var det flere som betalte for sent. Men betydningen av gjeld falt bort dersom en tok hensyn til antallet lån.

Flest sene betalere var det blant de som enten ikke hadde bil eller som hadde bil av beskjedent verdi, og blant de som ikke hadde investert i bolig, altså leieboerne. De husholdningene som hadde opplevd dramatiske endringer som samlivsbrudd eller arbeidsledighet økte sin sannsynlighet for å betale sine regninger sent.

Studien ble gjentatt av NOVA i 1997 og de fant et stabilt mønster. Mens 34 prosent av husholdningene i 1995 hadde betalt minst en regning for sent, var det i 1997 38 prosent som ga uttrykk for det samme. Økningen var blant de som ga uttrykk for å ha en relativt god økonomi.

Yngre var mer tilbøyelig til å betale for sent enn eldre. Leieboere var imidlertid ikke overrepresentert blant de som betalte sent i 1997. Det som viste seg som en viktig årsak til grunn for betalingsdisiplin, var det som i rapporten ble kalt personlig moral. Betalingsvilje syntes viktigere enn betalingsevne.

I den grad disse resultatene lar seg overføre til det å betale husleien, kan altså betalingsvilje eller hva vi litt upresist kan kalle "betalingsmoral" være noe av problemet i forhold til det å betale inn husleien. Nå har ikke vi data på individplan her, så vi kan ikke trekke slutninger om årsaker ut fra den informasjon vi sitter med. Men, i den grad mange av de som blir begjært utkastet og som faktisk også blir det, har tilstrekkelige midler til å klare å betale husleien og andre forpliktelser, kan vi i hvert fall reise spørsmålet om holdninger ikke er en viktig del av de problemer vi har avdekket i forhold til manges disponeringsproblemer?

## **5.5. Sammenhengen mellom de individuelle betingelsene for en utkastelse og de utløsende årsakene**

Så langt har vi i særlig grad vært fokusert på de betingede årsakene til utkastelser. Spørsmålet er imidlertid hvordan disse ulike individuelle kjennetegnene vil kunne utløse en utkastelse. Generelt er det rimelig å anta at det som utløser en utkastelse i mange tilfeller vil være en endring i disse individuelle egenskapene. Og det er særlig et forhold som i denne forbindelsen vil være relevant, nemlig forholdet mellom beboerens behov og beboerens ressurser, og den enkeltes handlingsvalg i forhold til den situasjonen dette innebærer. Innunder dette behovsbegrepet kommer alle de forhold som har betydning for den enkeltes boligbehov. Dette kan være seg forhold som husholdstørrelse, alder og sosialsituasjon. Til ressursbegrepet hører den enkeltes inntekt, arbeidssituasjon, helse, rusituasjon med videre. Viktig her er imidlertid endringer i disse to størrelsene vil øke eller redusere sannsynligheten for at det skal komme til konflikter i boligforholdet.

I denne forbindelse kan vi som Korpi i hans studie fra 1973 dele opp de utløsende årsakene til grunn for en utkastelse som enten behovsøkende og/eller ressursminskende faktorer (Korpi 1973). Slike endringer hos beboeren kan i mange tilfeller være de mer umiddelbare omstendighetene til grunn for en krise i et leieforhold. Dette betyr at de umiddelbare omstendighetene til grunn for en utkastelse i mange tilfeller utelukkende skyldes forhold knyttet til leietaker. Men når det først er oppstått en situasjon med skyldig husleie, vil også huseiers handlingsmåte være viktig. Det vil i de alt overveiende tilfellene være husverten som setter i gang en prosess. Unntak kan blant annet knyttes til tilfeller med husbråk og annen sjenerende adferd. I slike tilfeller kan naboer for eksempel søke å få realisert en utkastelse. Men også i slike tilfeller vil henvendelsene først skje til huseier, som da kan velge hva han eller hun ønsker å foreta seg. Huseierens innstilling og holdning til de utkastningstruede vil her være av betydning, eller med andre ord i hvilken grad huseier er innstilt på å inngå ett kompromiss eller hvor tålmodig vedkommende er til å avvente i forhold til den som er skyldig husleie.

## **5.6. Handlingsmuligheter for den enkelte som er truet av utkastelse**

Dette leder også over til spørsmålet om handlingsmuligheter for det enkelte hushold som faktisk er utkastningstruet. Hvordan kan husholdet handle for å påvirke risikoen for å bli kastet ut (Stenberg 1990)?

Dette er både et interessant og relevant spørsmål i forhold til å forstå bakgrunnen for antallet utkastelser i norske kommuner. Den enkeltes handlingsmuligheter vil blant annet avhenge av hvorvidt utkastelsene utløses som følge av endringer i ressursituasjonen eller skjer som følge av bevisste valg og individuelle adferdsmønstre. Utkastelser som følge av økonomiske problemer innebærer en fokusering på fattigdomsproblemer. I den grad dette dreier seg om endringer i ressursituasjonen som for eksempel inntektssvikt, arbeidsledighet med videre blir problemløsningen i sterkere grad avhengig av blant annet det sosiale hjelpeapparatet. Dette innebærer at den enkeltes handlingsmuligheter blir sterkere knyttet til instanser utenfor egen kontroll. Utkastelser med bakgrunn i individuelle handlingsmønstre har mer fokus på individers personlige egenskaper. I den grad utkastelsene har sammenheng med personlige problemer knyttet til misbruk av rusmidler av ulikt slag, kriminalitet, ulike former for utagerende adferd som gir seg utslag i husbråk med videre, kan handlingsmulighetene også

være relativt begrenset. Igjen vil en i mange tilfeller bli avhengig av hjelp fra det offentlige, om enn på en annen måte enn ved økonomisk relaterte forandringer.

Som nevnt ovenfor handler imidlertid utkastelser også fra tid til annen om rasjonelle valg i forhold til betaling av husleien og med det holdninger til å innrette seg etter husordensregler, ryddighet i forhold til regninger og liknende. I slike tilfeller vil den enkeltes handlingsmuligheter mer være til stede og den enkelte er i større grad medvirkende til sin egen utkastelse.

Skillet mellom økonomi og individuelle handlingsmønstre som to kategorier av utløsende årsaker til utkastelser kan imidlertid være uklart av flere grunner. For det første vil det være klare sammenhenger mellom den enkeltes økonomiske situasjon og ulike sider ved handlingsmønstre. For eksempel er det sannsynlig å anta at selv om alkoholmisbruk både forekommer blant lavinntektsgrupper og høyinntektsgrupper, så bor lavinnteksgruppene oftere i leide boliger enn høyinnteksgruppene. Dette gjør de mer utsatte for utkastelse enn høyinntektsgrupper, selv om deres personlige handlingsmønstre er det samme. Antakelsen er med andre ord at avvikende handlingsmønstre knyttet for eksempel til høyt alkoholkonsum får større konsekvenser for lavinntektsgruppers bosituasjon enn høyinntektsgruppers, fordi lavinntektsgrupper oftere bor i leide boliger. Denne interessante hypotesen får vi ikke mulighet til å drøfte i sin fulle bredde i denne undersøkelsen, men vi vil nærme oss den ved å blant annet skille mellom nettopp økonomi og ulike avvikende handlingsmønstre som grunnlag for utkastelser i Oslo og Trondheim. For det andre vil det også ofte være vanskelig å skille ut den egentlige årsaken til grunn for en utkastelse. Ofte vil husleierestans være det fellende kravet mot leietakeren. Det er imidlertid sannsynlig at årsaken til at husleien ikke er betalt ofte vil ha sammenheng med uryddige handlingsmønstre hos leietaker. Den enkelte har kanskje ikke betalt husleien fordi vedkommende ikke har klart å holde orden i egen økonomi, og ikke fordi økonomien i og for seg er vanskelig. En huseier kan også benytte en måneds manglende betalt husleie som grunnlag for å få kastet ut en leietaker som på andre måter har vist seg vanskelig.

Spørsmålet er nå hvordan de mer utløsende årsakene til utkastelser kommer til uttrykk. Dette drøfter vi i neste kapittel der vi spør etter de konkrete utløsende årsakene til utkastelsene i våre større byer, men igjen med spesiell vekt på Oslo og Trondheim.

## 6. Utløsende årsaker til utkastelser

Som vist til tidligere kan årsakene til utkastelsene være komplekse og avhengig av mange faktorer. Det er snakk om bakenforliggende og grunnleggende økonomiske, sosiale og psykologiske forhold, som til syvende og sist kommer til uttrykk ved at en person kommer i fare for å bli kastet ut av sin bolig. Her i dette avsnittet skal vi fokusere på hva som faktisk er de mer utløsende årsakene til en trussel om utkastelse og i neste omgang realiseringen. Og vi spør; Hva er de konkrete utløsende årsakene i forhold til begjæring om utkastelse og selve realiseringen? Og; I hvilken grad kan vi ut fra de utløsende årsakene trekke slutninger om de underliggende mekanismene til grunn for utkastelsene?

Igjen vil vi rette søkelyset på noen utvalgte større byer først, før vi tar for oss situasjonen i Oslo og Trondheim mer detaljert.

### 6.1. Generelt om årsakene til utkastelser i våre større byer

Den vanligste utløsende årsaken til utkastelser oppgis fra namsmennene i flere av våre større byer å være skyldig husleie. Bortimot 80 prosent av alle utkastelser utløses av husleierestanser. Dette kommer også frem i tabell 7 som uttrykker andelen utkastelser som utløses av husleierestanser i noen av våre største byer. Resten av utkastelsene utløses da i hovedsak hva vi har kalt kontrakt, og som er andre brudd på leiekontrakten enn manglende husleiebetaling eller at leiekontrakten har gått ut. Da det flere steder er vanskelig å fremskaffe oversikter over grunnlaget for utkastelsene over tid, uten å måtte gå i hver enkelt sak, er bare et utvalg byer representert i tabellen.

**Tabell 7. Andelen utkastelser som utløses av husleierestans i noen utvalgte byer, i årene 1995 til 1999. Merk andelen gjelder andelen restanser i forhold til faktisk realiserde utkastelser.**

	1995	1996	1997	1998	1999
Oslo	80-85*	80-85*	80-85*	80-85*	80-85*
Trondheim	70-3	76.6	63.7	63.7	62.5
Stavanger	80.0	79.9	79.9	79.8	79.8
Fredrikstad*	86.6	81.2	78.5	80.0	78.9
Tromsø	99.3	99.0	99.1	100	100
Drammen	90.4	90.2	92.2	82.3	87.8

\*Eksakte tall vil ikke være mulig å fremskaffe for Oslo. Namsmannen anslår at andelen husleierestanser er på omlag 80 til 85 prosent over hele 1990-tallet og at det i løpet av denne perioden har skjedd får endringer.

Kilde: Namsmannen i de respektive byene.

Som denne tabellen indikerer er den alt overveiende delen av utkastelser utløst av skyldig husleie. For alle byene er andelen husleierestanser meget høy i hele andre halvdel av 1990-tallet. Andelen er også meget stabile. I Tromsø er husleierestansene nærmest enerådende som utløsende årsak. Også i Drammen i årene 1995 til 1997 er andelen utkastelser utløst av skyldig husleie meget høy.



For både Oslo, Stavanger og Fredrikstad er andelene noe lavere, men også her utløses de fleste saker av skyldig husleie.

Tendensene i tabellen bekreftes også av namsmennene i andre byer. I Bodø hevder namsmannen at om lag 80 prosent av sakene utløses av en husleierestans. I Larvik oppgir namsmannen denne andelen å være over 90 prosent.

I de tilfellene det ikke er snakk om restanser vil en ha et langt større mangfold av utløsende grunner. Vi skal kort nevne noen hovedårsaker.

- Oppsigelser. En del utkastelser utløses av at kontrakten har løpt ut, men at leietakeren ikke har flyttet. Hvor vanlig denne årsaken er kan imidlertid variere. Både namsmannen i Bodø og i Larvik hevder at dette er sjelden tvangsgrunnlaget for en utkastelse.
- Vanskelig adferd. I noen tilfeller vil også adferd som enten er til sjenanse for naboer eller for huseier kunne være grunnlaget for utkastelse.
- Tvangssalg. Huset skal selges, og leietaker har ikke flyttet ut.
- I tillegg kan man få kjennelse for utkastelse i de tilfeller hvor det mangler hjemmel for å få kastet ut, jamfør tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2. I Oslo regner namsmannen med at rundt 5 % av utkastelsessakene har som grunnlag kjennelse fra domstol hvor utkastelse skal skje.

## 6.2. Nærmere om de utløsende årsaker til utkastelser i Oslo

Hva er så de viktigste utløsende forklaringene på utkastelser i Oslo?

Hos namsmannen i Oslo oppgis det altså at det er husleierestanser som i hovedsak er grunnlaget for en utkastelse. Slik oppleves det også ved de sosialkontorene i Oslo vi har kontaktet. Hos namsmannen opplyses det at mellom 80 og 85 prosent av utkastelsene i Oslo skyldes husleierestanser. Den direkte årsaken til at husleien ikke er betalt kan være mange. En mulighet er det rett og slett slik at det blir sendt utkastelsesvarsel etter meget kort tid. I slike tilfeller har sosialkontoret praksis for å snakke med utleier og komme til en ordning. Andre tilfeller er hvor leietaker er sosialklient, men glemmer å søke om penger til husleie.

Vi har tidligere vært inne på spørsmålet om bodyktighet som en mer underliggende betingelse for utkastelser. Blant sosialkontorene er det ikke få saker som handler om dette. Klienten kan av ulike grunner ha vansker med å bo i en selvstendig bolig uten tilsyn. Dette kan handle om hygiene, utagerende adferd eller det kan handle om husbråk og uro. Ofte kan det også være en kombinasjon av bodyktighet og husleierestans. Manglende bodyktighet kan ofte resultere i et ”avslappet” eller uryddig forhold til det å gjøre opp for husleie.

En årsak kan også i følge namsmannen i Oslo være at leiekontrakten har løpt ut.

I forhold til årsaker til utkastelser i Oslo har det skjedd liten endring over tid.

Vi har tidligere vært inne på dette med gjentakelser som et særlig problem i Oslo. Ved slike gjentakelser er problemet ofte meget sammensatt. Da er vi inne på den drøftingen vi gjorde i

avsnittet over i forbindelse med de grunnleggende årsaker eller problemer til grunn for en utkastelse.

Blant de større private utleierne opplever Thon eiendom at det først og fremst er misligholdt husleie som er utløser en utkastelse hos dem. Dette gjelder i bortimot 99 prosent av tilfellene, i følge Thon eiendom. En annen ting er at den underliggende årsaken kan være en annen. Men i de tilfellene det i tillegg til noe annet dukker opp en manglende husleie, er en mindre villig til å vise medgjørighet i selve innkrevingen. De mest vanlig tilleggsproblemer Thon her viser til er blant annet husbråk eller andre atferdsproblemer, eller at en gjentatte ganger har hatt problemer med å få inn husleien.

Også hos Boligbedriften i Oslo er det flest utkastelsessaker som utløses av husleierestanser. Dette på tross av at mange av Boligbedriftens leieboere har mer sammensatte problemer og at husbråk og andre adferdsvansker til en viss grad vil være oftere forekommende blant boligbedriftens leieboeren enn blant de som er bosatt i private utleieboliger. På spørsmål om omfanget av husbråk og liknende som utløsende årsak til utkastelser, svarer imidlertid vår kilde i Boligbedriften at det skal mye til for at en leietaker blir kastet ut på et slikt grunnlag. Rutinene rundt dette er omstendelige og dokumentasjon på at det faktisk foreligger et problem er helt nødvendig.

Som oftest begynner en slik sak som en klagesak fra en av naboene eller gårdsstyret. Boligbedriften må da undersøke hvorvidt dette for det først er sant, og om uroen er belastende nok til at klagen kan sies å være berettiget. Dette punktet er veldig viktig. Hvis Boligbedriften går til utkastelsessak mot en leieboer på grunnlag av en klage og taper i Namsretten, kan forholdene bli vanskeligere i gården etter klagesaken enn de var før. Dokumentasjonen bør være så konkret som mulig. Og da snakker vi om klokkeslett for bråket og så videre. I mange kommunale boliger benyttes imidlertid Securitas, og de kan i noen tilfeller benyttes til å dokumentere omfanget av husbråket.

I mange tilfeller kan husbråket representere en trussel mot andre beboere i gården. I slike tilfeller kan en selvfølgelig true de som forårsaker uroen med oppsigelse hvis forholdene ikke roer seg. I forhold til omfanget av klager, som karakteriseres som stort, er det få saker som ender som utkastelsessaker.

### **6.3. Nærmere om årsaker til utkastelser i Trondheim**

Også i Trondheim er misligholdt husleie den vanligste utløsende årsaken til utkastelser. I følge namsmannen i Trondheim kan hele 70 prosent av tilfellene tilskrives dette. Nest størst er utgåtte kontrakter. I Trondheim har de 4 til 5 hevinger i året. Frem til mai i 2000 var 1 av de til da 36 utkastelsene på grunn av oppsigelse.

Resten av utkastelsene skyldes ulike andre forhold som beskrevet tidligere.

Hos Trondheim og omegn boligbyggelag antar vår kilde at rundt 98 prosent av utkastelsene skyldes restanser. Andre årsaker knyttet til kontrakt er sjelden hos boligbyggelaget i Trondheim.

#### **6.4. Oppsummerende om de utløsende årsaker til utkastelser**

Hva som eventuelt er de underliggende årsakene til utkastelsene kommer i liten grad til uttrykk i de mer offisielle forklaringene. Den alt overveiende delen av utkastelsene utløses av husleierestanser. Andelene som tilskrives dette er nesten enerådende i byer som Drammen og Tromsø. Men er også de vanligste utløsende årsakene i Oslo og Trondheim. Det er liten systematisk oversikt over i hvilken grad husleierestanser forekommer i kombinasjon med andre mer individrettede vansker, som funksjonsdyktighet i et selvstendig boforhold og annet. Forekomsten av utkastelser som skyldes atferdsvansker og husbråk er mer sporadiske. Det er således rimelig å slutte at det bak de mange husleierestansene ligger en rekke ulike problemer hvor disponeringsvansker bare vil være en av flere.

## **7. Omfanget av utkastelser i våre større byer**

Ovenfor har vi altså pekt på at betingelsene for at personer blir kastet ut av sine boliger er meget sammensatte. Selv om de mer utløsende årsakene i hovedsak vil være knyttet til husleierestanser, har vår studie så langt sannsynliggjort at det ligger et komplekst psykososialt, økonomisk og kulturelt årsakskompleks til grunn for både sannsynligheten for å bli begjært kastet ut og videre å faktisk bli kastet ut.

Men på tross av disse komplekse underliggende betingelsene for utkastelser, finner vi få variasjoner de større byene imellom med hensyn til de utløsende årsakene, som stort sett er knyttet til husleierestanser.

I dette avsnittet skal vi forfølge forholdet mellom de større byene noe nærmere og spørre om det er mulig å avdekke noen systematiske variasjoner de større byene imellom med hensyn både til antallet begjærte utkastelser og antallet som blir gjennomført.

Vi har tidligere sett at selv om det å bli truet med utkastelse ikke oftest er rettet mot de som er mest sosialt marginalisert, så er det en overhyppighet blant de som blir kastet ut av sosialt utsatte grupper. Dette er grupper som vanligvis trekker mot de større byene og vi kan derfor anta at det vil være en overrepresentasjon av sosialt vanskeligstilte jo større byen er. I tråd med dette kan en også anta at jo større en by vil være, jo flere vil ende opp i vansker i sine boforhold og med det være disponert for å komme i utakt med leiekontrakter.

Gitt disse antakelsene er spørsmålet: Er det noen systematiske forskjeller mellom de større byene her i landet med hensyn til antallet begjæringer om utkastelse?

Og i fortsettelsen av dette: Er det slik at jo større byen er, jo høyere andel av begjæringene om utkastelse ender opp som utkastelse?

Disse spørsmålene vil vi drøfte i dette avsnittet, hvor vi gjengir et materiale basert på byer over 40 000 innbyggere pr 1/1 1999, med unntak av Bergen og Skien. For å få frem utviklingen over litt tid benytter vi materiale for tiden 1995 til 1999.

### **7.1. Antall begjæringer om utkastelser i våre større byer**

I følge årsmeldingen for 1999 fra namsmannen i Oslo har antallet begjæringer om utkastelse gjennom hele nittitallet vært relativt stabilt på rundt 5000 i året. Denne stabiliteten er meget interessant, gitt de markerte endringene som har skjedd i boligmarkedet i Oslo i løpet av denne tiden. Vi sikter da i første rekke til mangelen på boliger, med stigende leier som resultat. I Trondheim har antallet begjæringer vært litt mer ustabil. I 1992 var antallet begjæringer om utkastelse på 725. Etter dette var det, med unntak av 1997, en, om enn noe ustabil, nedgang frem mot slutten av 1990-tallet. I 1999 var antallet begjæringer om utkastelser i Trondheim 639.

I 1999 mottok namsmannen i Oslo 5119 saker mot 4793 i 1998. Økningen på 6.7 prosent er dramatisk sammenliknet med landet som helhet, hvor det var en reduksjon fra 12 662 saker i 1998 til 12 458 i 1999. Denne reduksjonen var på 1.6 prosent.

Utviklingen i antallet begjæringer om utkastelser i våre større byer kommer til uttrykk i tabell 8. Tabellen gjengir tall for alle byer som pr 1/1 1999 hadde et innbyggertall over 40 000 innbyggere. Bergen og Skien er dessverre ikke med i tabellen, da det ikke var mulig å få fremskaffet data fra disse to byene.

**Tabell 8. Antallet begjæringer om utkastelser i noen av landets største byer i tiden 1995 til 1999. Byene er ordnet etter størrelse pr 1/1 1999. 1)**

	1995	1996	1997	1998	1999
Oslo	4946	5020	4954	4793	5119
Trondheim	725	588	641	410**	653
Stavanger	400	309	354	358	327
Kristiansand	284	226	243	238	195
Fredrikstad	80	83	78	77	108
Tromsø	291	208	225	192	229
Drammen	283	237	231	244	239
Sandnes	51	56	60	47	66
Sarpsborg	*	*	*	109	81
Bodø	125	113	111	102	103
Larvik	66	71	59	64	73

Kilde: Namsmannen i de ulike kommunene

\* Sarpsborg har blitt fusjonert til storkommunen Sarpsborg 1/1 98. Før dette ble tvangsforretninger avholdt av lensmennene separat i Tune og Varteig lensmannsdistrikt, samt separat for Sarpsborgs del av Underfogden.

\*\* Nedgangen i 1998 skyldes at Trondheim og Omegn Boligbyggelag ikke fikk sendt begjæringer grunnet dataproblemer.

1) Tabellen omfatter alle byer i Norge over 40 000 innbygger i 1999, med unntak av Bergen og Skien.

Som denne tabellen gir uttrykk for er det betydelig variasjoner i antallet begjæringer om utkastelser de større byene imellom og ikke minst når det gjelder utviklingen i løpet av siste halvdel av 1990-tallet. Som vi ser av tabellen har det imidlertid for Oslo vært stor stabilitet i antallet begjæringer om utkastelser gjennom hele perioden. Dette gjelder også Drammen, Larvik og Bodø. I Fredrikstad har antallet vært stabilt helt frem til årsskiftet 1998-1999, hvor antallet begjæringer om utkastelser viste en klar økning. Dette gjelder også i noen grad Sandnes, selv om utviklingen i antallet begjæringer der har vært mer variabelt. For Kristiansand har antallet begjæringer gått klart ned fra 1998 til 1999. I årene mellom 1995 til 1998 har reduksjonen i Kristiansand vært mer moderat.

En by som har hatt en litt spesiell utvikling er Tromsø. Her har antallet begjæringer om utkastelser gått ned ganske kraftig i årene fra 1995 til 1998, fra 291 i 1995 til 192 i 1998. Et unntak var imidlertid 1997, da det var en svak økning igjen. Men i 1999 har trenden snudd og antallet begjæringer har økt fra 192 til 229.

## 7.2. Andel begjæringer om utkastelser pr 1000 innbygger i våre større byer

For å kunne vurdere i hvilken grad det er noen sammenheng mellom bystørrelse og antall begjæringer om utkastelser må vi imidlertid gjøre tallene mer sammenliknbare. Vi har her valgt å sette antall begjæringer om utkastelser i forhold til innbyggertall og tabell 9 angir antall begjæringer om utkastelser pr 1000 innbygger for de større byene her i landet. For merknader til tabellen og de byene som er med vises til fotnote til tabell 8.

**Tabell 9. Antallet begjæringer om utkastelser i noen av landets største byer i tiden 1995 til 1999 målt pr 1000 innbygger. Byene er ordnet etter størrelse. 1)**

	1995	1996	1997	1998	1999
Oslo	10.4	10.2	10.0	9.5	10.1
Trondheim	5.0	4.0	4.4	2.8**	4.4
Stavanger	3.8	2.9	3.3	3.3	3.0
Kristiansand	4.1	3.2	3.4	3.3	2.7
Fredrikstad	1.2	1.2	1.1	1.1	1.6
Tromsø	5.2	3.6	3.9	3.3	3.9
Drammen	5.3	4.4	4.3	4.5	4.3
Sandnes	1.0	1.1	1.2	0.9	1.2
Sarpsborg	*	*	*	2.3	1.7
Bodø	3.1	2.8	2.7	2.5	2.5
Larvik	1.6	1.8	1.4	1.6	1.8

Kilde: Namsmannen i de ulike kommunene og statistisk årbok

1) For merknader til materialet, se tabell 8

Som tallene viser er har Oslo som den største byen den klart høyeste andelen begjæringer om utkastelse målt pr innbygger, sammen liknet med de øvrige byene som er med i tabellen. Avstanden til de andre byene må generelt karakteriseres som betydelig over hele siste halvdel av 1990-tallet.

Sammenliknet med landet som helhet er Oslo i en særstilling når det gjelder antallet begjæringer om utkastelser. Namsmannen i Oslo mottar 41.1 prosent av alle fravikelsessakene i landet, men har ikke mer enn 11.3 prosent av befolkningen her i landet (Kilde: Årsmeldingen for 1999 fra namsmannen i Oslo).

Som den nest største byen i materialet<sup>1</sup> har Trondheim en andel på knapt det halve av Oslo. Sett i lys av en antakelse om at utsatte grupper i større grad trekker til storbyene og at sosiale problemer i tillegg ser ut til å være selvforsterkende, kan denne forskjellen til en viss grad tolkes i et slikt perspektiv. Mønsteret brytes imidlertid når vi trekker inn en by som Drammen, som i 1999 hadde snaut en tredjedel av Trondheims befolkning, men som ligger på samme nivå som Trondheim i andelen utkastelser pr 1000 innbygger. Drammen etterfølges tett av Tromsø, som er en by med et innbyggertall noen tusen over Drammen. En mulig forklaring på dette uklare mønsteret for de mellomstore byene kan være at en må opp i en befolkningsstørrelse i nærheten av Oslos før effektene av sosiale problemer forsterker hverandre i en slik grad at det blant annet gir seg utslag i antallet begjæringer om utkastelser.

<sup>1</sup> Det har dessverre ikke vært mulig å fremskaffe data fra Bergen som i landsmålestokk er den nest største byen i Norge. Heller ikke Skien har det vært mulig å få frem tall for.

Interessant er det også at Stavanger som den tredje storbyen i materialet, også ligger relativt lavt i andelen begjæringer om utkastelse. Også en by som Sandnes har svært få begjæringer, enda dette er en by som med sine vel 52 000 innbyggere i 1999, nesten er på størrelse med Drammen.

Blant de minste byene i utvalget ligger Bodø og Larvik, som begge hadde litt i overkant av 40 000 innbyggere i 1999. Bodø ligger imidlertid på nesten samme nivå som Kristiansand, som hadde nesten to ganger så mange innbyggere.

Et annet interessant trekk i tabellen er den påfallende stabiliteten i andelen begjæringer om utkastelser som preger de fleste av byene som er med i denne studien. Dette er særlig interessant når vi samtidig vet at prisstigningen på boliger har vært til dels dramatisk i samme tidsperiode. Dette gjelder spesielt for Oslo. Dette har også presset leiemarkedet, som i hovedsak har fulgt prisveksten innenfor leiemarkedet. Isolert sett skulle dette tilsi at folks betalingsproblemer skulle tilta, gitt at inntektsnivået ikke steg tilsvarende, noe det ikke har gjort.

Vi finner altså liten støtte får en generell antakelse om at andelen begjæringer om utkastelse øker med byens størrelse utover den sterke Osloeffekten som vi finner i dette materialet. Dette kan kanskje indikere at andelen i en sosialt utsatt situasjon i en by må komme over en viss størrelse før problemene blir selvforsterkende i en grad som har betydning for antallet utkastelser. Alternativt kan en også anta at en by må opp på Oslos størrelse for nettopp ha den tiltrekningskraften på utsatte grupper som storbyer ofte har, og som derigjennom vil kunne gi seg utslag i en høyere andel som har vansker med å overholde boligkontrakter. Igjen må det imidlertid presiseres at dette poenget ikke må overdrives i det de mest vanskeligstilte sosialt sett ikke ser ut til å utgjøre hovedtyngden blant de som kastes ut av sine boliger.

### **7.3. Antallet gjennomførte utkastelser er langt lavere enn antallet begjæringer**

Spørsmålet er da først: I hvilken grad ender begjæringene om utkastelser i faktiske utkastelser? Og for det andre: Vil vi ha å gjøre med en storbyeffekt, hvor antallet realiserte utkastelser i forhold til antallet begjæringer er høyere jo større byen er?

Disse problemstillingene vil vi drøfte i dette avsnittet.

#### **7.3.1. Antallet gjennomførte utkastelser i våre større byer**

Antallet utkastelser som gjennomføres ligger imidlertid betydelig lavere enn antallet begjæringer. Dette kommer frem i tabell 10 som gir antallet gjennomførte utkastelser i årene fra 1995 til 1999.

**Tabell 10. Antallet gjennomførte utkastelser i noen av landets største byer i tiden 1995 til 1999. 1)**

	1995	1996	1997	1998	1999
Oslo*	999	898	802	642	875
Trondheim	62	77	56	69	48
Stavanger	65	77	67	65	66
Kristiansand	49	27	35	44	20
Fredrikstad	15	16	14	15	19
Tromsø	45	50	37	70	61
Drammen	82	82	73	50	59
Sandnes	29	23	21	16	31
Sarpsborg	*	*	*	9	11
Bodø	27	17	22	13	20
Larvik	10	15	10	21	19

Kilde: Namsmannen i de ulike kommunene

1) For merknader til materialet, se tabell 8

\* Antallet gjennomførte utkastelser er regnet ut fra en prosentandel og avrundet. Dette gjør anslaget noe omtrentlig.

Tabellen gir uttrykk for det faktiske antallet gjennomførte utkastelser i årene 1995 til 1999 for noen av landets større byer.

Flest utkastelser er det i Oslo. Antallet har avtatt jevnt frem til 1998. I 1999 skjedde det imidlertid en økning igjen. Som tabellens nest største by er det interessant at antallet utkastelser i Trondheim i hele perioden, med unntak av 1998, ligger under Stavanger i antall. For verken Trondheim eller Stavanger er det noen klar avtakende tendens i perioden. Antallet utkastelser syntes heller å variere fra år til år.

Denne mangelen på stabil trend i antallet utkastelser går også igjen for Kristiansand, Fredrikstad og Larvik. For både Tromsø og Sandnes har det imidlertid vært en økning i antallet utkastelser igjen mot slutten av 1990-tallet. Dette gjelder også for Drammen, hvor antallet utkastelser har avtatt jevnt i årene 1995 til 1998.

Ved å sammenlikne tallene i tabell 10 med tallene i tabell 8 viser det seg at antallet gjennomførte utkastelser er langt lavere enn det antall som begjæres. Dette betyr at langt de fleste begjæringene om utkastelse løser seg på annen måte enn ved gjennomføring av utkastelsen. Snarere viser det seg at flesteparten av de begjærte utkastelsene løser seg ved såkalt heving, det vil si på annen måte enn ved at utkastelsen iverksettes. Dette innebærer at saken er løst uten at utkastelse ble nødvendig. Grunnen til dette kan være for eksempel at leietakeren flyttet, eller at husleie ble betalt slik at utkastelse ikke lengre er aktuelt.

Årsakene til de markerte forskjellene i både antallet utkastelser i siste halvdel av 1990-tallet og variasjonene i hvordan dette har utviklet seg i denne perioden, går utover hva denne studien generelt vil kunne svare på. Vi har så langt først og fremst drøftet situasjonen i Oslo og Trondheim. Problemsituasjonen i disse to byene vil nok imidlertid også ha overføringsverdi i forhold til de andre større byene som er med i tabellen ovenfor.



### 7.3.2. Andelen gjennomførte utkastelser i forhold til antallet begjæringer

I hvilken grad andelen gjennomførte utkastelser i forhold til de begjærte varierer med bystørrelse får vi et inntrykk av i tabell 11. Denne tabellen viser andelen faktisk utkastelser i forhold til antallet begjæringer om utkastelser.

**Tabell 11. Andelen utkastelser i forhold til antallet begjæringer om utkastelser i noen av våre største byer i årene 1995 til 1999. 1)**

	1995	1996	1997	1998	1999
Oslo	20.2	17.9	16.2	13.4	17.1
Trondheim	8.5	13.0	8.7	16.8	7.3
Stavanger	16.2	24.9	18.9	18.1	20.1
Kristiansand	17.2	11.9	14.4	18.4	10.2
Fredrikstad	18.7	19.2	17.9	19.4	17.5
Tromsø	15.4	24.0	16.4	36.4	26.6
Drammen	16.9	34.5	31.6	20.4	24.6
Sandnes	56.8	41.0	35.0	34.0	46.9
Sarpsborg	*	*	*	8.2	13.5
Bodø	21.6	15.0	19.8	12.7	19.4
Larvik	15.1	21.1	16.9	32.8	26.0

Kilde: Namsmannen i de ulike kommunene

1) For merknader til materialet, se tabell 8

Som tabell 11 viser er det liten sammenheng mellom andelen begjæringer som iverksettes og bystørrelse. Snarere er det i de mellomstore og mindre byene andelen gjennomførte utkastelser er høyest. Særlig høyt er andelen iverksettelse i Sandnes, der nesten en av to begjæringer om utkastelser i 1999 løses i form av en utkastelse. Også i Tromsø, Larvik og Drammen er andelen høye. I Oslo hvor 17 prosent av begjæringene om utkastelse i 1999 gjennomføres, kommer meget moderat ut. Lavest ligger Trondheim, med under 10 prosent i deler av perioden. Det er også interessant at en by som Trondheim i 1999 har under halvparten så mange realiserte utkastelser som Stavanger, all den tid Trondheim har om lag 50 000 innbyggere mer.

Et annet interessant trekk ved tabellen er at det er liten systematisk utvikling over tid i andelen begjærte utkastelser som faktisk iverksettes. Ingen av byene som her er med viser noen entydig utvikling i tiden fra 1995 til 1999. Snarere varierer andelen til dels betydelig fra år til år for enkelte av byene.

De til dels høye andelen av begjæringene om utkastelse som resulterer i en utkastelse i byer som Sandnes, Tromsø og Drammen, kan være et uttrykk for at i den grad det er betalingsproblemer som er den utløsende årsaken til utkastelsestrusselen, er disse reelle nok. At så vidt høy andel av de begjærte utkastelsene også gjennomføres, kan bety at selv om dårlige betalere blir truet med utkastelse, så er de enten ikke å stand til eller villige til å betale sin skyldige husleie.

Generelt kan imidlertid den høye andelen av sakene som løser seg uten at utkastelsene blir gjennomført i byer som Trondheim, Kristiansand, Bodø og Sarpsborg, kanskje tolkes som en støtte til antakelsen om betalingsdisiplin og disponeringsvansker er av betydning for hvorvidt husleien blir betalt eller ikke. I disse byene kan en mulighet være at den utkastelsestruede offere er i stand til å betale når vedkommende fikk et tilstrekkelig stort press på seg. På den

annen side kan saker også løses ved at leietaker flytter eller at konfliktforholdet mellom leietaker og utleier på annen måte løser seg.

En annen mulig årsak til at det er så store variasjoner i andelen begjærte utkastelser mellom disse byene er at det er institusjonelle variasjoner i forhold til hvordan sakene behandles i de ulike byene. I et slikt perspektiv blir det interessant at det i Trondheim, hvor så vidt mange saker løser seg uten at utkastelsene blir iverksatt, er etablert rutiner rundt selve utkastelsesprosessen som blant annet avviker fra rutinene en følger i Oslo. En viss betydning kan det således ha, i hvert fall for Trondheims del, at den utkastelsestruede følges tett opp av sosialetaten. Villigheten til namsmannen i Trondheim til å få partene i tale før en utkastelse iverksettes, vil også kunne ha betydning. Således kan det hende at Trondheim ved for eksempel sine annerledes rutiner for problemløsning enn hva som er gjeldende i Oslo, kan ha betydning for utfallet av sakene.

#### **7.4. Utkastelser i storbyer her i landet**

Det viser seg altså at det er få systematiske variasjoner mellom de større byene her i landet i forhold til både antallet begjæringer om utkastelser og det antall av utkastelsene som iverksettes. Oslo skiller seg imidlertid klart ut i antall begjæringer om utkastelse. De andre byene imellom er det imidlertid ingen systematiske variasjoner avhengig av bystørrelse.

Et annet funn er at av de utkastelser som begjæres, er det fåtall som iverksettes. Her er det imidlertid store variasjoner byene imellom, men vel og merke ikke i forhold til størrelse. Mindre byer har langt høyere gjennomføringsandel enn større byer som Stavanger, Trondheim og Oslo. Dette indikerer at det her er andre prosesser gjeldende enn bystørrelse som er av betydning for både antallet begjæringer om utkastelser og også andelen som gjennomføres. Rutiner rundt selve utkastelsesprosessen kan her ha innflytelse.

## **8. Hjelpeapparatet i forhold til utkastelser**

Det eksisterer ikke noe egentlig hjelpeapparat som står klar til å hjelpe de som blir truet med utkastelse. De som måtte trenge hjelp er i hovedsak henvist til å benytte det allerede eksisterende hjelpeapparatet innenfor sosialtjenesten, og det vil i praksis si sosialkontorene. Som vi har sett er det også disse som naturlig knyttes til prosessen av namsmannen, først og fremst ved å bli informert om at en utkastelse er forestående. Men hva kan egentlig sosialkontorene gjøre i slike saker? I hvilken grad ser de det som sin oppgave å avverge utkastelser og i hvilken grad er det mulig innenfor de rutiner og ordninger sosialkontorene arbeider etter? Dette skal vi se litt nærmere på i dette avsnittet.

### **8.1. Hva kan sosialkontorene gjøre i forhold til det å avverge en utkastelse?**

I forhold til å få hjelp og veiledning i utkastelsessaker, vil etablerte klienter kunne nyte fordelene av et klientforhold. I slike tilfeller kan sosialkontoret raskere komme frem til et vedtak fordi forarbeidet blir mer effektivt. Fra enkelte sosialkontorledere hevdes det at sakene kan løses på få dager om sosialkontoret finner å ville gå inn i saken og dekke for eksempel en husleierestans.

For personer uten et slikt klientforhold vil saken kunne stille seg annerledes. Disse må, i den grad de henvender seg til sosialkontoret, gjennomgå en saksbehandling basert på en utredning av personens økonomiske og sosiale situasjon. Dette vil ta tid. Det varierer noe i hvilken grad sosialkontorene oppsøkes av personer i utkastelsessaker uten at de allerede har et etablert klientforhold. Generelt kan dette ha sammenheng med at det er en viss terskel for å henvende seg til sosialkontoret og be om hjelp. En leder på et sosialkontor i Oslo hevdet at hennes oppfatning var at denne terskelen var høyere for folk som ikke er i et etablert klientforhold enn for de som allerede er innenfor systemet. I følge namsmannen i Oslo erfarer de ofte at personer som namsmannen åpenbart mener bør søke hjelp på sosialkontoret, ikke gjør det. Dette på tross av at namsmannen oppfordrer til det. Dette er personer som har klart seg selv og som har en stolthet knyttet til det å klare seg selv. For disse er i følge namsmannen i Oslo terskelen for høy for å be om hjelp.

Sosialkontorenes evne til å handle raskt i utkastelsessaker vil nok variere. I enkelte saker vil sosialkontorene kunne handle raskt og uten at rutiner legger noe hinder for dette. På den annen side vil det også være en mengde saker hvor nettopp sosialkontorenes forarbeide vil kunne være av en slik karakter at raske avgjørelser vil være en umulighet, eller i hvert fall langt på vei unntaket. Slik det blant annet oppfattes av både utleiery og ikke minst av namsmannen i både Oslo og Trondheim vil rask og umiddelbar problemløsning fra sosialkontorenes side oftere være unntaket enn regelen. I slike tilfeller vil den hjelp en kan få fra sosialkontoret bli langt mer betinget og avhengig av tid og sted.

Når dette er sagt må det også sies at langt fra alle som henvender seg til sosialkontoret i en utkastelsessak, ender som klienter. I følge en leder ved et større sosialkontor i Oslo er det i mange tilfeller mer nødvendig med råd og veiledning. Råd til å se muligheter for seg selv. Slik kan en også unngå å etablere et økonomisk klientforhold til sosialkontoret. I slike tilfeller kan en kanskje anta at sosialkontoret mer umiddelbart kan være til hjelp, men kan allikevel bli avhengig av timeavtaler og utredning fra sosialkontorets side, noe som igjen vil ta tid.

Ansvar for at sosialkontorene i mange tilfeller ikke kan hjelpe før det isolert sett er for sent, kan også for en del tilskrives den som søker hjelp. Både de saksbehandlerne og lederne ved ulike sosialkontor som vi har kontaktet, hevdet at i mange tilfeller oppsøker ikke den enkelte sosialkontoret før kort tid før selve utkastelsen skal finne sted. I hvilken grad dette representerer et hinder i forhold til at saken kan løses på en for klienten god måte vil variere. Selv om saksbehandlerne på sosialkontorene anses å være velvillig innstilt på å få til en løsning som kan hindre en utkastelse, vil det kunne være andre forhold som kan representere et problem eller hinder for at saken kan løses med svært korte frister.

I Trondheim hevdes det fra to saksbehandlere på et sosialkontor at selv om klientene som regel er meget sene med å henvende seg til dem, oppleves namsmannen der å være veldig fleksibel i forhold til det å få til en løsning. De er derfor av den oppfatning at namsmannen gjør hva han kan for å hindre en utkastelse og få til en løsning. Namsmannen i Trondheim har også vist seg villig til å stoppe en sak, i påvente av at sosialkontorene behandler saken.

## **8.2. Hva blir gjort fra sosialkontorenes side i utkastelsessaker?**

Hva kan så sosialkontorene gjøre når de får en henvendelse fra en person som står i fare for å bli kastet ut av sin bolig? Generelt blir det fremhevet fra sosialkontorene at hvilken hjelp de kan yte i stor grad nettopp avhenger av når klienten tar kontakt. Tidligere var det tilfeller der enkelte sosialkontor tok kontakt med klienten etter at de hadde fått en melding fra namsmannen. Dette er imidlertid ikke brukt i dag. Det viste seg nemlig at klientene oppfattet dette noe i retning av at sosialkontoret var ment å skulle ordne opp. Noe som ikke ble ansett å være det beste i alle tilfellene.

Først og fremst må det fremskaffes en time til samtale når klienten tar kontakt med sosialkontoret. Deretter blir det vanlig saksbehandling. Det er viktig å vurdere om det er andre muligheter i en sak enn utkastelse. Dette lar seg lettest gjøre hvis en har bedre tid. I alle tilfellene må imidlertid saken utredes på vanlig måte.

Slik enkelte saksbehandlere på flere sosialkontor både i Oslo og Trondheim fremlegger det, representerer ikke rutineene ved sosialkontoret noen direkte hinder for at strakstiltak kan settes i verk i forhold til en utkastelse. Slik disse saksbehandlerne oppfatter det kan de i enkelte tilfeller lage hastevedtak som er tilpasset sakens karakter. En handler i slike tilfeller etter egen oppfatning ofte mindre byråkratisk. Det gis uttrykk for at en forpliktende telefonsamtale ofte er nok.

Men selv om flere innenfor sosialtjenesten ikke ser rutiner som noe direkte hinder for at de kan tre inn på kort varsel i utkastelsessaker, poengteres det fra en leder ved et stort sosialkontor i Oslo at det vil kunne være forhold knyttet til selve effektueringen av vedtaket som kan hefte saken. Dette kan både gjelde utbetaling av penger, men også i forhold til det å finne frem til eventuelle andre løsninger som kan være til hjelp i situasjonen. Sosialtjenesten har imidlertid ikke ansvar for tildeling av boliger og må søke for klienten ved å henvende seg til bydelens boligkontor eller boligkonsulent. Det er disse som vedtar og fordeler boliger. I Oslo har alle bydelene enten boligkontor eller en boligkonsulent. Disse har ansvar for fordeling av de kommunale boligene. Sosialkontorene må henvende seg hit i tilfeller der de antar at en klient vil kvalifisere for kommunal bolig.

I noen tilfeller spiller sosialkontorene imidlertid en viss rolle i formidlingen av boliger. Flere saksbehandlere ved sosialkontorene i Oslo viser således til at de i noen tilfeller har personer som ikke er i stand til å sikre seg selv en god bolig, og som ber sosialkontoret om hjelp. I slike tilfeller kan sosialkontoret via sine kontakter på boligmarkedet i noen tilfeller, være behjelpelig med å skaffe personen en bolig.

Flere saksbehandlere ved ulike sosialkontor i Oslo gir uttrykk for at de ønsker et samarbeid med alle som driver med boliger. Det er til enhver tid et behov for å fremskaffe boliger til klienter. Men et spesifikt samarbeid i tilknytning til konkrete klienter er vanskelig på grunn av taushetsplikten sosialkontorene har.

I de tilfellene saksbehandlerne og lederne ved sosialkontorene gir uttrykk for å ha vært behjelpelig med å skaffe bolig til en utkastelsestruet klient, har det ofte vært vanskelig å skaffe bolig. I slike tilfeller ville det hjulpet å være i forkant, ved at en klient meldte sitt boligbehov i tide, før saken ender som utkastelse.

Å få tak i en bolig er imidlertid ingen lett oppgave for sosialkontorene. Dette gjelder enten det er snakk om kommunal bolig, hospitsplass eller annen tilpasset bolig. Dette kan i mange tilfeller føre til at de som er kastet ut må bo under uegnede boforhold lengre enn det som vil være tilrådelig.

En sakbehandler på et sosialkontor på Oslo øst, med mange tilfeller av utkastelser i sin krets, hevdet imidlertid at hos dem hadde det å hindre utkastelser høy prioritet. Det med bolig er et viktig i de fleste klientforhold, og en utkastelse vil uroe sosialkontorets arbeid i forhold til en klient.

Ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor er altså av den oppfatning at de får utrettet noe i utkastelsessaker, selv om fristene kan være korte. I de tilfellene sosialkontorene må være behjelpelig med å skaffe bolig kan det imidlertid komme til problemer. Det samme gjelder selve effektueringen av vedtaket, som i mange tilfeller kan ta noe tid.

### **8.3. Hvilke henvendelser får sosialkontorene i utkastelsessaker?**

Er det så noen spesielle kjennetegn ved de utkastelsessakene folk særlig henvender seg til sosialkontoret for å få hjelp til?

De fleste utkastelsessaker sosialkontorene kommer bort i har sin bakgrunn i husleierestanser. Men en og annen gang er det også forhold rundt brudd på husreglene eller husbråk som vil være problemet. Hvis resthusleie er problemet, prøver sosialkontorene i hovedsak å rydde opp i forholdet og utrede om den utkastelsestruede bør få støtte til husleiegjelden.

Hvis det ikke er husleien som er problemet, kan saken være vanskeligere å løse for sosialkontorene. De vil da måtte på banen for eksempel i vansker i forhold til overholdelse av husordenreglementet og spørsmål om redusert funksjonsdyktighet i en selvstendig bosituasjon. Dette er saker som krever langt mer av sosialkontorene enn en behandling av rene økonomiske behov. Generelt vil rutinene og opplegget for å løse en sak varierer med hva problemet er i de ulike tilfellene. Er problemet husbråk eller andre brudd på husordenreglementet, vil sosialkontoret gjøre sitt til at kommunikasjonen mellom leietaker og huseier blir bedre, og da i særdeleshet med utgangspunkt i det skrevne og uskrevne

reglementet som finnes for husorden spesielt, og det å bo generelt. Dette kan skje ved at den utkastelsestruede blir innkalt til sosialkontoret og eller i samråd med huseier får en innføring eller påminnelse om husreglene. I slike saker opplever sosialkontorene, i følge flere saksbehandlere på sosialkontorene, at informasjon, samtale og saklig informasjon kan utrette mye, og utkastelser på dette grunnlag ofte blir avverget. Slike saker er imidlertid ofte langt mer komplisert å forholde seg til for sosialkontorene enn tilfellet er der husleierestanser er eneste problem.

I de tilfellene der problemet er knyttet til husleierestans alene, uttrykker flere saksbehandlere på ulike sosialkontor at de ofte vil strekke seg langt for å finne en løsning. I prinsippet er alle utleierne hevdet å være opptatt av å få inn sine penger, naturlig nok. Og slik det er innenfor utleiemarkedet både i Oslo og Trondheim, er det ofte ingen sak for en utleier å skaffe seg nye leietakere om en viser seg som en dårlig betaler.

For de private utleierne er det således det viktigste at pengene kommer inn. Men i forhold til sosialkontorets arbeid har både ledere og saksbehandlere på flere sosialkontor i Oslo et inntrykk av at de fleste private utleierne er fleksible og seriøse når sosialkontoret ringer eller alternativt fakser at de garanterer eller betaler en husleierestans.

Denne praksisen godtas også av de kommunale boligbedriftene. Her kan jo nevnes at det i de tilfellene det er en kommunal boligbedrift som er utleier vil husleierestans i hovedsak være det som er problemet. Slik flere saksbehandlere og en leder ved et større sosialkontor i Oslo har inntrykk av, er Boligbedriften ikke så fokusert rundt husordensreglementet som det de private utleierne er.

#### **8.4. Ville sosialkontorene få utrettet mer hvis de hadde hatt bedre tid?**

På spørsmål om sosialkontorene kunne ha utrettet mer hvis de hadde fått bedre tid, er det stor enighet blant de ledere og saksbehandlere vi har hatt kontakt med at sosialkontorene kunne ha gjort en grundigere vurdering av alternativer og muligheter. I Trondheim er i følge saksbehandlere på et sosialkontor er utkasting å betrakte som en krisemaksimering. Men at sosialkontorene har en viss mulighet til å forhindre at en utkasting skjer. Således beskrives mulighetene for å hindre en utkastelse som gode ved en såkalt grei sak. Men dette forutsetter at sosialkontoret kjenner personen. I slike tilfeller kan en også lage bankavtaler slik at husleiebetalingen kommer inn i en slags rutine. En mer ugrei sak å ordne, i følge to saksbehandlere på et sosialkontor i Trondheim, en sak der en enslig mann har en god inntekt, men med mange måneders skyldig husleie. Dette er et eksempel på en sak som vil måtte vurderes nøye.

En huseier kan også si nei til å komme til noen ordning, kanskje særlig hvis det er andre problemer i tillegg til den skyldige husleien

#### **8.5. Ved gjentatte restanser endrer sosialkontorene sine rutiner**

Hva skjer så i tilfeller med gjentatte restanser? Påvirkes sosialkontorenes holdninger og arbeid i forhold til klientene i forhold til dette?

Her syntes de sosialkontorlederne og saksbehandlerne vi har hatt kontakt med å være relativt enige. I de tilfellene en har å gjøre med gjentatte restanser og utkastelsestrusler vil sosialkontoret endre sine rutiner. Hvis en person ikke klarer å betale sin husleie i tide eller i det hele tatt og det gjentatte ganger blir begjært utkastelse, tolkes dette av sosialkontoret som en indikasjon på vedkommende ikke er i stand til å holde orden på sin bosituasjon. Dette kan føre til at sosialkontorene fraviker sine rutiner og avslår at klienten skal få videre hjelp, selv om klienten isolert sett kunne kvalifisert for økonomisk hjelp til husleien.

I slike tilfeller er både ledere og flere saksbehandlere ved ulike sosialkontor i både Oslo og Trondheim av den oppfatning at det ikke er noen annen fornuftig løsning enn at utkastelsen går sin gang. At automatiske deknings av gjentatte husleierestanser vil kunne gi uheldige signaleffekter til klientene ser ut til å være hovedargumentet fra sosialkontorene. Et annet argument er også behovet for læring i forhold til det å husholde med penger i forhold til ulike faste utgifter som jo husleie er en viktig del av.

Dette vil være saker hvor flere ledere og saksbehandlere ved ulike sosialkontor oppfatter utkastelsen som nødvendig. Samtlige av de vi har vært i kontakt med på sosialkontor både i Oslo og Trondheim er av den oppfatning at sosialkontorene ikke bør sende ut signaler om at unøyaktighet med hensyn til betalinger skal være tillatt og enda mindre indirekte oppfordres til.

Alternativt kan de aktuelle husstandene få tilbud om å komme inn under en ordning der sosialkontorene betaler husleien direkte til utleier. Dette er det flere av sosialkontorene som praktiserer. Sosialkontorene må for å få i stand en slik ordning, ha fullmakt fra klienten selv. Dette kan være en måte å hindre nye utkastelser på.

Flere saksbehandlere ved ulike sosialkontor er av den oppfatning at mange av deres klienter er glad for at noen forvalter midlene deres. De opplever derfor dette som ryddig. I følge flere saksbehandlere ved et sosialkontor i Oslo, vet klienten i slike tilfeller at de har gitte utgifter hver måned, og ønsker at sosialkontoret tar seg av dette.

Sosialkontorene ser her altså ut til å ta på alvor sine mer oppdragende funksjoner eller oppgaver i de tilfellene en oppsøkes av folk som gjentatte ganger ikke ser ut til å holde orden i sin personlige økonomi. Det kan imidlertid hevdes at sosialkontorene kanskje mer i forkant skulle forsøke å komme på banen i forhold til det å lære klientene å husholde med penger og å forholde seg til de faste utgiftene enhver husholdning vil ha. At det først er ved gjentatte restanser og utkastelsessaker sosialkontorene virkelig tar dette på alvor kan selvfølgelig være et ressurs spørsmål ved sosialkontorene. En annet ting er at det selvsagt også kan være vanskelig å oppdage at problemet faktisk eksisterer. Kanskje er det først ved gjentatte betalingsvansker at sosialkontorene klarer å fange opp at dette vil kunne være et problem. I så fall vil det være en utfordring i forhold til den utredning som gjøres av klienten og den oppfølging som gis.

## **8.6. Sosialkontorene har også noe kontakt med utleierne**

Vil sosialkontorene, via kontakt med utleierne, kunne delta mer aktivt i forhold til å hjelpe sine klienter mer til å ha et ordnet forhold til sine husverter? Dette forutsetter at sosialkontorene har en viss kontakt med utleierne. Men spørsmålet er om det i dag eksisterer noen slik kontakt?

En slik kontakt er i noen tilfeller etablert allerede ved at noen sosialkontor er behjelpelige med å skaffe klientene en bolig. Dette gjelder kanskje særlig i forhold til innvandrere.

Flere sosialkontor i Oslo har også noe samarbeid med OBOS. I følge OBOS tar sosialkontorene ganske ofte kontakt. OBOS stiller imidlertid, i følge noen saksbehandlere på et sosialkontor i Oslo, et garantikrav på 6 ganger månedlig leie. Disse saksbehandlerne oppfatter at dette gjør OBOS mindre interessant i forhold til det å skaffe sosialklienter bolig. OBOS på sin side hevder at i tillegg til ofte å ha kontakt med sosialkontorene, så gir sosialkontorene også i mange tilfeller ulike former for garantier. I følge Østenfjeldske inkassobyrå har OBOS ikke noen problemer med å godta dette.

OBOS hevder også at de er åpne for særskilte avtaler for å løse husleierestansene. Dette gis blant annet i form av betalingsutsettelse, betaling i rater med mer.

I følge flere saksbehandlere på et av sosialkontorene på Oslo indre øst er OBOS opptatt av å ha sikre betalere og er slik de opplever OBOS lite villige til å ta inn sosialklienter.

Inntrykket er således at sosialkontorene har lite kontakt med utleierne som er av en slik karakter at de skal kunne utnytte dette aktivt for å forebygge at leieforhold ender i større konflikter. Ordninger som for eksempel at utleierne gir melding til sosialkontorene når problemer oppstår er ikke vanlig, selv om det forekommer. Slike kontakter ville kanskje kunne virke forebyggende i forhold til utkastelser, men vil samtidig grense opp mot problemer knyttet til personvern og taushetsplikt. Dette vil kunne gjøre slike kontakter vanskelig. Dette ville også forutsette at sosialkontorene hadde mulighet til å opptre langt mer oppsøkende i sin virksomhet enn det tilfellet er i dag.



## 9. Hjelp fra Leieboerforeningen i utkastelsessaker

Til å rådføre seg med i en eventuell konflikt med utleier har leietakerne også Leieboerforeningen. Men i hvilken grad henvender de som trues av utkastelse seg til dem?

Generelt oppsøkes Leieboerforeningen både av folk som har fått varsel om utkastelser og de som skal til namsretten. De sakene som går direkte til namsretten er blant annet tvister om kontraktsinnhold og utkastelsessaker i forhold til konflikter som ikke er regulert i kontraktsform.

Under halvparten av de sakene leieboerforeningen er involvert i handler om manglende betaling av husleie, mens som nevnt bortimot 90 prosent av utkastelsessakene i Oslo handler om dette. En grunn til det relativt lave antallet restansesaker som er innom leieboerforeningen er at i slike saker er det mindre grad av tvil og usikkerhet knyttet til leietakernes situasjon. Der leieboerforeningen selv hevder at de først og fremst vil kunne være til nytte, er i de tilfellene der det kan være tvil om utkastelsesgrunnlaget. Det samme gjelder i tilfeller der leietakeren ønsker hjelp til å rydde opp i en fastlåst situasjon i forhold til utleier. Dette kan både være i forhold til profesjonelle og private utleiere.

Leieboerforeningen i Oslo fører ikke statistikk over utkastelsessakene de er involvert i, men regner med at det dreier seg om 70 til 100 saker i året. Disse sakene dreier seg i mange, tilfeller om uenighet om innholdet i husleiekontrakter. Andre saker vil handle om konflikter der leietaker opplever seg usaklig behandlet av utleier. De fleste av de sakene der Leieboerforeningen blir koblet inn, løses før en eventuell utkastelse.

Oslo kommune har en avtale med leieboerforeningen om at de kan kontaktes i tilfeller der kommunen trenger råd og veiledning vedrørende husleieavtaler eller leieforhold. Kommunen kan også henvise leietakerne til leieboerforeningen i tilfeller der en trenger råd om kontraktsinnhold. Eller sosialkontorene kan bruke leieboerforeningen i tilfeller der det er spørsmål om en kontrakts lovlighet og så videre. Dette fordrer imidlertid medlemskap i leieboerforeningen. Leieboerforeningen kan også fungere som rådgiver i visse saker.

De som trues av utkastelse kan altså oppsøke leieboerforeningen for råd og veiledning. Leieboerforeningen har imidlertid liten eller ingen mulighet til å gå inn i saken på annen måte.

## 10. Hva slags hjelp kan den utkastelsestruede forvente fra sosialkontorene?

Vi har nå drøftet hvilken rolle sosialkontorene inntar i en utkastelsesprosess. Men hva slags hjelp vil imidlertid sosialkontorene formidle i utkastelsessaker, og hva kan en forvente at sosialkontorene foretar seg i slike saker?

Dette henspiller på sosialkontorenes rolle. For en leder ved et sosialkontor i Oslo var det viktig å understreke at sosialkontorenes rolle strekker seg langt utover økonomisk rådgiving og hjelp, selv om dette ofte er et hovedproblem i utkastelsessaker. Generelt må en se sosialkontorets rolle i utkastelsessaker i forhold til de virkemidlene sosialkontorene disponerer. I utkastelsessaker kan dette vel så mye være knyttet til råd og veiledning og det å få personer til å se hvilke muligheter de selv har i gitte situasjoner, som å gi økonomisk støtte.

Langt fra alle henvendelser til sosialkontorene i utkastelsessaker ender med en utbetaling. Gitt at både saksbehandlere og ledere ved ulike sosialkontor i mange tilfeller oppgir disponeringsproblemer som en hovedgrunn til utkastelsene, vil sosialkontorenes kanskje viktigste funksjon være å gi råd og veiledning overfor personer som har mistet litt av innsikten i sin egen livssituasjon. Dette innebærer en bedre forståelsen av hvordan disponere og husholde sin egen privatøkonomi.

En leder ved et sosialkontor på Oslo indre øst uttrykte det slik at det var viktig i forhold til en person som har fått en melding om utkastelse å spille på personenes egne ressurser. For denne lederen var det et viktig utgangspunkt hva som var mulig å oppnå for den enkelte. Og kommer sosialkontoret tidlig nok inn i saken, kan en lettere komme til en løsning nettopp ved å spille på personenes egne ressurser. Ressurser i denne sammenhengen er langt fra bare knyttet til økonomi. Her er et vidt spekter av ressurser hos enkeltpersonen relevant, hvorav sosialt nettverk kanskje er det viktigste. I krisesituasjoner bruker sosialkontorene helst personenes nettverk. En henviser helst ikke personer som er blitt kastet ut til hospits om det finnes andre muligheter.

For mange er nettopp sosial isolasjon et problem. Mange har ikke et nettverk å forholde seg til, og det gjør mulighetene for å finne en alternativ bolig på kort varsel vanskeligere for den utkastelsestruede. Allikevel kan en komme et stykke på vei med råd og veiledning både blant de som er truet av utkastelse og blant de som allerede er kastet ut. De bostedsløse trenger ofte hjelp til rett å slett å finne seg en ny bolig.

I de tilfellene folk er uten bolig, og uten nettverk, vil i mange tilfeller hospits eller pensjonat være eneste løsningen. Både på sosialkontorene i Oslo og Trondheim forsøker en imidlertid å unngå at barnefamilier som følge av en utkastelse, havner på hospits. Selv om dette ofte blir en løsning også overfor disse.

## 10.1. Hvordan organiseres arbeidet med utkastelsene på sosialkontorene?

Vi har tidligere nevnt at sosialkontorene får et brev fra namsmannen i tilfeller der det foreligger en begjæring om utkastelse. Den videre kontakten mellom sosialkontoret og namsmannen er imidlertid kun av formell art. Det er lite uformell kontakt.

Namsmannen i Oslo har imidlertid vært rundt på sosialkontorene og informert om saksgangen i utkastelsessaker. En leder på et sosialkontor i Oslo hevdet imidlertid at hennes inntrykk var at enkelte saksbehandlere ved namsmannens kontor hadde et uklart forhold til sosialkontorets plikter og arbeidsområde. Sosialkontoret kan for eksempel ikke gå inn i voldssaker, selv om det i denne anledning ble nevnt at de også var blitt kontaktet i slike saker. Noen nevner også at de har inntrykk av at namsmannen ikke tenker så mye på de begrensningene sosialkontorene har.

Ved sosialkontorene utredes så saken på vanlig måte. Ved et av sosialkontorene i Trondheim har en dessuten ansatt to gjeldsrådgivere som også er med i et faglig forum. Disse har stadig samarbeid med namsmannen i ulike saker. Dette faglige forumet er sammensatt på tvers av ulike kommunale etater. Forumet samarbeider og utveksler erfaringer og informasjon i en rekke ulike saker. I noen anledninger ringer sosialkontoret direkte til namsmannen. Noen saker løses også i et samarbeid mellom eier, namsmannen og kredittinstitusjoner.

Sosialkontorene har også noe samarbeid med andre i utkastelsessaker. Dette avhenger av problemets art. I tilfeller der den utkastelsestruede for eksempel har problemer som bør behandles i forhold til psykiatri, tar sosialkontoret kontakt med psykiatrien.

I Trondheim er en på sosialkontorene, slik noen saksbehandlere gir uttrykk for, borti en del unge, kriminelt belastede menn i utkastelsessaker. En har også noen enslige mødre som kommer til sosialkontoret for å be om hjelp. Hvordan slike saker løses fra sosialkontoret vil variere avhengig av ulike forhold. Et viktig forhold er hvor den enkelte bor. Her har kommunen overfor sine leietakere i kommunale boliger som regel latt det gå lengre tid før en tar affære i tilfeller av husleierestanser. I mange tilfeller har dette bakgrunn i at en syntes synd på den som trues av utkastelse. En kan også komme frem til nedbetalingsavtaler som gir noe fleksibilitet.

Er det en sak hvor husbråk er årsaken, er saken vanskeligere. I slike saker gir saksbehandlerne både på sosialkontorene i Oslo og Trondheim uttrykk for at utleierne kan være mindre villige til å inngå avtaler som innebærer at leietakerne skal få bli boende. Ofte er dette situasjoner hvor både rus og psykiatri kan være inne i bildet.

Ved et større sosialkontor i Trondheim gir flere saksbehandlere uttrykk for at skal en snakke om prioriteringer, er det i forhold til enslige mødre en særlig ønsker å sette inn tiltak og hjelp. I disse tilfellene dekker sosialkontorene restanser lengre enn i forhold til andre grupper. Men igjen må også sosialkontoret være kritisk. Noen vil også kunne spekulere i sosialkontorenes praksis på dette området.

I mange tilfeller har en imidlertid som tidligere drøftet å gjøre med disposisjonsproblemer. Noen av de dette gjelder har et lengre klientforhold ved sosialkontoret bak seg, men blir selvhjulpne på grunn av innvilget trygd. Etter en tid kan sosialkontorene få disse inn igjen til

vurdering og da i en utkastelsessak med restanser. Dette er interessante tilfeller i det de er relevante i forhold til spørsmålet om sosialhjelpens oppdragende funksjon. De det gjelder har et mer uoversiktlig forhold til regninger. Flere saksbehandlere ved sosialkontor både i Oslo og Trondheim hevder at dette kan ha sammenheng med at sosialkontorene i mange tilfeller betaler direkte til en utleier og at sosialhjelpsmottakeren derfor ikke får en sjanse til selv å lære å husholde med sine penger. Dermed kan problemene tårne seg opp når sosialhjelpsmottakeren kommer over på trygd som han eller hun må disponere selv.

## **10.2. I hvilke saker får sosialkontorene gjort noe og hvorvidt klarer de å avverge at en utkastelse gjennomføres?**

Blant de fleste lederne og saksbehandlerne vi har vært i kontakt med, er det en utbredt oppfatning at det først og fremst er i forhold til restansene de føler at de kan få gjort noe. Her kan de konkret gå inn og vurdere om de skal dekke husleierestansen. I tilfeller med brudd på husordensregler eller liknende er det av og til vanskeligere. Men det lar seg allikevel fra tid til annen ordne med hjelp av samtaler og medling mellom utleier og leietaker.

Blant saksbehandlerne og lederne ved ulike sosialkontor er det imidlertid delte oppfatninger av hvorvidt de klarer å avverge de utkastelsessakene de går inn i. Dette gjelder selv i de tilfellene sosialkontorene betrakter det som hensiktsmessig å hjelpe. Dette vil kunne ha ulike grunner. En vanlig årsak til at sosialkontorene ikke klarer å avverge en utkastelse, selv om de anser det hensiktsmessig, kan være at det er forhold i tillegg til en husleierestans til grunn for at en huseier ønsker utkastelse. Dette kan for eksempel være tilfeller av husbråk, overtredelser av husordensregler eller andre uoverensstemmelser mellom huseier og leietaker. I slike tilfeller kan huseier være uvillig for eksempel til å godta garantier fra sosialkontorets side. I de tilfellene sosialkontorene oftest lykkes med å hindre en utkastelse, er de tilfellene som dreier seg om mer rene husleierestanser, det vil si der det ikke er andre uoverensstemmelser til grunn for utkastelsen. Andelen slike utkastelser som blir avverget ved sosialkontorenes hjelp har holdt seg konstant over flere år.

I de tilfellene sosialkontorene opplever at folk blir kastet ut, på tross av at sosialkontoret har blitt gjort kjent med saken, vil dette først og fremst kunne ha sammenheng med at sosialkontoret ikke er av den oppfatning at det er riktig å hjelpe. Gjentatte utkastelsestrusler kan her være en grunn. Hvis folk ikke tar ansvar etter gjentatte trusler om utkastelser, er det i følge flere både ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor ikke noen hensikt i å hjelpe til lengre. Noen velger ikke å betale. I slike tilfeller går sosialkontoret ikke inn med hjelp. Fra sosialkontorene hevdes det at de kun går inn i de tilfellene de føler en bør.

Noen huseiere kan være vanskelig å få i tale i forhold til det å forlenge eller avverge en utkastelse. Fra Thon eiendom blir det for eksempel hevdet at den underliggende årsaken i utkastelsessaker fra tid til annen kan være husbråk. I slike tilfeller, kan huseier velge å opprettholde sitt krav, også i tilfeller der deler av restansen blir betalt. Det er lite namsmannen kan gjøre med det.

En kan også få til gjeninnsettelse etter at døren er stengt, i tilfeller der en samtaler med huseier og kommer frem til en løsning. Dette gjelder blant annet i forhold til den kommunale boligbedriften, der en kan betale husleien i ettertid, etter nærmere avtale. Dette skjer imidlertid ikke så ofte.

## 11. Forholdet til utleierne

Hvorvidt det er mulig å avverge en utkastelse og eventuelt oppnå en gjeninnsettelse påvirkes også av forholdet mellom namsmannen og utleierne og ikke minst utleiernes holdning til utkastelser som problemløsning i konflikter mellom utleier og leietaker. Dette vil vi drøfte litt nærmere i dette avsnittet.

### 11.1. Oslo

Hvilket forhold har så namsmannen i Oslo til utleierne? Og, Hvilket forhold har utleierne til utkastelser?

Slik namsmannen i Oslo oppfatter det opererer de største utleierne profesjonelt. De fleste av disse utleierne er relativt raske med å gå til utkastelse. De kjører et felles dataprogram, hvor en rekke data knyttet til leieforholdet er lagt inn. Ved uteblitt husleie sendes så varsel automatisk til leietaker og deretter går saken sin gang til namsmannen i tilfelle purringene ikke fører frem.

Dette gjelder ikke Oslo kommune, de venter litt mer. Det er imidlertid ikke nødvendigvis gunstig for en utleier å vente for lenge før vedkommende begjærer utkastelse. Da disponerer vedkommende seg for større tap.

I forhold til det å la misligholdt husleie føre til utkastelse er det noe delte oppfatninger blant utleiere og boligforvalterne om hvorvidt dette fører til kostnader. For mange private huseiere vil det være forbundet kostnader til en eventuell utkastelse, både knyttet til eventuelt tapt leieinntekt og også bortfall av inntekt i den tiden det tar å finne en ny leietaker. Dette vil også i stor grad gjelde de større utleierne som for eksempel OBOS.

I den grad utkastelser gir inntekter i form av salærer og gebyrer, er det imidlertid rimelig å hevde at dette vil kunne være motiverende forhold som isolert sett burde være uvedkommende for boligforvalternes utkastelsesstrategier. Vi finner imidlertid lite som tyder på at slike forhold har noen betydning for antallet utkastelser i vår studie.

Hvilken betydning det økonomiske motivet kan ha for andre boligforvaltere er usikkert. Ved henvendelse til Østenfjeldske inkassobyrå, som forvalter inkassokrav for OBOS, blir det hevdet at gebyrer og salærer følger reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven og at inntektene fra gebyrer knyttet til fravikelser utgjør 80 prosent av deres inntekter. Dette er imidlertid naturlig, i og med at deres virksomhet først og fremst er knyttet til håndheving av rettkraftige vedtak.

Når det ellers gjelder de private utleierne i Oslo er det ikke så tydelige variasjoner i rutiner ved utkastelser. Noen av de mindre er imidlertid mer opptatt av å få folk ut og er med det mindre tålmodige med sene betalere. Hovedtrenden er imidlertid slik namsmannen i Oslo opplever det at utleierne er relativt raske til å kreve utkastelse. De skyldige beløpene er derfor ofte lave.

## 11.2. Trondheim

Også i Trondheim har namsmannen inntrykk av de store utleierne som profesjonelle som følger sine rutiner ved utkastelser. De mindre utleierne oppfattes som mer pågående. De er mer tilbøyelig til å ville kaste ut tidlig. Et kjennetegn ved situasjonen er at de mindre utleierne er mer usikre på regelverket og rutinene rundt utkastelser. Namsmannen i Trondheim har inntrykk av at de tidligere ventet lengre før de ønsket utkastelse. Da risikerte de imidlertid større beløp i tilfelle leietaker ikke kunne betale.

Når det gjelder Trondheim og omegn boligbyggelag har ikke de vesentlige inntekter fra utkastelsene. De benytter et inkassobyrå og inntektene tilfaller i hovedsak inkassobyrået.

## 11.3. Sosialkontorenes forhold til utleierne

Hvilket forhold har så sosialkontorene til utleierne? De erfaringer sosialkontorene både i Oslo og Trondheim har med utleierne er noe varierende. De fleste private utleierne oppfattes som regel av saksbehandlerne på sosialkontorene som medgjørlige. I mange saker kan en få til løsninger som oppleves som akseptable både for leietaker og utleier. I Oslo påpeker flere saksbehandlere og ledere ved sosialkontorene at de også møter de mer usaklige og stri utleierne. Det kan være utleiere som utnytter garantiene og som benytter anledningen og påpeker bagateller de vil ha betaling for. I slike tilfeller har sosialkontorene en mulighet til å foreslå å møtes i leiligheten for å vurdere skadene for deretter å bli enige om hva som må gjøres og så videre.

I følge flere saksbehandlere ved et sosialkontor i Oslo er det først og fremst blant de mange private utleierne en kan møte de mer umedgjørlige holdningene. Men også i Boligbedriften, i følge en leder ved et sosialkontor på Oslo øst.

Mange saksbehandlere på sosialkontorene både i Oslo og Trondheim opplever at private utleiere som ikke driver profesjonelt, men i mindre skala, i mange tilfeller er mer usikre eller ukjente med hva som skal til for å få leieboerne ut av en bolig. Ofte er andre kreditorer mer pågående med å innkreve sine penger enn det private utleiere er. Dette gjelder i første omgang særlig private utleiere som ikke driver profesjonelt som utleiere. De er ofte ukjente både med regelverket og hvilken prosess som skal til for å få ut leieboere som ikke innfrir sine forpliktelser. Når de da blir oppmerksom på dette, avventer de heller situasjonen litt lengre enn å sette i gang en lang og møysommelig prosess.

I Trondheim opplever saksbehandlerne ved et av de store sosialkontorene der at private utleiere fra tid til annen kan ringe dem angående blant annet problemer som har oppstått i et leieforhold. Dette gjelder da først og fremst i tilfeller der leietakeren er sosialklient. Skal sosialkontoret i slike tilfeller gå inn med noen form for garanti for husleien, krever de også at leietakeren skal få bli boende i leiligheten. Hvis ikke blir det mer en sak mellom utleier og leietaker.

På et sosialkontor i Trondheim er mange private utleiere snille, i følge to saksbehandlere. De oppfattes som tålmodige, men de samme saksbehandlerne har samtidig inntrykk av at mange private utleiere ser på seg selv som ganske rettsløse i forhold til den lange prosessen det er å kaste noen ut av en leilighet. Noen av de større utleierne er mer rigide. På flere sosialkontor både i Oslo og Trondheim uttrykker saksbehandlerne at de opplever at mange av de private

som driver i liten skala ikke vet hvilke retter de har. Av og til opplever sosialkontorene at private utleieryere er nesten for tålmodige og noen ganger godtroende.

Generelt er det få saker fra boligbyggelagene i Trondheim. Der borettslagsleiligheter leies ut på fremleie fungerer det bra.

#### **11.4. Utleiernes forhold til sosialkontoret**

Kontakten mellom utleier og sosialkontor varierer en del. I noen tilfeller, som i Trondheim, sendes det i alle utkastelsessakene melding til sosialkontorene. Dette innebærer at de har oversikten over de sakene som er på gang. Dette gjør det lettere for utleier å ta kontakt i visse tilfeller, fordi sosialkontoret allerede er informert. Da har Trondheim og omegn boligbyggelag mer vansker med sosialkontoret i forhold til de sosiale lånene. I de tilfellene må en ha sikkerhet i boligen, I noen tilfeller kan det vise seg at klienten ikke får pengene allikevel, blant annet fordi sikkerheten blir vurdert for dårlig. I disse tilfellene kan lånet ha liten verdi for utleier.

De større utleierne i Oslo har oversikt over hvem av beboerne som er sosialhjelpsklienter, i følge vår kilde hos Stiftelsen Kaare Berg. Hvis klienten så ikke betaler henvender de seg i disse tilfellene til sosialkontoret. De lager i følge vår kilde i Stiftelsen Kaare Berg, vedtak med en gang og er veldig samarbeidsvillige. Årsakene til at klienten ikke betaler kan for eksempel være at vedtaket har gått utover sin gyldighet og at klienten har glemt å søke på nytt.

De tilfellene de private utleierne i Oslo opplever vansker i forhold til sosialkontorene, er i tilfellene boligen etter utflytting er nedslitt eller utsatt for hærverk. Dette tar ikke sosialkontoret ansvar for, men tilfaller leietaker, som igjen har liten eller ingen betalingsevne i mange tilfeller.

De som i størst grad, i alle fall i Oslo, har kontakt med de vanskeligstilte i en boligsituasjon er Oslo kommunale boligbedrift. En stor andel av de som leier hos boligbedriften er nettopp vanskeligstilte og en god del av dem er avhengig av sosialhjelp. Her hevdes det av en av de som har ansvar for utkastelser av misligholdte boforhold, at samarbeidet med sosialkontoret kan bli bedre. Sosialkontorets ansatte hevdes å være hemmelighetsfulle og henviser til personvernet i mange saker der boligbedriften mener informasjon om leietaker kunne ha lettet vansker og uoverensstemmelser i boforholdet. Boligbedriften har blant annet en ordning med innflyttingsvert som et tilbud til nyinnflyttede i deres leiligheter. Dette har til formål å forberede en god bosetting. Likeledes har Boligbedriften laget en video som visualiserer husleiekontrakten. Denne blir vist før en eventuell ny leietaker skriver under kontrakten.

Ved problemer med beboere som er klienter ved et sosialkontor, kan Boligbedriften melde til sosialkontoret i tilfeller med vansker i boforholdet. Boligbedriften, ved vår kilde, opplever imidlertid at sosialkontoret ikke er særlig interessert i å samarbeide blant annet i forhold til det arbeidet Boligbedriften nedlegger i å forberede et boforhold. Sosialkontoret opptrer hemmelighetsfullt og er lite meddelssomme i tilfeller der Boligbedriften og sosialkontoret har felles problemer. På tross av at sosialkontorene vet mye om enkeltklienter, opplever Boligbedriften at sosialkontorene henviser til personvernet. Sosialkontorene oppgir således ikke engang om vedkommende er sosialklient. Dette opplever Boligbedriften gjør det vanskelig å rettlede en beboer og skaper mye problemer. I forhold til hjelp fra sosialkontoret

baserer dette seg dessuten på frivillighet, noe som gjør at den enkelte beboer kan velge bort hjelp. Det kan i mange tilfeller være et problem, i følge vår kilde i Boligbedriften.

At forholdet mellom sosialkontoret og Boligbedriften i Oslo kunne bli bedre, slik Boligbedriften ser det, kommer også til uttrykk i årsberetningen for Boligbedriften 1999. Der heter det blant annet i forbindelse med behandlingen av alle berammelsene om utkastelse, at dette innebære mye arbeid. ”Ofte kommer ikke sosialkontorene inn i bildet før den dagen utkastelsen skal gjennomføres. I dagens stramme utleiemarkedet kan det være mer lønnsomt enn tidligere å forhindre at en klient mister boligen sin. Hvis sosialkontorene kom tidligere ”på banen” ville Boligbedriften spare mye arbeid.” (Årsberetningen for Boligbedriften 1999, side 20).

Boligbedriften har altså med dette et seriøst opplegg for å forberede vanskeligstilte beboere på en bosituasjon. For å kunne gjøre dette på en etter deres oppfatning, best mulig måte, vil en være avhengig av mest mulig informasjon om beboerne. Dette er tydeligvis ikke sosialkontorene helt med på, og holder igjen i forhold til å utlevere opplysninger til Boligbedriften om enkeltklienter. Å henvise til personvernet er sosialkontorets fulle rett. På den andre siden er det lett å forstå at Boligbedriften i forhold til sine beboere ønsker mest mulig informasjon og at dette vil lette deres vurdering av beboerne. hvordan dette skulle løses i best mulig forståelse med personvernet er vanskelig å mene noe om. Det som er sikkert, er at sosialkontoret bør opprettholde sin restriktive praksis med å utlevere informasjon om enkeltklienter, all den tid Boligbedriften jo er forretningsmessig drevet, og i så måte ikke et sosialt støttetiltak på linje med sosialkontorene.

Nettopp hensynet til å opprettholde og klargjøre ansvarsfordelingen mellom Boligbedriftens forretningsmessige drift og blant annet sosialkontorenes omsorgsoppgaver blir fremhevet som viktig av vår kilde i Boligbedriften. Men så lenge denne arbeidsfordelingen opprettholdes i sin nåværende form, kan det også syntes vanskelig å gi Boligbedriften innsyn i mer konfidensielle personopplysninger, selv om disse isolert sett kan ha betydning for enkeltpersoners evne til å kunne fungere i et normalt boforhold.

## **11.5. Leieboerforeningens forhold til utleierne**

Som en slags interessepart på leieboernes side vil det også være interessant å vite hvordan leieboerforeningen opplever utleierne.

Generelt gir en representant fra Leieboerforeningen uttrykk for at de opplever at utleierne er veldig forskjellig. De profesjonelle utleierne er ofte ryddige og saklige. Også her anses de mindre private utleierne som relativt uvitende om regelverket som regulerer leieforhold og utkastelser. Det kan være et problem. Dette kan blant annet dreie seg om villaeiere som vil kaste ut en leieboer og gjør det nesten ved egen hjelp, ved å stenge døren. De ser seg selv som eiere av huset og opplever at de også kan gjøre som de vil. Også slike leieforhold er imidlertid regulert av loven, og må respekteres av begge parter.

Leieboerforeningen oppfatter noen utleierne som ganske raske med å varsle om misligholdt husleie. Andre er meget tålmodige. Noen kaster også ut på egen hånd. Leieboerforeningen har noen slike saker også i løpet av ett år. Da går saken til namsretten som midlertidig forføyning. Namsretten behandler slike saker raskt, slik leieboerforeningen opplever det og sakene løses som regel ved at leieboeren gjeninnsettes. Her snakker vi for eksempel om



villaeiere, som leier ut en hybel eller leilighet og som av ulike årsaker vil la leieforholdet utgå. Leieboerforeningen anslår at de har rundt 5 saker i året av dette slaget, så noe stort omfang har det vitterlig ikke.

## **11.6. Rutiner og vaner hos utleiere og boligforvaltere**

Spørsmålet er da; I hvilken grad har utleierne og boligforvalterne rutiner knyttet til utkastelser som kan sies å påvirke omfanget av utkastelsene?

Først er det klart at fleste profesjonelle utleierne og boligforvalterne har stramme rutiner rundt innkreving av husleie, og med det en beredskapsplan for hvordan de skal handle i tilfelle med manglende betaling. Dette er rutiner som i seg selv verken kan sies å dempe eller øke antallet utkastelser i og for seg. Faste rutiner kan snarere bety at leietakerne vet hva de har å forholde seg til og slik kan rutiner bidra til oversiktighet for både leietakerne og utleiere.

Innenfor den mindre profesjonelt drevne delen av det private utleiemarkedet vil manglende kjennskap til rettigheter og plikter i leieforholdet kunne føre til at mange utleiere utsetter en utkastelse og slik demper presset for leietakerne med hensyn til innbetaling av husleie. Dette kan på en måte igjen bidra til å dempe presset i retning av utkastelser noe, men vil allikevel kunne bidra til mer uoversiktighet i denne delen av leiemarkedet og skape litt mer usikkerhet blant både leietakere og utleiere rundt hvilke regler og rutiner som skal gjelde i et leieforhold.

Rent prinsipielt kan en ikke se bort i fra at økonomiske interesser kan bidra til å motivere for økt bruk av utkastelser som virkemiddel i uavklarte leieforhold. Slike egeninteresser kan bidra til å påvirke i hvilken grad et leieforhold kan opprettholdes. I denne studien finner vi imidlertid lite som tyder på at dette så langt er av noen betydning.

## **11.7. Hvordan syntes så mulighetene for å hindre en utkastelse å være påvirket av forholdet mellom namsmannen og utleierne og hvilke holdninger kommer til uttrykk blant utleierne i forhold til utkastelser som problemløsning?**

Generelt syntes namsmannen både i Oslo og Trondheim å ha et profesjonelt forhold til utleierne. De fleste utleierne følger egne rutiner i forhold til tidspunkt for å koble namsmannen til saken. At disse rutinene kan være koblet til egeninteresser i forhold til det å realisere en utkastelse, kan en selvfølgelig ikke se bort i fra. Noen mindre, private utleiere vil således kunne være sterkere motivert til å kaste ut på bakgrunn av mindre restanser. Utover dette tyder lite på at holdninger hos utleierne selv er med på å påvirke direkte antallet utkastelser.

Av større betydning for antallet utkastelser ser det manglende samarbeidet eller dialogen mellom sosialkontorene og utleier ut til å ha. Særlig gjelder dette i forhold til den kommunale Boligbedriften i Oslo. Boligbedriften opplever at sosialkontorenes praksis og manglende samarbeidsvilje i mange tilfeller forhindrer et samarbeid om enkeltbeboere, noe som igjen gjør det vanskelig for Boligbedriften å forebygge en utkastelse med rettledning og konkret hjelp. Resultatet av manglende samarbeid er i mange tilfeller at beboere som ellers er berettiget sosialhjelp kastes ut av en kommunal bolig, og at det blir sosialkontoret som må ta ansvaret for å skaffe ny bolig. Dette syntes som en uheldig løsning både for det

offentlige og for den enkelte leietaker. Og dermed er vi inne på neste spørsmål, nemlig konsekvensene for bosituasjonen på sikt for de som kastes ut.

## **12. Konsekvenser for boligsituasjonen for de som kastes ut**

Så langt har vi i hovedsak fokusert rundt rutiner og situasjoner knyttet til selve utkastelsen, men et viktig velferdspolitisk spørsmål i denne sammenhengen er også: Hvilke konsekvenser har en utkastelse for de som kastes ut? Og: Hva vet egentlig de som administrerer en utkastelse, og da sikter vi til namsmannen, sosialkontor og også til en viss grad utleier, om dette? Og: Hva vet sosialkontorene om konsekvensene? Og sist men ikke minst: Tas det hensyn til dette ved gjennomføringen av en utkastelse?

### **12.1. Hva skjer med de som kastes ut av sin bolig?**

Så langt vi har kunnet bringe på det rene har verken namsmannen i Oslo eller Trondheim har noen kontakt med leietakere etter at de er kastet ut. Det tilligger heller ikke namsmannen som en mer nøytral administrator i utkastelsessaker, å hjelpe den utkastede etter at vedkommende er kastet ut. Da henviser namsmannen til sosialkontoret. Noen av de som kastes ut har namsmannen heller aldri hatt kontakt med. Ikke alle svarer på henvendelser eller møter opp ved utkastelsen.

Heller ikke på ulike sosialkontorene vi har besøkt kan verken ledere eller saksbehandlere si noe bestemt om konsekvensene for de som blir kastet ut. Men endel kommer for å få hjelp og veiledning og disse rådes og hjelpes i den grad sosialkontorene har ressurser til det og ser det hensiktsmessig. Noen blir imidlertid henvist til selv å forsøke det private markedet eller å oppsøke boligkontoret eller boligkonsulenten. Noen plasseres etter en vurdering på hospits eller hybelhus, i den grad en ikke har andre tilbud.

I Trondheim har saksbehandlerne på et sentralt sosialkontor et inntrykk av at noen av de som blir kastet ut klarer å skaffe seg et botilbud på dagen. Dette kan enten være via familie eller venner, eller ved å gå fra venn til venn. Noen her grenser til kategorien uten fast bopel.

Det er imidlertid slik at en som er kastet ut av en kommunal bolig, ikke vil kunne får tildelt en ny. Grunnen til at den enkelte imidlertid bor i en kommunal bolig kan i mange tilfeller være problemer av ulik psyko–sosial karakter. I følge saksbehandlere på flere sosialkontor vil disse i tilfeller med utkastelse ofte være vanskelig å skaffe bolig på kort varsel på det private markedet. Sosialkontorene har i slike tilfeller ofte ikke andre alternativer enn hospits eller hotell. Hospits er imidlertid en mellomløsning og er ikke ment å være et alternativ over tid.

I noen tilfeller har sosialkontorene også en mulighet til å skaffe bolig akutt. Men skal det legges mer langsiktige planer for personen som for eksempel inkluderer private institusjoner, må mer midlertidige overnatningsløsninger finnes på kort sikt. Her kan hybler, hospits eller hotell bli aktuelt. Trondheim har imidlertid avviklet hospitsene.

En offisiell politikk i Oslo er at det ikke skal være barnefamilier på hospits. Hvorvidt dette lar seg praktisk gjennomføre er vanskelig å si. I enkelte tilfeller vil sosialkontorene måtte benytte også hospits til barnefamilier som er kastet ut av sine leiligheter. En annen ting er at Oslo kommune nå har inngått en serviceavtale med tre private hospitser, som skal sikre at hospitsene holder en viss standard. I tillegg har tre kommunale hospitser gjennomgått en betydelig standardheving. Hvorvidt dette har bidratt til å gjøre hospitser mer eller mindre egnet som bosted for barnefamilier som er kastet ut skal vi la være usagt.

Det må også nevnes at sosialkontorene i enkelte tilfeller av utkastesler av barnefamilier må koble til seg barnevernet. Generelt er det hevdet av flere saksbehandlere på sosialkontor både i Oslo og Trondheim at barnefamilier er særlig tungt å jobbe med i utkastelsessaker. Ofte kan deres problemer også være tyngst å forstå. Her er det meget viktig å nevne igjen at problemkomplekset til grunn for at et bo og leieforhold ikke fungerer er meget komplekst. Her er det også et poeng av meget stor betydning å skjerme barna for den urolighet hyppige flyttinger gir, og mot usikkerhet rundt boforholdet. Dette innebærer at det særlig ved gjentakelser kan være relevant å konferere barnevernet. Dette skjer etter en drøfting med familiene som dette gjelder.

I de tilfellene en person er kastet ut fordi vedkommende ikke mestrer et selvstendig boforhold og heller ikke har fått tilstrekkelig oppfølging, vil det ofte være nødvendig med en lengre vurdering for å finne ut hva som vil være det beste tilbudet videre. Dette krever naturligvis tid å få utredet. Når en så har nådd frem til en konklusjon, tar det også ofte tid å få personen inn i det en mener er et forsvarlig botilbud. Ofte er det her snakk om botilbud med oppfølging i dagliglivet, og det er det ikke så mange av i Oslo. I slike tilfeller blir ofte hospits en løsning på kort sikt, mens en jobber med å finne frem til rett botilbud.

Som drøftet ovenfor i forbindelse med gjengangerne, så er det en del personer som ikke mestrer det å bo i en leilighet under vanlige betingelser. Med dette mener vi alminnelig aksepterte krav til betaling av husleie, husorden og støy. For disse menneskene hevder flere ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor at de ikke vil være interessert i og heller ikke se nytten av, å betale husleierestanser gitt at personen har, ved sin adferd, tydeliggjort at vedkommende vanskelig kan bo i en bolig uten noen form for oppfølging. Noen av disse har også rusproblemer. For disse vil nettopp slik vurdering for ulike botilbud med oppfølging være aktuelt. Mange sosialkontor vil derfor ikke lengre bistå for å hindre en utkastelse av slike personer som ikke fungerer i et alminnelig boforhold. Dette gjelder imidlertid ikke barnefamilier. Samtlige sosialkontor vi har vært i kontakt med oppgir å benytte alle kanaler for å hjelpe barnefamilier. Her har de fleste sosialkontor et godt samarbeid med det kommunale boligkontoret. Når sosialkontoret sier til boligkontoret at en sak haster så opplever de fleste av lederne og saksbehandlerne også at den blir jobbet effektivt med.

## **12.2. Hva vet en så om de som blir kastet ut etter at utkastelsen er gjennomført?**

Så langt vi har kunne bringe på det rene tyder mye på at verken sosialkontorene eller Namsmennene har noen oversikt over hva som skjer etter at en husholdninger er kastet ut av sin bolig. Sosialkontorene får besøk av flere, men fører ingen systematisk oversikt over klientenes boligkarriere, og grunnene for tidligere flyttinger. Den enkeltes muligheter for å skaffe ny bolig ser derfor ikke ut til å ha noen betydning for den selve utkastelsesprosessen.

### 13. Hensiktsmessigheten ved utkastelser?

Så langt har vi forsøkt å sette utkastelser i perspektiv ved både å beskrive prosessen bak og omfanget, årsaker og konsekvenser. Vi har særlig vært fokusert på Oslo og Trondheim, som både har noe ulike praksis ved gjennomføringen av en utkastelse, men som også ligger langt fra hverandre i antallet begjærte utkastelser for eksempel pr 1000 innbygger. Nivået i Oslo er således på det dobbelte og vel så det sammenliknet med Trondheim gjennom hele siste halvdel av 1990-tallet.

Videre har vi knyttet utgangspunktet for at folk kommer i en slik situasjon til både økonomiske, psykiske og sosiale egenskaper ved enkeltpersonen og miljøet rundt. Det viser seg at mange av de som kastes ut ikke nødvendigvis er i en situasjon der de økonomiske betingelsene vanskeliggjør at en skal kunne innfri sine forpliktelser, men snarere at en i mange tilfeller har å gjøre med personer som ikke klarer å disponere sine økonomiske midler på en måte som sikrer dem mot utkastelser. Noen ganger er dette eneste problem, andre ganger er problemet mer sammensatt og kombinasjonen av ulike sosiale og psykiske vansker gjør situasjonen enda mer uoversiktlig for den som blir kastet ut.

Hvordan situasjonen er for personer etter at de er kastet ut, vet vi mindre om. Det er allikevel rimelig å tro at blant de vanskeligst stilte er det en svært høy andel som blir avhengig av hjelp fra det offentlige, ved for eksempel ulike botiltak med oppfølging eller ved plass i kommunale boliger eller liknende. Vi har påpekt nettopp paradokset ved at det i namsmannens mange begjæringer ofte er kommunale instanser på begge sider i konflikten, ved at personer som begjæres utkastet fra kommunale boliger dukker opp på sosialkontoret og blir avhengig av hjelp derfra enten til å bli boende eller til å skaffe seg ny bolig. Dette paradokset blir særlig tydelig i møte med de mange gjengangerne i Oslo, der enkeltpersoner er begjært utkastet opptil 15 ganger de siste 5 årene!, og der problemet de fleste gangene har løst seg uten at utkastelsen er blitt gjennomført etter at namsmannen har kommet inn i bildet. Dette aktualiserer spørsmålet om blant annet disponeringsvansker og holdninger som grunnlag for utkastelser og retter søkelyset på i hvilken grad det offentlige hjelpeapparatet kunne kommet mer på banen i forhold til å avhjelpe en slik utvikling.

Det spørsmålet disse funnene bygger opp til er et spørsmål om hensiktsmessigheten ved de mange begjæringene og ikke minst gjennomførte utkastelser vi har særlig i Oslo, men også i Trondheim og andre større byer.

Er dette en hensiktsmessig måte å løse i mange tilfeller sammensatte bodyktighetsproblemer på?

Vi vil derfor i dette avsnittet først drøfte; I hvilken grad er det et potensiale for å redusere antallet utkastelser i våre større byer og da med vekt på situasjonen slik vi har beskrevet den i Oslo og Trondheim? Deretter vil vi stille spørsmålet; I hvilken grad er utkastelsene slik de fungerer i dag faktisk hensiktsmessig og for hvem og hvordan?

### 13.1. I hvilken grad finnes det et potensiale for å redusere antallet utkastelser?

Innledningsvis er det en utbredt oppfatning, både hos Namsmennene i Oslo og Trondheim, samt blant de ledere og saksbehandlere vi har hatt kontakt med på sosialkontor både i Oslo og Trondheim, at antallet utkastelser og husleierestanser er for høyt. Å si noe entydig om potensiale for å redusere antallet utkastelser ut fra den analyse vi har gjennomført for Oslo og Trondheim kan imidlertid generelt syntes noe vanskelig. Til det er tilfellene for individuelle og vårt materiale for generelt. Vi vil derfor avgrense oss til å komme med mer forsøksvis antakelser knyttet til det datamaterialet som er tilgjengelig.

Innledningsvis kan tallenes tale gi ett inntrykk av at det særlig i Oslo skulle være et potensiale for å redusere i hvert fall antall begjæringer om utkastelse. Oslo har et meget høyt nivå sammenliknet med andre byer. Dette blir også fremhevet av namsmannen i Oslo, når han hevder at; ”tallene (for Oslo) er høye, det burde være et forbedringspotensiale” (intervju namsmannen i Oslo 14.4.00). I forhold til antall realiserte utkastelser i forhold til begjærte utkastelser avviker ikke Oslo så mye fra de andre større byene her i landet.

Særlig ser namsmannen i Oslo et forbedringspotensiale i forhold til antallet utkastelser fra de kommunale boligene. Dette hevder namsmannen at i mange tilfeller ”burde vært en intern sak” (intervju namsmannen i Oslo 14.4.00). Det namsmannen her sikter til er det paradokset som vi har påpekt før med at en kommunal etat, den kommunale boligbedriften, via namsmannen indirekte sender et krav til en annen kommunal etat, sosialkontoret. Som igjen dekker husleien. Dette burde i følge namsmannen vært løst internt og uten at namsmannen ble involvert.

Namsmannen i Oslo er her inne på noe som burde vært en mulighet, nemlig mer samarbeid mellom den kommunale boligbedriften og sosialkontoret i tilfeller der et mislighold av husleiekontrakten nærmer seg en utkastelse. Ved at sosialkontoret kom tidligere på banen kunne det på et tidligere tidspunkt blitt avklart om dette var et tilfelle sosialkontoret ville gå inn å støtte. I slike tilfeller kan det syntes helt unødvendig at saken går til namsmannen og at sosialkontoret først kommer på banen når klienten selv henvender seg til dem etter at meldingen har kommet om utkastelse. Faren ved mer samarbeid for å hindre utkastelser på et tidlig stadium er at den trusselen en utkastelse tross alt innebærer blir mindre interessant for beboerne.

Dette siste argumentet mot mer samarbeid mellom boligbedriften og sosialkontorene for å hindre utkastelser forutsetter at utkastelse er en reell trussel. De mange gjengangerne i Oslo blant de som blir begjært utkastet kan tyde på at mulighetene for å avskrekke ved å true med en utkastelse ikke syntes særlig effektivt for mange av de det gjelder. Nettopp de mange gjengangerne i Oslo kan tyde på at det langt i fra er noe effektivt og hensiktsmessig virkemiddel gang på gang å true med utkastelse. Dette kan være et tegn på at problemet ligger et annet sted og at en her mer snakker om personer med disponeringsvansker eller manglende innsikt i og forståelse av hvilke praktiske konsekvenser det medfører å ha selvstendig bolig.

Gjengangerfenomenet blant de som blir begjært kastet ut i Oslo tydeliggjør en slags sosial funksjon hos namsmannen, hvor det faller på namsmannen å formidle kontakt mellom beboere i betalingsvansker og relevante sosiale instanser. Dette syntes som en helt klart feil

bruk av ressurser og kan være et uttrykk for et behov for at blant annet sosialetaten kommer inn i sakene på et lagt tidligere tidspunkt.

Mange av de erfaringene namsmannen i Oslo gjør seg, deles av namsmannen i Trondheim, selv om omfanget både av gjengangere og antallet begjæringer syntes langt mer moderat der. Også i Trondheim ser namsmannen en mulighet for å redusere antallet utkastelser. Her peker namsmannen spesielt på mulighetene det kunne gitt med et bedre samarbeid mellom sosialkontorene og boligkontoret. Slik namsmannen i Trondheim ser det kunne det også være en mulighet at sosialkontoret hadde lagt opp til en bedre styring av økonomien for klientene sine. Namsmannen i Trondheim hevder at klientene fra tid til annen kunne trenge mer veiledning i slike saker.

Før det kommer til en utkastelse mener namsmannen i Trondheim at en har prøvd alle muligheter. Men i noen tilfeller vet en ikke helt hva en skal bidra med. Noen åpner ikke brev som blir sendt, de vet ikke hva som er på gang. Slike tilfeller av udekkede bo-oppfølgingsbehov kan syntes mer relevant i forhold til sosialtjenesten enn i forhold til namsmannen. En utkastelse kan i slike tilfeller syntes lite tilpasset situasjonens egentlige problem.

### **13.2. Når kan det være hensiktsmessig med en utkastelse?**

Noen utkastelsessaker vil mer direkte dreie seg om økonomistyring, eller rettere sagt, mangel på sådan. I slike tilfeller kan utkastelser i større grad kanskje tjene en hensikt. Her kan vi ha å gjøre med personer som, på tross av lav inntekt, skulle ha mulighet til å innfri sine forpliktelser i boforholdet. Men som viser liten evne eller vilje til å prioritere husleien. Det er en oppfatning Namsmennene i Trondheim og Oslo helt klart deler at mange roter i økonomien og reiser til syden og handler på postordre og med det bruker penger i øst og vest, uten å prioritere husleien. Dette har mye med holdninger å gjøre. I slike tilfeller kan utkastelser være viktig som trussel.

Dette innebærer at slik både Namsmennene i Oslo og Trondheim samt flere ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor ser det, vil det i en del tilfeller være nødvendig å kunne kaste folk ut av leide boliger. Dette gjelder både i forhold til betalingsmoral, men også i forhold til husbråk og utilpasset atferd generelt. I mange tilfeller kan det være riktig å kaste ut av hensyn til omgivelsene og naboene. Hvis en leietaker til stadighet representerer et problem i forhold til sine omgivelser, kan det i visse tilfeller være helt nødvendig at vedkommende kastes ut. Det beste i slike tilfeller ville være at vedkommende gis mulighet til å komme inn i en bosituasjon der vedkommende fungerer bedre. I slike tilfeller kan det være få alternativer til utkastelser og det fungerer i så måte hensiktsmessig. Ellers ville et leiemarkedet ikke fungere. At vernet for leietakerne er bra nok syntes å være en utbredt oppfatning både på sosialkontorene og hos Namsmennene.

Også en kilde i Østenfjeldske inkassobyrå, under OBOS, uttaler klart at muligheten til å kaste ut er et meget viktig virkemiddel i mange situasjoner, og at det hadde det vært langt mer mislighold av husleien om de ikke hadde hatt denne muligheten. Dette er allikevel ikke til hinder for at Østenfjeldske samtidig syntes det er for mange utkastelser.

Flere sakshandlere på ulike sosialkontor presiserer i tråd med dette at det slik de oppfatter det, er mange utkastelser fullt ut er begrunnet. Det er således mange tilfeller sosialkontorene rett

og slett ikke ha noen innsigelser mot at personer kastes ut av sine leiligheter, selv om de også har de som klienter. Utkastelsene kan betraktes som en konsekvens av at regler ikke følges.

I følge mange av de vi har vært i kontakt med på ulike sosialkontor i både Oslo og Trondheim er det viktig at utkastelser opprettholdes som trussel. Det må finnes noen sanksjoner overfor de som ikke betaler husleien. De som leier ut må rett og slett ha visse rettigheter når husregler ikke overholdes. Dette er for sosialkontorene også et viktig virkemiddel i et endringsarbeidet som de nedlegger i forhold til noen klienter. I følge sosialkontorene ville en gjøre en dårlig jobb i forhold til å påvirke en klients holdninger om det ikke ga konsekvenser at elementære regler i et leieforhold ikke ble overholdt.

En utkastelse blir i et slikt perspektiv en konsekvens av at en leietaker ikke gjør som han eller hun skal. Slikt sett har flere ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor vi har kontaktet ingen mening om antallet utkastelser er for høyt eller for lavt. Men når det er sagt opplever også sosialkontorene at de kunne bli flinkere til å kontrollere at folk betaler husleien. Da ville en nok kunne redusere antallet utkastelser.

En leder ved et sosialkontor øst i Oslo påpekte at en utkastelse i mange tilfeller ikke er den værste løsningen på et boforhold, slik sosialkontorene opplever det. En utkastelse kan bety at en prosess blir satt i gang, hvor en person kanskje på grunn av manglende oppfølging har blitt hengende langt etter i sin livssituasjon. En utkastelse med grunnlag i den enkelte av ulike grunner ikke mestrer et selvstendig boforhold, kan bidra til at en prosess settes i gang, hvor personen kan komme over i et mer egnet botilbud, og hvor mer riktig oppfølging kan gis. Utkastelser i de tilfellene der en person er syk og forkommen og uten noe nettverk og oppfølging, kan ved oppfølging kanskje komme inn i boformer som er bedre tilpasset behovet. Vi snakker her både om psykiatri og rus, i betydningen narkotiske stoffer og alkohol. Dette er tilfeller der en person er hjelpetrengende, men hvor de rette instanser ikke er klar over dette. Det vi her sikter til er for eksempel hjemmesykepleien og bydelsoverlegen.

For de som har et stort hjelpebehov, og hvor det er større problemer knyttet til det å være i en selvstendig bosituasjon, kan altså en utkastelse i noen tilfeller hjelpe disse inn i nye botilbud, i den grad dette skulle være tilgjengelig. Uansett kan i like tilfeller en utkastelse innebære at for eksempel sosialkontorene, eller i Oslos tilfelle bydelsoverlegen eller andre relevante instanser, blir klar over at et problem foreligger. Dette kan i det minste bidra , i den grad et botilbud ikke er tilgjengelig, til i større grad å synliggjøre at et behov foreligger. I mange tilfeller påpekes det av ledere og saksbehandlere at de i særlig grad ville ha nytte av et lavterskeltilbud, med oppfølging. Dette gjelder særlig i forhold til de som har kombinerte vansker med rus og psykiatri.

Det fremheves altså at utkastelser i mange tilfeller både er nødvendig og også en hensiktsmessig måte å avslutte et konfliktfylt boforhold på. Både namsmennene og flere ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor ser et behov for utkastelser som en konsekvens av at nødvendige pålegg om orden i leieforholdet ikke følges opp. Utkastelser kan også være nødvendig og hensiktsmessig vis a vis det offentlige tjenesteapparatet ved at en blir mer oppmerksom på enkeltpersoner med manglende funksjonsdyktighet i et selvstendig boforhold. Hvorvidt en utkastelse vil tjene til at disse kommer over på mer egnede boformer forutsetter imidlertid at slike er tilgjengelig, noe som slett ikke er en selvfølge.

Samtidig er det både namsmannen i Trondheim og kanskje særlig i Oslo av den oppfatning at antallet utkastelser er for høyt og at det her skulle være et klart potensiale for en reduksjon.



Særlig gjelder dette i de tilfellene det dreier seg om utkastelser fra kommunale boliger og den utkastelsestruede er klient ved et sosialkontor. I slike tilfeller opererer det offentlige på ”begge sider” i konflikten.

Men spørsmålet er: Hvilke alternativer har vi til utkastelser? Finnes det egentlig noen reelle alternativer? Dette vil vi drøfte i neste avsnitt.

## 14. Mulige alternativer til utkastelser

Spørsmålet om det finnes alternativer til utkastelser er først og fremst et spørsmål om det er gode måter å redusere antallet utkastelser på. Dette gjelder særlig i forhold til de spørsmålene namsmannen i Oslo reiser i forhold til utkastelser fra kommunale boliger. Men også i mange tilfeller der personer og familier straks etter en utkastelse blir avhengig av kommunal støtte for å finne en ny bolig. Vi vil derfor i dette avsnittet drøfte mulighetene for å redusere antallet utkastelser som en strategi for å finne frem til gode alternativer til utkastelser på.

Vi vil først drøfte problemer og muligheter i forhold til en reduksjon av antallet utkastelser med utgangspunkt i hvordan ulike aktører i prosessen opplever det. Deretter drøfter vi alternativer på et mer generelt grunnlag.

### 14.1. Problemer ved selve utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik namsmennene i Oslo og Trondheim ser det

Tilfeller hvor namsmannen i Oslo ser et potensiale for å redusere kanskje særlig antallet begjærte utkastelser er der den som er truet med utkastelser enten er mottaker av sosialhjelp eller på annen måte klart kvalifiserer for hjelp fra sosialkontoret og sosialkontoret derfor i mange tilfeller kommer inn og avverger selve utkastelsen. Dette aktualiseres særlig i forhold til de mange gjengangerne vi har i Oslo blant utkastelsesbegjæringer.

For å redusere det høye antallet både begjærte og gjennomførte utkastelser foreslår namsmannen i Oslo at det kunne vært et alternativ å ha en egen enhet fra kommunen som arbeidet nært opp mot den saksbehandler hos namsmannen som særlig jobbet i forhold til de som har et klientforhold hos sosialkontorene. Den kommunale enheten kunne i følge namsmannen gjerne disponere kontor med videre hos dem, men måtte ha en myndighet tilsvarende sosialkontorenes for å kunne gå inn i sakene straks namsmannen mottok de. Ved å ha en egen enhet fra kommunens side som jobbet spesielt i forhold til slike saker kunne en, i følge namsmannen i Oslo, forvente at en rimelig andel av sakene ble løst uten at utkastelse i det hele tatt ville være aktuelt. Enheten kunne ha som hovedoppgave å formidle kontakt mellom partene og slik fått sosialkontorene tidligere på banen i forhold til det å avhjelpe situasjonen. I følge namsmannen i Oslo ville kommunen trolig spare betydelige sosialutgifter på dette.

I dette forslaget ligger det en mulig kritikk av sosialkontorenes opptreden i utkastelsessaker. Ved å antyde at mange av disse sakene burde vært løst på annen måte enn via namsmannen, har namsmannen også sagt at namsmannen ikke er rett instans for mange av de sakene han blir satt til å jobbe med og med det, at ansvaret for at sakene løses burde ligge et annet sted enn hos han. Det er viktig å opprettholde namsmannens nøytralitet samtidig som det også er viktig å jobbe i forhold til å løse de underliggende sosiale problemene som i mange tilfeller ligger til grunn for en utkastelse. Namsmannen vil imidlertid mangle de virkemidlene som sosialkontorene og boligkontorene har for å få til løsninger i forhold til slike problemer. En annen innfallsvinkel til dette er å stille spørsmål ved hvor tidlig i prosessen sosialkontorene kommer på banen og ikke minst hvor raskt og effektivt de er i stand til å saksbehandle tilfellene. Ved tettere samarbeid og informasjon mellom namsmannen og sosialkontorene, kunne mye vært gjort fra sosialkontorenes side i forhold til å følge opp de av klientene som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Slik ville beboerens vansker i leieforholdet tidligere komme

sosialkontorets saksbehandlere for øret og de ville slik få en bedre mulighet for å komme tidlig inn i saken. I forhold til dette vil imidlertid sosialkontorenes ressurser sette visse grenser for hva det er mulig å utrette i forhold til oppsøkende virksomhet og oppfølging.

Namsmannen i Trondheim mener også at sosialkontorene kunne vært tidligere på banen når de får brevet fra namsmannen. Det står også i brevet til den utkastelsestruede at de bør ta kontakt med sosialkontoret. Dette kunne gjøres oftere. Samtidig kunne sosialkontorene vært litt mer smidige.

I følge namsmannen i Trondheim kunne det også i noen tilfeller vært mulig å komme tidligere inn i sakene ved større fleksibilitet fra boligkontorenes side. I den grad det dreier seg om leietakere i kommunale boliger kunne et slags varslingssystem i forhold til sosialkontorene kanskje vært en mulighet. Slike tiltak grenser imidlertid opp mot hva som er rimelig i forhold til et krav om taushet.

Også barnevernet kunne vært mer inne i enkelte av sakene og kunne blant annet drevet med forebyggende arbeid i forhold til barnefamilier i en presset bosituasjon. Slik kunne flere tilfeller kanskje vært oppdaget tidligere. Poenget er å fange opp utsatte tilfeller tidligere før det kommer så langt som til selve utkastelsen.

Av mer generelle boligpolitiske tiltak som burde vurderes i forhold til de problemene vi her diskuterer nevner namsmannen i Trondheim at en tydeligere boligpolitisk satsing på flere billige boliger kunne ha lettet situasjonen. Boligene i Trondheim er for dyre, og kommunen følger etter med å heve leieprisene. Dette forverrer situasjonen. Dette problemet er enda mer uttalt i Oslo.

Namsmennene i Oslo og Trondheim syntes altså særlig å være kritiske til sosialkontorenes hold og tilstedeværelse i utkastelsesprosessen, som de mener er for passiv. Dette gjelder både overfor klienten selv, i form av å veiledning og hjelp, og overfor namsmannen. Også samarbeidet mellom de kommunale boligbedriftene og sosialkontorene kunne i følge namsmennene i Oslo og Trondheim bli vesentlig bedre. Dette ville, slik namsmennene oppfatter det, kunne bidra til å redusere omkostningene knyttet til utkastelser.

## **14.2. Problemer ved selve utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik sosialkontorene ser det**

Også innenfor de institusjonelle rammene som allerede eksisterer kan det være rom for tiltak som kan bidra til å redusere antallet utkastelser. Således er flere ledere og saksbehandlere på ulike sosialkontor mer orientert mot endringer innenfor de allerede eksisterende ordningene, slik det kommer til uttrykk i denne studien. I følge flere saksbehandlere ved ulike sosialkontor og også en leder, burde sosialkontorene bli flinkere til å kontrollere at de klientene som får dekket husleien av sosialkontoret, faktisk betaler sin husleie månedlig. En burde derfor fra sosialkontoret be om kvittering for betalt husleie, hvis en skal forvente å få utbetalt neste husleie.

Bedre kontroll med at husleien betales kunne være et tiltak blant flere som kunne ha til formål å bedre oppfølgingen av de sosialhjelpsklientene som fikk støtte til husleien. Et annet alternativ enn å kontrollere at regningene ble betalt var å overlate administreringen av sosialhjelpen til sosialkontoret ved at hjelpen ble overført direkte til husleie og andre faste

utgifter. Flere sosialkontor praktiserer som tidligere nevnt i denne rapporten slike ordninger og det er særlig i forhold til de mange gjengangerne flere sosialkontor spør og enkelte endog krever slike ordninger for at hjelpen skal fortsette. Dette blir godt mottatt av noen, mens andre over tid kan være mer kritiske til det. Slike ordninger er selvfølgelig frivillig, men sosialkontoret er helt fri til å sette dette som vilkår for å gi hjelp.

Poenget er imidlertid at ved å la en offentlig etat, for eksempel sosialkontoret eller andre instanser, overta disponeringen av enten sosialhjelp, trygd eller ordinær inntekt kan en hjelpe personer med disponeringsvansker til å betale blant annet husleien og andre faste utgifter. Dette vil kunne bidra til å redusere antallet utkastesler.

Generelt må det også sies at et leieforhold krever noe av begge parter. Både utleier og leietaker må gi noe for at et leieforhold skal kunne fungere. Flere saksbehandlere på ulike sosialkontor opplever ofte at leietaker ikke leser kontrakten skikkelig, og er lite kjent med hva som kan skje hvis kontrakten ikke innfris. Dette gjelder også utleier. Mange utleiere har kanskje ikke engang utleietillatelse. Slik blir rettigheter og plikter i leieforhold et forsømt område. Her kunne råd og veiledning vært til stor nytte. Hvem som eventuelt skulle ha ansvaret for slik form for oppfølging skal ikke vi ta stilling til, men både boligkontorer eller boligkonsulenter samt sosialkontorer i den grad de hjelper til å skaffe boliger til sine klienter, burde her være relevante.

### **14.3. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik OBOS ser det**

Fra OBOS, ved Østenfjeldske inkassobyrå, hevder en kilde at i mange av de sakene hvor OBOS opplever at folk betaler sent, eller har manglende betalingsevne, erfarer de det som et problem at leieboerne ikke får timer hos sosialkontoret. Dette kan for eksempel gjelde enslige mødre, som i mange tilfeller vil være berettiget støtte. I påvente av at sosialkontoret skal behandle saken opplever OBOS at flere utkastelser finner sted. Selv om enkelte har oppnådd en avtale med sosialkontoret eller endog er blitt lovet penger fra sosialkontoret, kan en i OBOS ikke ta hensyn til dette. OBOS må ha klare garantier for at dette skal være tilstrekkelig til å hindre en utkastelse.

Slik ender en del saker med at OBOS via namsmannen stenger døren på mange leiligheter, i påvente av at leieboeren skal få en time hos sosialkontoret. Vår kilde i Østenfjeldske inkassobyrå opplever her at sosialkontorene i større grad burde kunne behandle utkastelsessaker som hastesaker og gjort et vedtak på dagen. Det ville blitt billigere for alle parter. Også for skyldnerne, som opplever det som vanskelig å bli stengt ute.

Dette er et generelt problem slik det vår kilde i Østenfjeldske inkassobyrå tilknyttet OBOS opplever det. Sosialkontorene hevdes å være for sent på banen. De burde ha vært på banen langt tidligere. Sosialkontorene vet gangen i en utkastelsessak. Men vil slik vår kilde opplever det, ikke gjøre noe før døren er stengt. Dette kan naturligvis også skyldes problemer med klienten. I følge kilden i OBOS er det mange som ikke oppfører seg så bra. De vil heller ikke at det skal syes puter under armene på folk. Men slik OBOS opplever det, behandles leieboere bra i tilfelle med husleierestanser.

#### **14.4. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik Leieboerforeningen ser det**

Slik det kommer til uttrykk fra vår kilde i leieboerforeningen, mener de at namsmannssystemet fungerer rimelig bra. Men et problem oppgis å være at det kun varsles med brev i utkastelsessaker. Namsmannen har således ingen garanti for at brevet faktisk er lest og slik at den som skal kastes ut faktisk er varslet.

Det kan i følge Leieboerforeningen være ulike årsaker til at en person har en husleierestans over seg og av eventuelle andre grunner må ut av en bolig. Restansen kan således også ha sammenheng med at personen er bortreist uten å ordne tilstrekkelig med husleien. Når vedkommende kommer hjem så er da vedkommende kastet ut. Slikt forekommer blant annet blant leietakere av utenlandsk opprinnelse som reiser hjem til sitt andre hjemland, for å si det slik, mens leieforholdet ikke er ordnet for her i Norge. Slike saker ble også nevnt av noen saksbehandlere ved et sosialkontoret, men der så en ikke at dette var noe grunnlag for sosial bistand. Oppfatningen av hvor legitimt dette er vil derfor variere noe.

Fra leieboerforeningens side hevder vår kilde at det i alle andre sivile saker er vanlig med forkynnelse, det vil si at en må forsikre seg om at den anklagede er blitt varslet. Dette burde slik vår kilde opplever det, også vært gjort for utkastelsessaker.

Dette kunne også, blir det hevdet, gjøre at en unngikk at begjæringer ble fremmet på feilaktig grunnlag. Slike feilaktigheter kunne for eksempel være feil opplysninger om person, leieforhold og husleieforhold.

Som nevnt i kapittel 3 er namsmannen i Oslo av den oppfatning at leietaker i de fleste tilfellene erfaringsmessig ikke er tilstede når informasjon blir forkynt. Dermed legges informasjonen i postkassen. I følge namsmannen i Oslo vet de fleste at de kommer til å bli kastet ut, etter gjentatte purringer og varsel fra både utleier og namsmann.

#### **14.5. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik Boligbedriften i Oslo ser det**

I følge vår kilde i Boligbedriften fungerer utkastelsesprosessen tilfredstillende i forhold til namsmannen. Boligbedriften følger ellers lovens krav, hvilket etter deres mening gir en romslighet til leietakerene som innebærer et sterkt vern av leietakerenes interesser.

Der Boligbedriften først og fremst opplever vansker er i forhold til sosialkontorene. Som vi har vært inne på før opplever Boligbedriften en hemmelighetsfullhet fra sosialkontorene som vanskeliggjør en god rettleiding av beboerne. Boligbedriften har en ordning med innflyttingsvert i deres boliger, som har til hensikt å forberede en god bosetting alt etter behov. I dette arbeidet kunne det være nyttig for Boligbedriften å ha et bedre samarbeid med sosialkontorene. Dette opplever de imidlertid som vanskelig.

Generelt er Boligbedriftens booppfølgingsarbeid interessant i forhold til spørsmålet om utkastelser. I og med at Boligbedriften i mange tilfeller bosetter såkalte vanskeligstilte på boligmarkedet, vil spørsmålet om bofunksjonalitet i selvstendige boliger ofte være aktuelt. For mange av de som opplever vansker i forhold til det å ha en selvstendig bolig, kan nettopp en slik boveileder og også en innføringsvideo som visualiserer husleiekontrakten øke

forståelsen hos en ny beboer av hvilke rettigheter og plikter det gir å bo i en selvstendig bolig. I en forlengelse av dette kan en anta at dette vil kunne redusere antallet utkastelser nettopp ved å informere om og veilede i bofunksjonalitet.

Spørsmålet om informasjon fra sosialkontoret i denne forbindelsen er imidlertid litt komplisert, i det dette også angår spørsmålet om personvern. Dette forsterkes når det fra Boligbedriften poengteres at de er ment å drive forretningsmessig og at det derfor ikke tilligger dem å inneha omsorgsoppgaver for sine beboere.

Nettopp hensynet til en klar ansvarsfordeling er viktig, slik vår kilde i Boligbedriften opplever det. Det er derfor ikke deres oppgave å ta sterke sosiale hensyn i sine bosettingsstrategier overfor sine beboere. Dette kan imidlertid være til hinder for et tettere samarbeid med sosialetaten, som nettopp retter seg mot sosiale omsorgsoppgaver i forhold til vanskeligstilte. Skal en bedre samarbeidet mellom disse to kommunale etatene bør en derfor vurdere å endre og løse opp på den eksisterende ansvarsfordelingen og i sterkere grad etablere boligtilbud innenfor Boligbedriften som ikke alene fordeles og drives etter sosiale hensyn, men som også har et sosialt omsorgstilbud i tilknytning til sosialetaten.

#### **14.6. Problemer ved utkastelsesprosessen og mulige alternativer slik private utleieryere ser det**

Fra utleierens synsvinkel, opplever vår kilde i Thon eiendom at antallet utkastelser er der det er. De har generelt ingen mening om hvorvidt det er for høyt eller for lavt. Da er det mer interessant å se på rutineene rundt utkastelser og hva som gjøres eller kan gjøres der. Og på det området hevder Thon eiendom at det først og fremst er på sosialkontorene en kunne ha mulighet til å gjøre tingene annerledes. Dette går først og fremst på at sosialkontorene kunne vært raskere med sine rutiner. Ofte har Thon eiendom inntrykk av at det er en lang prosess frem mot behandling av saker vedrørende dekking av husleierestanser. Også fra Stiftelsen Kaare Berg ser en på utkastelser som en lang prosess, som tar veldig lang tid. Den utkastelsestruede oppleves å få mange sjanser.

Hvilke alternativer som måtte finnes til utkastelser er av og til vanskelig å se, fra en utleiers synsvinkel. Hos Stiftelsen Kaare Berg mener vår kilde at systemet rundt utkastelser er veldig greit og at en forholder seg til systemet slik det er. Men slik Thon eiendom foreslår, så kunne det være viktig å nå frem med opplæring, og en annen holdning til det å betale husleie. All den tid det blant utkastelsessakene hos Thon eiendom i stor grad dreier seg om leietakere som ikke unnlater å betale av hensyn til sin egen vanskelige økonomi, men mer ut fra at de selv ikke har orden i sin egen økonomien. I følge vår kilde hos Thon eiendom er det mye der det ligger. Holdninger som at det ikke er så farlig med husleien, oppfattes å være relativt utbredt i visse miljøer, og det vil her bli snakk om å prioritere inntekten riktig i forhold til de forpliktelseer en har.

At det her mye er snakk om holdninger kan en også få en indikasjon på i de restansesakene som går til forliksrådet. Thon eiendom sender for eksempel 30 – 40 saker til forliksrådet i året. Dette kan være saker der det er en restanse og der noe av restansen dekkes. I den grad slike saker sendes forliksrådet har partene anledning til å uttale seg. Ofte ender det med en uteblivelsesdom, hvilket innebærer at den skyldige ikke møter. I slike saker får en en dom på kravet, dette er selve forliket, og ikke sjelden kan slike dommer ende med at beløpet skal trekkes fra lønnen. Slik ser man at mange av de som er oppe i slike saker faktisk også er i

arbeid. Man finner altså at det er mulighet til å dekke kravet via trekk av inntekter. Dette er imidlertid et lite knippe saker, men måten de løses på er interessant i det de indikerer at en her også har å gjøre med folk i inntektsgivende arbeid.

Betydningen av holdningsskapning kan altså ikke overvurderes, slik det oppleves fra Thon eiendoms side. Når dette er sagt skal det også sies at av for eksempel Thon eiendoms omlag 800 eiendommer i Osloområdet, er det veldig få leietakere som somler med betaling. Det er hyppigst på de mer rimelige og dårligere vedlikeholdte boligene. Det er imidlertid først og fremst innenfor et annet segment av utleiemarkedet Thon eiendom opererer først og fremst. Og i de boliger Thon eiendom har flest av, relativt sett, nemlig utleieboliger med en viss standarder, er det mer unntaksvis at det er problemer med mislighold av husleie og liknende.

## **14.7. Generelt om problemer med utkastelsesprosessen og mulige alternativer til utkastelser**

Slik det kommer til uttrykk ovenfor er det noen hovedinnvendinger de ulike aktørene i utkastelsesprosessen har mot organiseringen av utkastelsene slik de skjer i dag. En bedre koordinering mellom utleierne generelt og Boligbedriften i Oslo spesielt på den ene siden og sosialkontorene på den andre siden, ville i følge namsmannen i Oslo representere en viktig prosessuell forbedring. Dette ville i større grad, etter namsmannens oppfatning, virke forebyggende og til en viss grad bidratt til å avhjelpe konfliktene mellom utleier og leietaker før namsmannen ble koblet inn.

Også våre utvalgte utleiere og boligforvaltere er kritiske til sosialkontorenes rutiner og mener rutiner og saksbehandling kan endres til det bedre. Slik dette kommer til uttrykk ovenfor er det særlig i forhold til sen saksbehandling hos sosialkontoret og behovet for hastvedtak utleierne og OBOS mener det er muligheter for forbedringer som også ville kunne redusere antallet utkastelser. Boligbedriften i Oslo nevner i tillegg dette med økt informasjon og utveksling av opplysninger om beboerne i arbeidet med å forberede en god bosetting.

Saksbehandlere og ledere på ulike sosialkontor i Oslo og Trondheim er også opptatt av sosialkontorenes rutiner. Et problem syntes å være kontroll med at hjelpen faktisk disponeres slik den er ment. Økende kontroll og også å sette klienter under økonomisk administrasjon er her mulige løsninger slik våre informanter opplever det.

Et annet alternativ er i større grad å bruke forkynnelse, slik Leieboerforeningen ser det. Slik kunne en etter Leieboerforenings mening, forebygge og forhindre at utkastelser skjer på feil grunnlag. Generelt kan det imidlertid sies at i den grad en skulle fremme begjæringer som forkynnelse, ville dette kunne føre til at en del personer søkte dekning og slik unnlot å gjøre opp for seg i et uavklart husleieforhold. Namsmannen i Oslo hevder å ha dårlig erfaring med å nå frem til rette vedkommende ved forkynnelse.

Det tredje og siste tiltaket som blir nevnt av både våre kilder hos Thon eiendom og OBOS, samt på sosialkontorene og hos namsmannen går både på den enkelte og på sosialkontorets rolle. Problemet er de holdninger som eksisterer blant endel til nettopp dette med betaling og orden i økonomien, og flere ser her et behov for en slags opplæring i økonomistyring.

## 14.8. Muligheter for å finne reelle alternativer til utkastelser

På hvilke områder ser så de mest sentrale aktørene i utkastelsesprosessen et behov for endringer og alternativer til utkastelser? Og med det; Hvilke muligheter foreligger for å redusere antallet utkastelser?

Generelt kan en enten sette inn tiltak som retter seg mot de underliggende psykiske og sosiale årsakene til utkastelser, og vi tenker på forhold som rus og psykiatri for eksempel, eller tiltakene kan rette seg mot de utløsende årsakene, som manglende husleie.

Hvis en først ser på de synspunktene namsmennene, sosialkontorer, utleiere, OBOS og til sist Leierboerforeningen har i forhold til spørsmålet om tiltak, så er de i første rekke rettet inn mot det prosessuelle. De tiltakene som nevnes er tiltak som blant annet mer effektiv saksbehandling hos sosialkontorene og økt samarbeid mellom namsmannen, sosialkontorene og til en viss grad boligkontorene. Også behovet for mer kontroll med sosialhjelpsklientene nevnes i denne forbindelsen.

Dette vil imidlertid først og fremst være tiltak som retter seg mot de mer utløsende årsakene til utkastelser, men som i mindre grad vil være rettet mot de mer grunnleggende psyko-sosiale årsaker som folks manglende evne til å disponere sine utgifter i forhold til faste utgifter, rusproblemer og psykiatri.

De mer direkte og utløsende betingelsene for utkastelser vil det også være lettere å gjøre noe direkte med. Helt konkret har da også sosialkontorene i mange tilfeller for eksempel påtatt seg å administrere økonomien for klienter som syntes å ha vansker med å administrere sin egen økonomi. Et annet mulig tiltak, som går på det prosessuelle, er å bedre samarbeidet mellom for eksempel den kommunale Boligbedriften og sosialkontorene om å effektivisere husleiebetalingen. Dette ville fange opp leietakere med manglende betalingsdisiplin på et tidligere stadium, før det fører til utkastelse. Den oppdragende effekten av dette i forhold til enkeltpersonene vil imidlertid være mer diskutabel. Hvis strategien alene er å bedre samarbeidet mellom sosialkontoret og utleierne uten å i tilstrekkelig grad inkludere leietakeren, vil dette i mindre grad bidra til å motivere leietakeren til å bedre sin disponeringsevne. Da vil det kanskje ha sterkere motiverende effekt at sosialkontorene kontrollerer om klienten faktisk har betalt sin husleie, slik noen sosialkontor faktisk gjør. Ved å kreve kvittering for betalte husleier før ny utbetaling skjer og likedan ved å overta disponeringen av klienters økonomiske midler kan en nok håpe den enkelte i større grad ser fordelene ved å betale husleien i tide. I hvilken grad dette også faktisk virker på den enkeltes disiplin, er vel mer usikkert. Som regel vil vel i alle fall de fleste som kommer inn under slike ordninger være så problembelastet at deres betalingsdisiplin i mange tilfeller kommer i bakgrunnen. Dette kan være problemer i forhold til rusproblematikk, psykiatri eller andre psykosomatiske plager. I så fall er det ikke rimelig å anta at disse tiltakene vil bedre så mye på de mer underliggende betingelsene til grunn for utkastelsene.

Dermed er en inne på hvilke muligheter en har i forhold til de mer underliggende betingelsene til grunn for utkastelsene. Disse vil nok i de fleste tilfellene være langt mer vanskelig å følge opp. Slik vi har sett i denne studien er det imidlertid ikke de tyngste sosiale problemgruppene som utgjør hovedtyngden av de som kastes ut fra sine boliger i de to storbyene vi har sett nærmere på. De problemene disse gruppene står overfor er imidlertid så vidt omfattende at det er behov for grundig oppfølging.



Tungt utsatte grupper her er blant annet beboere med større psykiske eller psykososiale vansker. Flere av disse med store rusproblemer, og da ikke minst alkoholproblemer. Å finne frem til gode alternativer for denne gruppen vil være en stor utfordring. Mange av disse vil kanskje aldri klare å fungere i et selvstendig boforhold uten noen former for oppfølging.

Dermed er vi inne på det faktum at enkelte vanskelig eller aldri klarer å oppfylle de sentrale betingelsene det å bo i et selvstendig boforhold over lengre tid stiller til dem. Disse betingelsene er både knyttet til det å holde orden i sin egen privatøkonomi, slik at den disponeres i forhold til det å betale husleien, men også til å mestre et selvstendig boforhold adferdsmessig, sosialt og på alle måter.

For disse er det sannsynligvis ikke tilstrekkelig med økonomisk oppfølging fra sosialkontoret, eller et tydeligere samarbeid mellom sosialkontor og de kommunale boligene. I mange tilfeller vil vi møte personer som trenger lang tid på å klare seg i et selvstendig boforhold, kanskje klarer de det aldri. I alle fall kan det være langt frem, og på veien dit vil trusler om utkastelser og faktiske utkastelser kunne gjenta seg og gjenta seg, uten at det har noen effekt verken for den enkeltes bodyktighet og evne til å klare seg selv.

For disse gruppene er det viktig at det er et botilbud tilgjengelig som klarer å følge opp i sterkere grad enn det som er tilfellet i dag. Mange trenger kanskje ikke så omfattende oppfølging, og kanskje ikke på alle områdene. For disse ville et botilbud med oppfølging hjemme i mange tilfeller kanskje være et alternativ til det bedre. Også i forhold til det å bedre og utvikle et ordnet forhold til det å bo selvstendig over tid, ville trolig vært lettere ved at egne botilbud med oppfølging var tilgjengelig. Så langt våre informanter gir uttrykk for er imidlertid slik tilbud i mindre grad tilgjengelig nå.

En alternativ løsning kan være å satse på boligsosialt arbeid ute i nærmiljøet, kanskje knyttet til den enkelte boligen eller området. Da kunne en mulighet være å i en eller annen form også å inkludere den enkelte leietaker på en måte som virker tilstrekkelig i forhold til det som er problemet. Et eksempel på et slikt boligsosialt arbeid er vurdert i en rapport av Unstad og Sæter (Unstad og Sæter 2000), hvor et bomiljøprosjekt i Oslo drøftes. Dette kom i stand etter at en gårdeier i lengre tid hadde hatt store problemer i forhold til sine leietakere med hensyn til ivaretagelsen av boligene, dårlig betalingsevne, mye rus og voldelige episoder. Etter dette fikk beboerne varsel om utkastelse.

En stor andel av disse beboerne mottok imidlertid sosialhjelp. Sosialkontoret mente at en utkastelse ville føre til store problemer for mange av beboerne. Mange tilhørte etniske minoritetsgrupper og sosialkontoret mente deres muligheter på boligmarkedet var små. Det ble derfor fattet et vedtak i bydelen om igangsetting av et prosjekt i gården som skulle hindre at beboernes kontrakter ble avsluttet. Prosjektet skulle også forebygge fremtidige utkastelser.

Prosjektet omfattet flere tiltak som alle bygde på brukermedvirkning, som for eksempel dugnadsmøter der beboerne ble mobilisert til selv å ta ansvar for sitt bomiljø. Det ble også satt i verk en rekke sosiale tiltak, og en prosjektarbeider ble satt til å avklare beboernes status i forhold til arbeidsmarkedet og trygd.

Erfaringene fra dette prosjektet med brukermedvirkning var meget gode. Det skjedde en utvikling i brukernes vilje til å delta og samarbeidet mellom beboer, gårdeier og sosialsenteret var avgjørende for utviklingen i prosjektet. Ved at sosialkontoret inviterte til samarbeid og viste vilje og evne til å ta sin del av ansvaret, gikk også gårdeieren med på å la beboerne bli

boende. Dette viser at tiltak og samarbeid i forhold til å redusere antallet utkastelser både kan og også kanskje bør strekke seg lengre enn til bare å omfatte sosialkontor og utleier. Bare ved også å inkludere leietakeren kan en bidra til å oppdra og lære opp i forhold til både en bedret bofunksjonalitet i den grad dette er problemet, men også i forhold til å bedre disponeringsevnen i forhold til egen privatøkonomi.

Til en viss grad kan en oppnå økt involvering fra beboerne ved å for eksempel å arrangere et møte mellom utleier og leietaker slik de gjør i Trondheim. På denne måten kan partene snakke sammen og slik finne frem til en løsning. Praksis fra Trondheim sammenliknet med Oslo kan tyde på at det kan være noe å hente i forhold til det å redusere antallet utkastelser ved å få partene til å samtale i forkant av en eventuell utkastelse. Problemet er imidlertid at dette først kommer i stand etter at problemene har kommet på banen. Erfaringene fra bomiljøprosjektet i Oslo kan tyde på at det er mer fruktbart å sette inn innsatsen i forkant og slik virke både forebyggende og oppdragende.

En forsøk på å komme bosettingsproblemer i forkant og slik virke forebyggende både i forhold til bofunksjonalitet og derigjennom utkastelser er ordningen med innflyttingsvert hos Boligbedriften i Oslo. Ved å veilede beboeren om lover og regler på en god måte, uten bruke av formaninger men mer med å orientere og lære opp, håper Boligbedriften å forberede en god bosetting. Ordningen ligger imidlertid i grenselandet til sosial omsorg som er utenfor Boligbedriftens ansvarsområde. Dette kommer også til uttrykk i Boligbedriftens ønske om økt informasjon om beboerne fra sosialkontorenes side. Dette strander ofte på sosialkontorenes vilje og også mulighet til å gi ut taushetsbelagte opplysninger. Utfordringen måtte da være å utvikle en form for sosial booppfølgingsstrategi for de som hadde behov for det, hvor Boligbedriften og sosialkontorene kunne samarbeide åpent og likeverdig. Dette ville kunne lette både Boligbedriftens arbeid med i sikre gode bosettinger, men også kunne bidra til en bedre løsning både for sosialkontoret og sist men ikke minst også for beboeren og klienten.

Generelt kan det synes som en større utfordring å forebygge i forhold til de grunnleggende og betingede årsakene til utkastelser sammenliknet med det å forebygge mot de mer utløsende årsakene. Å jobbe i forhold til holdninger og de mer psyko-sosiale årsakene krever et videre sett av tiltak enn de sosialkontorene og boligkontorene disponerer. Det er et behov for et vidt samarbeid både i forhold til det å etablere et egnet tilbud for personer som vanskelig kan fungere i et selvstendig boforhold, enten dette har sammenheng med rus, psykiatri eller andre psyko-sosiale faktorer. Samt i forhold til personer som mer isolert sett mangler innsikt og vilje til å disponere sine økonomi i forhold til forpliktelser. Dette må være et samarbeid som ikke alene bygger på økonomisk bistand, men som kan gripe fatt i og virke holdningsskapende i forhold til bedret bofunksjonalitet og økt selvstendighet i boforhold.

Nettopp at så mange utkastelser skjer som konsekvens av manglende disponeringsevne og ikke svak økonomi, selv om det også er relevant, tyder på at det holdningsskapende arbeidet og opplæringsdelen blir særlig viktig. Her er det viktig at mange instanser bidrar. Dette er ikke en oppgave som sosialkontorene kan makte alene.

## **15. Hva kan så denne studien fortelle oss om utkastelser slik dette er organisert og fungerer i to av våre større byer?**

Etter denne drøftelsen av rutiner, meninger og årsaksforhold rundt utkastelser fra private og kommunale boliger syntes det som om de ulike aktørene og berørte partene i utkastelsesprosessen i forhold til å få ned tallet på utkastelser og finne frem til hensiktsmessige alternativer først og fremst har forventninger til det prosessuelle. Vi sikter her til blant annet namsmennene, saksbehandlerne på sosialkontorene, utleierne og Leieboerforeningen. Ved å endre rutiner og da særlig i forhold til sosialkontorenes rolle forventes en mer effektiv behandling av de problemer en utkastelsesprosess avdekker. Også økende grad av administrering fra sosialkontorenes side av sosialklienters økonomi antas å redusere antallet utkastelser og lette situasjonen for de som har vansker med å klare seg i et selvstendig boforhold.

Disse mulige problemløsningsmekanismene rokker allikevel ikke ved hovedinntrykket etter dette studien, nemlig at for de som ikke klarer å bo, og da sikter vi først og fremst til evnen til å betale husleien i tiden, er det lite tilgjengelig hjelpeapparat tilgjengelig fra det offentliges side. Til en viss grad kan en kanskje si at det å fungere i et selvstendig boforhold i Norge ser ut til å forutsette et visst funksjonsnivå hos den som skal bo. Gitt at det først og fremst er husleie restanser som er hovedbetingelsen til grunn for utkastelser, er evne og vilje til å betale husleien i tide her kanskje den viktigste forutsetningen for at et selvstendig boforhold skal kunne fungere stabilt. Vi har imidlertid også vist at i noen grad ligger det også manglende adferdsmessige kvalifikasjoner til grunn for utkastelser. Også dette ser derfor ut til å være en viktig betingelse for å opprettholde et stabilt boforhold i Norge.

Med grunnlag i det som fremkommer i denne studien, kan det være grunnlag får å hevde, at for de som fungerer dårlig i forhold til disse forutsetningene, vil det kunne være vansker knyttet til det å etablere stabile boforhold med varighet over litt tid og utkastelser blir i noen tilfeller konsekvensen. Dette gjelder i den grad det offentlige eller andre instanser er tilgjengelig og kan bidra til å avhjelpe problemet. Men slik denne studien kan tyde på, griper det kommunale hjelpeapparatet i mindre grad direkte og på eget initiativ inn for å forhindre eller forebygge en utkastelse. Det blir opp til den som er truet med utkastelse å oppsøke hjelp. Noe som i mange tilfeller skjer alt for sent til at dette kan hindre en utkastelse.

Slik havner mange av de som ikke oppfyller betingelsene til å fungere i et selvstendig boforhold over lengre tid, i fare for å bli kastet ut.

Men hvorfor må det være en nødvendig forutsetning for å bo selvstendig at en klarer å betale husleien sin? Hvorfor er det slik at det for personer med et fysisk handikap finnes et bredt lokalt hjelpeapparat som jobber med tilpassede tiltak, mens det i forhold til de som har mindre fysiske og mer psykiske vansker med å mestre en situasjon er få som har ansvaret for å følge opp den enkelte og utkastelse etter utkastelse blir resultatet for noen?

Mange av de som viser seg å stå i fare for å bli kastet ut av sine boliger, er mennesker som i det store og hele fungerer bra, men som har et visst problem i forhold til det å disponere økonomien. For disse kan det virke som betalingsdisiplin og holdninger er det største problemet. Slik det fremkommer i denne studien er det liten stemning blant verken namsmennene eller de saksbehandlerne på sosialkontor vi har kontaktet for at manglende betalingsdisiplin skal verken hjelpes eller enda mindre belønnes. Og dette virker meget rimelig.

Langt mer komplisert blir det det øyeblikket betalingsdisiplin ikke er det eneste problemet, men del av et større problemkompleks. Således vil manglende betalingsvilje i mange tilfeller være kombinert med andre problemer som rus eller psykiatri. Da er en straks over i hva en kan kalle de mer underliggende årsakene til utkastelser som også er langt mer komplisert å sette iverk tiltak i forhold til. Gradene av og karakteren av slike underliggende problemer til grunn for at folk kastes ut av sine boliger vil være bestemmende for i hvilken grad det kan synets hensiktsmessig å sette iverk tiltak overfor dem, og hva slags tiltak som vil være gunstigst.

For noen av disse ville det sannsynligvis være tilstrekkelig med generell boveiledning og kanskje oppfølging i det praktiske knyttet til å bo. For andre ville behovet for tettere oppfølging, kanskje i form av egne bofellesskap, være nødvendig. Behovet for botilbud med oppfølging syntes å være tilstede, som kunne bedre funksjonsdyktigheten i selvstendige boforhold syntes være tilstede.

Langt på vei kan vi imidlertid konkludere med at nok langt fra er mange nok tilrettelagte boliger lokalt til den gruppen vi her snakker om. Verken det sosiale hjelpeapparatet eller det lokale botilbudet syntes tilstrekkelig om det i det hele tatt er i stand til, å fange opp den store gruppen mennesker som har psykiske eller sosiale vansker og hindringer i forhold til det å mestre en selvstendig bosituasjon. Denne gruppen trenger tettere sosial oppfølging, uten å klientifiseres fullstendig. Botilbud med lett oppfølging ville kunne være en løsning for mange. Og hva dette koster i drift, vil kanskje kunne tjenes inn igjen økonomisk over tid både for kommunen og ikke minst menneskelig sett for den det gjelder.

## Litteratur

Glastonbury, B. (1971) Homelessness Near a Thousand Homes. National Institute for Social Work Training Series NO.21. London: George Allen & Unwin LTD.

Greve, A. Page, D. og Greve, S. (1971) Homelessness in London. Edinburgh: Scottish Academic Press.

Gulbrandsen, Lars (1999) Å betale for sent: dårlig råd eller dårlig moral?. NOVA rapport 1999:3.

Hatland, Aksel, Kuhle, Stein og Romøren, Tor Inge (red.) (1994) Den norske velferdsstaten. ad Notam Gyldendal, Oslo.

Korpi, W. (1973) Fattigdom i välfärden. Om människor med socialhjälp. Stockholm: Tidens förlag.

Kuhle, Stein (1994) "Velferdsstatens idegrunnlag i perspektiv". I Hatland m.fl. (re.) (1994).

Lov om sosiale tjenester m.v. av 13. desember 1991 nr. 81.

Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86.

Oslo kommune, Boligbedriften, Årsbretning 1999.

Sosialdepartementet, Rundskriv I-1/93. Lov om sosiale tjenester.

Stenberg, Sten-Åke (1990) Vräkt ur folkhemmet. En studie av vräkningarna i Sverige under 1900-talet. Carlssons bokforlag, Stockholm.

Stenberg, Sten-Åke, Kåreholdt, Ingemar og Carroll, Eero (1995) "The Precariously Housed and the Risk of Homelessness: A Longitudinal Study of Evictions in Sweden in the 1980s." i Acta Sociologica 1995:35.

Townsend, P. (1979) Poverty in the United Kingdom. A Survey of Household Resources and Standards of Living. Harmondsworth: Penguin Books.

Ulfrstad, Lars-Marius (1997) Bostedsløshet i Norge. Kartlegging av bostedsløse i kontakt med hjelpeapparatet. Prosjektrapport nr. 216, Norges byggforskningsinstitutt.

Ulfrstad, Lars-Marius (1999) Hjelpeapparatet for bostedsløse. Om hjelpeapparatet i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Prosjektrapport nr. 264, Norges byggforskningsinstitutt.

Unstad, Marit og Sæter, Oddrun (2000) Boligsosialt arbeid. Evaluering av fire prosjekter i Oslo indre øst. Prosjektrapport nr. 282. Norges byggforskningsinstitutt.

Årsmeldingen 1999, Oslo byfogdembete.

## Appendiks

Tabell A1. Antall personer begjært utkastet etter kjønn og alder i 1999.

	Kvinne	Mann	Sum
Til og med 18 år	10	7	17
19-29 år	268	379	647
30-39 år	403	506	909
40-49 år	236	373	609
50-59 år	123	208	331
60-69 år	38	50	88
70-79 år	21	13	34
80-89 år	9	6	15
90-99 år	1	2	3
Sum	1109	1544	2653

Kilde: Namsmannen i Oslo



