



MOSS KOMMUNE

PROSJEKT

KONTRA UTKASTELSE



SLUTTRAPPORT PR. 31.12.08

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

1 INNHOLD

1	Innhold	2
2	Innledning og sammendrag	5
3	Om prosjektet	6
3.1	Prosjektets bakgrunn	6
3.2	Prosjektets hovedmål	6
3.3	Prosjektets delmål/ viktige faktorer for å nå målet	6
3.4	Rammebetingelser	6
3.5	Forankring og organisering	7
3.6	Nettverk	8
3.7	Prosjektets samarbeidspartnere	8
3.8	Prosjektets målgruppe.....	10
3.9	Prosjektets organisering av arbeidet	10
3.10	Media	10
4	Kartlegging	11
4.1	Bakgrunn	11
4.2	Metode	11
4.3	Presiseringer til dataene	12
4.4	Sammenligning med andre kommuner	12
5	Kartlegging av 2006-sakene	13
5.1	Hvem blir begjært kastet ut ?	13
5.1.1	Kjønn og alder	13
5.1.2	Husstander med flere personer/ barn	13
5.1.3	Statsborgerskap	13
5.1.4	Gjengangere	14
5.2	Forhold til sosialtjenesten	15
5.2.1	Klientstatus i Oskar	15
5.2.2	Sosialstønad	16
5.2.3	Inntekt	16
5.2.4	Kommunal husleiegaranti	17
5.3	Hvem begjærer?	17
5.4	Årsak	18
5.5	Resultat	18
5.6	Sammendrag – kartlegging 2006	19
5.7	Kartlegging på avgrensede grupper	19
5.7.1	Kommunale leiligheter	19
5.7.2	Gjennomførte utkastelser	20
5.7.3	Utenlandske statsborgere	20
5.7.4	Familier med barn	21
6	Kartlegging av 2007-sakene	23
6.1	Om kartleggingen	23
6.2	Husstander med barn	23
6.3	Statsborgerskap	23
6.4	Gjengangere	23
6.5	Husleiegarantier	24
6.6	Utbetalt sosialhjelp	24
6.7	Hvem begjærer	25

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

6.8	Årsak	26
6.9	Resultat	26
7	Kartlegging av 2008-sakene	28
7.1	Sosialtjenestens kjennskap til personene som blir begjært utkastet	28
7.2	Sosialtjenestens kjennskap til forholdet som utløser begjæring	28
7.3	Flere begjæringer på samme person	29
7.4	Hvem sendte begjæring	29
7.5	Løsning – Resultat	30
7.6	Fordeling på året	31
8	Rutiner	32
8.1	Begjæring/ Utkastelse (fravikelse)	32
8.2	Kostnader knyttet til utkastelse og begjæring om dette	33
8.3	Husleierestanser på kommunale leiligheter – rutiner v/kemnerkontoret ...	33
8.4	Husleierestanser på kommunale leiligheter – rutiner v/sosialtjenesten	34
8.5	Husleierestanser på leiligheter med kommunal husleiegaranti – rutiner ved sosialtjenesten	34
8.6	Prosjektets arbeid i forhold til rutiner	34
8.7	Nye rutiner ved sosialtjenesten	35
8.8	Prosjektets involvering i de nye rutinene ved sosialtjenesten	35
8.9	Prosjektets vurdering av de nye rutinene ved sosialtjenesten	36
8.10	Nye rutiner hos Moss Kommunale Eiendomsselskap/ kemner	37
9	Eksempler	38
10	Samarbeid med utleiery	42
10.1	Informasjonsbrosjyre	42
10.2	Møte med utleiery september 2007	42
10.3	Møte med utleiery november 2008	43
10.4	Endring i husleieloven	44
11	Samarbeidsavtale mellom kriminalomsorgen og kommunen	46
11.1	Møte mellom kriminalomsorgen region øst og kommunene i Østfold	46
11.2	Prosessen frem mot en avtale	46
11.3	Bakgrunn	46
11.4	Samarbeidsavtalen	47
11.5	Samarbeidsavtalen sett i forhold til begjæringer og utkastelser	47
12	Resultater	48
12.1	Antall utkastelser og begjæringer om dette	48
12.2	Ny borettslagslov	49
12.3.	Måloppnåelse	50
12.3.1	Nasjonale mål	50
12.3.2	Kommunale mål for 2007	51
12.3.3	Kommunale mål for 2008	51
12.4	Vurdering av tallene	52
12.5	Moss sammenlignet med andre kommuner	53
12.5.1	Moss sammenlignet med andre Østfoldkommuner	53
12.5.2	Moss sammenlignet med Oslo	55
12.5.3	Moss sammenlignet med Horten	55
12.6	Forskjellige aktørers påvirkning på tallene	56
12.6.1	Namsmannen	56
12.6.2	Utleier	56
12.6.3	Sosialtjenesten	56

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

12.7	Utviklingen i utbetalt sosialhjelp til løpende husleie og husleierestanser ..	56
13	Utfordringer fremover	58
13.1	Fokus og videreføring	58
13.2	Gjengangere	58
13.3	Boligtilbud	58
13.4	Utleiere	59
14	Avslutning	60

Tabeller

Tabell 1	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2006	15
Tabell 2	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2006	17
Tabell 3	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2006	18
Tabell 4	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Avgrensede grupper	22
Tabell 5	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2007	24
Tabell 6	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2007	25
Tabell 7	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2007 ...	27
Tabell 8	Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2008 ...	30
Tabell 9	Antall utkastelser og begjæringer om dette, Moss, 2003-2008	48
Tabell 10	Antall begjærte tvangssalg og antall gjennomførte tvangssalg, på Borettslagsleiligheter i Moss	49
Tabell 11	Nasjonale mål – antall og måltall	50
Tabell 12	Kommunale mål 2007 – antall og måltall	51
Tabell 13	Kommunale mål 2008 – antall og måltall	52
Tabell 14	Antall gjennomførte utkastelser i Østfold politidistrikt	53
Tabell 15	Antall begjæringer om utkastelse i Østfold politidistrikt	53
Tabell 16	Utbetalinger fra sosialtjenesten	57

Diagrammer

Diagram 1	Antall gjennomførte utkastelser i Moss i perioden 2003-2008	48
Diagram 2	Antall begjæringer om utkastelse i Moss i perioden 2003-2008	49

Vedlegg

Vedlegg 1	Kartleggings skjema	61
Vedlegg 2	Ny rutine for sosialtjenesten	64
Vedlegg 3	Standardbrev til ny rutine	66
Vedlegg 4	Informasjonsskriv – ny varslingsregel i husleieloven	67
Vedlegg 5	Artikkel fra Moss Avis 13.11.07	68
Vedlegg 6	Artikkel fra NRK Østfold 26.11.07	69
Vedlegg 7	Artikkel fra Moss Avis 21.07.08	70
Vedlegg 8	Artikkel fra Moss Avis 17.02.09	72

RAPPORTEN ER SKREVET AV THERESE GULDBERG

2 INNLEDNING OG SAMMENDRAG

Moss kommune hadde i flere år et høyt antall begjæringer om utkastelse og et høyt antall gjennomførte utkastelser. En utkastelse er det samme som en fravikelse. Fravikelse av fast eiendom innebærer at leieforholdet avsluttes ved at leietaker blir kastet ut fra boligen/lokalet. Det er utleier som sender begjæring om utkastelse til namsmannen, og det er namsmannen som eventuelt gjennomfører utkastelsen. Utleier får da frigjort leieobjektet gjennom namsmannens utøvelse av tvang. De fleste begjæringene skyldes manglende betaling av husleie.

De høye tallene på begjæringer og utkastelser innebærer store menneskelige og økonomiske kostnader.

For å sette fokus på arbeidet rundt begjæringer og utkastelser, og som et tiltak for å redusere antallet, ble prosjekt "Kontra utkastelse" opprettet i 2007.

Husbanken ga midler til drift av prosjektet i en 2 års periode. Prosjektleder Therese Guldberg har stått for den daglige driften.

Prosjektet har jobbet for å begrense omfanget av utkastelser og begjæringer om dette. Men prosjektet og prosjektleder alene har ikke kunnet påvirke omfanget i særlig grad. Prosjektet har hele veien fungert som initiativtaker og pådriver, og har dratt veksler på andre ved involvering og samarbeid. Det er arbeidet mye for å etablere kontakt og samarbeid, og for å styrke dialogen mellom leietaker, utleier, namsmannen og sosialtjenesten.

I januar 2008 ble det innført nye rutiner i sosialtjenesten for oppfølging av personer som står i fare for å bli kastet ut. Gjennom de nye rutinene inntar sosialtjenesten en mer aktiv rolle. De er på tilbudssiden og man søker å snu tidligere praksis om at den som trenger hjelp selv må ta kontakt med sosialtjenesten. Når det her snakkes om hjelp fra sosialtjenesten, menes det selvfølgelig ikke bare økonomisk hjelp. Der sosialtjenesten kommer tidlig i kontakt med leietaker, vil det ofte være tilstrekkelig med informasjon, råd og veiledning.

Det er vanskelig å måle direkte resultater fra prosjektets innsats. Det er mange faktorer som påvirker tallene for utkastelser og begjæring om dette.

Både antall begjæringer og antall gjennomførte utkastelser er redusert i prosjektperioden.

Fra 2006 til 2008 er antall utkastelser redusert med nesten 17% (fra 18 til 15).

I samme periode var det en like stor reduksjon i antall registrerte begjæringer, reduksjon på nesten 17% (fra 131 til 109).

I kapittel 12 står det mer om utviklingen i antall og måloppnåelse, og Moss er sammenlignet med andre kommuner.

Mye dokumentasjon knyttet til prosjektet er samlet i denne rapporten, og rapporten har derfor blitt relativt omfattende. Rapporten er imidlertid skrevet slik at kapitlene kan leses enkeltvis ut ifra hvilke emner som er av interesse.

3 OM PROSJEKTET

3.1. Prosjektets bakgrunn

"På vei til egen bolig" var regjeringens strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Strategien ble foreslått i St.meld. nr.23 (2003-2004) Om boligpolitikken. Et av hovedmålene i strategien var å motvirke at folk blir bostedsløse. Et av resultatmålene for å nå dette var å redusere antall begjæringer om utkastelse med 50%, og antall gjennomførte utkastelser med 30%, innen utgangen av 2007.

I 2004 hadde Moss kommune 203 begjæringer om utkastelse, og 31 gjennomførte utkastelser. Tilsvarende tall for 2003 var h.h.v 170 og 29.

Dette er stygge tall som innebærer store menneskelige og økonomiske kostnader.

For å sette fokus på arbeidet rundt begjæringer og utkastelser, og som et tiltak for å redusere antallet, ble det søkt Husbanken om midler til å sette i gang et prosjekt.

3.2. Prosjektets hovedmål

I løpet av 2008 skal antall begjæringer om utkastelse være redusert med minst 50%, og antall gjennomførte utkastelser skal være redusert med minst 30%. Dette i forhold til 2004-tall, jf nasjonal strategi.

Moss kommune har i tillegg utarbeidet interne mål. Fra 2006 til 2007 er det satt som mål at antall begjæringer skal ned med 20%, og antall gjennomførte utkastelser skal ned med 10%. Fra 2007 til 2008 er målene justert opp til en nedgang på 25% for begjæringer og 15% for gjennomførte utkastelser.

3.3. Prosjektets delmål/ viktige faktorer for å nå målet

- Foreta en kartlegging av tidligere begjærings saker for å få en oversikt over hva som kjennetegner sakene; hvem begjærer utkastelse, og hvem blir begjært kastet ut?
- Bedre informasjon til leietaker.
- Skape bedre kommunikasjon og stimulere til samarbeid mellom leietaker, utleier, namsmannen og sosialtjenesten.
- Innta en offensiv, oppsøkende, forebyggende holdning for å komme i forkant eller være tidlig ute når det oppstår problemer i leieforholdet.
- Utvikle og implementere gode rutiner og metoder for å motvirke begjæringer om utkastelse og redusere antall utkastelser.

3.4. Rammebetingelser

Prosjekt "Kontra utkastelse" eies og drives av Moss Kommune. Husbanken har gitt tilskudd på inntil kr.900.000 over en toårsperiode.

Prosjektet startet 1.12.06 med planlagt ferdigstillelse 31.12.08. Prosjektet vil forlenges til 31.12.09.

3.5. Forankring og organisering

Prosjektet har vært forankret i Helse- og sosialutvalget i Moss kommune og i kommunens boligsosiale handlingsplan.

Forvaltningssjef for sosiale tjenester, Frithjof Bull, sto som prosjektleder når prosjektet startet, men ble etter hvert omdefinert til prosjektansvarlig. Han har hatt det overordnede budsjettansvaret, og han har fungert som veileder og samtalepartner for prosjektleder.

Prosjektet har vært drevet av Therese Guldborg som tiltrådte 11.06.07. Hun ble tilsatt som prosjektmedarbeider, men endret stilling til prosjektleder samtidig som Frithjof Bull ble prosjektansvarlig. Stillingsbetegnelsene ble justert da dette var bedre i samsvar med slik roller og ansvar fungerte i praksis. Det var ingen endring i oppgavefordeling etc.

I perioden frem til Therese Guldborg ble ansatt, fungerte Elisabeth Cranner som midlertidig prosjektmedarbeider. Hun jobber som gjeldsrådgiver i sosialtjenesten i Moss kommune.

Prosjektleder har vært plassert i sosialforvaltningen, direkte under prosjektansvarlig/forvaltningssjef for sosiale tjenester.

Prosjektleder har drevet prosjektet, hatt ansvaret for organisering av det daglige arbeidet, samt fremdriften til prosjektet. Videre har prosjektleder holdt oversikt over tall, ført statistikk, og utarbeidet dokumentasjon av prosjektets arbeid. Prosjektleder har hatt ansvar for den løpende økonomiske oppfølgingen, og har rapportert til forvaltningssjef og styringsgruppe om utviklingen og eventuelle behov. Prosjektleder har deltatt på diverse samarbeidsmøter, og har fungert som sekretær for styringsgruppen.

Styringsgruppe

Det ble etablert en styringsgruppe. Denne har bestått av følgende personer:

Frithjof Bull, Forvaltningssjef sosiale tjenester/ prosjektansvarlig

Astrid Thue, Namsmann i Moss

Helge Kurdøl, Kemner

Tor-Øystein Gulliksen, Psykiatri- og rustjenesten

Olav Dalåsen, Moss Kommunale Eiendomsselskap (MKE)

Therese Guldborg, Prosjektleder "Kontra utkastelse"

Styringsgruppen har hatt det overordnede ansvaret for prosjektets arbeid. Gruppen har vedtatt prosjektets planer og arbeidsoppgaver, der dette ikke naturlig har ligget hos prosjektansvarlig. Styringsgruppens oppgave har vært å sikre prosjektets fremdrift, og bidra til at de mål og føringer som var lagt for prosjektet har blitt ivaretatt.

Styringsgruppen har hatt kvartalsvise møter.

Referansegruppe

Det ble videre etablert en referansegruppe. Denne har bestått av følgende personer:

Berit Eidsmo, Økonomikontoret i Moss kommune

Heidi Krogs vold Johannessen, Moss kemnerkontor

Nina Kobberstad, Moss Kommunale Eiendomsselskap (MKE)

Aud Kruse Gundersen, Sosialtjenesten – boligkonsulent

Elisabeth Cranner, Sosialtjenesten - gjeldsrådgiver

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Helen Garnaas, Sosialtjenesten – saksbehandler på oppfølgingsteamet
Eva Hustoft, Sosialtjenesten – saksbehandler på oppfølgingsteamet
Ingvild Sandsberg, Sosialtjenesten – fagkoordinator på oppfølgingsteamet
Therese Guldborg, Prosjektleder "Kontra utkastelse"

Referansegruppen var tenkt som en diskusjons- og rådgivningsgruppe for prosjektet, med møtefrekvens etter behov.

Det er avholdt kun ett møte i denne gruppen. Det var vanskelig å samle gruppen da den besto av mange personer, og selv om møtetidspunkt hadde blitt endret, var det stort frafall på møte. Prosjektleder hadde en opplevelse av at de fleste møtedeltagerne av ulike grunner hadde hatt for liten tid til å forberede seg. Det ble derfor vurdert at det ikke var nyttig tidsbruk å avholde flere møter i dette forum. Gruppen har sånn sett ikke fungert etter hensikten.

Prosjektleder har likevel hatt enkeltvis kontakt med flere av referansegruppens medlemmer. Dette har vært nyttig.

Kontaktgruppe

Istedenfor referansegruppen ble det nedsatt en kontaktgruppe bestående av Elisabeth Cranner, Aud Kruse Gundersen og Therese Guldborg. Denne gruppen var i praksis langt enklere å samle da den besto av færre personer.

Hensikten med gruppen var å diskutere den løpende driften. Gruppen hadde flere møter, særlig i det første prosjektåret. Prosjektleder har benyttet disse personene også enkeltvis til meningsutvekslinger og diskusjoner.

3.6. Nettverk

Kommunene er en hovedaktør i arbeidet for å redusere utkastelser og begjæringer om dette. For å nå målsettingene er det behov for samarbeid på tvers av enhetene i kommunen, og mellom kommunene.

For å sikre erfaringsoverføring har Husbanken i samarbeid med fylkesmennene opprettet kommunenettverk som holder faste nettverkskonferanser. Prosjektleder har deltatt i nettverk mot utkastelse, og nettverk for boligsosialt arbeid.

I tillegg er det avholdt enkeltstående møter, konferanser og studietur i regi av Husbanken der tema har vært knyttet til bolig. Det å knytte nettverk på tvers av kommunegrensene har vært en viktig effekt av disse samlingene.

3.7. Prosjektets samarbeidspartnere

Prosjektet og prosjektleder kan ikke alene påvirke omfanget av utkastelser og begjæringer om dette. Prosjektet har hele veien dratt veksler på andre ved involvering og samarbeid, og dette har vært helt avgjørende for prosjektets fremdrift.

Namsmannen

Det har vært tett kontakt med namsmannen i forhold til de registrerte begjæringene. Informasjon og status har vært utvekslet underveis i perioden frem mot berammet tidspunkt for utkastelse, og man har samarbeidet for å unngå utkastelse. I noen tilfeller har det vært behov for ekstra tid for å løse sakene, og namsmannen har da vært velvillig i forhold til utsettelse. En utsettelse på tidspunktet for utkastelsen forutsetter selvfølgelig at utleier er enig.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Namsmannen har i hele perioden sendt kopi av alle innregistrerte begjæringer om utkastelse til sosialtjenesten. Fra februar-09 sender de brev til sosialtjenesten også med berammet dato for utkastelse. Prosjektleder har hatt løpende dialog med namsmannen, og tidligere ble dato for utkastelse innhentet underveis. Når oppfølgingen av sakene skal fordeles på mange saksbehandlere i sosialtjenesten blir brev med berammelsesdato viktig; disse bekrefter og konkretiserer hendelsesforløpet, og bidrar til at sakene ikke glemmes.

Utleiere

Prosjektet har hatt kontakt med mange utleiere i løpet av prosjektperioden. Det er utleierne som sender begjæring om utkastelse, og det er derfor utleierne som i størst grad påvirker omfanget av begjæringer. Prosjektet har hatt generell kontakt med utleiere i forhold til regelverk og gode rutiner for oppfølging og samarbeid, og det har vært kontakt i enkeltsaker. Med en del utleiere har det vært løpende dialog, og vi har da sett at mange saker har løst seg før det blir nødvendig med begjæring om utkastelse. Det har hele veien vært jobbet for at utleier skal informere prosjektet/sosialtjenesten på et tidlig tidspunkt. Det er kun i de tilfellene der man får kjennskap til forholdet i forkant, at man har en reell mulighet til å unngå begjæring om utkastelse.

Sosialtjenesten

Prosjektet har hele veien samarbeidet tett med saksbehandlerne i sosialtjenesten, både generelt og i enkeltsaker.

Prosjektleder har organisatorisk tilhørt sosialtjenesten, har sittet i samme lokaler som sosialforvaltningen, og har deltatt på sosialforvaltningens møter etc. På denne måten har det vært naturlig og lett å ha løpende kontakt. Prosjektleder har bidratt til å holde fokus oppe hos sosialtjenesten med innlegg, statusrapporter etc. på fagmøter og saksdrøftingsmøter.

Leieboerforeningen

Fra juni 2008 har prosjektet hatt en del kontakt med Leieboerforeningen. Kontakt og samarbeid ble etablert i forbindelse med at Leieboerforeningen igangsatte et prosjekt. I september 2008 ble det gjennomført et fagmøte for de ansatte i sosialforvaltningen der jurister fra Leieboerforeningen foreleste om lovverk og praksis knyttet til leieforhold. Hensikten var å styrke den formelle kompetansen hos saksbehandlerne og øke bevisstheten på innsigelsesgrunner. Saksbehandlerne ga svært positive tilbakemeldinger på dette møtet. I november 2008 ble det gjennomført et møte med en del utleiere i Moss. En jurist fra Leieboerforeningen var med som juridisk fagperson på dette møtet. Utleierne viste stort engasjement og stilte mange spørsmål, og de ga senere entydige tilbakemeldinger om at det juridiske innslaget var nyttig.

I tillegg har prosjektleder og saksbehandlerne ved sosialforvaltningen hatt løpende kontakt med Leieboerforeningen for å drøfte enkeltsaker. Leieboerforeningen innehar betydelig kompetanse, og de gir gode råd og raske avklaringer. Dette har vært med på å bygge opp den juridiske kompetansen underveis.

Kriminalomsorgen

I mars-08 signerte Moss kommune en samarbeidsavtale med kriminalomsorgen region øst. Det står mer om avtalen og samarbeidet med kriminalomsorgen i kap.11.

3.8. Prosjektets målgruppe

Målgruppen er alle som bor i leid bolig i Moss kommune og som står i fare for å miste boligen sin. Det er ikke gjort noe skille mellom kommunale boliger og boliger hos private utleiery, eller mellom sosialklienter og personer som ikke har hatt noen tilknytning til sosialtjenesten.

I praksis har det likevel vært en tettere oppfølging av leieforhold i de kommunale leilighetene og på leieforhold hos noen private utleiery. Dette har hatt sammenheng med den kontakten og det samarbeidet man har opparbeidet. En oppfølging fra prosjektet og sosialtjenesten i et boforhold, før det foreligger begjæring om utkastelse, forutsetter informasjon fra utleier. Det er på langt nær alle utleiery som informerer sosialtjenesten i forkant, og det har derfor vært noe ulikt og noe tilfeldig hvilke saker prosjektet/sosialtjenesten har vært involvert i. Prosjektet har forsøkt å etablere kontakt og samarbeid med de utleierne som tidligere har sendt flest begjæringer, og de utleierne som disponerer mange leiligheter.

Prosjektet/ sosialtjenesten har fått kopi fra namsmannen av alle begjæringer om utkastelse, som gjelder privatpersoner. Alle disse har blitt fulgt opp.

3.9. Prosjektets organisering av arbeidet

Det har kun vært prosjektleder som har jobbet direkte i prosjektet på full tid.

Da prosjektleder startet i juni-07 ble det utelukkende jobbet på systemnivå; med kartlegging av tidligere saker, kartlegging av gjeldende rutiner og praksis, etablering av kontakt og samarbeid med involverte aktøry, utarbeidelse av nye rutiner etc.

Prosjektleder har hele tiden sittet i samme lokaler som sosialforvaltningen. Prosjektleder ble derfor gradvis involvert også i enkeltsaker.

Fra mai-08 til februar-09, har prosjektleder i stor grad jobbet individbasert, parallelt med system. Det individbaserte arbeidet har i hovedsak vært iht nye rutiner i sosialtjenesten (jf. kap. 8.7.-8.8. og vedlegg 2), og ellers i forhold til henvendelser fra leietakery, utleiery, namsmannen og andre.

3.10. Media

I prosjektperioden har det vært flere mediasaker knyttet til utkastelser og begjæringer om dette, både generelt og spesielt om prosjektets arbeid. Noen av sakene følger som vedlegg i denne rapporten.

I etterkant av at ny varslingsregel i husleieloven trådte i kraft 1.juli 2007, ble det skrevet en artikkel i Moss avis om dette 13.november 2007. Artikkelen følger som vedlegg 5 i denne rapporten. Det står nærmere om varslingsregelen i rapportens kap.10.4 og i vedlegg 4.

Det ble sendt en nyhetssak/ radiointervju om prosjekt "Kontra utkastelse" på NRK Østfold 26.11.07. Samme dag ble det publisert en nyhetsartikkel på NRK Østfolds nettsider. Artikkelen følger som vedlegg 6.

Den 21.07.08 og 18.02.09 var det artikler i Moss Avis om antall personer som kastes ut i Moss. Artikkelen følger som vedlegg 7 og 8.

4 KARTLEGGING

4.1. Bakgrunn

Det ble ansett som en naturlig start for prosjektet å se nærmere på hva som kjennetegner de som rammes av begjæringssaker og eventuelt ender opp med å bli kastet ut fra boligen sin. Dette for å opparbeide økt kunnskap om denne gruppen, få svar på spørsmål, bekrefte og avkrefte myter, og danne utgangspunkt for faglige diskusjoner. I tillegg ønsket man å se nærmere på hvem som sendte begjæringene og hvorfor. Man antok at kartleggingen ville gi nyttig informasjon i arbeidet med utprøving av nye metoder, og at den ville danne et naturlig grunnlag for prosjektets utvikling og prioriteringer.

4.2. Metode

Kartleggingen bygger på data fra namsmannen og fra sosialtjenesten. Det er laget et registreringsverktøy i Excel der dataene er lagt inn før de er samlet, anonymisert og strukturert.

Namsmannen har kartlagt opplysninger om følgende:

- År og måned for begjæring, samt hvilken adresse begjæringen gjelder
- Personalia; Alder, kjønn, statsborgerskap, antall personer i husstanden, antall barn
- Hvem som begjærer utkastelse
- Begjæringens tvangsgrunnlag (ubetalt husleie, utløpt kontrakt, oppsigelse, annet)
- Resultat (gjennomført utkastelse, hevet før gjennomføring)
- Tidligere begjæring om utkastelse på samme person (evt. antall, år)

Følgende opplysninger er kartlagt i Oskar*:

- Klientstatus i Oskar (aktiv, passiv, ikke sak)
- Om det er husleiegaranti, og om denne eventuelt er utløst
- Om det er utbetalt sosialhjelp siste 3 mnd før begjæring
- Om det er utbetalt sosialhjelp etter begjæring/ utkastelse

Kartleggingsskjema som er brukt følger som vedlegg 1 i denne rapporten.

Alle begjæring om utkastelse registrert i 2006 og som gjelder privatpersoner ble kartlagt først. Denne kartleggingen ble ferdig september-07. Resultatene beskrives i kap.5. Senere ble også sakene fra 2007 og 2008 kartlagt, se kap. 6 og 7. Kartleggingen for 2007 ble ferdig februar-08, og kartleggingen for 2008 ble ferdig januar-09.

Kartleggingen for 2008 var mindre omfattende enn kartleggingen på de foregående årene. Følgende opplysninger ble kartlagt:

- Tidspunkt/ måned for begjæring
- Om sosialtjenesten kjenner leietaker fra tidligere/ klientstatus i Oskar
- Om sosialtjenesten kjente til forholdet/saken før begjæring ble registrert hos namsmannen

*Oskar er saksbehandlingsverktøyet til sosialtjenesten, og er et datasystem som viser om enkeltpersoner har sosialsak eller ikke.

- Hvem som sendte begjæring
- Resultat/ løsning
- Om samme person ble begjært kastet ut flere ganger i løpet av 2008

4.3. Presiseringer til dataene

- Barn er kartlagt kun i de tilfeller der barna er folkeregistrert på aktuell adresse. Delt foreldreansvar gjør at det i perioder bor barn hos en del av de som blir kartlagt uten barn.
- Barn over 18 år regnes som voksne. Disse regnes ikke med i antall barn, de er kartlagt som voksen i husstanden.
- Namsmannen har i noen tilfeller registrert fødselsnummer på 2 voksne personer i husstanden når dette er kjent. Dette gjelder husstander med flere personer. I disse tilfellene er begge personene kartlagt i sosialtjenestens system Oskar, og utvalget av saker blir da større.
- Flere personer har hatt mer enn 1 begjæringssak i løpet av ett og samme år. Disse personene er kartlagt flere ganger.
- Det er kartlagt om personene har blitt begjært utkastet tidligere. Opplysningene som er kartlagt rundt dette begrenser seg til begjæringssaker som er registrert i Moss etter 1993. Dvs at eventuelle begjæringssaker i andre kommuner, eller eventuelt i Moss før 1993, ikke kommer til syne i tallene.
- I de tilfellene som skyldes ubetalt husleie er det kartlagt beløp. Dette er beløpet som står oppført på varselet som er sendt fra utleier til leietaker. Restansebeløpet vil derfor i realiteten ofte være større da det påløper ytterligere 1 månedsleie eller mer.
- Kun privatpersoner er med i kartleggingen. Begjæringer på næringslokaler; butikk, verksted, lager og lignende er ikke med.
- Prosjekt "Samarbeidsprosjektet – færre utkastelser" i Oslo, brukte betegnelsen "gjengangere" om de som hadde minst en begjæringssak tidligere i løpet av de siste tre år. Vi bruker samme betegnelse/ definisjon.

4.4. Sammenligning med andre kommuner

Det kan være interessant å sammenligne noen av funnene i kartleggingen med tall fra andre kommuner. Vi har fått tilgang til data fra Oslo, Porsgrunn og Skien.

Ved sammenligninger med Oslo vil det være tall fra kartlegging foretatt av "Samarbeidsprosjektet – færre utkastelser". Denne kartleggingen er basert på alle begjæringssaker i 2005 for bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene.

Ved sammenligning med Porsgrunn og Skien vil det være tall fra kartlegging foretatt av "Prosjekt færre utkastelser". Denne kartleggingen er basert på alle begjæringssaker i Porsgrunn og Skien kommune i 2005/2006.

Porsgrunn har ca.34 300 innbyggere, og Skien har ca.51 300. *

*Innbyggertallene er hentet fra www.kommunalbanken.no og gjelder pr.01.10.08. Tallene er avrundet til nærmeste 100.

5 KARTLEGGING AV 2006-SAKENE

I 2006 ble det registrert 131 begjæringer om utkastelse. Av disse var 17 rettet mot næringsseiendommer. Det er foretatt en kartlegging på de 114 begjæringene som var rettet mot privatpersoner.

5.1. Hvem blir begjært kastet ut?

5.1.1. Kjønn og alder

Det er flest enslige menn som blir begjært utkastet. Disse utgjør 54%, og er i gjennomsnitt 36 år. Den største andelen, nesten 70%, er mellom 18 og 40 år.

Enslige kvinner utgjør 10%, og har samme gjennomsnittsalder på 36 år. Den største andelen (67%) er mellom 25 og 40 år.

Det er viktig å poengtere at der par blir begjært utkastet, registreres begjæringen som regel på en av partene. Dette gjør at den reelle andelen kvinner med begjæringssaker kan være noe høyere.

Til sammenligning:

Også i kartlegginger fra andre kommuner er enslige menn den største gruppen. I Oslo utgjorde de 63%, og i Posgrunn/ Skien 47%.

Gjennomsnittsalder i Oslo var 38 år.

5.1.2. Husstander med flere personer/ barn

Husstander med 2 eller flere personer utgjør 36%.

27% av begjæringene gjelder husstander med barn. Dette vil si at i over hver fjerde begjæringssak er barn involvert. I 2006 var det 56 barn involvert. Dette er høye tall.

På grunn av delt foreldreansvar er antall barn som er involvert i realiteten enda høyere. Barn er kartlagt kun på folkeregistrert adresse.

Cirka halvparten av barna bodde sammen med en av foreldrene/ èn voksen, og den andre halvparten bodde sammen med begge foreldrene/ 2 voksne. Barnas alder varierte fra 0 til 17 år (kartlegges som voksne fra 18 år), og gjennomsnittlig alder var 8 år.

Til sammenligning:

I Oslo utgjorde husstander med barn en noe mindre andel; 19%, mens den i Porsgrunn/ Skien var noe høyere; 30%. At andelen barnefamilier i Oslo er så vidt mye lavere enn i Moss, kan ha sammenheng med befolkningssammensetningen; det er flere enslige som bor i Oslo.

5.1.3. Statsborgerskap

De fleste som blir begjært utkastet er registrert som norske statsborgere. 16% har utenlandsk statsborgerskap.

I forhold til befolkningssammensetningen er dette en stor andel.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Statistisk sentralbyrå oppgir at 8,9% av befolkningen er innvandrere (pr. september 2007). 47% av innvandrerne har norsk statsborgerskap. Dette betyr at mindre enn 5% av befolkningen har utenlandsk statsborgerskap.

Andelen utenlandske statsborgere som blir begjært utkastet viser dermed at utenlandske statsborgere er overrepresentert i slike saker.

Det er stor spredning på hvor de utenlandske statsborgerne kommer fra. Personer fra Somalia utgjør 28%, og er den største gruppen. De andre utenlandske statsborgerne er fra følgende land: Albania, Bosnia, Danmark, Etiopia, Jugoslavia, Irak, Iran, Russland, USA.

Til sammenligning:

Kartleggingen som er foretatt i Porsgrunn/Skien tar utgangspunkt i opprinnelsesland, og Oslo ser på hvilket land personen er født i. De kartlagte dataene er derfor ikke fullt ut sammenlignbare med funnene i vår kartlegging, og det er naturlig at andelen er høyere i disse kartleggingene enn i vår.

I Oslo var det 37% innvandrere som ble begjært utkastet. I Porsgrunn/Skien var det 28% fra annet opprinnelsesland som ble begjært kastet ut fra kommunal bolig, og 23% fra privat bolig. I Porsgrunn/Skien hadde 37% av de med annet opprinnelsesland somalisk opprinnelse.

5.1.4. Gjengangere

Nesten halvparten av de som blir begjært kastet ut har blitt dette tidligere, og de har i gjennomsnitt hatt 2-3 begjæringssaker hver.

36% faller inn under Oslo-prosjektets definisjon på gjengangere, dvs at de har hatt minst en begjæringssak i løpet av de siste 3 årene.

I realiteten er disse tallene høyere. Det er kun begjæringssaker i Moss kommune som er tatt med i tallene.

Det kan være flere forklaringer og årsaker til at mange har hatt begjæringssaker tidligere. En av årsakene kan være botilbudet i Moss kommune. Moss mangler et egnet botilbud for mange av de med manglende eller lav boevne; for de som mangler grep om eget liv og trenger et lavterskeltilbud med tett oppfølging. Det finnes leiligheter med spesiell oppfølging og leiligheter med døgnbemannet oppfølging, men det er ikke alle som faller inn under tildelingskriteriene til disse boligene.

I noen tilfeller er de høye tallene trolig knyttet til holdningene hos den enkelte leietaker; han eller hun har sett at det har løst seg tidligere. I tillegg vil også holdningene hos sosialtjenesten virke inn i en del saker der den oppdragende effekten blir vektlagt. Hos enkelte personer kan erfaringer fra en begjæringssak/ utkastelsessak ha en læringseffekt, men hos andre igjen vil denne effekten være svært liten eller totalt fraværende. Personer med lav boevne vil trolig sjelden lære noe av å bli kastet ut. Disse personene trenger tettere oppfølging.

Til sammenligning:

I Oslo var det 48% som falt inn under betegnelsen "gjengangere", det vil si en noe større andel enn i vår kartlegging.

Kartleggingen i Porsgrunn/ Skien benytter en annen definisjon på "gjengangere": Person som har mottatt 2 eller flere begjæringer om utkastelse de 5 siste årene. 44% er etter denne definisjonen gjengangere.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Tabell 1: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2006.

	Antall	%-andel
Totalt antall saker – 2006	114	
ANTALL I HUSSTANDEN:		
Enslige menn	61	54
Enslige kvinner	12	10
Husstander med flere personer	41	36
Husstander med 2 personer	15	37
Husstander med 3 personer	15	37
Husstander med 4 personer	5	12
Husstander med mer enn 5 personer	6	14
Husstander med barn	31	27
Husstander med 1 barn	12	39
Husstander med 2 barn	15	49
Husstander med 3 barn	2	6
Husstander med 4 barn	2	6
ALDER:		
Gjennomsnittlig alder menn	36 år	
Gjennomsnittlig alder kvinner	36 år	
Gjennomsnittlig alder barn	8 år	
STATSBORGERSKAP:		
Norske statsborgere	95	83
Utenlandske statsborgere	18	16
Ukjent statsborgerskap	1	1
GJENGANGERE:		
Mottatt begjæring tidligere	55	48
Antall begjæringer mottatt, gjennomsnitt	2,6	
Gjengangere	41	36

5.2. Forhold til sosialtjenesten

5.2.1. Klientstatus i Oskar

De aller fleste som blir begjært utkastet er kjente personer for sosialtjenesten.

93% er registrert i systemet Oskar; 64% med aktiv status og 29% med passiv status. Kun 7% er dermed helt ukjente for sosialtjenesten.

Oskar er et datasystem som viser om enkeltpersoner har sosialsak eller ikke. Status som aktiv betyr at personen har tilknytning til sosialtjenesten, enten i form av økonomisk sosialhjelp eller andre tjenester. Passiv status betyr at personen har hatt slik tilknytning tidligere. Rutinen i forhold til oppdatering av status fra aktiv til passiv følges ikke opp jevnlig og konsekvent. Statusen alene sier derfor ikke noe om tilknytningen til sosialtjenesten og tidspunktet for siste kontakt.

Til sammenligning:

I Oslo-prosjektets kartlegging var det langt flere som var ukjente for sosialtjenesten; hele 33%. Denne forskjellen kan ha sammenheng med at Oslo har en større utskiftning av befolkningen, at flere flytter til og fra Oslo. Kan hende er det mange av de såkalt ukjente for sosialtjenesten i Oslo som er kjent for sosialtjenesten i tidligere bostedskommuner.

5.2.2. Sosialstønad

40% har mottatt sosialhjelp i en eller flere av de 3 siste månedene forut for begjæring. Av disse har 35% hatt sosialhjelp som eneste utbetaling. De resterende 65% har hatt annen inntekt, og har kun mottatt supplerende sosialhjelp.

Andelen som kun har mottatt sosialhjelp kan synes høy (35% - 17 personer). Dette er personer uten annen inntekt. Sosialtjenesten har full oversikt over økonomien, og slik sett burde ikke disse sakene resultere i begjæring. Sen eller manglende søknad kan være noe av forklaringen her.

Av de som har hatt egen inntekt i tillegg til sosialhjelp, har 22% hatt arbeidsinntekt, og 6% har mottatt dagpenger. 30% har mottatt uførepensjon, rehabiliteringspenger eller yrkesrettet attføring. 19% har kun hatt ytelser relatert til barn; barnetrygd, barnebidrag, bidrag til barnetilsyn etc. 10% mottok kun bostøtte i tillegg til sosialhjelp. 32% mottok bostøtte i tillegg til annen inntekt/ andre ytelser.

Av de som mottok støtte til husleie var det 40% som selv mottok utbetalingene. De resterende 60% ble utbetalt direkte til utleier. Der utbetaling er gjort til utleier, kan utbetalingen ha vært forsinket på grunn av sen søknad. Det er også tilfeller der det ikke er søkt, innvilget og utbetalt for alle de 3 månedene forut for begjæringssaken (kan være utbetaling kun for 1 eller 2 måneder). I noen tilfeller er det heller ikke utbetalt full husleie, personer med egen inntekt kan innvilges supplerende husleie.

Det bør vurderes om flere utbetalinger bør gå til utleier istedenfor leietaker. I mange tilfeller vil det være viktig å ivareta at den enkelte disponerer egne midler. For å ivareta dette kan utbetalinger gjøres til leietaker, med vilkår om å vise kvittering for betalt leie.

Nesten halvparten har mottatt sosialhjelp etter begjæringssaken (48%). Dette tallet ligger noe høyere enn for utbetalinger for perioden forut for begjæringssaken (40%). Dette kan ha sammenheng med at enkelte har hatt krav på hjelp i en lengre periode, og har blitt oppmerksomme på dette i begjæringssaken.

5.2.3. Inntekt

60% har ikke mottatt sosialhjelp de siste 3 månedene forut for begjæring. Vi har fått kemneren til å hente ut hvilken inntekt disse personene sto oppført med på ligningen i 2006. Dette for å få et inntrykk av hvilken økonomisk situasjon disse personene befinner seg i. Eventuell formue er ikke regnet med i inntekten. Eventuell sosialhjelp regnes heller ikke med i inntekten, kun arbeidsinntekt, trygd, dagpenger etc.

Gjennomsnittlig inntekt utgjør kr.158 600.

8% av personene har inntekt over kr.300 000.

31% har inntekt under kr.100 000.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

5.2.4. Kommunal husleiegaranti

Cirka halvparten av de som blir begjært utkastet har kommunal husleiegaranti.

Cirka halvparten av husleiegarantiene utløses i forbindelse med begjæringssaken.

I flere tilfeller er husleierestansen dekket av sosialtjenesten uten at garantien er utløst. Dette kan tyde på at enkelte kunne hatt krav på sosialhjelp tidligere, uten at de har fått dette. Det er søkt og innvilget sosialhjelp i etterkant. Sosialtjenesten har dekket disse restansene for å redde borforholdet og for å unngå en utkastelse. Noen restanser er gitt som bidrag, mens noen er gitt som lån.

Tabell 2: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2006.

	Antall	%-andel
Totalt antall saker - 2006	120	
STATUS I SOSIALTJENESTEN:		
Aktiv i Oskar	77	64
Passiv i Oskar	35	29
Ikke sak	8	7
HUSLEIEGARANTI:		
Har husleiegaranti	58	48
Utløst husleiegaranti	31	26
UTBETALT SOSIALHJELP:		
Mottatt sosialhjelp siste 3 mnd før begjæring	48	40
Ingen egen inntekt	17	35
Mottatt supplerende sosialhjelp	31	65
Inntektsgrunnlag for mottakere av supplerings:		
Arbeidsinntekt	7	22
Barnerelaterte ytelser (barnetrygd, barnebidrag, barnetilsyn)	6	19
Attføring	3	10
Rehabiliteringspenger	3	10
Uførepensjon	3	10
Dagpenger	2	6
Kun bostøtte	3	10
Annet	4	13
Bostøtte i tillegg til annen inntekt	10	32
Mottatt sosialhjelp etter begjæringssak	58	48

5.3. Hvem begjærer?

I ¼ av tilfellene er det Moss Kommunale Eiendomselskap (MKE) som sender begjæring til namsmannen (kemnerkontoret utfører denne oppgaven for MKE). MKE eier de kommunale leilighetene i Moss.

2 private og relativt store utleieryttere utgjør til sammen ¼. Dette tilsier at det er 3 utleieryttere som til sammen står for halvparten av begjæringene.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Den resterende halvparten består av flere private aktører. Det er ingen av disse som utmerker seg med et stort antall begjæringer.

MKEiendom er den største utleieren i Moss og hadde ca.450 boenheter. De private utleierne som til sammen står for ¼ av begjæringene, hadde hhv 31 og 51 leiligheter.

5.4. Årsak

De aller fleste begjæringene oppstår som følge av ubetalt husleie (91%). Ved varsel om begjæring utgjør skyldig leie i gjennomsnitt drøyt kr.19000.

Noen få begjæringer oppstår som følge av oppsigelse, utløpt kontrakt eller andre årsaker.

Til sammenligning:

I Oslo er økonomisk mislighold grunnlaget for 95% av begjæringene. I Porsgrunn/ Skien var tilsvarende andel 84%.

5.5. Resultat

16% av begjæringene resulterer i en gjennomført utkastelse. De andre begjæringene blir hevet før utkastelse.

Når namsmannen mottar en begjæring om utkastelse som skyldes ubetalt husleie, kan leietaker unngå utkastelse dersom skyldig leie blir betalt før tidspunktet for utkastelsen. I tilfeller der leietaker betaler skyldig leie, eller eventuelt får til en nedbetalingsavtale med huseier, blir saken hevet fra namsmannens side. En sak blir også hevet dersom leietaker flytter frivillig før tidspunkt for utkastelse.

Til sammenligning:

I Oslo resulterte 19% av begjæringene i en utkastelse. I Porsgrunn/ Skien var tilsvarende andel 18%.

Tabell 3: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2006.

	Antall	%-andel
Totalt antall saker – 2006	114	
HVEM BEGJÆRER:		
MKEiendom (kjemnerkontor)	27	24
Dronningensgate 25 as (Ragde Eiendom as)	19	17
Kanaltunet as/ Boligservice as	10	9
Andre	58	50
ÅRSAK:		
Ubetalt husleie	104	91
Oppsigelse	5	4
Utløpt kontrakt	3	3
Annet	2	2
Gjennomsnittlig beløp ved ubetalt husleie	kr.19154	
RESULTAT:		

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Gjennomført utkastelse	18	16
Begjært utkastet, hevet før utkastelse	96	84

5.6. Sammendrag – kartlegging 2006

Sentrale funn:

- 54% av de som blir begjært utkastet er enslige menn
- Minst 27% av begjæringene involverer barn
- 16% av begjæringene gjelder personer med utenlandsk statsborgerskap
- 24% av de som blir begjært utkastet bor i kommunal bolig
- 48% har blitt begjært utkastet en eller flere ganger tidligere
- 40% har mottatt sosialhjelp i en eller flere av de 3 siste månedene forut for begjæring
- 48% har mottatt sosialhjelp i perioden etter begjæringssaken
- 91% av begjæringene gjelder ubetalt husleie
- 84% av begjæringene heves før utkastelse. 16% av begjæringene resulterer i en gjennomført utkastelse.

5.7. Kartlegging på avgrensede grupper - 2006

Det er hentet ut data på definerte avgrensede grupper. Dette for å kunne sammenligne forskjellige grupper av de som ble begjært utkastet, og på den måten finne likheter og forskjeller.

En fullstendig oversikt følger lenger bak i tabell 4. Kun avvikende funn blir kommentert for de enkelte gruppene.

5.7.1. Kommunale leiligheter

De kommunale leilighetene står for ¼ av alle begjæringssakene.

For de kommunale leilighetene er det en større andel som ender med gjennomført utkastelse; 26% mot 16% for det totale utvalget. Dette tilsier at det er en mindre andel av begjæringssakene som heves og som finner en alternativ løsning før utkastelsen er et faktum (74% mot 84% for det totale utvalget). Det kan også være at MKEiendom/ kemnerkontoret er mer restriktive i hvilke saker det sendes begjæring på, at de forsøker å finne alternative løsninger tidlig i prosessen og på denne måten begrenser antallet begjæringer.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Flere av de som bor i kommunal leilighet har kommunal husleiegaranti; 70% av disse har kommunal garanti mot 48% av det totale utvalget. En større andel av de kommunale garantiene utløses i forbindelse med begjæringssaken; 63% mot 53%.

De som blir begjært kastet ut fra kommunal leilighet skiller seg noe ut fra det totale utvalget. Alle er kjent for sosialtjenesten, dvs de har enten passiv eller aktiv status i Oskar. Flere har mottatt sosialhjelp de siste 3 månedene før begjæringen (56% mot 40%), og flere mottar sosialhjelp i tiden etter begjæringen (59% mot 48%).

Også for kommunale leiligheter er det majoriteten av begjæringene som skyldes ubetalt husleie. Ved varsel om begjæring utgjør imidlertid skyldig leie noe mer for de kommunale leilighetene enn for det totale utvalget; kr.22600 mot kr.19200 (avrundet til nærmeste hundre).

Til sammenligning:

Når namsmannen i Porsgrunn/ Skien mottar en begjæring på kommunal leilighet der årsaken er betalingsmislighold, er den gjennomsnittlige restansen på kr.23500. For private utleiere er summen kr.15300.

5.7.2. Gjennomførte utkastelser

16% av begjæringene om utkastelse resulterer i en gjennomført utkastelse.

Enslige menn står for litt over halvparten av alle begjæringssakene (54%). Av de sakene som faktisk ender med utkastelse utgjør de en enda større andel; 72%.

Av begjæringssakene med barnefamilier er det en mindre andel som resulterer i en gjennomført utkastelse. Barnefamiliene utgjør 27% av alle begjæringssakene, og 17% av sakene som ender med utkastelse.

En mulig forklaring kan være at involverte aktører strekker seg litt lenger for å finne alternative løsninger der barn er involvert.

Alle de som ble kastet ut i 2006 var kjent for sosialtjenesten, det vil si at de hadde enten aktiv eller passiv status i Oskar. For denne gruppen var det en langt større andel med aktiv status sammenlignet med det totale utvalget (89% mot 64%).

Av de som ble kastet ut var det færre personer som hadde blitt begjært utkastet tidligere (33% mot 48%), og det var færre som falt inn under betegnelsen "gjenganger" (17% mot 36%). Det er usikkert hva som er årsaken til dette. Tilflytting til Moss kan være noe av forklaringen, dvs at de har hatt begjæringssaker i tidligere bostedskommuner, men det er ikke noe som tyder på at denne gruppen har større grad av tilflytting enn andre.

Gjennomførte utkastelser har naturlig nok en større andel husleiegarantier som utløses (89% mot 53%). I tillegg har de en større andel kommunale leiligheter (39% mot 24%).

5.7.3. Utenlandske statsborgere

Personer med utenlandsk statsborgerskap står for 16% av begjæringssakene.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Av de utenlandske statsborgerne utgjør enslige menn en større andel enn av det totale utvalget (67% mot 54%). Enslige kvinner er fraværende, det vil si at det var ingen begjærings sak i 2006 som var rettet mot en enslig kvinne med utenlandsk statsborgerskap.

De utenlandske stasborgerne har i langt mindre grad vært involvert i begjæringssaker tidligere (22% mot 48%), og færre faller inn under betegnelsen "gjengangere" (17% mot 36%). Dette kan ha sammenheng med at en del av de utenlandske statsborgerne har vært relativt kort tid i Norge og således mangler historikk.

En større andel av de utenlandske statsborgerne har husleiegaranti (61% mot 48%), og en større andel av garantiene blir utløst i forbindelse med begjæringssaken (82% mot 53%).

Flere mottar sosialhjelp i en eller flere av de 3 siste månedene før begjæring (50% mot 40%). En større andel av de som mottar sosialhjelp i perioden før begjæring mangler egen inntekt, det vil si de mottar kun sosialhjelp (50% mot 35%).

Det er også en større andel av de med utenlandsk statsborgerskap som mottar sosialhjelp i perioden etter begjæringssaken (61% mot 48%).

5.7.4. Familier med barn

Husstander med barn skiller seg fra totalen ved at de oftere har blitt begjært utkastet tidligere (61% mot 48%). Flere faller inn under betegnelsen "gjengangere"; 45% mot 36%.

Barnefamilier mottar ikke oftere sosialhjelp i tiden før begjæringen, men de som mottar sosialhjelp skiller seg vesentlig fra det totale utvalget som mottar sosialhjelp. De aller fleste av barnefamiliene mottar kun supplerende sosialhjelp, det vil si at de har egen inntekt i tillegg til sosialhjelp (92% mot 65%).

En mindre andel av begjæringssakene som involverer barn resulterer med utkastelse, 10% mot 16%.

Til sammenligning:

Funn fra kartleggingen i Oslo:

Barnefamilier har en høyere andel gjengangere enn enslige, har en høyere andel som har aktiv sosialsak, og har en høyere andel som bor i kommunal bolig. Barnefamiliene som blir begjært utkastet i Oslo er mer belastet enn de enslige.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Tabell 4: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Tall på avgrensede grupper. Begjæringer fra 2006.

Kartlegging på avgrensede grupper	Total	Komm.leil.	Gj.ført utkast.	Utenl. statsb.	Barnefam.
Antall saker	114/120	27	18	18	31
	%	%	%	%	%
Enslige menn	54	56	72	67	
Enslige kvinner	10	15	11	0	
Husstander med flere personer	36	30	17	33	
Husstander med barn	27	26	17	33	
ALDER:					
Gjennomsnittlig alder menn	36	36	40	33	
Gjennomsnittlig alder kvinner	36	29	35		
Gjennomsnittlig alder barn	8	8	10	8	
STATSBORGERSKAP:					
Norske statsborgere	83	78	83		78
Utenlandske statsborgere	16	22	17		19
Ukjent statsborgerskap	1	0	0		3
GJENGANGERE:					
Mottatt begjæring tidligere	48	44	33	22	61
Antall begjæringer mottatt, gjennomsnitt	2,6	1,8	2,7	2,3	3,1
Gjengangere	36	30	17	17	45
STATUS I SOSIALTJENESTEN:					
Aktiv i Oskar	64	78	89	61	61
Passiv i Oskar	29	22	11	39	32
Ikke sak	7	0	0	0	7
HUSLEIEGARANTI:					
Har husleiegaranti	48	70	50	61	55
Andel utløst husleiegaranti	53	63	89	82	47
UTBETALT SOSIALHJELP:					
Mottatt sosialhjelp siste 3 mnd før begjæring	40	56	39	50	39
Ingen egen inntekt	35	40	29	50	8
Mottatt supplerende sosialhjelp	65	60	71	50	92
Mottatt sosialhjelp etter begjæringssak	48	59	44	61	52
Begjæring fra kommunal leilighet	24		39	33	23
ÅRSÅK:					
Ubetalt husleie	91	96	89	83	88
Oppsigelse	4	4	11	0	6
Utløpt kontrakt	3	0	0	17	6
Annet	2	0	0	0	0
Gjennomsnittlig beløp ved ubetalt husleie	19154	22582	22207	20095	21592
RESULTAT:					
Gjennomført utkastelse	16	26		17	10
Begjært utkastet, hevet før utkastelse	84	74		83	90

6 KARTLEGGING AV 2007-SAKENE

6.1. Om kartleggingen

Kartleggingen av 2006-sakene ga oss et solid innblikk i hvem som rammes av begjæringssaker, og hvem som sender begjæringer til namsmannen.

Kartleggingen av 2007-sakene anses å ha størst verdi som sammenligningsgrunnlag. Ved å sammenligne resultatene fra 2006 med resultatene fra 2007, kan man følge utviklingen og se mulige trender.

I 2007 ble det registrert 88 begjæringer om utkastelse. Av disse var 16 rettet mot næringsseidommer. Det er foretatt en kartlegging på de 72 begjæringene som var rettet mot privatpersoner.

De fullstendige dataene fra 2007-kartleggingen følger i tabeller nedenfor. I hovedsak er det kun funnene som avviker fra 2006-kartleggingen som kommenteres i dette kapitlet.

6.2. Husstander med barn

I 2006 var 27% av begjæringssakene rettet mot husstander med barn. I 2007 utgjør denne andelen 21%. I 2007 var 34 barn involvert i en begjæringssak, mot 56 barn i 2006.

Det er svært gledelig at tallene her har gått nedover. Man må anta at økt fokus og et mer målrettet arbeid fra sosialtjenestens side har bidratt til dette resultatet.

6.3. Statsborgerskap

Andelen utenlandske statsborgere har gått ned fra 2006 til 2007; fra 16 til 11%.

I begjæringssakene i 2007 som var rettet mot utenlandske statsborgere, var 50% fra Somalia.

Selv om andelen utenlandske statsborgere har gått ned, er de utenlandske statsborgerne fortsatt overrepresentert i slike saker.

6.4. Gjengangere

Av de som ble begjært utkastet i 2007, var det færre som hadde blitt dette tidligere sammenlignet med 2006 (39% mot 48%).

Gjengangerne er oftere kjent for sosialtjenesten og slik sett lettere å fange opp. En medvirkende årsak til at andelen gjengangere har gått ned kan være sosialtjenestens økte fokus og arbeid rettet mot denne gruppen.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Tabell 5: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2007.

	2006	2006	2007	2007
	Antall	%-andel	%-andel	Antall
Totalt antall saker	114			72
ANTALL I HUSSTANDEN:				
Enslige menn	61	54	56	40
Enslige kvinner	12	10	11	8
Husstander med flere personer	41	36	33	24
Husstander med 2 personer	15	37	63	15
Husstander med 3 personer	15	37	12	3
Husstander med 4 personer	5	12	8	2
Husstander med 5 eller flere personer	6	14	17	4
Husstander med barn	31	27	21	15
Husstander med 1 barn	12	39	47	7
Husstander med 2 barn	15	49	27	4
Husstander med 3 barn	2	6	13	2
Husstander med 4 barn	2	6		0
Husstander med 5 eller flere barn	0		13	2
ALDER:				
Gjennomsnittlig alder menn	36 år			40 år
Gjennomsnittlig alder kvinner	36 år			30 år
Gjennomsnittlig alder barn	8 år			7 år
STATSBORGERSKAP:				
Norske statsborgere	95	83	89	64
Utenlandske statsborgere	18	16	11	8
Ukjent statsborgerskap	1	1		0
GJENGANGERE:				
Mottatt begjæring tidligere	55	48	39	28
Antall begjæringer mottatt, gjennomsnitt	2,6			3,3
Gjengangere	41	36	33	24

6.5. Husleiegarantier

Det er en nedgang i andelen som har kommunal husleiegaranti; fra 48 til 42%. En større andel av husleiegarantiene utløses; 57 mot 53%.

6.6. Utbetalt sosialhjelp

Det er ikke store forskjeller for 2007 sammenlignet med 2006 i andelen som har mottatt sosialhjelp i tiden forut for begjæring. Men av de som har mottatt sosialhjelp er det en mindre andel i 2007 som kun har hatt sosialhjelp (ikke egen inntekt); 23% i 2007, mot 35% i 2006. Andelen som har mottatt supplerende sosialhjelp er tilsvarende høyere.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Det kan se ut som sosialtjenesten har fått et bedre grep på de personene som har sosialstønad som eneste inntektskilde. I utgangspunktet skulle man tro at sosialtjenesten i disse sakene hadde en fullstendig økonomisk oversikt, og at sosialtjenesten slik sett er ansvarlig for at disse sakene har resultert i begjæringer. Det er flere faktorer som her spiller inn, blant annet vil søknad om sosialhjelp/ bidrag til husleie i noen tilfeller mottas for sent. I tillegg er det i kartleggingen sjekket om det er utbetalt sosialhjelp i en eller flere av de 3 siste månedene før begjæring. I en del tilfeller er det ikke utbetalt sosialhjelp for alle 3 månedene; kun for 1 eller 2. Og i en del tilfeller er det ikke utbetalt husleie; kun bidrag til livsopphold og/ eller strøm. Det vil derfor ikke alltid være slik at personene har vært uten egen inntekt i hele 3-måneders-perioden forut for begjæring.

Tabell 6: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2007.

	2006	2006	2007	2007
	Antall	%-andel	%-andel	Antall
Totalt antall saker	120			72
STATUS I SOSIALTJENESTEN:				
Aktiv i Oskar	77	64	69	50
Passiv i Oskar	35	29	21	15
Ikke sak	8	7	10	7
HUSLEIEGARANTI:				
Har husleiegaranti	58	48	42	30
Andel utløst husleiegaranti	31	53	57	17
UTBETALT SOSIALHJELP:				
Mottatt sosialhjelp siste 3 mnd før begjæring	48	40	36	26
Ingen egen inntekt	17	35	23	6
Mottatt supplerende sosialhjelp	31	65	77	20
Inntektsgrunnlag for mottakere av supplerings:				
Arbeidsinntekt	7	22	20	4
Barnerelaterte ytelser (barnetrygd, barnebidrag, barnetilsyn)	6	19	15	3
Attføring, rehabiliteringspenger, uførepensjon	9	30	40	8
Dagpenger	2	6	10	2
Individstønad	0		10	2
Fengselspenger	0		5	1
Kun bostøtte	3	10		0
Annet	4	13		0
Bostøtte i tillegg til annen inntekt	10	32	30	6
Mottatt sosialhjelp etter begjæringssak	58	48	47	34

6.7. Hvem begjærer

Det er fortsatt 3 utleieaktører som står for cirka halvparten av alle begjæringene. MKE har hatt en liten økning i andelen fra 2006 til 2007; fra 24 til 26%. Imidlertid gir det et bedre bilde å her se på det faktiske antallet. Av de kartlagte sakene var det 19 saker i 2007 der

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

MKE hadde sendt begjæringen, mens de i 2006 sendte begjæring i 27 saker. Dette er en nedgang på cirka 30%. Den kommunale boligmassen har ikke endret seg i særlig grad.

Dronningensgate 25 AS har både hatt en nedgang i prosentandelen av alle begjæringssakene (fra 17 til 11%), og ikke minst en solid nedgang i antall. Av de kartlagte sakene sto de bak 8 begjæringssaker i 2007, mot 19 i 2006. Dette er en reell nedgang på over 50%.

Kanaltunet AS/ Boligservice AS (heter Bolig- og Eiendomsforvaltning AS fra 01.01.09) hadde også en nedgang i prosentandelen; fra 9 til 7. Nedgangen i antall var fra 10 til 5 saker, noe som utgjør en nedgang på 50%.

Fra 2006 til 2007 var det en samlet nedgang i antall begjæringer på nesten 33%.

Både Dronningensgate 25 AS og Kanaltunet/Boligservice AS har hatt en nedgang i antall begjæringssaker som overstiger dette. Sett i forhold til at begge aktørene har hatt en stabil boligmasse i perioden, er dette en svært positiv utvikling.

Det må påpekes at 9 av de kartlagte sakene hadde manglende utfylling vedrørende utleier/begjærer. Dette vil si at andelen til de nevnte utleierne kan ligge noe høyere. Sakene med ukjent utleier/begjærer er medregnet i kategorien "andre" som utgjør 56%.

6.8. Årsak

I 2006 var det en relativt stor andel på 91% som skyldtes manglende betaling av husleie. I 2007 utgjør disse sakene en langt mindre andel; 78%. I 2007 er det flere saker som skyldes andre årsaker enn betalingsmislighold, bl.a oppsigelse og utløpt kontrakt; 22% mot 9%. Trolig kan noe av nedgangen i saker som skyldes betalingsmislighold forklares med økt fokus og tettere oppfølging fra sosialtjenesten sin side.

Sosialtjenesten kan bidra til å løse saker som gjelder betalingsmislighold; med råd og veiledning, og i noen tilfeller med økonomisk sosialhjelp. På samme måte kan de vanskelig bidra til å løse saker som gjelder oppsigelse eller utløpt kontrakt. I slike tilfeller kan sosialtjenesten bistå med å sjekke gyldigheten av kontrakten, oppsigelsen etc. Men der gjeldende regelverk er fulgt kan sosialtjenesten ofte kun bistå med å avvikle boforholdet, og på den måten unngå utkastelse. Et sprengt boligmarked i Moss gjør det ofte umulig for leietaker å flytte frivillig før frist, og resultatet blir da begjæring og/ eller utkastelse. Fra 2006 til 2007 var det kun nedgang i de begjæringssakene som skyldtes manglende husleiebetaling. Det var ingen reell nedgang i begjæringssakene som skyldtes oppsigelse, utløpt kontrakt eller annet. Dette tyder på at sosialtjenesten har vært en bidragsyter til nedgangen.

Til sammenligning:

På en erfaringskonferanse om begjæringer og utkastelser i Oslo februar-08, opplyste Namsfogden i Oslo at det i 2007 var flere saker som gjelder betalingsmislighold enn tidligere, cirka 95%. Dette er en motsatt trend enn det vi ser i Moss.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

6.9. Resultat

Andelen begjæringssaker som resulterer i en gjennomført utkastelse har økt fra 2006 til 2007; fra 16 til 24%. Andelen begjæringer som heves før utkastelse er redusert tilsvarende. Dette er ikke overraskende. Fra 2006 til 2007 ble antall begjæringer redusert med nesten 33%, antall gjennomførte utkastelser var uendret. Det er derfor naturlig at de gjennomførte utkastelsene utgjør en større andel av det totale antallet.

Tabell 7: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2007.

	2006	2006	2007	2007
	Antall	%-andel	%-andel	Antall
Totalt antall saker	114			72
HVEM BEGJÆRER:				
Kemnerkontor	27	24	26	19
Dronningensgate 25 as/ Ragde eiendom as	19	17	11	8
Kanaltunet as/ Boligservice as	10	9	7	5
Andre	58	50	56	40
ÅRSAK:				
Ubetalt husleie	104	91	78	56
Oppsigelse	5	4	8	6
Utløpt kontrakt	3	3	6	4
Annet	2	2	8	6
Gjennomsnittlig beløp ved ubetalt husleie	kr.19154			kr.19887
RESULTAT:				
Gjennomført utkastelse	18	16	24	17
Begjært utkastet, hevet før utkastelse	96	84	76	55

7 KARTLEGGING AV 2008-SAKENE

I 2008 ble det registrert 109 begjæringer om utkastelse. 17 av disse var rettet mot næringsseiendommer. Det er foretatt en kartlegging på de 92 begjæringene som var rettet mot privatpersoner.

Kartleggingen er mindre omfattende enn den som er gjort på sakene fra 2006 og 2007.

7.1. Sosialtjenestens kjennskap til personene som blir begjært utkastet

83% av de som ble begjært kastet ut i 2008 var personer som sosialtjenesten kjente til gjennom tidligere kontakt. 64% var registrert i Oskar* med aktiv klientstatus, og 19% med passiv klientstatus.

Status som aktiv klient betyr at personene har tilknytning til sosialtjenesten, enten i form av økonomisk sosialhjelp eller andre tjenester. Passiv klientstatus betyr at personen har hatt slik tilknytning tidligere. Rutinen i forhold til oppdatering av status fra aktiv til passiv følges ikke opp jevnlig og konsekvent. Statusen alene sier derfor ikke noe om tilknytningen til sosialtjenesten og tidspunktet for siste kontakt.

17% av personene som ble begjært kastet ut i 2008 var ukjente for sosialtjenesten.

Til sammenligning var det 7% i 2006 og 10% i 2007 som var ukjente for sosialtjenesten. Andelen som sosialtjenesten ikke kjenner til er økende i disse 3 årene; fra 7% til 10% til 17%. Det kan være flere grunner til dette. Det kan bety at sosialtjenesten stadig får en bedre oversikt og har en bedre oppfølging av de som er kjent i systemet, og at man på den måten lettere unngår begjæring på disse personene. Men det har nok også en sammenheng med samfunnsutviklingen generelt; at problemer med å betale husleien rammer nye grupper av mennesker.

7.2. Sosialtjenestens kjennskap til forholdet som utløser begjæring

Av de begjæringene som ble registrert i 2008, kjente sosialtjenesten til forholdet i forkant av begjæringen i 46% av sakene. Dette betyr at det bare var i snaut halvparten av sakene at man hadde en reell mulighet til å påvirke antallet begjæringer. Skal omfanget av begjæringssaker reduseres er det helt avgjørende at prosjektet/ sosialtjenesten blir gjort kjent med forholdet i forkant, og gis rimelig tid til å finne alternative løsninger.

Når det gjelder sosialtjenestens kjennskap til forholdet, er det sett på utviklingen gjennom året.

I første halvår av 2008 kjente sosialtjenesten til 40%, mens de i andre halvår var gjort kjent med 52%. Dette viser at andelen som sosialtjenesten ikke kjenner til er synkende. Dette kan tyde på at man stadig kommer i kontakt med nye utleiende, og at de blir oppmerksomme på og bruker varslingsregelen**.

*Oskar er saksbehandlingsverktøyet til sosialtjenesten, og er et datasystem som viser om enkeltpersoner har sosialsak eller ikke.

**Varslingsregelen oppfordrer utleier når det er grunn til det, å varsle sosialtjenesten i kommunen om leiers mislighold. Regelen står beskrevet i Husleielovens §9-11 og trådte i kraft 01.07.07. Det står mer om varslingsregelen i denne rapporten, kap.10.4 og vedlegg 4.

Sosialtjenesten kjente til forholdet i forkant av begjæringen i 63% av tilfellene der leietaker var registrert med aktiv klientstatus i Oskar. Dette er en høyere andel enn for begjæringene totalt sett. Delvis har nok dette sammenheng med at det ofte er et tettere samarbeid med utleier der leietaker er aktiv sosialklient. Men det har nok også sammenheng med rutinene knyttet til kommunale husleiegarantier. Mange av leietakerne med aktiv klientstatus har kommunal husleiegaranti. Ved innvilgelse av slike garantier blir det satt som vilkår at utleier sender kopi av husleiepurringer til kommunen. På denne måten får sosialtjenesten kjennskap til betalingsmislighold i alle leieforhold der det foreligger en kommunal husleiegaranti. Sosialtjenesten kjente til forholdet i forkant av begjæringen i 24% av tilfellene der leietaker var registrert med passiv klientstatus i Oskar. Av de personene/ leietakerne som sosialtjenesten ikke kjente til, ble de bare varslet om 6% i forkant av begjæringen.

7.3. Flere begjæringer på samme person

8 personer ble begjært kastet ut mer enn 1 gang i løpet av 2008.

7 personer ble begjært kastet ut 2 ganger, 1 person ble begjært kastet ut 4 ganger. Disse personene står da for 18 av de 92 begjæringene.

1 av personene hadde passiv klientstatus ved begge begjæringene, 1 hadde passiv status ved den første begjæringen og aktiv status ved den andre. De resterende 6 personene hadde aktiv klientstatus ved begge/ alle begjæringene.

Det er ikke foretatt kartlegging i forhold til antall begjæringer i tidligere år på disse personene.

7.4. Hvem sendte begjæring

58 av 92 begjæringer, dvs 63%, ble sendt av 8 utleieaktører. Disse sendte fra 4 til 11 begjæringer hver. De andre utleierne sendte enten 1 eller 2 begjæringer.

I 2006 og 2007 var det 3 utleiere som sto for cirka halvparten av begjæringene. Disse sendte 33% av begjæringene i 2008.

Moss Kommunale Eiendomsselskap (MKE) eier alle de kommunale leilighetene. I 2008 sendte de 9 begjæringer om utkastelse. Dette tilsvarer 10% av begjæringene.

MKE har hatt en reduksjon i antall innsendte begjæringer, både fra 2006 til 2007, og fra 2007 til 2008. I 2006 sendte de 27 begjæringer, noe som tilsvarte 24% av alle begjæringene i 2006. I 2007 sendte de 19 begjæringer, noe som tilsvarte 26%.

Dette er svært positive resultater. Med cirka 450 boenheter er MKE den desidert største utleieaktøren i Moss. Ved kartleggingen av begjæringene fra 2006 var det MKE som hadde sendt flest begjæringer. I 2008 er bildet annerledes; 2 andre utleieaktører har hver for seg sendt flere begjæringer enn MKE.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

MKE har hele veien sendt kopi til sosialtjenesten av purring på husleie. De hadde rutiner på dette også før prosjektet ble igangsatt. Da var det imidlertid ingen systematisk oppfølging på disse purringene. Etter at prosjektet ble igangsatt og etter at nye rutiner ble innført i sosialtjenesten, er det jobbet målrettet i forhold til puringer på husleie fra MKE. Dette har nok påvirket antallet begjæringer i betydelig grad.

En annen faktor som kan ha bidratt til nedgangen er MKE's oppfølging av husleierestansene. Det er økonomikontoret i Moss kommune og kemnerkontoret som krever husleie på vegne av MKE. Nye innkrevingsrutiner og nytt system ble innført november-08. På grunn av forsinkelser i forhold til det nye systemet, kan det være at kemnerkontoret forholdt seg noe avventende og at man derfor fikk en nedgang i antall sendte begjæringer. Om så er tilfelle vil vi kunne få en økning i antall innsendte begjæringer fra MKE/ kemnerkontor i begynnelsen av 2009.

I kartleggingen er det sett nærmere på de 8 utleierne som hadde flest begjæringer, i hvilken grad deres leietakere er kjent for sosialtjenesten, og i hvilken grad utleierne har gjort sosialtjenesten kjent med forholdet før begjæringen ble sendt namsmannen. Disse dataene føres ikke opp i denne rapporten, først og fremst for å beskytte leietakernes anonymitet i forhold til klientstatus i sosialtjenesten, men også i forhold til utleierne. Når det ble sett på hvilke utleiere som gjorde sosialtjenesten kjent med sakene før begjæring ble sendt, var hensikten i hovedsak å se hvilke utleiere det kan være naturlig å styrke kontakten med. Dersom antall begjæringer skal begrenses, er det som tidligere nevnt helt avgjørende å kjenne til sakene i forkant. Kartleggingen på dette punktet ga klare signaler på hvilke utleiere man bør jobbe for å få et tettere samarbeid med i forhold til rutiner og varsling.

7.5. Løsning – Resultat

Det er sett nærmere på hva som ble utfallet av begjæringene. En oversikt følger i tabellen nedenfor.

Tabell 8: Nøkkeltall fra kartleggingen i antall og prosent. Begjæringer fra 2008.

Prosent	Antall	Resultat
26	24	Flyttet
19	17	Betalt selv
16	15	Gjennomført utkastelse
13	12	Dekket av sosialtjenesten som bidrag
9	8	Betalt noe selv - noe dekket av sosialtjenesten som bidrag
7	6	Dekket av sosialtjenesten som lån
3	3	Betalt noe selv - noe dekket av sosialtjenesten som lån
3	3	Nedbetalingsavtale med utleier
3	3	Ukjent
1	1	Trukket pga ugyldig grunnlag
Totalt 100	Totalt 92	

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Av de som ble begjært kastet ut var det drøyt 1/4 som flyttet ut av leiligheten før berammet dato for utkastelse.

Grunnlaget for de fleste begjæringene er manglende husleiebetaling. I 19% av begjæringene betalte leietaker selv restansen, og i noen saker (3%) fikk leietaker på plass en nedbetalingsavtale med utleier.

I nesten 1/3 av sakene ble det foretatt en utbetaling fra sosialtjenesten som helt eller delvis dekket husleierestansen. Disse utbetalingene var da helt eller delvis årsaken til at begjæringen ble trukket. I 10% av sakene ble utbetalingene fra sosialtjenesten gitt som lån. I de resterende 22% ble utbetalingene gitt som bidrag.

Naturlig nok var det flest personer med aktiv eller passiv klientstatus som mottok utbetalinger fra sosialtjenesten i forbindelse med begjæringen. Av personene som ble begjært kastet ut og som hadde aktiv klientstatus, fikk 41% utbetalinger fra sosialtjenesten. Dette er en høyere andel enn for begjæringene totalt. 24% av de med passiv klientstatus fikk utbetaling fra sosialtjenesten. Av de personene som sosialtjenesten ikke kjente til fra før, var det kun 1 person som fikk utbetaling fra sosialtjenesten i forbindelse med begjæringen.

16% av begjæringene resulterte i en utkastelse. I 2006 resulterte en tilsvarende stor andel med utkastelse, mens det i 2007 var 24% som resulterte med utkastelse.

7.6. Fordeling på året

I første halvår av 2008 ble det registrert 50 begjæringene (på privatpersoner). I andre halvår ble det registrert 43.

At trenden her er synkende kan tyde på flere ting; at sosialtjenesten har klart å opprettholde fokus og at de nye rutineene har begynt å "feste seg", og at det blir etablert samarbeid med stadig flere utleiere.

I første halvår av 2008 ble det gjennomført 13 utkastelser. I andre halvår ble det kun gjennomført 2 utkastelser.

At antall gjennomførte utkastelser har hatt en så kraftig reduksjon er svært gledelig. Sosialtjenesten/ prosjektet har hatt stort fokus og har lagt ned betydelige ressurser i forhold til å finne andre løsninger enn utkastelse.

8 RUTINER

For å kunne utarbeide forbedrede rutiner er det viktig å ha gjeldende rutiner og praksis som utgangspunkt. Nedenfor følger en oversikt over gjeldende rutiner ved oppstart av prosjektet; hos namsmannen, sosialtjenesten og Moss Kommunale Eiendomsselskap (MKE)/ kemnerkontoret. Det er utarbeidet nye rutiner i prosjektperioden. Disse står også beskrevet i dette kapittelet.

8.1. Begjæring/ Utkastelse (fravikelse)

Gjeldende rutiner på kartleggingstidspunktet (juni 2007), iht lovverk* og praksis hos namsmannen i Moss:

1. Utleier sender varsel til leietaker om at utkastelse vil bli begjært hvis ikke leietaker retter seg etter varselet innen 14 dager.
2. Etter 14 dager kan utleier levere begjæring om utkastelse til namsmannen. Denne skal inneholde selve begjæringen, tvangsgrunnlaget (ofte leiekontrakt), og kopi av varsel som tidligere er sendt leietaker.
3. I løpet av få dager sender namsmannen varsel om fravikelse til leietaker. Alle i husstanden over 18 år får eget brev/ varsel. Kopi av brev sendes til sosialtjenesten. (Det sendes brev til sosialtjenesten på alle privatpersoner, ikke på næringslokaler). Leietaker har 14 dager til å reagere/ komme med innvendinger mot begjæringen.
4. Namsmannen ringer noen av leietakerne for å sjekke at de har mottatt brev og at de skjønner hva som vil skje.
5. Hvis ikke det mottas rettslig holdbare innsigelser mot begjæringen innen utløpet av de 14 dagene, fastsetter namsmannen dato/ klokkeslett for gjennomføring av utkastelsen. Denne sendes skriftlig til leietaker. Som regel settes tidspunkt for utkastelsen ca. 2 uker frem i tid (kan bli lenger frem i tid i travle periode, og kan settes kortere ved behov, f.eks ved hærverk etc.).
6. Namsmannen, låsesmed og utleier gjennomfører utkastelsen. Låsen skiftes. På utkastelsesdagen reiser namsmannen ut til aktuell adresse, Falck kontaktes dersom det faktisk blir en utkastelse (i mange tilfeller er leiligheten fraflyttet eller skyldig leie blir betalt på stedet). Etter en gjennomført utkastelse er leieforholdet i praksis avsluttet.
7. Leietaker har frist på 14 dager til å hente gjensatt innbo/ løsøre (henting skjer kostnadsfritt før fristen). Utleier kan ikke stille som vilkår at skyldig leie skal betales. Innbo kan lagres annet sted enn i leiligheten.
8. Dersom eiendeler ikke er hentet i løpet av 14 dager gir namsmannen en ny frist/ påminnelse. Loven sier at det skal gis gjentagne varsler. Ingen endelig frist iht loven,

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

skjønn brukes. Utleier kan nå kreve lagringskostnader/ bortkjøringskostnader dekket før eiendelene hentes.

9. Hvis eiendelene ikke hentes, avgjør namsmannen hvorvidt eiendelene skal selges/ kastes. Eventuelle inntekter fra salg kan motregnes krav mot leietaker.

*Reglene knyttet til fravikelser finner man i Tvangsfullbyrdelsesloven (1992-06-26 nr.86), bl.a § 4-18, og kap.13.

8.2. Kostnader knyttet til utkastelse og begjæring om dette

Rettsgebyr = kr.860

Pr. mars 2009 koster en utkastelse følgende:

Det kreves 2,1 ganger rettsgebyr når en begjæringsak kommer inn til namsmannen (dvs kr.1806).

Ved utkastelse påføres det ytterligere 2 ganger rettsgebyr (dvs kr.1720).

En utkastelse koster da kr.3526.

I tillegg kan utleier kreve 1 rettsgebyr for å skrive begjæringen. Kostnaden tilknyttet utkastelsen vil i disse tilfellene utgjøre kr.4386 (860 x 5,1). Denne kostnaden kommer i tillegg til skyldig husleie.

Stortinget fastsetter størrelsen på gebyret for å begjære noen utkastet og hvor mye det koster når noen er kastet ut.

Namsmannen gir beskjed til Statens Innkrevingsentral (SI) som sender regning til huseier, evt. til inkassobyrå.

8.3. Husleierestanser på kommunale leiligheter – rutiner ved kemnerkontoret

Økonomikontoret og kemnerkontoret representerer utleier/ Moss kommunale Eiendomsselskap (MKE) i saker som gjelder kommunale leiligheter.

Gjeldende rutiner pr. juni 2007:

1. Økonomikontoret overfører maskinelt restansene til kemnerkontoret. Dette skjer ca.6-8 uker etter opprinnelig forfall.
2. Kemnerkontoret sender omgående (maks 3 dager etter mottatt) betalingsoppfordring og varsel om at utkastelse vil bli begjært hvis ikke leietaker betaler innen 14 dager. Kopi av varsel blir sendt sosialtjenesten.

Det går ca.1 måned fra kemnerkontoret sender varsel og til begjæring om fravikelse blir sendt namsmannen. Kopi av begjæring blir sendt sosialtjenesten.

Avtaler med leietaker skjer hele veien uansett hvor langt saken er kommet i systemet.

Leietaker kan ta kontakt med kemnerkontoret.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Når kemnerkontoret sender begjæring om utkastelse til namsmannen, følges videre saksgang iht kap.8.1 punkt 3-9.

8.4. Husleierestanser på kommunale leiligheter – rutiner ved sosialtjenesten

Gjeldende rutiner på kartleggingstidspunktet (juni 2007):

1. Sosialforvaltningen mottar lister fra MKE/ økonomikontoret med utstedte purringer på husleie. Disse mottas med 4-6 ukers mellomrom (dvs. sakene er ikke oversendt kemnerkontoret enda).
2. Boligkonsulenten gjennomgår listene og merker ut personer som har ytelser fra sosialtjenesten. Det er kun disse personene/ sakene som følges opp videre.
3. Det sendes mail fra boligkonsulenten til saksbehandler med informasjon om klienten/ forholdet, at det er sendt purring på husleie, samt hvor stor restansen er.
4. Saksbehandler gjennomgår mail og sjekker ut følgende:
 - Mottar klient bistand til husleie, hele eller supplering?
 - Sendes husleie til klient eller utleier?Dersom husleie er utbetalt til klient blir det vurdert om mottaker skal endres til utleier.
5. I noen tilfeller blir det sendt brev til klient der det informeres om at han/hun kan ta kontakt med sosialtjenesten hvis det er ønske om råd og veiledning. I noen tilfeller blir klienten forsøkt kontaktet pr. telefon.

8.5. Husleierestanser på leiligheter med kommunal husleiegaranti - rutiner ved sosialtjenesten

Dersom det er gitt kommunal husleiegaranti plikter utleier å sende kopi til sosialtjenesten ved purring på husleie.

Gjeldende rutiner på kartleggingstidspunktet (juni 2007):

1. Purring fordeles direkte til saksbehandler med kopi til boligkonsulent.
2. Saksbehandler følger opp disse sakene på samme måte som purreliste fra MKE, jf. pkt.4 og 5 foran (kap.8.4).

8.6. Prosjektets arbeid i forhold til rutiner

Etter kartlegging av gjeldende rutiner pr. juni-07 ble det vurdert at det med fordel kunne jobbes med forbedringer av sosialtjenestens rutiner. Saker der det var fare for utkastelse, fikk svært ulik, og tidvis liten oppfølging fra sosialtjenestens side.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

For å redusere omfanget av utkastelser og begjæringer om dette, vil det være svært viktig at sosialtjenesten etablerer gode rutiner for oppfølging av saker der det er fare for utkastelse. De må reagere raskt, og innta en aktiv rolle ovenfor leietakerne. At sosialtjenesten kommer så tidlig som mulig inn i sakene, gir et bedre grunnlag for å finne alternative løsninger med enkle virkemidler.

I tillegg anses det som helt nødvendig at sosialtjenesten har gode rutiner for oppfølging av slike saker iht den nye varslingsregelen i husleieloven som trådte i kraft 1.juli 2007 (se kap.10.4 og vedlegg 4 for nærmere beskrivelse av varslingsregelen). Varslingsregelen oppfordrer utleierye til å varsle sosialtjenesten om leietakers mislighold, og sosialtjenesten bør da ha en systematisk oppfølging av slike varsler. Skal man jobbe for at så mange utleierye som mulig benytter denne regelen, vil det være helt avgjørende at sosialtjenesten kan vise til klare og gode oppfølgingsrutiner slik at utleier har noe å hente på å sende varsel.

Det kan synes å være en praksis i sosialtjenesten at den enkelte klient må oppsøke hjelpeapparatet selv for å få hjelp. Denne praksisen må endres dersom begjæringer og utkastelser skal reduseres. Mange oppsøker ikke hjelp før begjæringsprosessen har kommet langt, og noen venter helt til namsmannen har gjennomført utkastelsen og skiftet lås i døra. I tillegg vet vi at en del ikke åpner posten de mottar.

8.7. Nye rutiner ved sosialtjenesten

En arbeidsgruppe utarbeidet et utkast til nye rutiner. Denne arbeidsgruppen besto av boligkonsulent i tillegg til prosjektleder. I samarbeid med forvaltningssjefen og tre fagkoordinatorer ble rutinen endelig utformet.

Ny rutine for saker med manglende betaling av husleie ble innført i sosialtjenesten januar-08.

Gjennom de nye rutineene inntar sosialtjenesten en mer aktiv rolle. De er på tilbudssiden og man søker å snu tidligere praksis om at den som trenger hjelp selv må ta kontakt med sosialtjenesten. Når det her snakkes om hjelp fra sosialtjenesten, menes det selvfølgelig ikke bare økonomisk hjelp. Der sosialtjenesten kommer tidlig i kontakt med leietaker, vil det ofte være tilstrekkelig med informasjon, råd og veiledning.

Uansett når sosialtjenesten får kjennskap til betalingsmislighold, og uansett hvem som varsler om en sak, følger sosialtjenesten den samme rutinen.

I løpet av 2 arbeidsdager sendes et standardbrev til leietaker. Det gis informasjon om hva som vil skje videre i saken i henhold til rutiner for begjæring om utkastelse, og det gis tilbud om råd og veiledning. Ved behov for råd og veiledning oppfordres leietaker til å ta kontakt med saksbehandler (navn og direktenummer står oppført i brevet).

Dersom sosialtjenesten ikke har hørt fra leietaker i løpet av 1 uke følges saken videre opp. Status på saken sjekkes med den som har gjort sosialtjenesten kjent med saken (som regel utleier eller namsmann). Dersom det fortsatt er en reell sak; husleierestansen er fortsatt ikke betalt og det er ikke inngått noen avtale vedrørende restansen, forsøker saksbehandler å komme i kontakt med leietaker per telefon.

I en del tilfeller vil det være naturlig å ta kontakt med leietaker per telefon som et alternativ til standardbrev. Det kan f.eks være hvis det nylig er sendt tilsvarende standardbrev eller hvis leietaker har søkt sosialtjenesten om dekning av restansen.

8.8. Prosjektets involvering i de nye rutinene ved sosialtjenesten

Ved oppstart av ny rutine i januar-08, var det en merkantil medarbeider som hadde ansvaret for den første delen av rutinen (utsendelse av standardbrev), og saksbehandler som tok den videre behandlingen. Fra mai-08 tok prosjektleder over en del av oppfølgingen; sendte standardbrev og tok den innledende kontakten, og tok i tillegg den videre oppfølgingen av de fleste sakene der leietaker ikke allerede hadde et etablert forhold til en saksbehandler. Bakgrunnen for at prosjektet gikk såpass tungt inn på individnivå var todelt.

For det første fikk rutinen en treg start. Den oppsøkende kontakten fra saksbehandlers side ble ikke alltid prioritert, og deler av rutinen ble da ikke fulgt. I hvilken grad en sak fikk oppfølging var avhengig av hvilken saksbehandler som fikk saken fordelt, og hvor stor arbeidsbelastning saksbehandler hadde på det aktuelle tidspunktet. Saksbehandlerne jobber i forhold til mange konkurrerende mål og oppgaver. Når de her ble pålagt nye oppgaver i det de fra før av opplevde som en hektisk hverdag, møtte man en utfordring hos saksbehandlerne i forhold til aksept og velvilje.

Den andre årsaken til at prosjektet jobbet direkte med rutinen var at det ble ansett som hensiktsmessig å samle dette hos en person i en oppstartfase. På den måten kunne man lettere få en oversikt over mengde og tidsbruk. Ved å samle oppfølgingen hos en person ble også dialogen med namsmannen mer systematisk og effektiv, og denne kunne optimaliseres. I den perioden prosjektet jobbet med enkeltsaker iht rutinen er det viktig å understreke at dette ble gjort i tett samarbeid med saksbehandlerne. I alle saker som resulterte i en søknad var det saksbehandler som behandlet disse. Prosjektleder har ikke gjort vedtak om økonomisk sosialhjelp.

I januar 2009, etter ett års drift, ble det gjort en evaluering av rutinen. Fra februar 2009 ble revidert rutine innført. Den viktigste endringen var at all oppfølgingen ble lagt til den enkelte saksbehandler. Der leietaker har passiv klientstatus i Oskar eller er helt ukjent for sosialtjenesten, fordeles saken til saksbehandlerne på Mottaksteamet.

Fullstendig rutine, i revidert versjon, følger som vedlegg 2 i denne rapporten. I vedlegg 3 ligger standardbrevet. Standardbrevet er utformet for å kunne passe de fleste saker, og er laget etter "slett det som ikke passer"-prinsippet.

Der sosialtjenesten får kjennskap til andre forhold enn betalingsmislighold, er det ikke nedfelt konkrete rutiner. Ofte vil det være vanskelig å finne alternative løsninger i slike tilfeller. Der sosialtjenesten/ prosjektet får kjennskap til en oppsigelse, blir det tatt en kontroll på gyldigheten. Hvis en oppsigelse er ugyldig kan leietaker få bistand til å protestere på denne. I noen tilfeller kan boforholdet på den måten bevares, mens leietaker i andre tilfeller bare "kjøper seg" ekstra tid. Mange ganger er flytting den eneste løsningen. Leietaker kan likevel ha behov for bistand og støtte i denne prosessen.

Når sosialtjenesten/ prosjektet får kjennskap til andre forhold enn betalingsmislighold som kan resultere i en begjæring om utkastelse, følges sakene opp etter en skjønsmessig vurdering.

8.9. Prosjektets vurdering av de nye rutinene ved sosialtjenesten

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Når sosialtjenesten får kjennskap til manglende husleiebetaling, vurderes den nye rutinen å være et godt verktøy for å finne en løsning før det oppstår en begjæringssak. Da det som oftest er et kort tidsrom før utleier sender begjæring er det viktig å handle raskt. En forutsetning her ligger selvfølgelig i at utleier faktisk informerer sosialtjenesten om forholdet i forkant av begjæring.

En utfordring for saksbehandler er å opprettholde fokus på rutinen og prioritere denne; jobbe forebyggende med oppsøkende kontakt også i ekstra travle perioder.

Man kan vanskelig si noe konkret om rutinens påvirkning på begjæringstallene.

Det man kan si noe om er antall personer som prosjektet/ sosialtjenesten har bistått i forhold til husleierestanser. I 2008 ble minst 302 personer fulgt opp i forhold til husleierestanse. Tellingen er foretatt manuelt, og tallet ligger derfor trolig noe høyere. Dette er antall personer. Mange personer har hatt flere og gjentakende restanseforhold i løpet av året. Antall forhold som er fulgt opp ligger derfor betydelig høyere enn antall personer.

Det ble registrert 109 begjæringer i 2008. 92 av disse var rettet mot privatpersoner. Det er på det rene at begjæring ble unngått i mange av restanseforholdene. Imidlertid kan man ikke si noe sikkert om hvor avgjørende rolle sosialtjenesten/ prosjektet hadde for å unngå begjæring. Mange har ryddet opp i det økonomiske selv, uten nevneverdig bistand fra sosialtjenesten/ prosjektet, mens mange har hatt behov for mye hjelp i prosessen.

Der sosialtjenesten får kjennskap til saken først etter at begjæring er registrert, vurderes rutinen å være et godt verktøy for å unngå utkastelse. Også her er det et relativt kort tidsrom fra begjæringen blir registret og til berammet utkastelse, så det er avgjørende at sosialtjenesten reagerer raskt. Iht den nye rutinen er det ofte sosialtjenesten som tar første skritt for å etablere kontakt og dialog med leietaker. En slik oppsøkende kontakt gjør at sosialtjenesten får bedre tid enn tidligere til å finne løsninger sammen med leietaker. Det er en oppfatning at mulighetene til å finne gode løsninger henger tett sammen med tiden man har til rådighet.

8.10. Nye rutiner hos Moss Kommunale Eiendomsselskap/ kemner

Moss kommunale Eiendomsselskap (MKE) eier de kommunale leilighetene i Moss. Det er kemnerkontoret som krever inn husleie for MKE.

Fra november 2008 ble det innført nye rutiner hos kemner for oppfølging av husleierestanser.

I korte trekk er rutinen som følger:

1. 14 dager etter forfall: Det sendes purring/ inkassovarsel (frist 14 dager)
2. 31 dager etter forfall: Det sendes betalingsoppfordring/ varsel iht §4-18 (frist 14 dager). Kopi til sosialtjenesten.
3. 47 dager etter forfall: Begjæring sendes namsmannen. Kopi til sosialtjenesten.

Iht den nye rutinen blir det sendt begjæring om utkastelse cirka 47 dager etter forfall på husleie. Tidligere gikk det cirka 3 måneder. Den nye rutinen legger opp til en halvering av tiden det tar fra forfall på husleie og til begjæring blir sendt. Dette kan medføre en økning i antall begjæringer, i hvert fall på kort sikt. Men raskere oppfølging kan også medføre bedre

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

oversikt og lavere restansebeløp. Dette kan igjen gjøre det enklere å finne alternative løsninger.

9 EKSEMPLER

Det at prosjektet/ sosialtjenesten får informasjon om husleierestanser og følger opp disse sakene, kan bidra til at begjæring om utkastelse unngås. Når prosjektet/ sosialtjenesten får informasjon om og følger opp begjærings saker kan dette på samme måte bidra til at utkastelse unngås. I dette kapitlet vil vi gi noen eksempler på hvordan prosjektet og sosialtjenesten har jobbet i helt konkrete saker.

Rettigheter på økonomisk sosialhjelp

Når sosialtjenesten får kjennskap til husleierestanser skal det tas kontakt med leietaker. I de fleste tilfellene består denne kontakten i informasjon, rådgivning og veiledning. Leietaker får informasjon om konsekvensene ved ikke å betale husleie, den videre prosessen, hva som kan være hensiktsmessig fremgangsmåte og alternative muligheter.

I noen tilfeller får man kjennskap til personer som har rett på økonomisk sosialhjelp.

Eksempel

Utleier sendte kopi av purring på husleie til sosialtjenesten. På bakgrunn av dette ble det sendt brev til leietaker fra sosialtjenesten. Leietaker tok kontakt med saksbehandler som sto oppgitt i brevet, og det ble gjort avtale om samtale. Leietaker hadde utbetaling av dagpenger, men lå likevel mer enn kr.3000 under norm. Husleierestanse for 3 mnd ble dekket, og han fikk innvilget supplerende husleie fremover. Rask kontakt og avklaring i denne saken gjorde at utleier fikk pengene sine, og man unngikk at det ble sendt begjæring om utkastelse.

Behov for rask saksbehandling

Der man klarer å avverge at utkastelse blir gjennomført, finner man ofte en løsning tett opp mot tidspunktet som er satt for utkastelsen. Selv om man forsøker å jobbe i forkant og i forhold til de fristene som er satt, kan det i mange tilfeller være vanskelig å oppnå kontakt før utkastelsen er faretruende nære. Det blir da helt avgjørende at saksbehandler prioriterer disse sakene.

Eksempel

Den 06.juni 2008 mottok prosjektet/ sosialtjenesten kopi av purring på husleie fra utleier. Leietaker, en enslig dame med barn, skyldte da mindre enn en måneds husleie. Hun hadde fått supplerende husleie for mai-måned fra sosialtjenesten (utbetalt direkte til utleier). Den

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

resterende delen som hun skulle betale selv var ikke betalt. Saksbehandler forsøkte å ringe klient flere ganger uten svar.

Den 27.juni kommer det kopi av ny purring. Hun skylder nå delvis husleie for mai + hele husleien for juni. Standardbrev vedr. husleierestanse ble sendt 2.juli, og klient ble oppfordret til å ta kontakt med saksbehandler i sosialtjenesten. Hun tok ikke kontakt. Saksbehandler forsøkte å ringe flere ganger uten svar.

Den 23.juli kommer neste purring. Klient skylder nå delvis husleie for mai + hele husleien for juni og juli. Det sendes nytt standardbrev 25.juli, og klient oppfordres igjen til å ta kontakt. Hun tar ikke kontakt og hun svarer heller ikke på telefon.

Utleier sender begjæring om utkastelse grunnet manglende betaling. Namsmannen sender brev vedrørende begjæring til klient 28.juli. Utkastelsen blir senere berammet til 29.august kl.13.00.

Det blir sendt brev 14.august der klient får tilbud om time til samtale med saksbehandler 22.august. Klient møter ikke til samtalen.

Ny purring blir sendt fra utleier 21.august. Klient har nå en husleierestanse på over kr.25.000; husleie for 3 hele måneder + deler av en måned. Det blir jevnlig forsøkt å oppnå kontakt med klient pr. telefon uten hell.

Den 28.august, dagen før utkastelsen, ringer klienten. Det blir avtalt at hun skal komme til samtale senere på dagen. Leietaker hadde mottatt brevene og hun hadde sett at sosialtjenesten hadde ringt henne. Klienten har fast jobb og lønn. I tillegg har hun bostøtte, barnetrygd og barnebidrag som inntektskilde. Hun har mulighet til å betale kr.7000 av restansen umiddelbart. Resten av restansen innvilges som sosiallån. Neste dag, utkastelsesdagen, kommer hun som avtalt kl.11.30. Hun viser kvittering på den delen av restansen hun betalte dagen i forveien, og hun signerer på gjeldsbrev. Utleier og namsmannen kontaktes med informasjon om dette, og utkastelsen avverges en drøy time før tidspunktet for berammet utkastelse.

Utsatt tidspunkt for utkastelse

I en del tilfeller klarer man ikke å finne et alternativ til utkastelse innenfor den tidsrammen man har, men ser at sannsynligheten er svært stor for at en utkastelse kan unngås hvis man får litt ekstra tid. Namsmannen er svært fleksibel i forhold til å forskyve tidspunktet for utkastelsen, forutsatt at utleier går med på dette.

Eksempel

2 kamerater ble begjært kastet ut fra sin leilighet i mai-08. Det ble laget en nedbetalingsavtale, og begjæringen ble trukket på bakgrunn av denne. Begge hadde inntekt og de hadde midler til å betale løpende husleie samtidig som de nedbetalte på tidligere husleierestanse. Nedbetalingsplanen ble imidlertid ikke fulgt, og i slutten av juli ble det sendt ny begjæring om utkastelse. Utkastelsen ble senere berammet til 26.august.

I perioden mellom de to begjæringene var prosjektet i kontakt med den ene av leietakerne ved en anledning på telefon (fikk ikke svar hos den andre). Vi fikk da til svar at han fikk lønn uken etter og at restansen skulle betales da. Dette skjedde altså ikke.

Den andre leietakeren leverte søknad om husleie til sosialtjenesten etter den siste begjæringen. I den forbindelse ble han innkalt til samtale 22.august. Han møtte ikke til samtalen, og svarte ikke på telefon. Søknad om husleie ble derfor avslått på grunn av manglende dokumentasjon og manglende oppmøte fra klient.

Den 25.august, dagen før utkastelsen, svarte begge kameratene på telefon. De var begge innstilt på å flytte. De hadde begge steder å flytte til, de hadde pakket en del, men hadde ikke en helt klar plan i forhold til utflytting av de større eiendelene. De var innstilt på at

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

namsmannen ville gjennomføre utkastelsen dagen etter. Når de ble forespeilet en mulighet for utsettelse av tidspunkt for utkastelse, kom de frem til at de ville kunne flytte ut i løpet av et par dager. Det ble avtalt 2 dagers utsettelse med utleier og namsmann. Kameratene flyttet ut og leverte nøkler som avtalt, og det ble da ikke behov for å gjennomføre utkastelsen. Når man endelig oppnådde kontakt med guttene dagen før utkastelsen, var det nok henvendelsen og informasjonen som ble gitt, som motiverte guttene til å ta grep om situasjonen. At de fikk høre at det trolig ville være mulig med utsettelse, og at de ved raskt å flytte ut frivillig ville spare utgiftene knyttet til en gjennomført utkastelse. Ikke minst ville de ved en frivillig utflytting ha fri tilgang til leiligheten mens de flyttet. Ved utflytting etter en gjennomført utkastelse, må tidspunkt avtales med namsmannen/ utleier for å få tilgang til leiligheten slik at eiendelene kan hentes ut.

Behov for kompetanse

Skal man begrense omfanget av utkastelser er det viktig å ha et spesielt fokus på dette, man må forsøke å unngå enhver utkastelse. I tillegg er det viktig at den som bistår leietaker har kompetanse og kjennskap til ulike løsninger og muligheter.

Eksempel

Prosjektet/ Sosialtjenesten ble kjent med saken etter at utleier hadde sendt begjæring om utkastelse til namsmannen. Vi mottok kopi av brev sendt fra namsmannen til leietaker 30.05.08. Utkastelse ble senere berammet til 2.juli kl.10.00.

På det tidspunktet begjæringen ble sendt skyldte leietaker, en ung enslig jente, nesten kr.60.000 i husleie. Hun hadde ingen mulighet til å dekke restansen, og sosialtjenesten fant ikke grunnlag for å dekke den. Alternativet ble utflytting. Med bistand fra sosialtjenesten signerte hun kontrakt på ny leilighet med overtakelse 1.juli. Hun fikk nøklene til den nye leiligheten dagen før berammet utkastelse, men flyttebyrået hadde ikke tid til å ta flytteoppdraget før namsmannen skulle stenge av leiligheten. Hun pakket noen av tingene sine og flyttet likevel inn i den nye leiligheten da denne var delvis møblert. Saksbehandler hadde gitt leietaker beskjed om å være til stede i den gamle leiligheten når namsmannen kom, og hadde sagt til flyttebyrået at de skulle avtale direkte med namsmannen når flytting skulle skje slik at de kunne låse opp leiligheten. Utkastelsen lå an til å bli gjennomført.

Prosjektet sjekket status i saken på utkastelsesdagen og fikk da gjort avtale om utsettelse av utkastelsen. Flyttebyrået ble kontaktet for å få endelig dato for når de kunne foreta flyttingen. Problemstillingen ble lagt frem for utleier som da gikk med på å utsette utkastelsen. Namsmannen sendte nytt brev til leietaker der ny dato for utkastelse ble satt til dagen etter planlagt flytting. Flyttingen gikk som planlagt, leietaker leverte nøkler når leiligheten var tømt, og utkastelsen ble avverget.

Behov for tett oppfølging

Man kan ikke påtvinge folk hjelp, og man må i utgangspunktet stole på det som blir sagt. Imidlertid ser vi ofte at det er behov for en tett oppfølging i utkastelsessaker. Når det gis bistand til leietaker er det viktig å gjøre avtaler, be om tilbakemeldinger og holde kontakten. Skal man unngå en utkastelse er det viktig at saksbehandler ikke slipper saken.

Eksempel

Prosjektet/ sosialtjenesten fikk kjennskap til saken etter at begjæring om utkastelse var registrert. Et samboerpar ble begjært kastet ut pga skyldig husleie, samlet restanse på nesten kr.40.000. Berammet utkastelse 30.06.08. Brev ble sendt til leietakerne 29.05.08, og de ble

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

oppfordret til å ta kontakt med sosialtjenesten. De tok ikke kontakt. Prosjektleder fikk kontakt med jenta på telefon 23.06.08. Etter en runde med informasjon, gjennomgang av muligheter og undersøkelser, kom man 24.06.08 frem til en løsning. Samboeren skulle få låne et beløp av arbeidsgiver som dekket restansen, dette kom til utbetaling 4.juli. Utleier gikk da med på å utsette utkastelsen. Namsmannen berammet ny dato for utkastelse til 9.juli. Den 9.juli ringer namsmannen til prosjektet/ sosialtjenesten. Restansebeløpet er ikke innbetalt, og verken namsmannen eller prosjektet får tak i samboerparet på telefon. Utkastelsen blir gjennomført. Først 3 dager etter utkastelsen svarte samboerparet på telefon. De hadde ikke fått pengene fra arbeidsgiver, og de ønsket å hente tingene sine fra leiligheten.

Eksempel

Sosialtjenesten fikk kjennskap til saken etter at det var registrert begjæring om utkastelse. Sosialtjenesten mottok kopi av brev sendt fra namsmannen til leietaker 18.03.08. På bakgrunn av dette ble det sendt brev til leietaker, og leietaker ble oppfordret til å ta kontakt med sosialtjenesten ved behov for bistand. Han tok kontakt og det ble gjort avtale om samtale. På samtalen opplyste han at han ikke ønsket å bli boende på adressen han var begjært utkastet fra. Han sa han ville flytte til noen venner når han ble kastet ut fra leiligheten. Søknad om husleie ble avslått med bakgrunn i dette. Ingen videre oppfølging ble foretatt fra sosialtjenesten sin side.

Utkastelsen ble berammet til 16.04.08. Nøkkel ble ikke levert og leiligheten var ikke fraflyttet. Utkastelse ble gjennomført 16.04.08.

Hvis saksbehandler hadde gitt grundigere informasjon i samtalen, og hadde fulgt opp i forhold til utflytting, ville man sannsynligvis kunnet unngå en utkastelse i dette tilfellet.

Eksempel

Sosialtjenesten mottok kopi av puring på husleie fra utleier. Leietaker, en dame med barn, hadde ikke betalt husleie på over ett år. Det ble sendt brev fra sosialtjenesten til leietaker både i mars og april-08. Leietaker ble oppfordret til å ta kontakt med sosialtjenesten hvis hun hadde behov for hjelp. Hun tok ikke kontakt, og saksbehandler forsøkte heller ikke å kontakte leietaker.

I slutten av mai-08 mottok prosjektet/ sosialtjenesten ny puring fra utleier. Nytt brev ble sendt til leietaker der hun igjen ble oppfordret til å ta kontakt. Hun tok ikke kontakt. Prosjektet tok derfor kontakt med henne på telefon, og fikk svar 16.juni. Hun sa da at hun ikke hadde mottatt brev som var sendt fra sosialtjenesten. I telefonsamtalen ble det gitt en del generell informasjon om hva som ville skje videre hvis hun ikke betalte husleien. Hun sa hun hadde fått jobb og at hun ville søke om lån i bank for å dekke restansen. Hun ble oppfordret til å etablere dialog med utleier. Hun ringte utleier, men de ville ikke utsette saken. Begjæring om utkastelse ble sendt noen dager senere, og utkastelsen ble senere berammet til 21.07.08. Leietaker fikk ikke lån i bank til restansen, og hun fikk ikke dekket restansen fra sosialtjenesten. Restansen var på over kr.90.000. Løsningen ble flytting. Hun fant ny leilighet og skulle flytte før dato for utkastelse.

Dagen før utkastelsen tok utleier kontakt. De hadde fortsatt ikke mottatt nøkkelen til leiligheten, og ville derfor gjennomføre utkastelsen. Prosjektet forsøkte å ringe leietaker, men fikk ikke svar. Det ble isteden sendt sms til leietaker der hun ble gjort oppmerksom på at utkastelsen ville gjennomføres dagen etter, med de gebyrer dette medførte, dersom hun ikke leverte nøkkel til leiligheten. Senere på dagen bekreftet utleier at nøkkel var blitt levert.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Denne saken er et typisk eksempel på at man aldri kan slippe en sak før man har fått en endelig bekreftelse på at den er løst. Et leieforhold opphører ikke før leiligheten er fraflyttet og nøkkel er levert. Tett oppfølging er ressurskrevende, men man har sett svært mange eksempler på at det er nødvendig.

10 SAMARBEID MED UTLEIERE

Kartleggingen som er foretatt viser at de fleste begjæringene oppstår som følge av ubetalt husleie. Utleier er den som først blir kjent med betalingsmislighold, og som tar den første kontakten med leietaker. At utleier har raske og gode rutiner for oppfølging blir en svært viktig faktor for å redusere begjæringer og utkastelser. I tillegg er det viktig at de varsler sosialtjenesten om betalingsmisligholdet. Det er kun i de tilfellene der sosialtjenesten får kjennskap til forholdet før det sendes begjæring om utkastelse, at sosialtjenesten har en reell mulighet til å påvirke antallet begjæringer.

Prosjektet har jobbet mye for å etablere kontakt og samarbeid med utleiere. Det har vært kontakt per telefon og mail, og det er avholdt enkeltmøter. Nedenfor vil noen konkrete aktiviteter beskrives nærmere.

10.1. Informasjonsbrosjyre

Det er utarbeidet en brosjyre. Denne informerer om hva som skjer når husleie ikke blir betalt, og at man kan ta kontakt med sosialtjenesten for råd og veiledning.

Brosjyren er tenkt for leietakere, og er i grove trekk lik brosjyren som ble utarbeidet av "Samarbeidsprosjektet – færre utkastelser" i Oslo.

Utleierne er en naturlig distribusjonskanal for denne brosjyren; de kan dele ut og gjennomgå brosjyren ved nye husleiekontrakter, og de kan sende den ut sammen med purring på husleie/ varsel.

Prosjektet har vært i kontakt med en del utleiere som har fått slike brosjyrer og som bruker denne i forbindelse med oppfølging av leietakerne.

Ved innvilgelse av kommunale husleiegarantier blir det sendt brev til utleier. Utleier må da signere på at han kjenner til og aksepterer vilkårene som er knyttet til garantien. Det innvilges cirka 350 nye husleiegarantier pr. år. Fra november-07 har det i forsendelsen til utleier blitt vedlagt noen brosjyrer, samt et brev til utleier som informerer kort om prosjektet.

Brosjyren distribueres også fortløpende, både av namsmannen og sosialtjenesten, ved kontakt med utleiere og ved kontakt med leietakere.

10.2. Møte med utleiere september 2007

Det ble tidlig etablert kontakt med noen av de kjente og litt større utleierne i Moss. I september-07 ble det avholdt et møte mellom noen av disse utleierne, namsmannen, sosialtjenesten og prosjektet.

Følgende personer deltok på møtet:

3 personer fra Bolig- og eiendomsforvaltning (den gang Kanaltunet AS/ Boligservice AS)

1 person fra Moss Eiendom AS (den gang Dronningensgate 25 AS)

2 personer fra Moss Boligbyggelag (MBBL)

1 person fra Moss Kommunale Eiendomsselskap (MKE)

1 person fra namsmannen i Moss

4 personer fra Sosialtjenesten i Moss kommune, inkludert prosjektleder "Kontra utkastelse"

Dagsorden:

- Presentasjonsrunde
- Kort presentasjon av prosjektet
- Statistikk og tall
- Brosjyre
- Hvordan gjør vi det i dag; rutiner, erfaringer...
- Hvordan gjør vi det bedre; idèer, muligheter...

Hensikten med møte

Hensikten med møtet var å formidle informasjon, samt øke fokus og bevisstheten hos utleierne.

I de aller fleste tilfeller er alle parter tjent med å unngå en utkastelse. Det oppfattes som viktig at utleierne ser sin egen rolle og betydning i denne sammenhengen. At de ser gevinsten i å ha en tettere og raskere oppfølging av sine leietakere; tar direkte kontakt, skaper dialog og finner alternative løsninger.

Med møtet var det også et ønske om å få i gang dialogen med utleierne; høre hvilke rutiner de hadde rundt oppfølging, hvilke erfaringer de hadde, og hvilke ønsker de hadde i forhold til namsmannen og sosialtjenesten.

Erfaringer fra møte

Møtet var et godt forum for sosialtjenesten og prosjektet til å formidle informasjon og avklaringer.

Utleierne var positive til initiativet, og de viste stort engasjement under møtet. De syntes det var nyttig å møte de andre instansene, men opplevde det også som nyttig å treffe hverandre.

Prosjektet var i kontakt med 9 utleiere vedrørende møtet, men bare 4 utleiere møtte. Det synes ikke som at årsaken til frafall var manglende interesse. Stort sett var det årsaker som ferie etc. som lå bak frafallene.

10.3. Møte med utleiere november 2008

I november 2008 ble det gjennomført et nytt fellesmøte med utleiere i Moss. Utleierne som ble invitert til møte ble plukket ut i forhold til antall leiligheter de eier/ leier ut, antall sendte begjæringer om utkastelse, og/eller tidligere kontakt med prosjektet. Formålet med møte var i

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

hovedsak dialog mellom de forskjellige aktørene; hvordan bli enda bedre til å redusere utkastelser og begjæringer om dette. Det var et ønske om at gruppen ikke skulle bli for stor for diskusjon og meningsutveksling, og det var derfor bare et utvalg utleiere som ble invitert.

Deltagere på møtet

Representanter fra følgende utleiere var med:

- Aschim Eiendom
- Peter Barbulla
- Bolig- og eiendomsforvaltning
- Moss Boligbyggelag
- Moss Kommunale Eiendomsselskap
- Spabo Eiendom AS
- TYK-Eiendom
- Andreas Wormdahl

I tillegg deltok namsmannen, forvaltningssjef Sosiale tjenester/ prosjektansvarlig, boligkonsulent, ingeniør Egil Watndal, advokatfullmektig Anne Mette Hårdnes fra Leieboerforeningen, samt prosjektleder.

Dagsorden:

- Velkommen
- Presentasjonsrunde
- Statistikk og tall på utkastelser og begjæring om dette
- Nye rutiner hos sosialtjenesten
- Krav til utleieboliger, befaring av utleieobjekter - Ingeniør Egil Watndal forteller om sitt samarbeid med Moss kommune
- Jus - Advokatfullmektig Anne Mette Hårdnes fra Leieboerforeningen gjennomgår sentrale punkter i Husleieloven og det vil være rom for spørsmål.
- Erfaringsutveksling – Diskusjon; Hvordan kan vi best samarbeide om de leietakerne som ikke betaler husleie eller som gir utleier problemer av andre grunner.

Erfaringer fra møtet

Også dette fellesmøtet oppleves som vellykket. Det var høyt engasjement og det kom mange tilbakemeldinger i etterkant om at det var et nyttig og lærerikt møte.

Møtet medførte ingen konkrete endringer og konklusjoner, men dette var heller ikke hensikten. Hensikten var å bedre dialogen mellom aktørene og styrke samarbeidet.

10.4. Endring i husleieloven

Det ble innført en ny varslingsregel i husleieloven som trådte i kraft 1.juli 2007.

Varslingsregelen oppfordrer utleier når det er grunn til det, å varsle sosialtjenesten i kommunen om leiers mislighold. Slik varsling forutsetter at leiers mislighold kan gi grunnlag for begjæring om utkastelse. Utleier får en rett, men ikke en plikt, til å varsle sosialtjenesten. Formålet med bestemmelsen er å forebygge utkastelser og begjæringer om dette.

Den nye varslingsregelen har kommet inn som husleielovens § 9-11 og lyder som følger:

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd, sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier.

(Tilføydd ved lov 15 juni 2007 nr. 39, i kraft 1 juli 2007 iflg. res. 15 juni 2007 nr. 648).

Sosialtjenesten får ofte ikke kjennskap til mislighold før namsmannen oversender varsel om mottatt begjæring om utkastelse. På dette tidspunktet vil utkastelsesprosessen ha kommet langt, og kostnadene ved å foreta seg noe vil ofte være høye både for kommunen, leietaker og utleier. Dette fordi misligholdet allerede har vedvart i en periode.

Den nye varslingsregelen gjør at sosialtjenesten kan kobles inn tidligere. Dette kan bidra til at kostnadene for den enkelte leietaker, kommunen og utleier holdes på et så lavt nivå som mulig. Tidlig oppfølging fra sosialtjenesten øker sjansene for å finne gode løsninger og forebygge utkastelser og begjæringer om dette.

For at den nye bestemmelsen skal fungere iht intensjonen, blir det helt avgjørende at utleierne blir oppmerksomme på den nye varslingsregelen. Prosjektet har ansett det som viktig å formidle informasjon om bestemmelsen til flest mulig utleiere.

Informasjonsskriv

I november-07 ble det utarbeidet et informasjonsskriv vedrørende varslingsregelen. Dette var beregnet på alle som leier ut bolig (følger som vedlegg 4).

Flere kanaler er benyttet for å spre informasjonsskrivet:

- Informasjonsskrivet ble sendt pr. mail eller pr. post til en del kjente utleiere.
- Det er distribuert til alle ansatte ved sosialforvaltningen for videre distribusjon etter hvert som de er i kontakt med utleiere.
- Namsmannen deler ut/ informerer
- Ved innvilgelse av kommunale husleiegarantier og forsendelse til utleier i den forbindelse, vedlegges informasjonsskriv til utleier.
- Det er publisert informasjon om den nye varslingsregelen på Moss kommunes nettsider, og på Moss kommunes intranett.
- Varslingsregelen ble omtalt i en egen artikkel i Moss Avis 13.november 2007. Denne følger som vedlegg 5 i denne rapporten.

11 SAMARBEIDSAVTALE MELLOM KRIMINALOMSORGEN OG KOMMUNEN

11.1. Møte mellom kriminalomsorgen region øst og kommunene i Østfold

I september-07 ble det invitert til et møte mellom kriminalomsorgen region øst og kommunene i Østfold. Initiativtager var prosjektet "Fra fengsel til egen bolig i Østfold" ledet av Heidi Gundelsby.

Bakgrunnen for møtet var et ønske om å etablere rutiner som sikrer best mulig tilrettelegging før løslatelse. I stortingsmelding nr.23 "Om boligpolitikken" er et av målene at ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold.

Hensikten med møtet var å etablere en tettere kontakt og starte en bedre dialog mellom kriminalomsorgen og kommunene.

11.2. Prosessen frem mot en avtale

Det ble besluttet å nedsette en arbeidsgruppe som skulle utarbeide en konkret samarbeidsavtale mellom kriminalomsorgen region øst og kommunene i Østfold.

En slik avtale skal sikre god bosetting av løslatte, og sikre gode samarbeidsrutiner og klare ansvarsforhold mellom kriminalomsorgen og kommunene.

Lignende samarbeidsavtale mellom kriminalomsorgen region øst og Oslo kommune ble signert desember 2006. Denne ble brukt som utgangspunkt.

Prosjektleder i "Kontra utkastelse" deltok i arbeidsgruppen.

I november-07 ble utkast til samarbeidsavtale sendt på høring til kommunene og kriminalomsorgens enheter i Østfold. En endelig versjon av avtalen ble utarbeidet etter høringsfristen, og alle kommunene i Østfold ble forespurt om de ønsket å inngå en slik avtale.

I Moss kommune ble avtalen behandlet og vedtatt i Helse- og sosialutvalget februar-08.

Den 25.03.08 ble avtalen signert av Frithjof Bull/ forvaltningsjef Moss kommune og Ellinor Houm/ regionsdirektør Kriminalomsorgen.

Avtalen trådte i kraft 01.04.08.

Pr. april 2009 er det 10 kommuner i Østfold som har signert avtalen; Fredrikstad, Halden, Moss, Rakkestad, Rygge, Rømskog, Sarpsborg, Skiptvet, Spydeberg og Trøgstad.

11.3. Bakgrunn

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

I Stortingsmelding nr.23 (2003-2004) *Om boligpolitikken* er et av målene at ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold. Dette også iht strategien "På vei til egen bolig".

1/3 mangler bolig ved innsettelse. Under soning er det ytterligere 1/3 som mister boligen sin.

11.4. Samarbeidsavtalen

Samarbeidsavtalen kan bidra positivt på flere punkter for Moss kommune:

- Tidlig informasjon om innsettelse
Kriminalomsorgen vil ha en økt bevissthet ved innsettelse; avklarer bosituasjon, informerer om muligheten for kontakt med kommunen/sosialtjenesten (bistand til etablering i bolig ved løslatelse, bistand til å beholde eksisterende bolig).
Innhenter samtykke fra den innsatte slik at samarbeid med kommunen kan begynne.
- Bedre dialog under soning
Kriminalomsorgen etablerer kontakt med den innsattes kommune så snart som mulig og senest innen en uke etter innsettelse (forutsatt samtykke).
Alle innsatte får en kontaktbetjent.
Kriminalomsorgen har hovedansvaret under soning, innkaller til samarbeidsmøter etc.
Kommunen har ansvaret for å koordinere hjelpetilbudet utenfor fengselet.
Hvis innsatte har en individuell plan skal bosettingsarbeidet inkluderes i denne.
- Forutsigbarhet i forhold til løslatelsestidspunkt
Kriminalomsorgen underretter kommunen så tidlig som mulig om forventet løslatelsestidspunkt, om eventuell overføring av innsatte til annet fengsel, eller dersom den innsatte ikke lenger ønsker bistand fra kommunen.

11.5. Samarbeidsavtalen sett i forhold til begjæringer og utkastelser

Samarbeidsavtalen som Moss kommune har signert gjelder i utgangspunktet kun i forhold til Kriminalomsorgens enheter i region øst, dvs Oslo og Østfold. Slik sett vil ikke avtalen gjelde i alle tilfeller. I flere tilfeller vil personer med tilhørighet i Moss kommune ved innsettelse, bli innsatt, sone og/eller løslatt fra fengsler som ikke hører inn under Kriminalomsorgen region øst.

Samarbeid både kan og bør skje uavhengig av om det foreligger en samarbeidsavtale.

Avtalen er i stor utstrekning rettet mot bosetting ved løslatelse. Men et annet viktig punkt i avtalen er arbeid knyttet til eksisterende bolig. Det er viktig at fengselets arbeid blir satt i gang så tidlig som mulig; kartlegge eksisterende bolig og eventuelt behov for hjelp til å beholde boligen under soning. På denne måten vil samarbeidsavtalen kunne bidra positivt til å begrense antall begjæringer og utkastelser.

12 RESULTATER

12.1. Antall utkastelser og begjæringer om dette

Nedenfor følger en tabell som viser antall begjæringer om utkastelse, og antall gjennomførte utkastelser i Moss de siste årene. Dette er totale tall; begjæringer og utkastelser som ikke gjelder privatpersoner (f.eks butikk, verksted etc.) er inkludert i tallene.

Nedenfor følger også diagrammer som illustrerer utviklingen av utkastelser og begjæringer om dette. Tallene er innhentet fra namsmannen i Moss.

Tabell 9: Antall utkastelser og begjæringer om dette, Moss, 2003-2008.

År	Antall begjæringer	Antall utkastelser
2003	170	29
2004	203	31
2005	137	21
2006	131	18
2007	88	18
2008	109	15

Diagram 1: Antall gjennomførte utkastelser i Moss i perioden 2003-2008

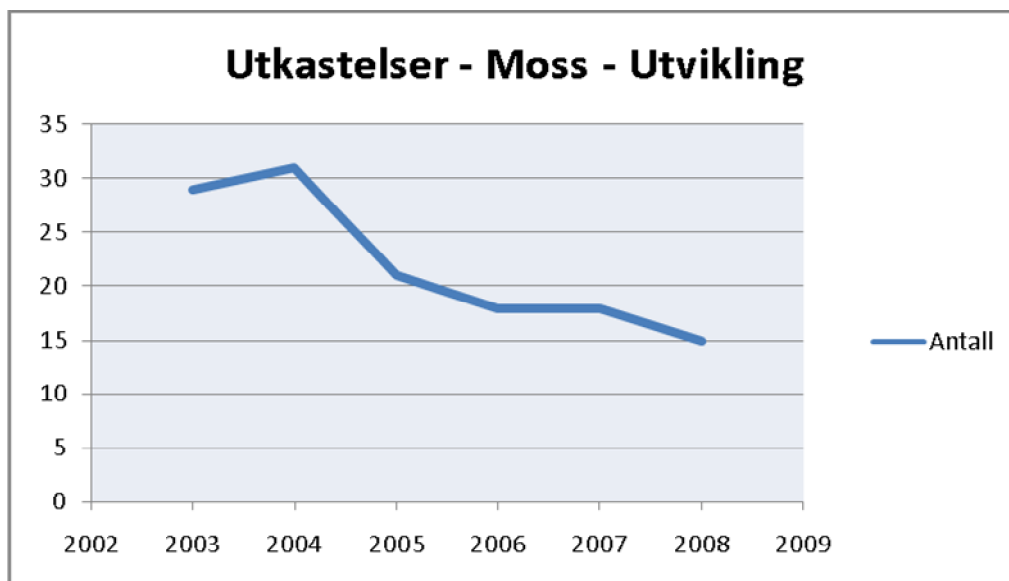
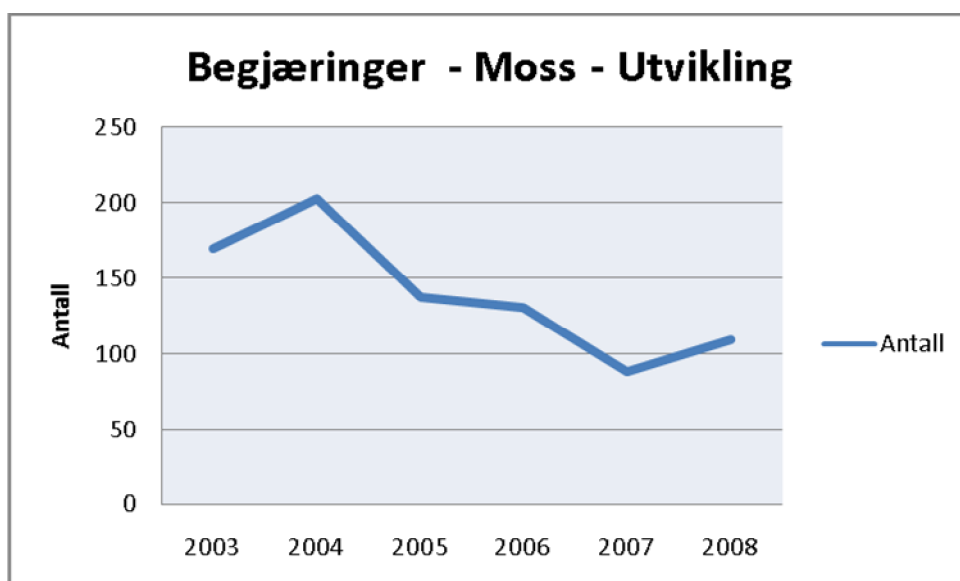


Diagram 2: Antall begjæringer om utkastelse i Moss i perioden 2003-2008



12.2. Ny borettslagslov

Det kom en ny borettslagslov som trådte i kraft 15 aug.2005. Den nye loven medførte at borettslag ikke lenger kan begjære utkastelse på bakgrunn av ubetalte fellesutgifter.

Borettslaget må etter den nye loven begjære tvangssalg i slike tilfeller.

Lovendringen har hatt en klar påvirkning på nedgangen i antall begjærings- og utkastelsessaker.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Moss Tingrett har oppgitt tall for begjærte tvangssalg og gjennomførte tvangssalg på borettslagsleiligheter i Moss. Disse følger i tabellen nedenfor.

Tabell 10: Antall begjærte tvangssalg og antall gjennomførte tvangssalg, på borettslagsleiligheter i Moss.

Periode/ År	Begjærte tvangssalg	Gjennomførte tvangssalg
Perioden 15.08.05-31.12.05	4	0
2006	16	0
2007	20	3
2008	30	0

Det er ikke gjennomført mange tvangssalg på borettslagsleiligheter i Moss. De fleste betaler skyldig restanse før bindende bud er lagt inn.

Tallene for utkastelser og begjæring om dette viser en markant nedgang i antall, både i 2005, 2006 og 2007. Det har ikke vært en tilsvarende økning i antall begjærte og gjennomførte tvangssalg. Det er på det rene at lovendringen er årsaken til deler av nedgangen, men det er usikkert hvor stor del av nedgangen som faktisk skyldes lovendringen.

12.3. Måloppnåelse

12.3.1. Nasjonale mål

Strategien "På vei til egen bolig" hadde som resultatmål å redusere antall begjæringer om utkastelse med 50%, og faktiske utkastelser med 30%. Resultatmålene skulle nås innen utgangen av 2007, og måles iht 2004-tall.

For å nå målet måtte Moss redusere antall begjæringer fra 203 til 101, og antall utkastelser fra 31 til 21.

Målsettingen kan synes konkret, men det er ikke utformet noen tellekriterier i forhold til hvilke saker som skal med og hvilke som skal holdes utenfor.

Oslo-prosjektet "Tiltak mot bostedsløshet/ Samarbeid mot færre utkastelser" valgte å holde tall for næringslokaler utenfor sin statistikk. Det vil si at begjæringer og utkastelser fra butikk, verksted etc ikke ble medregnet i tallene.

Vi har valgt å bruke totale tall i denne rapporten, dvs at tallene inneholder begjæringer og utkastelser både for privatpersoner og næringslokaler. På denne måten samsvarer tallene i denne rapporten med de tall som namsmannen opererer med.

Sett i forhold til de faktiske tallene er det nasjonale målet nådd både for utkastelser og begjæringer om dette.

Målet for gjennomførte utkastelser var å redusere antallet med 30%, til 21. I 2007 ble det gjennomført 18 utkastelser. Dette tilsvarer en nedgang på 42%.

Målet for begjæringer var å redusere antallet med 50%, til 101. Det ble registrert 88 begjæringer om utkastelse i 2007, dette tilsvarer en nedgang på 57%.

Skal man få et mest mulig riktig bilde av utviklingen fra 2004 til 2007, kan det synes riktig å legge antall for begjærte tvangssalg på borettslagsleiligheter til tallene for begjæring om

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

utkastelse, og antall gjennomførte tvangssalg til tallene for gjennomførte utkastelser. Da vil 2007-tallene bli bedre sammenlignbare med 2004-tallene.

Tabell 11: Nasjonale mål – antall og måltall

	Begjæringer	Utkastelser
2004-tall	203	31
Nasjonale mål 2007	101	21
2007-tall	88	18
2007-tall + Begjærte tvangssalg og gjennomførte tvangssalg på borettslagsleiligheter	108	21

Tar man utgangspunkt i disse tallene blir måloppnåelsen litt annerledes.

For gjennomførte utkastelser er målet om 30% reduksjon nådd. Nedgangen fra 31 til 21 tilsvarer en reduksjon på 30%.

Nedgangen i begjæringer fra 203 til 108 tilsvarer en reduksjon på 42%. Målet om 50% reduksjon er da ikke nådd.

12.3.2. Kommunale mål for 2007

Moss kommune har utarbeidet interne mål i tillegg til de nasjonale målene.

Fra 2006 til 2007 er det satt som mål at antall begjæringer skal ned med 20%, og antall utkastelser skal ned med 10%.

Dette tilsier at antall begjæringer må reduseres fra 131 til 105, og antall utkastelser må reduseres fra 18 til 16.

Disse resultatmålene hadde frist 31.12.07.

Også her benyttes antall som inkluderer begjæringer og utkastelser på næringslokaler. Da det måles på utviklingen fra 2006 til 2007, holdes begjæringer om tvangssalg på borettslagsleiligheter utenfor.

Det kommunale målet om å redusere antall begjæringer om utkastelse med 20% er nådd med solid margin. Det ble registrert 88 begjæringer om utkastelse i 2007. Dette tilsvarer en nedgang fra 2006 til 2007 på nesten 33%.

Det kommunale målet om reduksjon i antall gjennomførte utkastelser er imidlertid ikke nådd. Antall gjennomførte utkastelser har ikke gått ned fra 2006 til 2007; det ble gjennomført 18 utkastelser begge år.

Tabellen nedenfor viser måltall for 2007, samt faktiske tall for 2006 og 2007.

Tabell 12: Kommunale mål 2007 – antall og måltall

	Begjæringer	Utkastelser
2006-tall	131	18

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Kommunale mål 2007	105	16
2007-tall	88	18

12.3.3 Kommunale mål for 2008

Fra 2007 til 2008 ble det satt nye kommunale mål, og det ble satt mål om en større prosentvis nedgang enn for foregående år. Målet var en nedgang på 25% for begjæringer og 15% for utkastelser. Nedgangen måles iht faktiske 2007-tall, og fristen er 31.12.08.

Målet tilsier en nedgang fra 88 til 66 begjæringer. Antall utkastelser må ned fra 18 til 15.

Også her benyttes antall som inkluderer begjæringer og utkastelser på næringslokaler. Da det måles på utviklingen fra 2007 til 2008, holdes begjæringer om tvangssalg på borettslagsleiligheter utenfor.

Det kommunale målet om 15% reduksjon i antall gjennomførte utkastelser ble nådd. Målet var at det ikke skulle gjennomføres flere enn 15 utkastelser, og det var akkurat 15 utkastelser som ble gjennomført i 2008.

Det kommunale målet om reduksjon i antall begjæringer er ikke nådd. Gjennom hele 2008 var det en jevn økning i antall begjæringer sammenlignet med 2007.

Tabell 13: Kommunale mål 2008 – antall og måltall

	Begjæringer	Utkastelser
2007-tall	88	18
Kommunale mål 2008	66	15
2008-tall	109	15

12.4. Vurdering av tallene

At antall gjennomførte utkastelser har en dalende kurve er svært positivt.

En utkastelse fra boligen er et betydelig inngrep og kan være svært traumatisk for den det gjelder. Det blir derfor spesielt viktig å begrense omfanget av gjennomførte utkastelser. Etter at nye rutiner ble etablert i sosialtjenesten januar-08 er utgangspunktet at ingen skal bli kastet ut uten at de har vært i kontakt med sosialtjenesten. På den måten sikrer man at leietaker vet hva som skal skje i forkant, og at han eller hun har blitt gjort kjent med alternativene. Imidlertid klarer ikke sosialtjenesten å oppnå kontakt med alle leietakere som blir begjært kastet ut. Noen ønsker nok heller ikke kontakt. Når man ikke oppnår kontakt pr. brev og telefon er det lite sosialtjenesten kan gjøre for å hjelpe.

I prosjektperioden, fra 2006 til 2008, har antall utkastelser blitt redusert med nesten 17% (fra 18 til 15).

Fra 2006 til 2007 var det en betydelig nedgang i antall begjæringer om utkastelse, nesten 33%. Imidlertid snudde den positive trenden fra 2007 til 2008. Gjennom hele 2008 var det en

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

jevn økning i antall begjæringer sammenlignet med 2007. Dette til tross for at det ble jobbet mer målrettet med dette området enn tidligere.

I prosjektperioden, fra 2006 til 2008, har det vært en samlet reduksjon i registrerte begjæringer på nesten 17% (fra 131 til 109).

Det kan være flere årsaker til økningen i antall begjæringer i 2008, og mange av årsakene ligger nok utenfor prosjektets rekkevidde. Samfunnsutviklingen generelt spiller en betydelig rolle; endringer i boligmarkedet, et stramt leiemarked, økte husleier, og renteøkning. En annen faktor som kan ha medvirket til økningen er endringer av praksis blant utleiery. I prosjektperioden er det etablert kontakt og samarbeid med mange utleiery i Moss. Dette har gjort at mange utleiery etter hvert har fått et skjerpet fokus på egen oppfølging av husleierestanser. Purringer blir sendt ut tidligere, og prosessen fra forfall/ purring og til begjæring har blitt kortere hos mange utleiery. Selv om sosialtjenesten er gjort kjent med husleierestansen i forkant, blir det ofte ikke nok tid frem mot begjæringen til at man finner en alternativ løsning.

Fortsatt er det mange saker prosjektet/ sosialtjenesten ikke får kjennskap til før etter at begjæring om utkastelse er registrert hos namsmannen. I disse sakene kan prosjektet/ sosialtjenesten bare oppnå reduksjon i gjennomførte utkastelser.

12.5. Moss sammenlignet med andre kommuner

Moss kan selvfølgelig ikke sammenlignes direkte med andre kommuner, men det kan likevel være interessant å gjøre en sammenligning på antall og utvikling.

12.5.1. Moss sammenlignet med andre østfoldkommuner

Det er flere faktorer som gjør at Moss ikke kan sammenlignes direkte med Fredrikstad, Sarpsborg og Halden. Moss ligger nærmere Oslo, og blant annet på grunn av dette ligger husleienivået betydelig høyere i Moss.

I et plandokument om sosial boligpolitikk i Moss er det foretatt en sammenligning av utleiepriser i Moss og Fredrikstad (utført i november 2008). Sammenligningen viser at leieprisen i Moss ligger cirka 28% høyere enn i Fredrikstad.

I tillegg er Moss en bykommune med cirka 29 500 innbyggere fordelt på 63 kvkm. Til sammenligning har Fredrikstad et areal på 288 kvkm, Sarpsborg 405 kvkm, og Halden 642 kvkm. Disse kommunene har dermed store landområder i tillegg til bysentrumet, og har ikke den samme konsentrasjonen som Moss.

For å sammenligne Moss med noen av de andre kommunene i Østfold er det innhentet tall fra Østfold politidistrikt. Tall for utkastelser og begjæring om dette følger i tabellene nedenfor.

Tabell 14: Antall gjennomførte utkastelser i Østfold politidistrikt

Kommune	Antall utkastelser 2006	Antall utkastelser 2007	Antall utkastelser 2008	Antall innbyggere*
Moss	18	18	15	29 500
Halden	12	11	16	28 500

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Sarpsborg	20	19	25	51 500
Fredrikstad	24	25	23	72 500
Østfold Politidistrikt	87	85	86	224 500

Tabell 15: Antall begjæringer om utkastelse i Østfold politidistrikt

Kommune	Antall begjæringer 2006	Antall begjæringer 2007	Antall begjæringer 2008	Antall innbyggere*
Moss	131	88	109	29 500
Halden	46	38	44	28 500
Sarpsborg	54	59	65	51 500
Fredrikstad	91	85	100	72 500
Østfold Politidistrikt	346	294	354	224 500

* Innbyggertallene er hentet fra www.kommunalbanken.no og gjelder pr.01.10.08. Tallene er avrundet til nærmeste 500.

Østfold politidistrikt skiller seg noe fra Østfold fylke. Østfold politidistrikt består av følgende 11 kommuner:

Aremark, Fredrikstad, Halden, Hvaler, Marker og Rømskog, Moss, Rakkestad, Rygge, Råde, Sarpsborg og Våler.

De 7 kommunene som ikke er spesifisert i tabellene 14 og 15 har til sammen cirka 23% av innbyggerne i Østfold politidistrikt. I 2006, 2007 og 2008 hadde disse kommunene til sammen hhv 24/ 24/ 36 begjæringer om utkastelse og 13/ 12/ 7 gjennomførte utkastelser.

- Moss sto for cirka 30% av alle begjærte utkastelser i Østfold politidistrikt, både i 2007 og 2008, selv om kun 13% av distriktets befolkning bor i Moss.
- Halden har nesten like mange innbyggere som Moss, likevel hadde Moss over dobbelt så mange begjæringer som Halden både i 2007 og 2008. Sett i forhold til antall innbyggere har Moss en langt hyppigere forekomst av begjæringer.
- I 2008 har det vært én begjæringssak pr.271 innbyggere i Moss. Tilsvarende forholdstall er for Halden 648, for Sarpsborg 792, og for Fredrikstad 725. Hvis man sammeligner de 4 kommunene tilsier dette at det er Sarpsborg som har et lavest omfang av begjæringssaker, og Moss som har et størst omfang.
- Fra 2006 til 2008 er antall begjæringer redusert med nesten 17% i Moss. Halden hadde en reduksjon i samme periode på litt over 4%. Fredrikstad og Sarpsborg har hatt en økning i antall begjæringer i denne perioden; Fredrikstad har økt med cirka 10% og Sarpsborg med cirka 20%.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

- Sett i forhold til innbyggertall var det Halden som hadde flest utkastelser i 2008, der var det 1 utkastelse pr. 1781 innbyggere. Tilsvarende forholdstall var for Moss 1967, for Sarpsborg 2060, og for Fredrikstad 3152. Fredrikstad hadde dermed lavest omfang av utkastelser.
- I 2008 resulterte snaut 14% av begjæringene i Moss med en utkastelse. Tilsvarende andel var 23% i Fredrikstad, i overkant av 36% i Halden og i overkant av 38% i Sarpsborg. Dette viser at Moss har en betydelig høyere løsningsgrad.
- Fra 2006 til 2008 er antall gjennomførte utkastelser redusert med nesten 17% i Moss. Fredrikstad hadde en reduksjon i samme periode på 4%. Sarpsborg og Halden har hatt en økning i antall gjennomførte utkastelser; Sarpsborg har økt med 25% og Halden har økt med 33%.

12.5.2. Moss sammenlignet med Oslo

Moss kan ikke sammenlignes direkte med Oslo av åpenbare grunner, men det kan likevel være interessant å se på noen trender.

Oslo har cirka 568 800 innbyggere (tall pr.01.10.08, jf. www.kommunalbanken.no).

På et nettverksmøte i Husbanken 02.03.09 oppgir namsfogden i Oslo følgende tall:

2006: 4008 begjæringer, 996 gjennomførte

2007: 3521 begjæringer, 866 gjennomførte

2008: 3577 begjæringer, 714 gjennomførte

I 2008 var det én begjæringssak pr. 159 innbyggere i Oslo. Tilsvarende tall for Moss var 271. Moss har et mindre omfang av begjæringssaker enn Oslo.

Fra 2006 til 2008 hadde Oslo en nedgang i antall begjæringer på nesten 11%. Moss hadde en nedgang på snaut 17%.

I 2008 var det cirka 20% av begjæringene i Oslo som resulterte i en utkastelse. I Moss var det snaut 14%.

Fra 2006 til 2008 hadde Oslo en nedgang i antall gjennomførte utkastelser på cirka 28%. I Moss var reduksjonen i samme periode snaut 17%.

12.5.3. Moss sammenlignet med Horten

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Prosjektet har forsøkt å innhente tall fra flere kommuner som til en viss grad sammenfaller med Moss i forhold til innbyggertall, areal og avstand til Oslo. Det har vært vanskelig å få antall både på begjæring om utkastelse og på gjennomførte utkastelser. Horten var unntaket, de hadde tall både på utkastelser og begjæringer om dette.

Horten har 25 000 innbyggere fordelt på 70 kvkm, og ligger 96 km fra Oslo (antall innbyggere pr.01.10.08, hentet fra www.kommunalbanken.no). Moss har 29 500 innbyggere fordelt på 63 kvkm, og ligger 59 km fra Oslo.

Vi fikk følgende tall fra Horten:

2007: 52 begjæringer, 25 utkastelser

2008: 69 begjæringer, 21 utkastelser

Tilsvarende tall fra Moss:

2007: 88 begjæringer, 18 utkastelser

2008: 109 begjæringer, 15 utkastelser

Når det gjelder antall begjæringer ligger Moss betydelig høyere enn Horten både i 2007 og 2008. Begge kommuner har en økning fra 2007 til 2008; Horten øker nesten 33%, Moss øker nesten 24%.

Når det gjelder gjennomførte utkastelser har Horten et høyere antall enn Moss både i 2007 og 2008. Andelen begjæringer som resulterer i en utkastelse er følgelig også betydelig høyere i Horten enn i Moss; 48% og 30% i Horten, mot 24% og 16% i Moss.

12.6. Forskjellige aktørers påvirkning på tallene

12.6.1. Namsmannen

Namsmannen kan påvirke antallet utkastelser, men kan i liten grad påvirke antallet begjæringer som kommer inn. I forbindelse med kartlegging av namsmannens rutiner og praksis, var det et inntrykk at namsmannen i Moss strekker seg langt i forhold til å unngå utkastelser. De tar kontakt per telefon med utleier, leietaker, sosialtjenesten og andre. Og de er fleksible i forhold til å utsette tidspunkt for utkastelse der det er sannsynlig at saken kan løse seg med noe mer tid til rådighet. En utsettelse forutsetter selvfølgelig at utleier er enig.

12.6.2. Utleier

Det er utleier som sender begjæring om utkastelse til namsmannen. Det er derfor utleierne som har den avgjørende påvirkning på antall begjæringer. Det er naturlig nok stor forskjell på hvordan den enkelte utleier følger opp sine leietakere, og hvor raskt de sender begjæring til namsmannen.

I prosjektperioden har det vært jobbet aktivt for å etablere kontakt og samarbeid med flest mulig utleiere. Dette for å oppfordre utleiere til å ha en bedre og tettere oppfølging av sine leietakere, og til å varsle sosialtjenesten om mislighold som kan resultere i en begjæring om utkastelse. Mange utleiere har uten tvil fått et mye sterkere fokus på oppfølgingen, de er raskere ute med å sende purringer etc., og man ser da i en del tilfeller at det er en kortere prosess enn tidligere før begjæring sendes. Dette kan bidra til en økning på antall begjæringer, i vertfall i en overgangsperiode. I tillegg ser man nå at enkelte utleiere er presset økonomisk. De sender begjæring om utkastelse raskere, og viser mindre smidighet og forhandlingsvilje.

12.6.3. Sosialtjenesten

Mange av de som står i fare for å miste boligen sin har allerede løpende kontakt med sosialtjenesten, eller de tar kontakt med sosialtjenesten når problemene oppstår. Iht nye rutiner tar også sosialtjenesten kontakt når de får kjennskap til mislighold som kan føre til en begjæring og utkastelse. På den måten har sosialtjenesten relativt stor påvirkning på tallene for begjæringer og utkastelser. Hvordan sosialtjenesten prioriterer og arbeider med disse sakene virker direkte inn på antallet.

12.7. Utviklingen i utbetalt sosialhjelp til løpende husleie og husleierestanser

I prosjektperioden har det vært jobbet for å begrense omfanget av utkastelser og begjæringer om dette. I mange tilfeller betaler sosialtjenesten helt eller delvis husleierestanser for å bevare boforhold. Man kan da spørre seg om det fokuserte arbeidet har virket inn på utbetalingene fra sosialtjenesten.

I tabellen nedenfor er det gitt en oversikt over utbetalinger til løpende husleie og husleierestanser de siste årene. Hvordan fordelingen er mellom de to kategoriene avhenger av hvordan saksbehandler definerer. Selv om det blir vurdert forskjellig mellom saksbehandlerne, antas det at den enkelte saksbehandler er konsekvent. Tallene gir dermed et godt bilde av utviklingen.

Tabell 16: Utbetalinger fra sosialtjenesten

År	Bidrag husleie	Husleierestanse
2005	21 996 733	1 483 737
2006	18 979 384	1 378 305
2007	15 800 917	668 229
2008	15 410 874	1 225 596

Utbetaling til husleie har gått gradvis nedover i perioden fra 2005 til 2008. Dette til tross for at husleienivået har økt.

Utbetalinger til husleierestanser har også gått nedover. Fra 2006 til 2007 var det en halvering av utbetalingen. Det er usikkert hva denne kraftige nedgangen skyldtes, og man kan ikke se en tilsvarende endring på utbetaling til husleie. I 2008 er utbetalingene til husleierestanser tilbake på et nivå som er mer i tråd med utbetalingene i 2005 og 2006.

13 UTFORDRINGER FREMOVER

13.1. Fokus og videreføring

Det er viktig å opprettholde fokus, og videreføre arbeidet med å redusere utkastelser og begjæringer om dette. Det blir da viktig å bruke de rutiner og det nettverket av samarbeidspartnere som er utviklet i prosjektperioden.

Forebyggende arbeid er svært ressurskrevende. I prosjektperioden har det vært jobbet forebyggende i forkant for å unngå begjæring om utkastelse, og/ eller for å unngå at utkastelse blir gjennomført. I tillegg har det vært jobbet noe forebyggende også i etterkant for å unngå at samme leietaker får problemer igjen.

I perioder med presset kapasitet i sosialforvaltningen vil nok det forebyggende arbeidet lett komme i konflikt med løpende behandling av søknader. Kan hende må rutinen forankres i enda sterkere grad på ledernivå for at saksbehandler vil prioritere disse sakene i samme grad som andre saker. Og leder må følge opp at rutinen etterleveres, i hvert fall i implementeringsfasen (rutinen er ikke ny, men det er først fra februar-09 at saksbehandler har ansvaret for all oppfølging iht rutinen).

13.2. Gjengangere

Det er knyttet store utfordringer til gjengangerne. Disse personene har store oppfølgingsbehov. Oppfølging fra saksbehandler er svært ressurskrevende, og vi ser at det er kapasitetsutfordringer og lang ventetid i forhold til tiltak som økonomisk rådgivning og forvaltning av inntekt. I tillegg kunne det med fordel vært et bedre tilbud på booppfølging.

13.3. Boligtilbud

Leiemarkedet og boligtilbudet påvirker antall utkastelser og begjæringer om dette.

Leiemarkedet i Moss har vært presset lenge. Det har vært for få leiligheter i forhold til etterspørsel, og det har vært utleiers marked. Prisene har vært høye og standarden har i mange tilfeller vært lav. Utleierne har i stor grad kunnet velge sine leietakere etter visninger med mange interesserte, og gruppen vanskeligstilte har ofte blitt taperne på det private boligmarkedet.

Imidlertid ser vi nå at leiemarkedet er i ferd med å løsne litt; det blir stadig flere tilgjengelige boliger. Hvis denne trenden fortsetter, vil det kunne påvirke leieprisen slik at denne går ned.

Kommunen formidler kontakt mellom privat utleier og boligsøker. I et presset boligmarked hvor utleier kan velge blant mange interesserte leietakere, vil ofte en del av boligsøkerne som kommunen bistår komme bakerst i køen. Kommunen bør derfor se på et mer systematisk samarbeid med private aktører hvor kommunen kan få tildelingsrett på boliger. Ved å inngå avtale om slikt samarbeid kan utleier motta midler fra Husbanken, og det er derfor flere utleieaktører som er interessert i et slikt samarbeid. For kommunen er et slikt samarbeid svært gunstig; utleier bærer det økonomiske ansvaret og kommunen er sikret tilgang til en større boligmasse uten at kommunen selv går inn på eiersiden. Kommunen får en tildelingsrett, men ingen plikt. Kommunen er ikke bundet økonomisk hvis det ikke finnes leietaker til aktuell bolig, da vil utleier i stedet leie ut boligen selv.

Moss kommune har i dag samarbeid og tildelingsrett med en privat utleieaktør; Bolig- og Eiendomsforvaltning som disponerer 51 leiligheter.

Tilgang på boliger er et av flere viktige virkemidler for å unngå utkastelser. I noen tilfeller er det å avvikle boforholdet den eneste løsningen for å unngå utkastelse (f.eks ved utløpt kontrakt og gyldig oppsigelse). Da vil det være avgjørende at leietaker klarer å skaffe ny bolig på relativt kort tid.

Tilgang på riktig type bolig er viktig.

På det private markedet må den enkelte leietaker innfri utleiers forventninger til ro og orden, presis og korrekt innbetaling av husleie, husordensregler osv. I de tilfellene kommunen selv eier boligen har de i større grad mulighet til å være noe mer fleksible.

I dag bor mange av de med dårligst boevne i ordinære leiligheter på det private markedet, og de kommer lett i konflikt med utleier. Utleier ønsker i mange tilfeller å bli kvitt leietaker, og viser dermed mindre smidighet og forhandlingsvilje i forhold til å fortsette boforholdet.

I forhold til personer som av ulike årsaker har manglende eller liten boevne, er det behov for et tilpasset boligtilbud i kommunal regi. Dette kan f.eks være et lavterskeltilbud med bemanning, eller "små-hus" som bygges i utkanten av vanlige boligområder. Moss har i liten grad slike boliger per i dag. I tillegg ser vi at mange kan trenge generell booppfølging i etterkant av etablering. Dette tilbudet kan bli bedre.

Det er planlagt oppføring av 10 kommunale leiligheter i Kleberget 38. Målgruppen er unge med sammensatte behov, og som ikke klarer å etablere seg på boligmarkedet på egenhånd, og personer som slipper ut fra fengsel/ andre institusjoner. Det er lagt inn miljøarbeiderinnsats.

13.4. Utleiere

Leiemarkedet er i stadig utvikling og nye utleiere kommer til.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Skal man begrense omfanget av utkastelser og begjæringer om dette, er det helt avgjørende at det er god dialog og tett samarbeid med utleierne. Utleiers oppfølging av leietakerne og rutinene de har knyttet til dette, vil i stor grad påvirke omfanget av begjæringer om utkastelse. Det er viktig å etablere kontakt og samarbeid med nye utleieaktører.

I prosjektperioden er det lagt ned betydelige ressurser for å redusere antall begjæringer om utkastelse. Skal man ha mulighet til å unngå en begjæring, forutsetter det at man mottar informasjon om forholdet i rimelig tid. Selv om man etablerer samarbeid med mange utleiere slik at de varsler om forhold som kan resultere i en begjæring, vil man nok aldri kunne komme dit at man får kjennskap til alle sakene. Til det er det for mange utleiere. I tillegg er det begrensninger i forhold til hvor mange slike saker man har kapasitet til å følge opp. Et spørsmål blir da om man bruker uforholdmessig mye ressurser på å begrense omfanget av begjæringer.

Namsmannen sender kopi til sosialtjenesten av alle begjæringer om utkastelse. Dette gjør at sosialtjenesten kan følge opp alle registrerte begjæringer, og jobbe systematisk for å unngå utkastelse.

Kan hende bør man gjøre en omdisponering av ressursene, og bruke mer tid og fokusere enda mer på å unngå utkastelser i de sakene der det er registrert en begjæring.

Nye rutiner ved sosialtjenesten gjør at de som blir begjært kastet ut, nå får en bedre oppfølging enn tidligere. Sosialtjenesten tar kontakt med disse enten per brev eller telefon, og leietaker får da informasjon og bistand i prosessen hvis han/ hun har behov for dette. Sånn sett blir ikke leietaker overlatt til seg selv, og det antas at begjæring om utkastelse da oppleves noe mindre utrygt og ubehagelig.

14 AVSLUTNING

Prosjektet har forsøkt å øke fokus, utvikle gode interne rutiner, heve kompetansen, og etablere et godt samarbeid mellom involverte aktører. Man håper dette har gitt et godt utgangspunkt for å fortsette arbeidet med å begrense omfanget av utkastelser og begjæringer om dette. I tillegg håper man at sosialtjenesten vil ha et bedre utgangspunkt for videre systematisk oppfølging av leietakere som står i fare for å bli kastet ut.

Arbeidet med å forhindre begjæringer og utkastelser er svært tid- og ressurskrevende. Likevel vurderes det nyttig, både økonomisk og sosialt, å sette inn ressurser i det forebyggende arbeidet.

Prosjektet vil takke Husbanken for midler til drift av prosjektet, og for støtte underveis i prosjektperioden.

Vedlegg 1: Kartleggingskjema

Kartleggingskjema for begjæring om utkastelse

1. F.nr.:

Navn:

Adresse:

2. Begjæring i

- 2006, måned.....
- 2007, måned.....

3. Antall personer i husstanden:

Hvis familie:

Totalt: _____ Voksne: _____ Alder: _____ Barn: _____ Alder: _____

Hvis bor alene:

- Mann
- Kvinne

Alder: _____

4. Statsborgerskap:

- Norsk
- Annet, evt. hvilket _____
- Ukjent

5. Hvem begjærte utkastelsen:

- Kemnerkontoret/ MKEiendom
- Privat utleier _____

6. Begjæringens tvangsgrunnlag:

- Ubetalt husleie
Størrelsen på misligholdet: _____
- Utløpt kontrakt
- Oppsigelse
Grunnen til oppsigelsen: _____
- Annet: _____

7. Type sak:

- Gjennomført utkastelse
- Begjært utkastelse, hevet før gjennomføring

8. Tidligere begjært utkastet:

- Ja
- Nei

Hvis ja; antall tidligere begjæringer: _____

Hvilke år er tidligere begjæringer fra _____

Kartlegging – sosialtjenesten:

F.NR:

NAVN:

9. Er personen kjent hos sosialtjenesten

- Aktiv klient
- Passiv klient
- Ikke sak

10. Husleiegaranti (for samme adr. som begjæringen gjelder)

- Ja
- Nei

11. Er husleiegarantien utløst

- Ja
- Nei

12. Mottar sosialhjelp siste 3 mnd før begjæring

- Ja
- Nei

13. Hvis ja

- Egen inntekt – supplering, type inntekt.....
- Ikke egen inntekt

14. Hvis ja - Type utbetalinger

- Bidrag livsopphold
- Bidrag husleie
- Bidrag strøm
- Andre ytelser utbetalt

15. Hvis støtte til husleie, hvem er mottaker av utbetalingen

- Klient
- Utleier
- Andre

16. Mottatt sosialhjelp etter begjæring/ utkastelse

- Ja
- Nei

Vedlegg 2: Rutine for sosialtjenesten - manglende betaling av husleie

RUTINE - MANGLENDE BETALING AV HUSLEIE/ BEGJÆRING OM UTKASTELSE

Lovhenvisning:

Husleielovens bestemmelser om husleiekontrakter, samt varslingsregel i lovens §9-11.
Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 13-2.

Kvalitetsmål

Begrense omfanget av utkastelser og begjæringer om dette.

Omfang

Rutinen gjelder uansett når og hvordan sosialtjenesten får kjennskap til betalingsmislighold.
Ved muntlig henvendelse/ varslings fra utleier, må utleier oppfordres til å sende skriftlig melding
(jf. Husleielovens § 9-11).

Utføres av:	Trinn:	Beskrivelse:	Viktige merknader
Merkantil	1	Brev vedr. husleiepurringer som	<ul style="list-style-type: none">• Se egen liste for

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

		kommer pr. post fra utleiery, registreres og fordeles til saksbehandler. Kopi til saksbehandler for kommunale husleiegarantier. Brev fra namsmann vedr. begjering, registreres og fordeles til saksbehandler. Kopi prosjektleder "Kontra utkastelse".	<p>datoinddeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dersom leietaker ikke er registrert i Oskar med saksbehandler, fordeles saken til saksbehandler på mottaksteamet iht datofordeling.
Saksbehandler	2	<p>Saksbehandler sender standardbrev til leietaker i løpet av 2 arbeidsdager (nr.65 i mini-sofie). Vedlegg: Brosjyre ("Hva skjer hvis du ikke betaler husleien?"). <u>Unntak:</u> Hvis det allerede er søkt om dekning av husleierestansen sendes det ikke brev. <u>Alternativt:</u> Hvis det nylig er sendt standardbrev, eller dersom det er andre grunner som ikke gjør det naturlig å sende standardbrev, bør det i stedet ringes til leietaker.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dersom det er utleier som har gjort sosialtjenesten kjent med saken, sendes kopi til utleier av brev sendt leietaker. (Dersom det er namsmannen som har gjort sosialtjenesten kjent med saken, sendes det ikke kopi dit.) • Leietaker som ikke er registrert i Oskar opprettes som temporær klient.
Saksbehandler	3	<p>Dersom leietaker ikke tar kontakt følges saken opp etter senest 1 uke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utleier eller namsmann kan kontaktes for å sjekke status; er det fortsatt en restansesak/ begjeringssak? Ved kontakt med utleier bør følgende punkter sjekkes: Muligheter for en eventuell nedbetalingsavtale, samt om leietaker har tatt kontakt med utleier. • Hvis restansen ikke er betalt/ begjeringssaken ikke er hevet, kontaktes leietaker pr. telefon; hva er status, har leietaker vært i kontakt med utleier, mulige løsninger, behov for samtale? 	<ul style="list-style-type: none"> • Temporære klienter omgjøres til ordinære klienter i Oskar ved eventuell søknad om økonomisk bistand. <p>Oppfølging av leietaker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gi info om restansen, videre prosess, konsekvenser ved ikke å betale • Gi råd og veiledning; hensiktsmessig fremgangsmåte, støtte/hjelp til kontakt med utleier, nedbetalingsavtale med utleier, evt. hjelp til søkeprosessen • Økonomisk planlegging, gjeldsrådgivning, forvaltning av økonomiske midler • Praktisk bistand og opplæring • Bytte av bolig • Eksterne instanser
Saksbehandler	4	Avsluttet sak på klienter i Oskar oppsummeres alltid på journal.	

Vedlegg 3: Standardbrev til rutine vedr. manglende betaling av husleie

Unntatt offentlighet, § 13

Vår ref.:

Dato:

VEDRØRENDE PURRING PÅ HUSLEIE/ VARSEL OM UTKASTELSE

Kommuneforvaltning - sosiale tjenester er i brev av ...(*dato*)... fra, gjort kjent med at du har mottatt en purring på ubetalt husleie/ varsel om utkastelse fra utleier (jf. Husleielovens §9-11)/ varsel om fravikelse av fast eiendom.

(Ved varsel om utkastelse:)

Dersom du ikke betaler det du skylder innen 14 dager iht dato på brev fra utleier, vil utleier sende en begjæring om utkastelse til namsmannen. Da må du betale et gebyr i tillegg til skyldig leie for å unngå utkastelse fra leiligheten.

Hvis du ikke får til en avtale med utleier eller klarer å betale det du skylder, vil namsmannen kaste deg ut.

Du kan unngå utkastelse hvis du betaler skyldig leie til utleier før tidspunktet som settes for utkastelsen.

Eller: (Ved varsel om fravikelse fra namsmannen:)

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Du må betale et gebyr i tillegg til skyldig leie for å unngå utkastelse fra leiligheten. Du kan unngå utkastelse hvis du betaler skyldig leie til utleier før tidspunktet som blir satt for utkastelsen.

Dersom du trenger hjelp i forhold til situasjonen som er oppstått, kan du kontakte sosialtjenesten i Moss kommune. Sosialtjenesten kan gi råd og veiledning, og om nødvendig bistå på en måte som gjør det mulig å opprettholde leieforholdet.

Du kan ta kontakt med saksbehandler på telefon, så snart som mulig, for å gjøre en timeavtale. Dersom du ikke får svar hos saksbehandler kan du ta kontakt på telefon 69 24 82 98, og du vil bli satt i kontakt med en saksbehandler som er til stede. Du kan også henvende deg i sosialtjenestens ekspedisjon i 2.etasje på Rådhuset.

Vedlagt finner du en brosjyre som gir mer utfyllende informasjon om hva som skjer videre dersom husleie ikke blir betalt.

Med vennlig hilsen

Kommuneforvaltning - sosiale tjenester

(Navn)

(Stilling)

Kopi: (utleier)

Vedlegg 4: Informasjonsskriv – ny varslingsregel i husleieloven

VIKTIG MELDING TIL ALLE SOM LEIER UT BOLIG

Det er innført en ny varslingsregel i husleieloven som trådte i kraft 1.juli 2007.

Varslingsregelen oppfordrer utleier når det er grunn til det, å varsle sosialtjenesten i kommunen om leiers mislighold. Slik varsling forutsetter at leiers mislighold kan gi grunnlag for begjæring om utkastelse.

Formålet med bestemmelsen er å forebygge begjæringer om, og gjennomførte utkastelser.

Sosialtjenesten kan gi råd og veiledning, og om nødvendig bistå leietaker på en måte som gjør det mulig å opprettholde leieforholdet.

Den nye varslingsregelen har kommet inn som husleielovens § 9-11 og lyder som følger:

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd, sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier.

(Tilføyd ved lov 15 juni 2007 nr. 39, i kraft 1 juli 2007 iflg. res. 15 juni 2007 nr. 648).

Vi håper dere som leier ut bolig vil benytte den nye retten til å varsle sosialtjenesten.

Den nye varslingsregelen gjør at sosialtjenesten kan kobles inn tidligere. Dette kan bidra til at kostnadene for den enkelte, kommunen og utleier holdes på et så lavt nivå som mulig. Tidlig oppfølging fra sosialtjenesten øker sjansene for å finne gode løsninger og forebygge utkastelser.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart, telefon 69 24 80 00.

Med vennlig hilsen
Kommuneforvaltning – sosiale tjenester

Vedlegg 5:

Artikkel fra Moss Avis 13.11.07:

Vil ha færre utkastelser

Moss kommune oppfordrer nå alle utleiere om å benytte seg av en ny varslingsrett i husleieloven.

Det skal hjelpe til med å redusere antallet utkastelser i Moss.

Den nye varslingsregelen trådte i kraft i juli i år, men på sine hjemmesider oppfordrer kommunen flest mulig til å bruke den i praksis. Her oppfordres utleier å varsle sosialtjenesten i kommunen dersom leiers mislighold er av en slik karakter at det kan føre til utkastelse.

Det er viktig at sosialtjenesten blir koblet inn i saken fortest mulig. Det kan bidra til at kostnadene for den enkelte, kommunen og utleier holdes på et så lavt nivå som mulig. Tidlig oppfølging fra sosialtjenesten øker sjansene for å finne gode løsninger. Sosialtjenesten kan gi råd og veiledning, og om nødvendig hjelpe leietakeren med å unngå å bli kastet ut, skriver sosialtjenesten på kommunens nettsider.

Skremmende

Moss Avis har tidligere fortalt om et skremmende høyt antall utkastelser i Moss og resten av Østfold. I forhold til innbyggertallet blir private husleietakere i Moss begjært kastet ut 3–5 ganger så ofte som leietakere i andre Østfold-byer. Av 316 registrerte begjæringer i fjor, var 116 av disse i Moss.

– Slik har det vært i mange år, og jeg vet faktisk ikke hvorfor, sa Astrid Thue, som leder arbeidet med utkastelsesbegjæringer og -gjennomføringer ved Moss politistasjon, til Moss Avis i desember i fjor.



VIL FOREBYGGE Antallet utkastelser har lenge vært høyt i Moss. Nå oppfordrer kommunen utleiere til å benytte seg av en ny varslingsrett.

Foto Linn Cathrin Olsen

Vedlegg 6:

Artikkel fra NRK Østfold sine nettsider 26.11.07. Radioinnslag samme dag.

Moss kommune jobber nå for at færre mennesker skal bli kastet ut av boligene sine

Byen har i flere år toppet statistikken over begjærte og gjennomførte utkastelser, men nå vil sosialtjenesten ta tak i sakene før de ender med utkastelse.

- Det er svært alvorlig når vi ser på de tragediene som kan oppstå når folk blir kastet ut. Det sier Fridtjof Bull i sosialetaten i Moss.

Verstingkommune

Man forstår at det er svært vanskelig å møte en plombert dør, og kanskje ikke ha noe alternativ å gå til, sier Bull.

Moss kommune setter nå inn tiltak for å få ned antallet utkastelser.

I flere år har Moss toppet statistikken over begjærte og gjennomførte utkastelser i Østfold. I de ti første månedene av 2007 sto Moss for nesten 30% av alle begjærte utkastelser, selv om kun 10 % av fylkets befolkning bor i Moss.

Ungkarer og barnefamilier

Som oftest dreier det seg om enslige menn i midten av 30årene som sliter med å betale husleien, men i over en fjerdedel av tilfellene er barnefamilier involvert.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

- Det er nok det verste når barnefamilier blir kastet ut. Barn vil jo være mye mer sårbare i en slik situasjon, sier Bull

De aller fleste begjæringer om utkastelser fører ikke frem, og det er her Forvaltningssjefen mener at løsningen ligger; Han tror at dersom sosialetaten tar tak i sakene på et tidligere tidspunkt vil man kunne finne gode løsninger før en begjæring om utkastelse blir nødvendig.

- Dette prosjektet tar sikte på å informere og å komme med råd til både leieboere og utleiere, slik at vi slipper å se så mange utkastelser, sier Bull.

Vedlegg 7:

Artikkel fra Moss Avis 21.07.08:

Flere kastes på dør

Antall personer i Moss som trues med utkastelse øker. Så langt i år er 12 leieboere satt på gaten.

Ann-Kristin Johansen

Hittil i år er det utstedt 58 begjæringer om utkastelse fra private og kommunale boliger. På samme tid i fjor var tallet 39. Så langt i år har 12 begjæringer endt med utkastelse. For hele 2007 fant 18 utkastelser faktisk sted. Therese Guldberg som leder prosjektet "Kontra utkastelse" i Moss kommune utelukker ikke at økningen skyldes både økende gjeldsbyrde og høyere rente.

– Det er nok en kombinasjon av mange ting, men jeg vil tro det er en av flere årsaker. Å gi én god forklaring på økningen er imidlertid vanskelig, sier hun til Moss Avis.

Verst i Østfold

Moss har i flere år slitt med høye tall når det gjelder utkastelser. Så sent som på tampen av 2007 ble det klart at Moss hadde kastet ut flest leietakere av samtlige kommuner i hele Østfold. I hele fjor sto Moss for rundt 30 prosent av alle begjærte utkastelser i fylket. Dette til tross for at bare ti prosent av østfoldingene bor i Moss. I 2007 ble prosjektet "Kontra utkastelse" satt i gang. Etter en nedgang i antallet utkastelsesbegjæringer fra 2006 til 2007 ser imidlertid pila nå ut til å peke i feil retning nok en gang.

– Kort oppsummert så øker tallene på utkastelser og begjæringer om dette, både i Moss og i

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

resten av landet, sier Guldberg.

- Er dere bekymret over tallene?
- Det er klart det er en bekymring knyttet til dette for det er snakk om et alvorlig inngrep overfor dem som blir kastet ut, sier hun.

Negativ trend

Ifølge tall fra namsmannen i Moss har det så langt i år vært en økning i antallet begjæringer om utkastelser i hele Østfold politidistrikt. Så langt i år er det levert 190 begjæringer av denne typen. Sarpsborg har 43, mot 37 i fjor, Halden kommune 23 mot 22 og Fredrikstad 49 mot 46. Også på landsbasis er det en økning i antallet begjæringer om utkastelse.

– Det er påfallende at det er en økning over hele landet og også her i Moss til tross for at vi jobber mer målrettet med dette enn noen gang, sier Guldberg og legger til:

– Men det er også greit å se at oppgangen ikke er noe unikt for Moss, det ville vært veldig urovekkende.

Formålet med "Kontra utkastelse" var å begrense det store omfanget av begjæringer og utkastelser. Et av målene har blant annet vært å bedre kommunikasjonen og stimulere til samarbeid mellom leietaker, utleier, Namsmannen og sosialtjenesten i Moss.

– Hadde vi ikke jobbet så aktiv med å begrense omfanget tror jeg antallet begjæringer om utkastelse kunne vært høyere, sier Guldberg.

Flest menn

Utestående husleie er den vanligste årsaken til begjæringer om utkastelse. I tillegg kan det være saker som dreier seg om bråk, hærverk eller at leieforholdet er sagt opp. Barn var involvert i 21 prosent av utkastelsessakene i 2007. Tallene viser også at 11 prosent av sakene handlet om enslige kvinner og at i 33 prosent av sakene besto husstanden av flere personer. 56 prosent av sakene i fjor dreide seg om enslige menn.

– Ut ifra tallene handler det oftest om enslige menn som er rundt 40 år, forteller Guldberg. Hvilken konsekvens økningen får for det videre prosjektarbeidet vet hun foreløpig ikke.

– Vi vil nok fortsette å etablere kontakt med flere utleiere for å komme tidligere inn i sakene. Så lenge vi ikke får høre om saken før det foreligger en begjæring får vi jo heller ikke gjort noe med antallet begjæringer, fastslår hun.



Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

FLERE TRUES MED UTKASTELSE Så langt i år er det utstedt langt flere begjæringer om utkastelser sammenlignet med samme tid i fjor. Illustrasjonsfoto: Geir Hansen.

Vedlegg 8:

Artikkel fra moss-avis.no 17.02.09. En forkortet artikkel sto på trykk i papiirutgaven 18.02.09.

Antallet begjæringer om utkastelse øker i Moss. Men færre beboere ender opp på gaten.

Ann-Kristin Johansen

Tall for Moss viser at antallet begjæringer om utkastelse økte fra 2007 til 2008. I løpet av fjoråret kom 109 begjæringssaker inn til namsmannen i Moss og av disse dreide 92 seg om privatpersoner.

- De aller fleste sakene dreier seg om folk som ikke har betalt husleien, forteller prosjektleder for "Kontra utkastelse", Therese Guldberg til moss-avis.no

Flere sliter tungt i den pågående finanskrisen.

- Vi ser at det stadig dukker opp nye personer som ikke greier å betale husleien og som ikke har vært borti sosialtjenesten før, forteller hun.

Men selv om antallet saker stadig øker gikk antallet utkastelser ned i fjor. Det ble gjennomført til sammen 15 utkastelser i Moss i løpet av 2008 noe som er over en halvering fra 2004 da 31 utkastelser ble gjennomført. I årene 2005, 2006 og 2007 var tallene henholdsvis 21, 18 og 18 utkastelser.

- Sett i forhold til at antall begjæringssaker øker er det en kjempegledelig utvikling at antall utkastelser har gått ned, sier Guldberg.

Prosjekt "Kontra utkastelse" - Sluttrapport

Unngår utkastelse

Av de 92 begjæringssakene i fjor endte 16 prosent med utkastelse og 26 prosent endte med at beboerne flyttet frivillig før utkastelsesdatoen. Samtidig endte 19 prosent med at beboerne gjorde opp for seg på egen hånd mens sosialtjenesten bisto med økonomisk hjelp i 32 prosent av tilfellene.

- Det er nå en større andel begjæringssaker hvor man klarer å finne andre løsninger enn utkastelse, sier Guldberg.

Prosjektet "Kontra utkastelse" har pågått i to år og innebærer et tett samarbeid mellom sosialtjenesten, namsmannen og andre aktører.

- Vi prøver å komme i kontakt med alle som står i fare for å bli kastet ut så tidlig som mulig. Får man realitetsorientert folk så kan det ofte være nok, det handler om å få folk til å innse alvoret, forklarer hun.

Utålmodige utleiere

Guldberg ser økningen i antallet begjæringssaker i lys av finanskrisen.

- Vi ser at mange utleiere er presset økonomisk og de sender derfor begjæring om utkastelse raskere, forteller hun.

- Hvilke utfordringer gir det dere i arbeidet med å få ned antallet utkastelser?

- Det gir oss en større utfordring hvis vi skal begrense omfanget av antallet begjæringer. Der det før tok lenger tid fra forfall og puring til selve begjæringen om utkastelse går det nå fortore, sier Guldberg.

For de som blir tvunget til å se seg om etter et nytt sted å bo mener hun imidlertid at situasjonen ser lysere ut enn på lenge.

- Utleiemarkedet i Moss har vært veldig presset og det har vært vanskelig å finne seg en ny leilighet. Nå er det flere leiligheter til leie og det er ikke bare utleiers marked lenger, sier prosjektlederen til moss-avis.no.