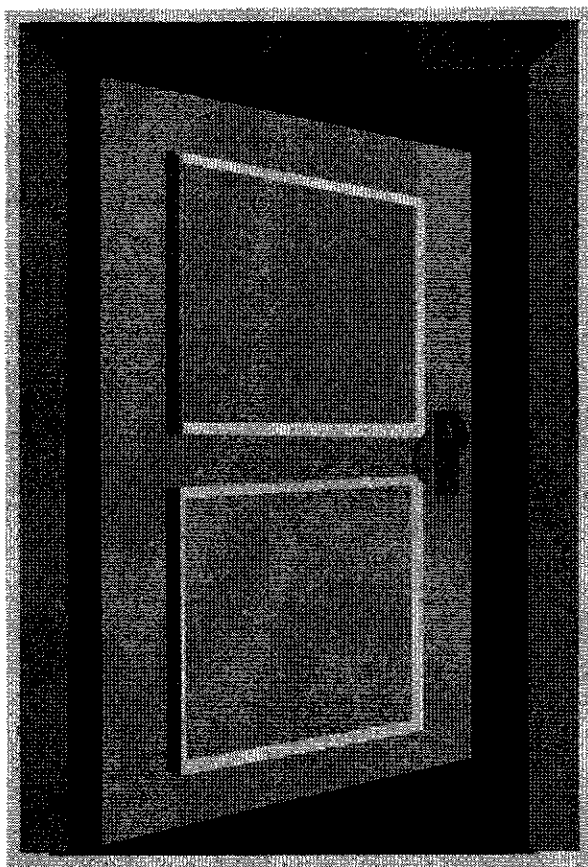




Oslo kommune
Bydel Østensjø
Sosialtjenesten Østensjø
Tiltakssenteret

Prosjekt

Færre utkastelser - Oppfølging av namsmannsaker Rapport for perioden 01.09.06 - 01.07 .07



Bydel Østensjø
Sosialtjenesten Østensjø
Tiltakssenteret

Postadresse:
Ryensvingen 1
Postboks 157, Manglerud
0612 OSLO

Telefon: 23 43 86 00
Faks: 23 43 86 01

Innholdsfortegnelse:

1. Innledning og bakgrunn for prosjektet	s 3
2. Bydel Østensjø	s 7
-Kort presentasjon av Bydel Østensjø og prosjektet	s 7
3. Oversikt over begjæringer /utkastelsessaker i bydel Østensjø	
Statistikk	s 8
-Antall begjæringer og utkastelser for bydel Østensjø	s 8
-Antall registrerte tvangsalg	
-Statistikk over begjæringer og registreringer fra 2004 til 2006 i bydel Østensjø	s 8
-Bydelens utgifter til husleierestanser	s 9
-Utviklingen i husleierestanser, - begjæringer og utkastelser	s 9
-Oppsummering 2006	s 9
-Oppsummering 1 kvartal 2007	s 10
-Gjengangere 2004	s 10
-Gjengangere 2005	s 11
-Gjengangere 2006	s 11
-Kommunale beboere/leieforhold som er stengt	s 12
4. Statistikk	
-Antall nye begjæringer 2005-2006	s 13
-Antall nye begjæringer i 2006 - hvorav kjente av sos.tjenesten	s 13
- Oversikt 2005	s 14
- Oversikt 2006	s 14
- Tvangsalg 2006	s 15
- Tvangssalg 2005	s 16
4. Utvikling av det boligsosiale arbeidet i bydel. Samarbeid – internt og eksternt	s 17
-Kommunale boliger og samarbeidet med Boligbygg	s 17
-Samarbeidet med Namsfogdens kontor	s 17
-Samarbeidet med bydel Grunerløkka, Sagene og Gamle Oslo	s 18
-Boligbygg og 4-18 varsler og tilsvarende samarbeid med private aktører	s 18
-Sosialtjenesten	s 18
5. Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester – Felleskriv til bydelene –8/2006	s 19
6. Utvikling av oppfølgingsarbeidet – 10 utvalgte personer med gjentakende utkastelsesproblematikk	s 20
7 Avslutning	s 21
8 Vedlegg	s 22

BYDELENS ARBEID MED VARSEL OM UTKASTELSE FRA BOLIG

"Færre utkastelser – oppfølging av namsmannsaker" Namsmannsprosjektet i Bydel Østensjø

Innledning og bakgrunn for prosjektet:

Regjeringens visjon, mål og hovedstrategier i boligpolitikken:

Alle skal kunne bo godt og trygt.

Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltagelse i samfunnet. Bolig utgjør sammen med arbeid og helse de tre grunnleggende elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for helse og deltagelse i arbeidslivet.

Visjonen skal oppnås gjennom følgende hovedmål og strategier:

- Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked
- Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Øke antall miljøvennlig og universelt utformede boliger og boområder.

Regjeringen har som ambisjon å styrke folks evne til å etablere seg både på eiermarkedet og i det private leiemarkedet. Det viktigste virkemiddelet for å sikre boligetablering er å legge til rette for et velfungerende boligmarked som ideelt sett skal imøtekomme alles behov for bolig på en økonomisk effektiv, sosial rettferdig og miljøvennlig måte.

For enkelte grupper vil ikke økt tilgang på boliger alene kunne avhjelpe deres boligbehov. For at disse gruppene skal kunne etablere seg i en bolig vil det være behov for hjelp fra det offentlige. Regjeringens har derfor som sitt andre hovedmål å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelp til å bli boende i denne.

Regjeringen foreslår at følgende utfordringer prioriteres: (St. meld. Nr 23: 2003-04)

- Boligetablering av personer med svak økonomi.
- Forebygge og bekjempe bostedsløshet.
- Sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse.
- Tilrettelegge for tilgang til boligmarkedet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Styrke de kommunale boligtenestene

Forebygge å bekjempe bostedsløshet:

Bekjempelse av bostedsløshet har vært et viktig boligpolitisk satsingsområde de senere årene. I 1997 ble det kartlagt om lag 6200 bostedsløse i Norge. (Byggforsk 1997) Situasjonen for bostedsløse ble omtalt nærmere i St. meld.nr.50(1998-99) Utjamningsmeldinga. Senere fikk vi St. meld. nr 6 (2002-2003) Tiltaksplan mot fattigdom – å sikre vanskeligstilte gode, nøkterne boliger var en sentral strategi i denne meldingen. St. meld. nr 31 (2002-2003) Storbymeldingen. St.meld.nr.23 (2003-2004) Om Boligpolitikk

Byggforsk kartlegginger i 1997 viser at 60% av de bostedsløse er rusmisbrukere og at 24% har en psykisk lidelse. Undersøkelsen konkluderer med at en 1/3 av de bostedsløse har behov for bolig, 1/3 trenger oppfølging i tillegg til boligen, mens den siste 1/3 har behov for behandling.

Vanskeligstilte på boligmarkedet:

Vanskeligstilte på boligmarkedet er de som av en eller annen grunn er uten bolig, lever med ustabile boforhold eller har vanskeligheter med å bli boende i bolig.

Blant de mange som sliter med å skaffe seg en tilfredstillende bolig, er det vanlig å peke på grupper som enslige forsørgere, ungdom under etablering, flyktninger og innvandrere, personer med psykiske problemer, personer med lærervansker, rusmisbrukere og fysisk funksjonshemmede.

Prosjekt bostedsløse:

Det som har kjennetegnet mange kommuners arbeid overfor bostedsløse og andre vanskeligstilte på boligmarkedet, er at arbeidet har vært fragmentert og lite systematisk (jf. NIBR 2002). Selv om kommunene har etablert ulike tiltak, har en overordnet målsetning og strategi for å skape stabile og varige bosituasjoner vært til dels fraværende. Dette var bakgrunnen for å opprette Prosjekt bostedsløse. (Prosjekt bostedsløse ble opprettet i 2001-2004). Hovedmålet i prosjektet var å utvikle metoder og modeller for organisering av bolig- og tjenestetilbudet til bostedsløse.

I strategien "På veg til egen bolig (2004-2007) :

Her videreføres arbeidet om enn i et mer kortfattet perspektiv. Strategien er regjeringens strategi for å forebygge bostedsløshet. Stortinget sluttet seg til strategien i forbindelse med St. meld. Nr 23 (2003-2004) Om boligpolitikken.

Husbanken har koordineringsansvaret for gjennomføring av strategien.

Hovedmål	Resultatmål
Motvirke at folk blir bostedsløse	• Antall begjæringer om utkastelser skal reduseres med 50% og antall utkastelser med 30% • At ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold • At ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger etter utskrivelse fra institusjon
Bidra til god kvalitet på døgnovernatting	Ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale
Bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om varig bolig	Ingen skal oppholde seg mer enn 3 mnd i midlertidig botilbud

Strategien tilsier at det rettes oppmerksomhet på situasjonen til de som allerede har en bolig, men av ulike årsaker kan miste denne. I 2002 ble 14200 personer begjært utkastet av sine boliger, og 2400 utkastelser gjennomført. Selv om utkastelsesinstituttet som sådan må opprettholdes, er antall begjæringer om og faktiske utkastelser for høyt. For å begrense antall begjæringer om og antall utkastelser sendte flere departement ut et rundskriv (U-10/2002 Boligsosialt arbeid – bistand til å mestre et boforhold

Det har vært en økning i antall begjæringer om utkastelser i Oslo siden 1985. Fram til 1985 lå antallet utkastelser på under 2500. Da vi fikk boligkrakket på slutten av 80-tallet ble det en sterk økning fra 1989 (2900) til 1990 (4726). Gjennom hele 90-tallet var det årlig rundt 5000 begjæringer om utkastelser, med et topp år i 1994 med 5344 utkastelser. I 2003 var det rekord i antall saker med 5919 begjæringer. På slutten av 1980-tallet og i begynnelsen av 90-tallet befant vi oss midt i en gjeldskrise, som kan forklare de høye sakstallene, men mot slutten av 90-tallet var det gode vilkår for privatpersoner noe som gjør det vanskelig å finne forklaringer på den høye saksmengden. Rundt 17 % av sakene ender med at utkastelse blir gjennomført.

Det var i sin tid namsmannen som tok initiativ til igangsetting av prosjekter med det mål å redusere antall begjæringer og utkastelser. Samarbeidsprosjektet - færre utkastelser, som ble finansiert av Shdir, startet i 2004 og av ble avsluttet ved utgangen av 2006.

Boligsosialt arbeid:

Boligsosialt arbeid representerer troen på at boligen og de nærmeste omgivelser fortsatt er en hjørnestein i de fleste menneskers tilværelse. Det er all grunn til å hegne om de sosiale nettverk og det gode trygge nabolag, ikke minst for de vanskeligstilte i samfunnet. Boligsosialt arbeid omfatter mange brukere med dårlig helse, få egne ressurser og svak økonomi. Enkeltindividets forutsetninger for å fungere i egen bolig danner utgangspunktet for den boligsosiale innsatsen.

Det boligsosiale arbeidet er først og fremst avgrenset til tiltak og virkemidler som kan hjelpe mennesker som har vansker med å mestre sin bosituasjon. Å mestre sitt boforhold innebærer bl.a at en er i stand til å skaffe seg en bolig, og at en må og er i stand til å overholde sine forpliktelser i henhold til gjeldende regler og lover. Det betyr at beboer må mestre daglige gjøremål i boligen samt ha ferdigheter som gjør at han/hun kan omgås naboer og fellesskapet på en måte som blir akseptert. Dette er nødvendige ferdigheter beboer trenger for å kunne beholde boligen og unngå oppsigelse.

Tverrfaglig samarbeid:

Mange yrkesgrupper deltar i dag i arbeidet med vurdering av boligbehov, tilpasning av leiligheter, individuell oppfølging og styrking av bomiljø. Det kan være en fordel at forskjellige erfaringer og ulike fagkunnskap er representert blant de som skal bistå dem som har det vanskeligst på boligmarkedet. Nye begreper i offentlige utredninger og rundskriv, som boligsosiale handlingsplaner, boligsosiale tjenester og boligsosialt arbeid peker på behovet for å se bolig og sosiale tjenester i sammenheng. Boligen og bomiljøet har dermed fått større betydning som arena for offentlig tjenesteyting til den enkelte og for nærmiljøtiltak med sikte på trivsel, trygghet og økt livskvalitet.

Satsingen på de svakstilte gruppene på boligmarkedet gjør det nødvendig for boligsektoren, helse- og sosialsektoren å samarbeide tettere og samordne sine tjenester bedre enn tidligere. Arbeidet er som nevnt tverrfaglig og tverrsektorielt i sitt vesen. Fagidealene om en helhetlig tenking og stor grad av brukermedvirkning i problemløsning fra den saken angår, vil støte på byråkratiske hinder og ressursknapphet. Det er vanskelig å få til et samlende grep når tjenesteapparatet er sektorisert og den enkelte hjelpeinstans betjener sine målgrupper ut fra gjeldende lover, regler og målsettinger. Å utforme tjenestene slik at de er best mulig tilpasset brukernes behov er en permanent utfordring.

Namsmannen /Namsfogden:

Utkastelser:

Utkastelser går ut på at den som bor i en bolig skal fjernes sammen med sitt løsøre. Den formelt korrekte betegnelsen på utkastelse er fravikelse. De fleste har et klarere forhold til begrepet utkastelse enn til fravikelse. Utkastelse er et verktøy for å få fjernet uønskede personer i et bomiljø. Det er også et effektivt verktøy for å få inndrevet manglende innbetalt husleie. Namsmannen arbeidsinstruks i denne sammenheng er tvangsfullbyrdsloven.

En av namsmannens oppgaver er å kontrollere at saken faktisk kan behandles, dvs at det foreligger juridisk grunnlag for å gjennomføre saken. Dersom saken inneholder mangler, for eksempel at det ikke foreligger nødvendig dokumentasjon, skal den avvises. Deretter skal namsmannen påse at partene blir hørt og at innsigelsene blir vurdert. Tilslutt er det namsmannens oppgave å sørge for at kravet blir fullbyrdet, om nødvendig med makt. Namsmannen behandler en rekke forskjellige sakstyper. Den vanligste er utleggsforretninger. En utleggsforretning er inndrivning av gjeld. I en utkastelsessak er kravet at leietaker skal flytte ut. Det er formelt sett ikke inndrivning av gjeld, selv om grunnlaget for utkastelsen som regel er misligholdt husleie.

Bakgrunn for utkastelser:

En utkastelse går ut på å fjerne den eller de personer som ikke har rett til å være i boligen. For at Namsmannen skal kunne behandle en sak må det foreligge et tvangskraftig tvangsgrunnlag.

Misligholdt husleie:

En husleiekontrakt kan være grunnlag for utkastelse når leien ikke er betalt ved forfall. Det må være en klausul i leiekontrakten som omhandler disse tilfellene. Før utleier kan gå til Namsmannen, må det sendes et spesielt varsel. Varselet må opplyse om at leietaker enten må betale skyldig husleie(pluss renter og omkostninger) eller flytte ut. 14 dager etter at varselet er sendt, foreligger det et "tvangskraftig tvangsgrunnlag"

I hele 85 % av utkastelsessaker er grunnlaget misligholdt husleie. Det kan være en del tilfeller hvor det også foreligger husbråk og forstyrrelser, men utleier velger gjerne kun å bruke misligholdt husleie, da dette er den raskeste måten å få kastet ut leietaker på.

Sentralt i dette grunnlaget er at leietaker kan betale den skyldige husleien med frigjørende virkning fram til utkastelsen blir gjennomført. Det som må betales, er skyldig husleie med renter og omkostninger som er påløpt på betalingstidspunktet.

Tidsbegrenset leiekontrakt:

Når leietiden er utløpt kan utleier kreve at leietaker flytter. Det forutsetter at det foreligger en tidsbegrensning i leiekontrakten, og at leietiden er ute. Det må være en klausul om dette i kontrakten. Før begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen, må det sendes flytteoppfordring og et varsel om at utkastelse vil bli begjært dersom leietaker ikke flytter frivillig. I dette tilfelle kan en ikke avverge at leietaker må flytte ut og det kan derfor være viktig å finne en alternativ bolig.

Oppsigelse:

Ved mislighold av leieavtalen kan utleier si opp leieforholdet. Det trenger ikke være skriftlig leieavtale. Eksempler på mislighold kan være husbråk og andre brudd på husordensreglene. Gjentatte mislighold av husleie kan også være gyldig grunn til oppsigelse. Dersom leietaker ikke skriftlig protesterer på oppsigelsen innen 1 mnd, vil den være tvangsgrunnlag for utkastelse. Oppsigelsestiden må være utløpt, og det må sendes et varsel om at utkastelse vil bli begjært dersom leietaker ikke flytter ut innen 14 dager. I disse tilfelle kan en ikke avverge at leietaker må flytte ut.

Før saken kommer til Namsmannen:

I de fleste tilfeller forfaller husleien med forfall den første i hver måned. Når husleien uteblir pleier de fleste utleiery å purre på husleien etter ca 10-14 dager. I purringen gis det gjerne 14 dagers frist på å betale. Utleier har ingen plikt til å gi en slik purring.

Dersom husleien fortsatt ikke blir betalt, sendes et spesielt varsel om at husleien med renter og omkostninger må betales innen 14 dager, i motsatt fall vil utkastelse bli begjært (§4-18 varsel) Dette varselet må sendes før utleier har anledning til å begjære utkastelse. Varselet sendes normalt 1 mnd etter at husleien forfalt, - men kan også sendes straks etter forfall. Når betalingsfristen etter dette varselet er utløpt, har utleier anledning til å begjære utkastelse for Namsmannen.

Bydel Østensjø:

Kort presentasjon av Bydel Østensjø og prosjektet:

Det karakteristiske ved bydelens boligmasse er at hovedtyngden består av en stor andel B/L leiligheter. I Manglerud området finner vi 3.277 leilighet – på Oppsalg Bøler- Bogerud området er det 5.962 leiligheter, - dvs en totalmengde på 9.240 – OBOS leiligheter. I tillegg har vi USBL tilknyttede lag. Andelen av 3-romsleiligheter er høy.

Bydelen har i dag en kommunal boligmasse tiltenkt vanskeligstilte på ca 450 enheter. 110 av disse finner vi i 2 kommunale blokker- de øvrige er innskutte boliger i den ordinære boligmassen. Bydelen har et par områder med selveierleiligheter. Mange av disse leilighetene leies i dag ut til sos. kontorets klienter. Vi har en stor privat utleier og OBOS som fortsatt har igjen noen utleieboliger etter å ha avvirket et tidligere utleieobjekt.

Innenfor denne boligmassen skal vi søke å finne løsninger i henhold til alle føringer og strategier.

Som vi ser har omfanget av utkastelser i Oslo økt. De senere årene har det vært tiltagende fokus på problemstillinger som bostedsløshet, - varsler om manglende betalte husleier og §4-18 varsler, - varsel om begjæringer om utkastelse og gjennomføring av utkastelser. Både Oslo kommune og staten arbeider nå for å oppnå en kraftig reduksjon av antall begjæringer og gjennomførte utkastelser som følge av strategien. Husbanken har bidratt med kompetansetilskudd for at kommunene skal kunne iverksette tiltak for å nå målene.

Før bydels sammenslåingen i 2004 hadde de 3 bydelene (Østensjø, Bøler og Oppsal) hatt ulik form for oppfølging av namsmannsaker. En av utfordringene i ny bydel og organisasjon var å finne fram til nye og felles rutiner for dette arbeidet.

Bydelen ønsket å følge oppfordringen fra statelig hold om å motvirke bostedsløshet. I forbindelse med statens målsetting om å redusere antall begjæringer om utkastelse med 50% og antall utkastelser med 30%, søkte Bydel Østensjø 21.04.05 Husbanken om kompetansetilskudd til prosjektet "Færre utkastelser – oppfølging av namsmannsaker". Et prosjekt som skulle sikre nye felles rutiner, en mer målrettet innsats mot beboere med restanseproblematikk, - og at dette arbeidet ble et satsingsområde i bydelen.

Husbanken innvilget prosjektet kompetansetilskudd for et år.

Målet med prosjektet har vært å utvikle gode rutiner og godt samarbeid både internt og eksternt for at bydelen skal ha et godt utgangspunkt for videre systematisk oppfølging av beboere med restanseproblematikk. I prosjektperioden har det i tillegg til fortløpende kontakt, oppfølging og registrering av alle begjæringer om utkastelser og tvangssalg, også vært jobbet for å få til erfaringsutveksling på tvers av bydelsgrensene, samt trekke inn Namsfogden og Boligbygg i arbeidet med felles målsetting. Det har vært avholdt månedlige møter med tema erfaringsutveksling med de 3 sentrumsbydelene. Videre har det blitt utarbeidet og implementert rutiner for tildeling og oppfølging av bydelens kommunale boliger.

Bydel Østensjø har siden oppstart hatt særlig fokus på kommunale leietagere med tanke på systematisk oppfølging for å forhindre begjæringer og utkastelse. Det vanskeligjorde arbeidet da Boligbygg sluttet å sende ut listen over §4-18 varslene våren 2006. Systematisk informasjon i forkant av en begjæring viste seg å være vesentlig for det forebyggende arbeidet.

Statistikk:

Antall begjæringer og utkastelser for bydel Østensjø:

	2004	2005	2006	2007 måltall
Begjæringer	248	209	93	124*
Utkastelser	29	26	22	20

Kilde: Bydel Østensjøs registreringer og tall fra Namsfogden i Oslo

*Stipulert tall. Har halvert antall begjæringer i 2004. Måloppnåelse er vanskelig å regne ut grunnet frafallet av tvangssalgene.

Antall registrerte tvangssalg:

Tvangssalg	2005 4mnd	2006 4 mnd	2007 1 kv.
Begjæring om tvangssalg	39*	29*	?
Begjæring om tvangssalg registrert på bydel	0**	12**	10**
Gjennomførte tvangssalg		4	0

*Kilde: I 2005 og 2006 tok Samarbeidsprosjektet –færre utkastelser ut statistikk på begjæring om tvangssalg. Det totale tallet på antall begjæringer om tvangssalg i 2006 og 2007 er ikke tilgjengelig.

** Bydel Østensjøs statistikk på mottatte og registrerte tvangssalg. Byfogden sender varsel til sosialtjenesten en måned etter at de har mottatt begjæring om tvangssalg, dersom saken ikke er løst.

Det har vært rettet forespørsel til Namsfogdens kontor om muligheten for å få tilsendt tallene på begjæringer om tvangssalg da de har betydning for utregningen av de ønskede måltall.

Vi må ta høyde for at en viss nedgang i antall begjæringer skyldes den nye borettslagsloven som trådte i kraft 15.08.05. Den medførte at borettslagene ikke lenger kunne sende begjæring om fravikelse til namsfogden på grunnlag av manglende innbetalte fellesutgifter. De måtte i stedet sende en begjæring om tvangssalg av boligen. Det er en mer omfattende og kostnadskrevende prosess

Statistikk over begjæringer og registreringer fra 2004 til 2006 i bydel Østensjø:

	Antall	Komm Bolig	Utleie	Eier	Stengte Totalt	Stengt Flyttet	Stengt Gjenåp	J.S 105	Kjente beboere	Ukjente beboere	Sinsen utleie
04	226* 248	76 33.6%	55	92	42 18.5%	29 12.8%	13	12	129 57%	98	5
05	209 39**	51 24.4%	70	81	52 24.8%	26 12.4%	26	07	139 66.5%	70	19
06	93***	25+1U 26.8%	61	-	25 26.8%	22 23.6%	03	02	68 73.1%	26	20 21.5%

*Bydel Østensjø registrerte 226 begjæringer om utkastelse. Tallene fra namsmannen ved årets slutt viste 248. Grunnet ulik praksis i de 3 bydelene ved sammenslåing til ny bydel Østensjø mangler 22 registreringer. Registreringene forholder seg til de 226 som er registrert.

**Ny borettslagslov. Samarbeidsprosjektet registrerer 39 begjæringer om tvangssalg. Disse ville tidligere vært registrert som begjæringer om utkastelse.

***Samarbeidsprosjektet registrerte begjæringer om tvangssalg de 3 første månedene i 2006, men vi har ingen tall for året som helhet.

J.S står for vårt kommunale boligområde bestående av 110 leiligheter.

Den nye borettslagsloven som kom høsten 2005 gjør det vanskelig å regne ut måloppnåelse. Høsten 2005 og våren 2006 supplerte det sentrale namsmannsprosjektet med tall over tvangssalgene. I vår bydel som har en meget stor prosentandel selveide borettslagsleiligheter må vi på bakgrunn av de tallene Samarbeidsprosjektet supplerte med for en 8 mnd periode, stipulere et tall over hvor mange leiligheter som gjennomsnittlig blir begjært tvangssolgt. Til tross for de uregistrerte tvangssalgene

viser tallene for øvrig en nedgang i antall begjæringer om utkastelse fra 248 i 2004 til 93 i 2006. For samme tidsperiode er tallet på utkastelser sunket fra 29 i 2004 til 22 i 2006. Så vi ser at arbeidet nytter. Tallene viser at 68 klienter/kjente av sosialkontoret er involvert i de totalt 93 sakene for 2006. Dette er en av utfordringene vi nå står over for. Prosjektet vil videre fokusere på oppfølgingsmetodikk for forebygging av husleierestanser hos beboere som er kjent ved sossialsenteret

Bydelens utgifter til husleierestanser:

	2004	2005	2006
Antall	125	146	106
Beløp	1.469.952	1.661.769	1.514.880

Utviklingen i husleierestanser, - begjæringer og utkastelser:

Totalt i bydel Østensjø	2004	2005	2006
Antall klienter registrert m/husleierestanse av sosialkontoret	125	146	106
Antall klienter m/begjæring dekket av sosialkontoret	29	58	22
Antall Begjæringer	248	209 39 Tvangsalg	93 ? Tvangsalg
Utkastelser	29	26	22

Oppsummering 2006:

- Ser vi på tallene for 06 fikk 106 klienter dekket sine husleierestanser av Østensjø sosialkontor.
- Totalt mottok bydelen 93 begjæringer om utkastelse. 22 av disse husstandene fikk dekket sin husleierestanse av sosialkontoret- ca 23.6%. 22 flyttet. ca 40 betalte selv sin restanse
- De øvrige 84 (106 -22)har oppsøkt sosialkontoret med en husleierestanse som de har fått dekket før saken ble sendt til Namsfogden
- 68 av totalt 93 saker involverer klienter/kjente av sosialkontoret, - dvs 73.1%
- 25 boliger ble stengt, - 22 flyttet og 3 leiligheter ble gjenåpnet. 23.6% av alle begjæringer dette året ender med stenging og utflytting
- 26 kommunale beboere mottok begjæring om utkastelse. Dette utgjør ca 27% av alle begjæringer i 06.
- 20 beboere hos Sinsen Utleieboliger i Oppsalvegen mottok begjæring om utkastelse. Dette utgjør ca 21,5 % av alle begjæringene.
- Det øvrige er hovedsakelig utleieboliger gjennom private eller utleiemegleren.
- I tillegg til de 93 begjæringene er det fulgt opp 12 tvangsalg. 4 beboere flyttet fra sin bolig i denne sammenheng.

Oppsummering 1 kv. 2007

Antall	Kjente	Ukjente	Stengt/ Flyttet	Stengt/ Gjenåp	Komm Bolig	Utleie Bolig
29stk	19	10	4	0	14	16-5S

- Bydel Østensjø har mottatt totalt 29 begjæringer om utkastelse i 1 kv. 07.
- 19 beboere som har mottatt begjæring om utkastelse er registrert som klienter /kjente av sosialtjenesten. 6 av disse beboere/klienter har fått hjelp av sosialtjenesten til å dekke sin husleierestanse, -5 som sosialhjelp og en som lån.
- 4 leieforhold er stengt og beboerne har flyttet. To er ukjent for sosialtjenesten og nytt bosted er derfor ukjent. Prosjektet har hatt telefon kontakt med beboer flere ganger før utkastelsen. En flyttet til hjemlandet og en til fengsel
- 14 begjæringer gjelder kommunale beboere (25 i hele 2006), og inntil Boligbygg igjen starter opp med §4.18 varslene er det vanskelig å drive systematisk forebyggende arbeid.
- 5 begjæringer gjelder leieforhold hos Sinsen Utleie i Oppsalvegen.
- 8 av namsmannsakene involverer barnefamilier.
- 17 klienter har tidligere også fått dekket husleierestanser av sosialkontoret.
- I samme tidsperiode er det registrert 10 mottatte begjæringer om tvangssalg. I forbindelse med det sentrale namsmannsprosjektet ble det bydelsvis rapportert antall tvangssalg. Østensjø bydel hadde i denne perioden gjennomsnittlig 7-8 registrerte tilfelle pr mnd. De fleste av disse ordnet selv opp før saken ble oversendt sosialtjenesten. Rapporteringen opphørte med prosjektets avslutning.

Østensjø sosialkontor har i samme tidsperiode registrert 33 utbetalte husleierestanser. 4 av disse er registrert som begjæringer/namsmannsaker. De øvrige 29 har fått hjelp til sin husleierestanse før saken har gått til namsfogden.

Gjengangere 2004:

9 gjengangere/klienter som er registrert på sosialkontorets liste over klienter med husleierestanser og som har hatt 2 eller flere begjæringer hver om utkastelse i 04

ID	Navn	Sak		
ID-70	Kvinne f.56 m/ 1 barn	13.01.04	11.10.04	14.06.05
ID-310	Kvinne f.72 m/3 barn	02.01.04	24.08.04	22.12.04
ID-397	Mann f.62	24.05.04	24.09.04	30.05.05
ID-432	Mann f.54 m/fam+4 barn	22.07.04	20.02.04	
ID-1978	Kvinne f.71 m/1 barn	13.05.04	23.11.04	20.07.05
ID-1984	Kvinne f.62 m/1 barn	13.05.04	07.10.04	
ID-2108	Kvinne f.78 m/1 barn	25.05.04	24.08.04	
ID-3023	Kvinne f.69 m/2 barn	28.06.04	24.11.04	10.06.05
ID-3618	Kvinne f.68 m/1 barn	11.05.04	11.08.04	

6 Gjengangere som er registrert med 2 eller flere begjæring om utkastelse uten å være registrert med husleierestanse på sosialkontoret i 04. Disse har betalt sine restanser selv.

ID-198	Kvinne f.62 m/3barn	02.01.04	24.05.04	15.10.04
ID-2180 P	Kvinne f.60 m/3barn	11.03.04	02.06.04	13.04.05

ID-345	Enslig mann f.64 psyk .problemer	02.01.04	22.07.04	Flytter
ID-2130	Kvinne f.66 m/2barn	03.09.04	21.12.04	
ID-2105	Kvinne f.66 m/1 barn	02.06.04	26.08.04	
ID-3097	Kvinne f.67 m/2barn	26.08.04	14.10.04	

6 huster ukjent for sosialkontoret er registrert med 2 begjæringer om utkastelse hver.

2 huster er registrert med 3 saker hver. (7 personer er reg. med 16 saker)

Samlet representerer 22 husstander 48 begjæringsaker.

Gjengangere 2005

Gjengangere som er registrert på sosialkontorets liste over klienter med husleierestanse og er registrert med 2 eller flere begjæringer om utkastelse i 05

ID-310	Kvinne m/3 barn f.72	20.07.05	11.10.05	
ID-423	Mann ugift f.74 -Y attføring	28.04.05	12.12.05	
ID-1882	Kvinne enke f.49 -Y. attføring	11.01.05	17.08.05	
ID-2034	Kvinne skilt f.36 - A.pensjon	29.03.05	21.12.05	05.08.04
ID-2108	Kvinne m/1barn f.78	22.03.05	11.10.05	
ID-2131	Mann ugift f.61 -Y.attføring	17.03.05	13.07.05	10.11.04
ID-2157	Mann ugift f.46	10.02.05	26.07.05	
ID-2830	Mann skilt f.63 m/2 barn	11.05.05	29.09.05	
ID- 3088	Kvinne skilt f.52	07.03.05	01.06.05	05.10.05
ID-3618	Kvinne ugift 1 barn f 68	11.08.05	06.12.05	
ID-178	Mann	00.03.05	21.12.04	18.05.04

Gjengangere som er registrert med 2 eller flere begjæringer uten å være registrert med husleierestanse på sosialkontoret

ID-3216	Kvinne skilt 1 barn f.59 Y.attføring	07.01.05	15.06.05	07.09.04		
ID-198	Kvinne ugift 3 barn f.62 Med. rehabilitering	26.05.05	15.11.05			
ID-2130	Kvinne skilt 2 barn f .66	10.02.05	22.09.05			
ID-2920	Mann se. 4 barn f.76 Med. rehabilitering	17.01.05	15.04.05	07.09.05	09.09.04	24.05.04
ID-102	W. H. Er samboer	11.01.05	22.04.05	22.07.05	25.05.04	
ID-4211	Mann ugift f.72 Sykepengar	08.02.05	13.07.05			
ID-1965	Mann skilt f.47 Uføretrygd	20.07.05	22.11.05			
ID-2105	Kvinne ugift 1 barn f.66 Uføretrygd	19.05.05	18.07.05			

- 7 ukjente er registrert med 2 begjæringer om utkastelse hver.
- 25 gjengangere er registrert med 53 saker

Gjengangere 2006

Gjengangere som er registrert på sosialkontorets liste over klienter med husleierestanse og er registrert med 2 eller flere begjæringer om utkastelse i 06

ID-15	Kvinne ugift 2 barn f.63 Y. attføring	11.04.06	25.08.06		
ID-1507	Kvinne sep f.65	30.03.05	28.06.06		
ID-2201	Kvinne sep. 1barn f.82 Med. rehabilitering	09.05.06	02.10.06		
ID-3287	Kvinne ugift 4 barn f.74 Overgangstønad	21.07.06	17.10.06		Flytter
ID-3618	Kvinne ugift 1 barn f.68	29.05.06	29.08.06		Flytter

ID-3934	Kvinne Sam.f.85	23.01.06	28.06.06	07.09.06	Flytter
ID-4224	Kvinne ugift 1barn f.69 Y.attføring	02.05.06	21.09.06		
ID-5702	Mann ugift f.74 a-ledig	12.05.06	22.08.06		

Gjengangere som er registrert med 2 eller flere begjæringer uten å være registrert av sosialkontoret med husleierestanse:

ID-198	Kvinne ugift 3barn f 62 Med.rehabilitering	18.07.06		
ID-2130	Kvinne skilt 2 barn f.66	13.03.06	07.06.06	20.09.06

2 hustander som ikke er kjent av sosialtjenesten har 2 begjæringer om utkastelse hver. Begge avslutter leieforholdet og flytter.

Til forskjell fra sentrumsbydelene ser våre gjengangere ut til å være enslige mødre med barn.

Prosjektet har tatt i bruk kartleggingsverktøy utarbeidet av Samarbeidprosjektet for å systematisere opplysningene og kartleggingen av de som mottar begjæring om utkastelse.. Dette arbeidet pågår og det er for tidlig å si noe om resultatene ennå. Hittil viser kartleggingen av gjengangerne at det er vesentlig enslige kvinner med barn

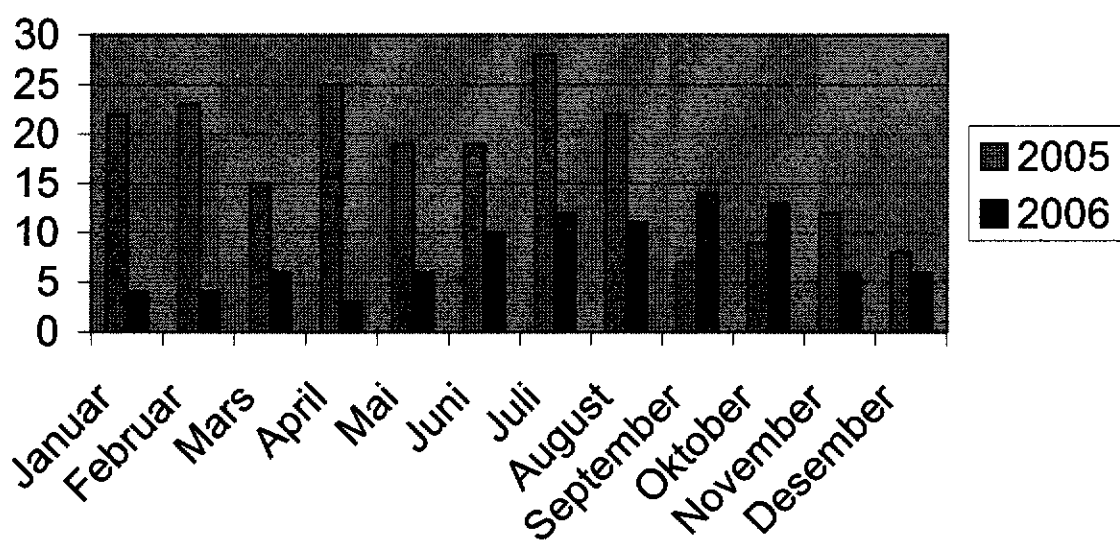
Kommunale beboere/leieforhold som er stengt:

Når det gjelder antall utkastelser i kommunal bolig har vi få kommunale leietagere som har mistet sin bolig.

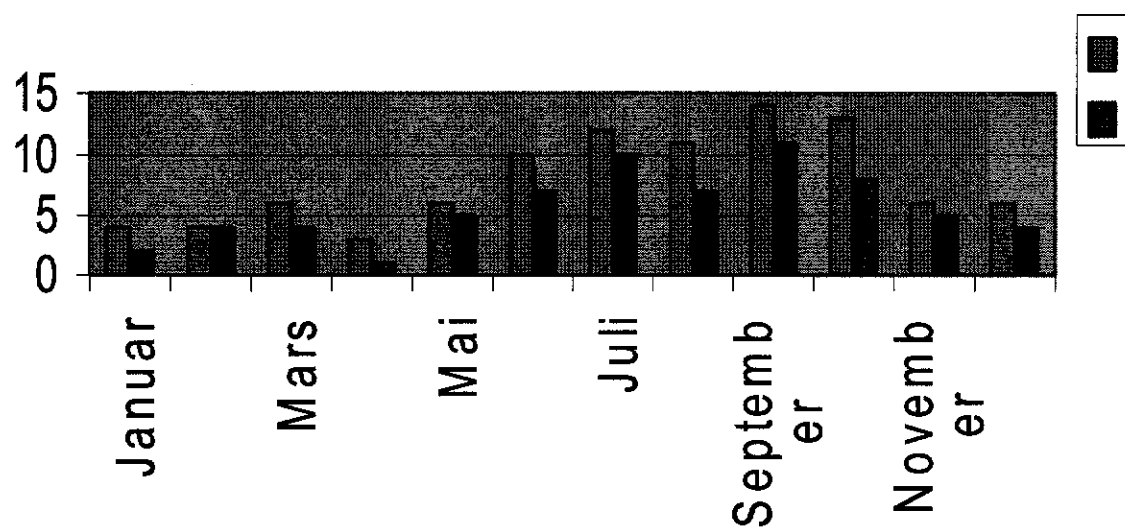
Av totalt 152 kommunale begjæringer om utkastelse i perioden 2004-2006 har 16 kommunale beboere flyttet fra sin bolig.

2007	1	Beboer var flyttet til hjemlandet og drev med ulovlig framleie
2006	1	Beboer ønsket og flytte nærmere sentrum og flyttet inn sammen med en venn da det ble vanskelig å bytte den kommunale leiligheten
	1	Beboer mistet sin Ungbo leilighet
2005	1	Kommunal beboer flyttet på mødre hjem
	1	Beboer flyttet sammen med en samboer
	2	Beboere flyttet ut av Oslo
	1	Flyttet til behandlingsinstitusjon
	1	Mistet sin bolig på Teisen Boliger
2004	2	Beboere/klienter mistet sin bolig/godt kjent av tjenesteapparatet/tilbudt bolig med bemanning
	1	Flyttet til annen bydel
	2	Flyttet tilbake til hjemlandet
	1	Flyttet til RG og ble senere bosatt i annen bydel
	1	Beboer mistet sin bolig grunnet ulovlig framleie.

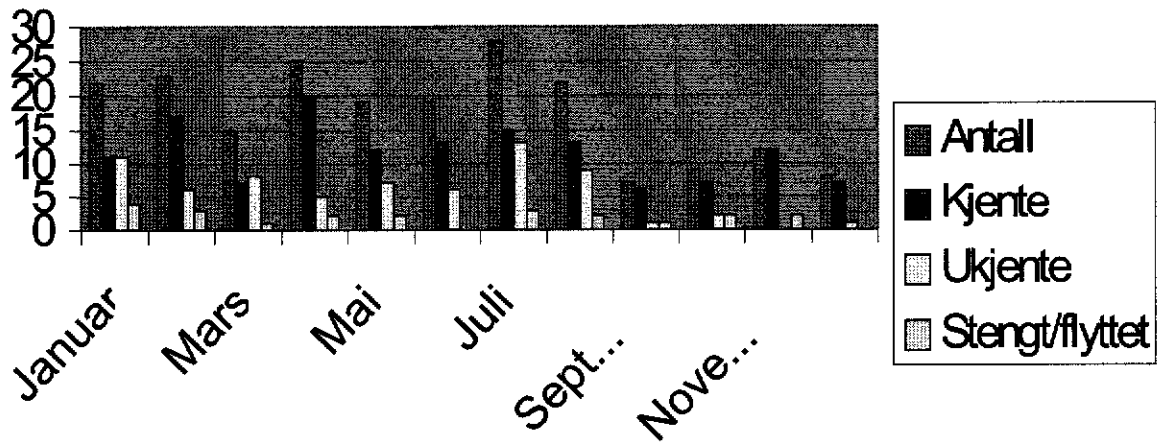
Antall nye namsmannsaker



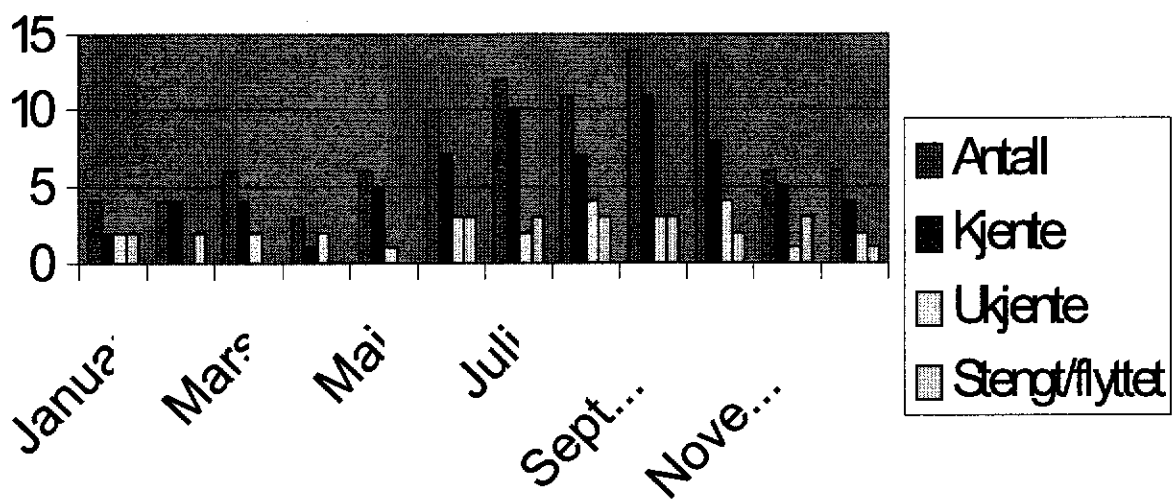
Antall nye/kjente namsmannsaker 2006



Oversikt 2005



Oversikt 2006



Våren 2006

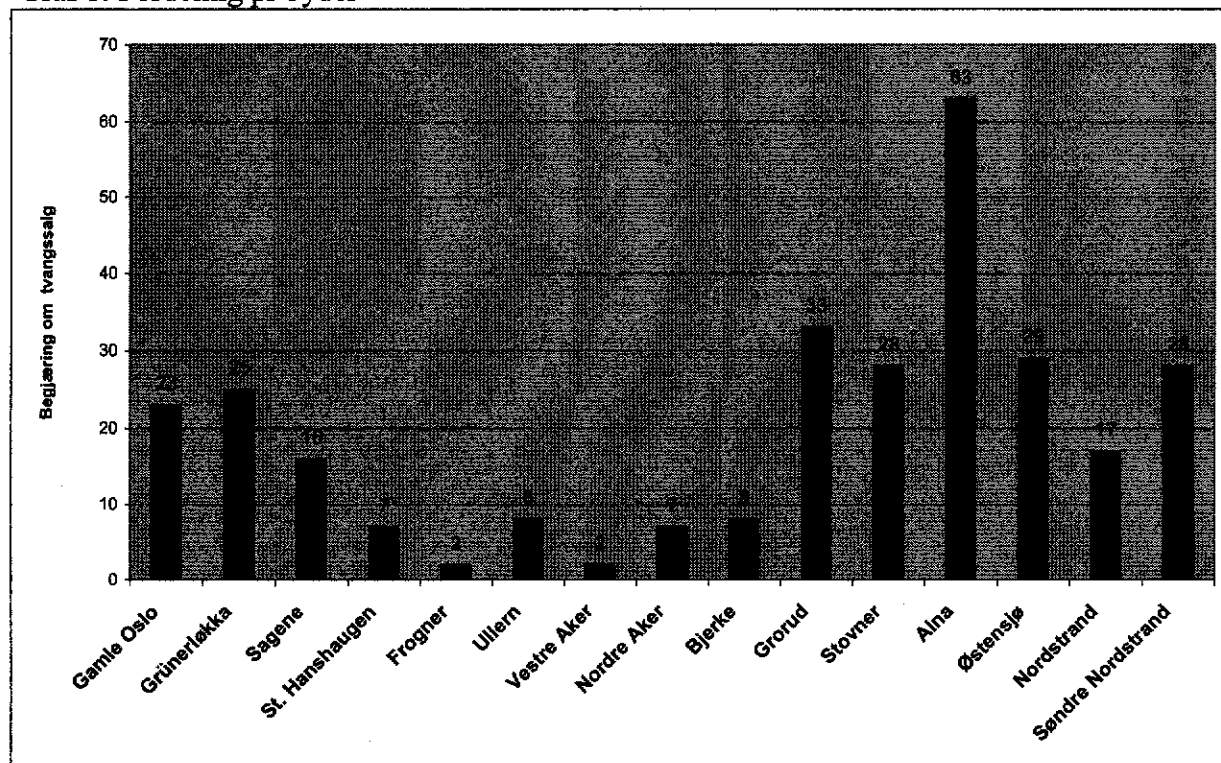
Tabell 1 nedenfor viser antall begjæringer om tvangssalg av borettslagsleiligheter i 2006 fordelt på måned og bydel.

Tabell 1: Begjæring om tvangssalg 2006 fordelt på bydel og måned

Bydel	Januar	Februar	Mars	April	2006
Gamle Oslo	3	7	8	5	23
Grünerløkka	10	5	5	5	25
Sagene	4	5	4	3	16
St. Hanshaugen	1	4	0	2	7
Frogner	1	0	1	0	2
Ullern	2	2	4	0	8
Vestre Aker	0	1	0	1	2
Nordre Aker	3	1	2	1	7
Bjerke	1	3	1	3	8
Grorud	13	7	9	4	33
Stovner	7	6	6	9	28
Alna	10	22	21	10	63
Østensjø	7	7	8	7	29
Nordstrand	3	6	5	3	17
Søndre Nordstrand	8	8	7	5	28
Totalt	73	84	81	58	296

Kilde: Samarbeidsprosjektet-Færre utkastelser

Graf 1: Fordeling pr bydel



Kilde: Samarbeidsprosjektet - Færre utkastelser

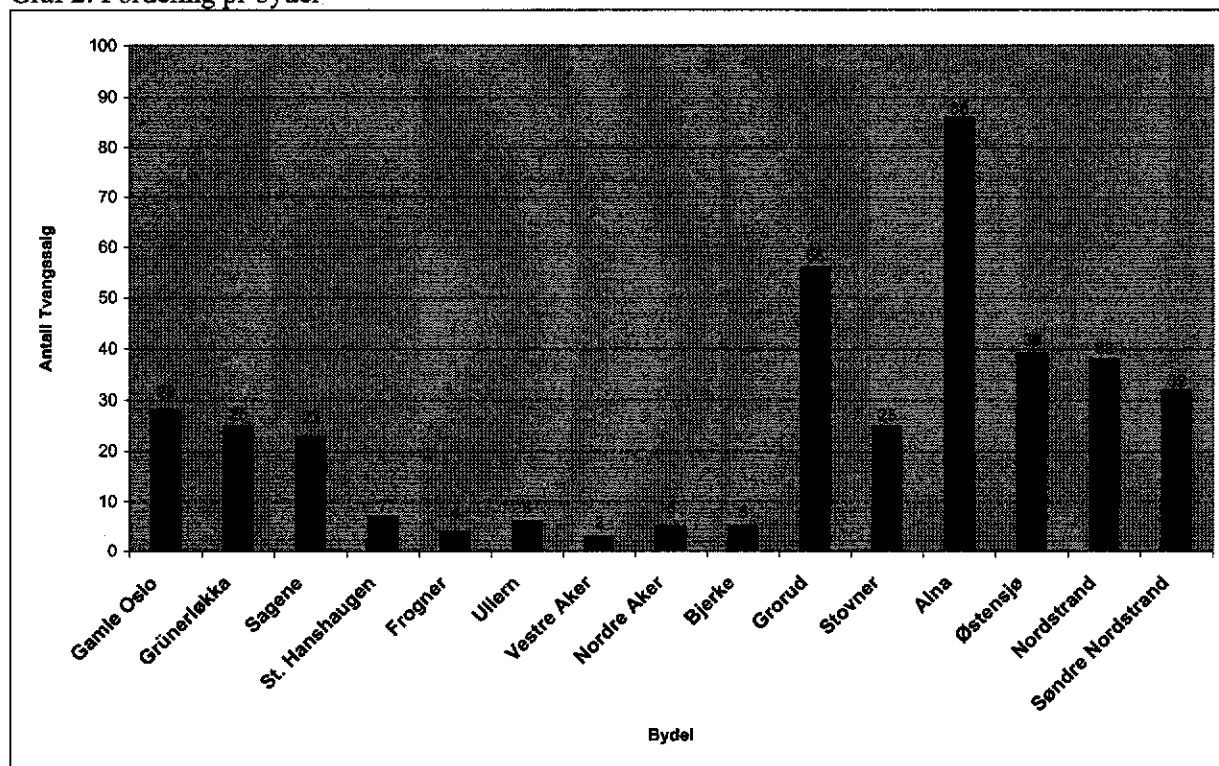
Høsten 2005

Tabell 2 nedenfor viser antall begjæringer om tvangssalg av borettslagsleiligheter i 2005 fordelt på måned og bydel.

Bydel	September	Oktober	November	Desember	2005
Gamle Oslo	6	11	8	3	28
Grünerløkka	6	10	4	5	25
Sagene	7	7	7	2	23
St. Hanshaugen	0	3	3	1	7
Frogner	2	0	2	0	4
Ullern	0	3	2	1	6
Vestre Aker	2	1	0	0	3
Nordre Aker	4	0	1	0	5
Bjerke	2	2	0	1	5
Grorud	10	18	20	8	56
Stovner	4	7	10	4	25
Alna	21	20	18	27	86
Østensjø	7	7	18	7	39
Nordstrand	8	14	12	4	38
Søndre Nordstrand	8	9	13	2	32
Totalt	87	112	118	65	382

Kilde: Samarbeidsprosjektet - Færre utkastelser

Graf 2: Fordeling pr bydel



Kilde: Samarbeidsprosjektet - Færre utkastelser

Utvikling av det boligsosiale arbeidet i bydel:

Samarbeid - internt og eksternt

Kommunale boliger og samarbeidet med Boligbygg:

Bydel Østensjø har ca 450 boliger beregnet på vanskeligstilte. 110 av disse ligger i 2 kommunale blokker på Skullerud. De øvrige kommunale boligene er plassert rundt om i den ordinære boligmassen i ulike B/L som innskutte leiligheter.

Som vi ser av statistikken har vi hatt en nedgang i begjæringer om utkastelse blant kommunale beboere fra 76 i 2004 til 51 i 2005 til 25 i 2006. I 2004 gjaldt 33.6% av det totale antall begjæringer beboere i den kommunale boligmassen. I 2006 utgjør den kommunale andelen av begjæringene 26.8%.

Bydelen ønsker å jobbe videre med systematisk oppfølging av leietagere i kommunale boliger, men samarbeidet med Boligbygg har det siste året medført spesielle utfordringer i og med at de sluttet å sende ut listen over 4-18 varsler fra april 2006. Dette har i stor grad vanskeliggjort det systematisk forebyggende arbeidet rettet mot de kommunale leietagerne. Tidligere ble alle beboere på denne listen oppringt slik som de som mottar begjæring om utkastelse. Svært mange begjæringer om utkastelse ble forhindret ved at beboerne selv klarte å betale skyldig husleie.

Prosjektleder har likevel hatt et tett samarbeid med saksbehandlerne på Boligbyggs innkreivingsavdeling. Normalt sett fungerer dette samarbeidet tilfredstillende, men det er tids og personavhengig.

For at bydelene aktivt skal kunne drive forebyggende arbeid rettet mot kommunale beboere for å forhindre begjæringer om utkastelse, er det ønskelig at Boligbygg gjenopptar rutinen med å sende ut 4-18 varslene med informasjon i forkant av en begjæring til den enkelte bydel. I samarbeid med sentrumsbydelene har en forsøkt å være pådriver i denne sammenheng.

Boligbygg inngår ikke nedbetalingsavtaler. Når det gjelder purringsrutiner kunne disse med fordel vært litt mykere, spesielt dersom det benyttes KID-nummer for feil måned. Dette kan medføre en begjæring om utkastelse. Eksempelvis kan husleien for desember være betalt, mens januar har uteblitt. Betaler beboer husleien i februar på tilsendt faktura, går denne til dekning av februar og januar blir stående igjen som et "hull". Når "hullet" har stått udekket lenge nok sendes leietager til namsmannen til tross for at påfølgende husleier er betalt. Beboer opplever som regel bare at de ligger en måned etter med husleien og stiller seg relativt uforstående til å bli sendt til namsmannen med de ekstraomkostninger dette medfører. Er begjæringen først sendt, må i tillegg hele restansen innbetales før saken kan trekkes. På dette viset blir det for enkeltpersoner med stram økonomi langt vanskeligere om ikke umulig å løse saken ved egen hjelp. Dette er en praksis en sjelden ser blant de private utleierne.

På samme vis er det for mange trygdemottakere (og det er mange av dem i den kommunale boligmassen) vanskelig å komme i forkant med husleieinnbetalingen. De betaler sin husleie ved hver trygdeutbetaling den 20 i hver mnd. På dette tidspunktet er de ca 3 uker etter forfall og har allerede opparbeidet seg 2 purregebyr som fordyrer husleien med 200-250 kr mnd. Får de så problemer med husleien en måned er vegen kort til en begjæring om utkastelse.

Samarbeidet med Namsfogdens kontor:

Det var som nevnt namsmannen i Oslo som tok initiativ til igangsetting av prosjekter for å få redusert antall begjæringer og utkastelser. Antall begjæringer var økende samt at de erfarte at flere og flere hjelpetrengende ble kastet ut av boligene sine. Et av ønskene namsmannen formidlet var en kontaktperson i hver bydel.

Samarbeidsprosjektet – færre utkastelser som ble finansiert av Shdir, startet i 2004 og ble avsluttet ved utgangen av 2006. De hadde i prosjektperioden nær tilknytning til namsfogden ved at

prosjektleder hadde kontor der. De supplerte gjennom prosjektperioden bydelene med mye nyttig og nødvendig informasjon. Nå som prosjektet er avsluttet er det en utfordring for bydelene og namsfogden å opprettholde kontakt som kan bygge videre på samarbeid om felles mål om å redusere antall begjæringer og utkastelser. Det er ønskelig at namsfogdens kontor fortsatt kan supplere bydelene med den nødvendige statistikk over antall begjæringer og utkastelser fordelt på bydel som tidligere.

Prosjektleder har gjennom flere år hatt et utstrakt og nært samarbeid med Namsfogdens kontor 2-3 ganger i uken. Gjennom dette samarbeidet følges begjæringene fra de mottas av sosialkontoret. Her innhentes informasjon om hvem som står som saksøker, berammingsdato og annet som kan være nødvendig for saken.

I samarbeid med Namsfogdens kontor og beboers eventuelle saksbehandler følges saken gjennom innstilling, stenging, gjeninnsetting, - til eventuelt løsøre lagres og tilslutt kastes fordi beboer ikke gjør krav på det etter stenging.

Prosjektleder har også fått være med Namsfogdens kontor, låsesmed og utleieryt på en vanlig stenging/utkastelsesdag.

Samarbeidet med bydel Grunerløkka, Sagene og Gamle Oslo:

Husbanken satte som en forutsetning da de innvilget Bydel Østensjø kompetansetilskudd til prosjektet, at bydelen etablerte et samarbeid med de 3 sentrumsbydelene (Sagene, Grunerløkka og Gamle Oslo) som allerede hadde etablert en særlig satsing i forhold til oppfølging av vanskeligstilte på boligmarkedet. Til tross for svært ulik organisering av arbeidet, har det vært avholdt månedlige møter og jeg mener bestemt vi har hatt glede og nytte av å dele og diskutere ulike erfaringer og problemstillinger. Prosjektleder har i tillegg fått delta i de allerede etablerte samarbeidsgruppene de 3 øvrige bydeler hadde etablert i forhold til Boligbygg så vel som Namsfogden.

Boligbygg og §4-18 varsler og tilsvarende samarbeid med private aktører i markedet.

Bydelen ønsker å jobbe videre med systematisk oppfølging av leietagere i kommunale boliger, men samarbeidet med Boligbygg har det siste året bydd på problemer fordi de sluttet å sende ut listen over 4.18 varsler fra april 2006. Dette har i stor grad vanskeliggjort det systematisk forebyggende arbeidet rettet mot de kommunale leietagerne. Tidligere ble alle beboere på denne listen oppringt på samme måte som de som mottar begjæring om utkastelse. Svært mange begjæringer ble forhindret ved at beboerne selv klarte å betale skyldig husleie i tide.

Informasjon i forkant er svært vesentlig for å kunne drive effektivt forebyggende arbeid. Tidlig intervensjon er et viktig virkemiddel for å jobbe kvalitativt godt og forebyggende. Dette gjelder for Boligbyggs leietagere så vel som for beboere som leier leilighet gjennom private utleieryt eller firma. I 2007 har andelen kommunale begjæringer så langt igjen vært stigende. 19 begjæringer på 5mnd mot 25 for hele 2006.

Bydel Østensjø har bare en stor privat utleieryt og det er Ragde eiendom v/Sinsen utleieryt.

Prosjektleder har i flere år uformelt samarbeidet med saksbehandler på innkreving. Det arbeides for å få til et mer forpliktende samarbeid/samarbeidsavtale spesielt rettet mot leietakere med kommunal garanti for depositum. 20 beboere som leier leilighet gjennom Sinsen eiendom mottok i 2006 begjæring om utkastelse mot 25 kommunale beboere i samme tidsperiode.

Sosialtjenesten:

På bakgrunn av de registreringer som er gjort i 2004- 2006 og som viser at en stor andel av begjærings sakene gjelder husstander som er registrert som klienter/kjente av sosialtjenesten, - har prosjektet i samarbeid med Sosialkontorets Bestillerenhet inngått en avtale om at hver saksbehandler plukker ut ca 5 klienter for spesiell forebyggende oppfølging når det gjelder husleieinnbetalinger. Dette for å undersøke om det vil ha innflytelse på det totale antall registrerte husleierestanser ved kontoret.

Prosjektleder har videre deltatt med ulike innlegg om arbeidet på team og fellesmøter. 13.06.07 avholdes et fagmøte i samarbeid med Boligkontoret for hele sosialtjenesten, med tema kommunale boliger til vanskeligstilte og oppfølging av beboere.

Det boligsosiale arbeidet fanger opp personer med høyst ulik bakgrunn og livserfaring. Det kan være løslatte fanger som skal tilbake til hverdagslivet etter korte eller lengre fengselsopphold, rusmisbrukere som utskrives fra behandlingsinstitusjoner, rusmisbrukere på metadon eller subutex, bostedsløse rusmisbrukere på hospits, nyankomne flyktninger, innvandrere, kvinner og barn på krisesentre, psykisk og somatisk syke. Boligsosialt arbeid omfatter mange brukere med dårlig helse, få egne ressurser og svak økonomi. Enkeltindividets forutsetninger for å fungere i egen bolig danner utgangspunktet for den boligsosiale innsatsen.

Det boligsosiale arbeidet er først og fremst avgrenset til tiltak og virkemidler som kan hjelpe mennesker som har vansker med å mestre sin bosituasjon. Å mestre sitt boforhold innebærer bl.a at en er i stand til å skaffe seg en bolig, og at en må og er i stand til å overholde sine forpliktelser i henhold til gjeldende regler og lover. Det betyr at beboer må mestre daglige gjøremål i boligen samt ha ferdigheter som gjør at han/hun kan omgås naboer og fellesskapet på en måte som blir akseptert. Dette er nødvendige ferdigheter beboer trenger for å kunne beholde boligen og unngå oppsigelse.

Avinstitusjonaliseringen og tilbakeføringen av personer til ulike former for oppfølging i egen bolig har medført nye og flere arbeidsoppgaver på det kommunale nivå. I sum har endringen i bolig- og sosialpolitikken ført til større belastninger ute i bomiljøene og et tilsvarende økt behov for hjelp og støttetiltak fra det offentlige. Vi ser en utvikling der stadig flere ressursvake mennesker forventes å kunne bo i egen bolig. Samtidig ser vi at en del beboere har omfattende behov og problemer uten at hjelpeapparatet er bygget tilstrekkelig opp for å kunne ivareta beboerens/ brukerens behov for hjelp og støtte.

Våren 2007 er det utarbeidet skriftelige rutiner i bydelen om behandling og tildeling av kommunale boliger til vanskeligstilte. Det er også arbeidet med oppdatering av mal for samarbeidsavtale om hjelpetiltak ved tildeling av kommunal bolig.

Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester - Fellesskriv til bydelene - 8/2006

Bydel Østensjø utarbeidet de første felles rutinene rundt arbeidet om begjæring om utkastelse allerede i april 2005. Gjennom prosjektet er disse rutinene ajourført i tråd med fellesskrivet.

Rutinene er godt implementert innenfor gjeldende organisasjonsstruktur. Boveileder var tidligere ansvarlig for registrering, kontakt og oppfølging av de beboere som mottok begjæring om utkastelse hvis beboer selv ikke tok direkte kontakt med saksbehandler ved sosialkontoret. I disse tilfellene samarbeidet saksbehandler og boveileder om den aktuelle saken.

Ved mottak av begjæring om utkastelse avklareres bydeltilhørighet, klientstatus og eventuell videreformidling til riktig bydel av ekspedisjonen ved sosialkontorets Bestiller enhet. De tar også kopi av begjæringen som videreformidles til aktuell saksbehandler og til Tiltakssenteret. Tidligere ble alle beboere oppringt, men ikke tilskrevet.

Et av kravene i fellesskrivet fra Byrådsavdelingen for velferd og sosiale tjenester er at bydelene skal sende brev med tilbud om råd og veiledning til leietagere som har mottatt varsel om begjæring/ fravikelse fra namsfogden innen 3 dager. Kopi av brevet sendes tilbake til namsfogdens kontor. Etter en uke anbefales det å ringe eventuelt gå på hjemmebesøk.

Alle beboere som mottar brev om begjæring om utkastelse eller tvangsalg blir nå tilskrevet og kontaktet på telefon. Unntaksvis er de klienter som allerede har søkt om hjelp til sin husleierestans ved sosialkontoret før mottak/ registrering av namsmanns brev. Kopi sendes Namsfogdens kontor. I praksis viser det seg at telefon og SMS er de mest virkningsfulle midlene for å oppnå kontakt. Normal arbeidsprosedyre er at brev og telefon brukes parallelt for å spare tid. Det er svært få beboere vi ikke oppnår kontakt med gjennom dette.

Utvikling av oppfølgingsarbeidet -10 utvalgte personer med gjentakende utkastelsesproblematikk

Tidligere så vi at de som selv eide sin bolig utgjorde ca 40% av de som mottok begjæring om utkastelse fra Namsfogden. Dette bildet endret seg ved innføringen av den nye borettslagsloven høsten 2005. Den medførte at borettslagene ikke lenger kunne sende begjæring om fravikelse til Namsfogden på grunnlag av manglende innbetalte fellesutgifter. De måtte i stedet sende en begjæring om tvangssalg av boligen. Siden bydelen ikke mottar informasjon over de beboere/boliger som nå blir begjært tvangsolgt har en ikke kunnet følge utviklingen til de beboerne som tidligere var registrert som gjengangere i denne gruppen

12 husstander ble registrert med 2 eller flere begjæringer om utkastelse i 2006.

Av disse 12 har:

- 1 beboer har fått forvaltning.
- 1 beboer betaler sine restanser selv og vil helst ikke ha noe med sosialkontoret å gjøre.
- 2 husstander som er ukjent for sosialtjenesten valgte å bruke depositumet til å dekke restansen for så å flytte.
- 1 beboer som hadde fått hjelp av sosialkontoret til å dekke flere restanser valgte å bruke depositumet for så å flytte ut av byen.
- 1 ble selvhjulpen og flyttet
- 1 flyttet etter at sosialtjenesten hadde dekket restansen fordi utleier ikke ønsket å gjeninnsette beboer grunnet flere påfølgende restansesaker.
- 1 beboer bodde i egen 4-roms leilighet og valgte å selge å flytte.

Det har derfor i løpet av prosjektperioden vært nødvendig å revidere listen over de 10 gjengangerne som skulle følges opp spesielt for å forhindre gjenntagelse.

Når vi ser på tallene fra 2006 viser de at 68 av 93 begjæringer involverer klienter/kjente av sosialtjenesten. Vi ønsker derfor å videreutvikle samarbeid og oppfølgingsmetodikk internt rundt personer med gjenntatte husleierestanser og/eller utkastelsessaker.

- Legge vekt på endringsarbeid og informasjon om system, lover, regler og rutiner i forbindelse med manglende innbetaling av husleier.
- Ta sikte på å hjelpe målgruppen til i økende grad å se konsekvensene av og ikke betale husleien i rett tid.
- Individuell oppfølging, samarbeidsavtaler ved inngåelse av nye kommunale leiekontrakter.
- Forvaltning
- Faste trekk
- Betaling av husleien direkte til utleier i de saker hvor beboer får hjelp av sosialtjenesten
- Økonomisk rådgivning

Avslutning:

Bydelen har gjennom prosjektet videreutviklet arbeidet med utkastelsessaker, dokumentasjon på området og det generelle boligsosiale arbeidet.

Hovedutfordringene framover er blant annet :

- Utvikle samarbeid og oppfølgingsmetodikk rundt personer med gjennsatte husleierestanser og/eller utkastelsessaker.
- Videreutvikle det formaliserte samarbeidet med Boligbygg og private utleiere.
- Videreutvikle det boligsosiale arbeidet i bydel

Juni 2007

Prosjektleder Torill Lieng

Vedlegg:

Historie:

Vil først få begynne med et lite stykke by- og bolighistorie, - fordi det er opprinnelsen til vår bydel: Den starter med byutvidelsen i 1948. Den påfølgende 20 års perioden var optimismens år, - en tid da drømmen om en ny moderne by endelig skulle virkeliggjøres. Bolignøden var stor og landet skulle bygges. Funksjonalismen kom med lys og luft, politiske og sosiale omveltninger kom med arbeiderpartiet og Gerhardsen og den norske boligmodellen tok form. En skarp klassestrid og en krig var tilbakelagt, og nye bysamfunn ble bygget på jomfruelig mark da de store områdene i Aker kunne tas i bruk. Det var da drabantby-Oslo begynte å vokse fram. Drabantby-Oslo startet med Lambertseter i 51. Etter Lambertseter fulgte i løpet av få år Manglerud, Oppsal/Skøyen og Bøler. Disse lå i ring rundt Østensjøvannet og dannet utgangspunktet for dagens Østensjøby.

Byekspansjonen førte til at i en ny ytre sone av byen fant forholdsvis store leiligheter, moderne utstyrt, med elektrisk oppvarming, sentralvarme og bad, med lys og luft. Her var boligene eid av beboerne i felleskap. Innefor lå den gamle byen, med små og til dels gamle leiligheter med lite av moderne varme og sanitærutstyr, mange med mørke bakgårder. Her var de fleste leietakere. Det har skjedd mye siden den gang.

Østensjøbyen -- består av 3 drabantbyer fra 50-60 tallet som ble bygget rundt Østensjøvannet - sør-øst for Oslo sentrum, - og som i dag har ca 42.500 innbyggere. Manglerud: Det begynte med Manglerud som ligger vest for Østensjøvannet. Sentralt i dag ligger drabantbyen Manglerud, nord og sør for denne ligger eldre småhusområder på Høyenhall og Abildsø/Lille Langerud. Vanskelig for oss å tenke på at rundt 1940 var dette langt ute på landet.

Boligbyggingen kom i de første etterkrigsårene. Den store utbyggingen kommer i perioden 1952-63 og omfattet 3200 leiligheter, vesentlig blokkbebyggelse og rekkehus. Området fikk sporveisforbindelse i 1957 (Lambertseterbanen) som senere ble til T-banen i 1966. Den store byggevirksomheten rundt 1960 avspeiles i at området har den høyeste andelen 3-roms leiligheter i byen. (43% mot 28 % i hele byen)

Bøler: Sør-øst for Østensjø vannet, grenser mot Manglerud i vest og Oppsal i nord. Boligbebyggelsen består av til dels eldre småhusbebyggelse på Ulsrud utbygd i 1920 årene da Østensjøbanen ble åpnet til Oppsal. En omfattende boligbygging tok til i området i 1954, beregnet på ca 10 000 innbyggere i ca 3000 leiligheter fordelt på boligblokker, høyhus og rekkehus. Området består av ca 1/3 småhus/rekkehus og 2/3 blokker -- mest lavblokker ispedd høyblokker. Østensjøbanen ble forlenget til Bøler i 1958 -- T-banen åpnet i 1967.

Østensjø: Bebyggelsen preges av småhusbebyggelse i nord, i skråningen opp fra Bryn. Denne startet allerede så tidlig som sist på 1800 tallet. Senere spredte den seg sør-øst over mot Østensjøvannet og Oppsal. Etter sammenslåingen mellom Oslo og Aker startet OBOS drabantbybebyggelsen på Godlia/Trasop og Oppsal i 1952-53. Byggingen fortsatte fram mot 60. Det betydelige innslaget av drabantbybebyggelse har gitt en stor andel av 3-4 romsleiligheter. (64% mot 47% for byen som helhet)

Innvandrerandelen ligger under bygjennomsnittet (13.5% mot 19% i ytre by +16,6 i indre)

Aldersfordelingen i befolkningen er preget av den korte utbyggingsperioden, - og andelen pensjonister er høy.

I 1990 årene var det en beskjeden befolkningstilvekst, dette hadde sammenheng med at bydelen i denne perioden hadde liten boligbygging.

Boligmassen generelt i bydelen:

Det karakteristiske ved bydelen er hovedtyngden av boligmassen, som består av en stor andel B/L leiligheter, - hovedsakelig i OBOS tilknyttede lag. I Manglerudområdet finner vi 3.277 stk leiligheter – på Oppsal- Bøler- Bogerud området er det 5.962 stk leiligheter, - dvs en totalmengde på 9.240 stk – OBOS leiligheter. Vi har i tillegg B/L tilknyttet USBL

For å illustrer /bruke et bilde og gir gjennomsnittsfamilien pr bolig 4 stk x 9.240 leiligheter så er det tilnærmet 40.000 beboere. Mangler totaloversikten over hvor mange boligområder bydelen har med selveierleiligheter, men vi har noen høyblokker v/Bøler T-banestasjon og et område på Skullerud . Mange av disse leilighetene leies i dag ut til sosialkontorets klienter.

Sinsen Eiendom er i dag den største private utleieren etter at de kjøpte de gamle betjeningsboligene til Oppsal sykehjem i Oppsalvegen 24-26 av Boligbygg høsten 04.

OBOS har fortsatt utleieboliger i Stallerudvegen

Åge Pettersen hadde tidligere et hybelbygg som brant i 04. Dette er ikke gjennoppbygget.