

Kommunalt eide boliger i borettslag

Erfaringer med samarbeidsutvalg

Forord

Denne rapporten er initiert av NBBL og har fått finansiering av Husbanken.

Prosjektet ble startet opp i NBBL i 2006 av rådgiver **Karoline Berg Maus** som har stått for igangsetting av prosjektet og innsamling av det kvantitative materialet.

Rådgiver **Kjersti Hammarqvist** har utført de kvalitative intervjuene, bearbeidet materialet og forfattet rapporten.

Seniorrådgiver **Kristin Helena Amundsen** har bidratt med innspill til prosjektet.

Vi takker alle boligbyggelagene som har svart på spørreundersøkelsen, og spesielt OBOS, USBL, Trondheim og Omegn Boligbyggelag og Nedre Buskerud Boligbyggelag som stilte opp på utdypende intervjuer.

Takk også til Oslo, Trondheim og Drammen kommune.

En særlig takk går til følgende personer som har blitt intervjuet i boligbyggelagene og kommunene:

OBOS:	Anni Broch/Morten Aagenes
USBL:	Henning Hoel
Trondheim og Omegn Boligbyggelag:	Egil Lyngen
Nedre Buskerud Boligbyggelag:	Steinar Kjærnli
Oslo Boligbygg KF:	Marit Jakobsen Leganger
Trondheim Eiendom:	Jan-Erik Roos
Drammen Eiendom KF:	Hege Fåsen

juni 2007

Kjersti Hammarqvist

Innhold

Forord	1
Innhold	2
1. Sammendrag.....	3
2. Bakgrunn	5
3. Datainnsamling.....	8
4. Juridiske andelseiere	9
4.1. Hvem er de juridiske andelseierne?	12
4.2. Kommunen som andelseier	13
5. Samarbeid	15
5.1. Samarbeidsutvalg.....	15
5.2. Uformelt samarbeid	18
5.3. Kontaktperson i kommunen.....	18
5.4. Saker som drøftes med kommunene.....	20
5.5. Kontakt mellom boligbyggelag og borettslag om kommunens andeler ...	20
6. Erfaringer med samarbeidsutvalg i Oslo, Trondheim og Drammen	22
6.1. Oslo kommune	22
6.2. Trondheim kommune	23
6.3. Drammen kommune	23
6.4. Organisering av samarbeidsutvalgene.....	24
6.5. Hva samarbeides det om?.....	24
6.5.1. Kommunenes kjøp og salg av boliger i borettslag.....	25
6.5.2. Tildeling av kommunale boliger	26
6.5.3. Boinformasjon	28
6.5.4. Booppfølging	29
6.5.5. Vedlikehold	31
6.5.6. Klagehåndtering.....	31
7. Boligbyggelagenes vurdering av samarbeidet med kommunene	33
8. Oppsummering av noen funn i undersøkelsen.....	36
Referanser	38
Vedlegg	39

1. Sammendrag

Formålet med dette prosjektet har vært å belyse boligbyggelagenes erfaringer med kommunen som juridiske andelseier, og se nærmere på samarbeidet mellom boligbyggelag og kommuner om de kommunalt eide boligene i borettslag. Datainnsamlingen har foregått ved bruk av en spørreundersøkelse som ble sendt til samtlige 91 boligbyggelag som er medlemmer i NBBL. I tillegg har det blitt utført kvalitative intervjuer med boligbyggelag og kommuner i Oslo, Trondheim og Drammen om deres erfaringer med samarbeidsutvalg.

Her presenteres noen av funnene i undersøkelsen:

- Kommunen er den viktigste juridiske andelseieren i boligbyggelagene og borettslagene. Kommunens boliger brukes hovedsakelig som utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- 13 (25%) av boligbyggelagene som har besvart undersøkelsen har opprettet samarbeidsutvalg. 39 (58%) av boligbyggelagene har et uformelt samarbeid med kommunene. 9 (17%) av boligbyggelagene oppgir at de ikke har noe form for samarbeid med kommunen.
- Boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg er noe mer fornøyd med samarbeidet enn de som baserer seg på et uformelt samarbeid med kommunen.
- Boligbyggelagene får relativt sjelden henvendelser fra borettslagenes styrever om saker som omhandler de kommunalt eide boligene.
- Viktige temaer som diskuteres i samarbeidsutvalgene er blant annet kommunenes strategier for kjøp og salg av boliger i borettslag, rutiner knyttet til tildeling av kommunale boliger, boinformasjon, booppfølging og vedlikehold.

- Fastlåste saker som omhandler enkelteleietakere i borettslag kan bringes inn for samarbeidsutvalget. Dette bidrar til at oppsigelser av leieforhold eller tvangssalg av kommunalt eide leiligheter reduseres.
- God kommunikasjon mellom boligbyggelag og kommuner har gitt begge parter bedre forståelse for hverandres utfordringer og arbeid.
- Etablering av samarbeidsutvalg har bidratt til økt samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner også utover møter i utvalget og samarbeidsutvalgets mandat.

2. Bakgrunn

Det er et politisk mål at alle skal bo godt og trygt. Dette er også en grunnleggende målsetting for boligbyggelagene. Norske Boligbyggelag forvalter i dag 360 000 boliger, hvorav 250 000 er i tilknyttede borettslag, og er en betydelig bidragsyter til at folk kan bo godt i landet.

Flere grupper faller utenfor boligmarkedet og trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe en bolig og holde på denne. Å tilrettelegge for at vanskeligstilte kan bo i ordinære bomiljøer er viktig for å bekjempe og forebygge bostedsløshet. At juridiske personer kan eie andeler i boligbyggelag og borettslag er et viktig virkemiddel i dette arbeidet. En juridisk person er for eksempel en kommune, et aksjeselskap eller en annen sammenslutning, i motsetning til en fysisk person som er et menneske (NBBL 2005). Det er nå ti år siden Stortinget vedtok at juridiske personer skal kunne sikre seg inntil 10% av boligene i borettslag. For kommunene betyr det tilgang til borettslagsboliger, som kan brukes som utleieboliger for vanskeligstilte.

Lovendringen som Stortinget vedtok 17.11.1997 førte til endringer i eierseksjonsloven med virkning fra 1. januar 1998 og borettslagslovene med virkning fra 1. januar 1999. Lovendringen, som går under betegnelsen 10-prosentregelen, gir juridiske personer rett til å være andelseiere i borettslag uten at borettslagene kan reservere seg mot dette i vedtektene.

Etter borettslagsloven (§ 4-2) defineres de juridiske personene som:

- staten,
- fylkeskommuner,
- kommuner,
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- stiftelser opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune med formål om å skaffe boliger,
- selskap stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Eksempler på sistnevnte er Frelsesarmeen og Kirkens Bymisjon som gjennom mange år har skaffet midlertidig botilbud til svært vanskeligstilte. Mange kommuner har latt sin boligmasse organisere i boligstiftelser. Loven åpner for at også kommersielle aktører som har avtale med kommunen kan gis rett til å erverve andeler etter 10-prosentsregelen. Eneste vilkår er at avtalen med kommunen må gå ut på at boligene skal stilles til rådighet for vanskeligstilte.

Vedtekter i borettslagene kan gi juridiske personer anledning til å eie ytterligere 20% av andelene. Maksimalt kan til sammen 30% av boligene i et borettslag eies av juridiske personer, 20% etter den frivillige ordningen og 10% etter den lovbestemte ordningen (NBBL 2005). Før lovendringen var det adgang til å dispensere fra maksimalregelen på 30%. Dette førte til at juridiske personer har fått rett til å eie 50%, og i enkelte tilfeller helt opp i 80%, av andelene i et borettslag. Denne adgangen er nå fjernet og 30% vil heretter være det maksimale eierskap som juridiske personer kan få i borettslag som er stiftet etter at ny lov trådte i kraft. De dispensasjoner som er gitt til juridiske personer under gammel lov blir imidlertid ikke berørt av den nye loven (NBBL 2005).

Lov om bustadbyggjelag

§ 4-1 Andelseigarane

- (2) Juridiske personar kan vere andelseigarar, om ikkje anna er fastsett i vedtektene.
- (3) Kvar andelseigar kan berre eige ein andel. Juridiske personar kan eige fleire andelar dersom det går fram av vilkår som er fastsette etter andre leddet.
- (4) Ein andelseigar i eit tilknytt burettslag kan vere andelseigar i bustadbyggjelaget utan hinder av vedtektene.

Lov om burettslag

§ 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

- (1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar: stat, fylkeskommune, kommune, selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune, selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

§ 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene

Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.

10-prosentregelen ble vedtatt som et sosialpolitisk virkemiddel ved at den skulle sikre kommunene en viss tilgang til boliger for vanskeligstilte. I tillegg skulle den være et virkemiddel til integrering av vanskeligstilte grupper i vanlige bomiljøer. Bakgrunn for lovendringen var at en del borettslag ga uttrykk at de ikke ville ha kommunale utleieboliger for vanskeligstilte grupper i bomiljøene. En del borettslag gikk inn for å vedtektsfeste at de ikke skulle ha juridiske eiere. Lovendringen møtte til dels sterk motstand fra boligbyggelagene og borettslagene. En del borettslag hadde dårlige erfaringer med kommunen som utleier til vanskeligstilte, og hevdet at kommunen ikke fulgte opp forpliktelsene sine og lot være å ordne opp i problemer som kunne oppstå med noen leietakere. Mange var også redde for at kommunen hovedsakelig skulle kjøpe opp boliger i de områdene hvor prisene var lavest og hvor også utfordringene i bomiljøene var størst.

For å imøtegå kritikken ble kommunene pålagt å bedre samarbeidet med boligbyggelagene og borettslagene. Dette førte til en ny paragraf i boligbyggelagsloven (§ 4-6) der kommunen pålegges å opprette samarbeidsutvalg hvis boligbyggelaget krever det. Hensikten var å skape en arena for kommunikasjon om eventuelle utfordringer ved å ha kommunale utleieboliger i borettslagene. I samarbeidsutvalget skulle boligbyggelagene få mulighet til å øve innflytelse på hvor kommunene foretok sine oppkjøp, og da særlig påse spredning til ulike boområder. I tillegg skulle boligbyggelagene kunne ta opp problemer som kan oppstå med enkelte kommunale leietakere (Ot.prp.nr 63 2001-2002).

Lov om bustadbyggjelag

§ 4-6 Samarbeidsutval

Dersom bustadbyggjelaget ber om det, skal juridiske personar som nemnde i burettslagslova § 4-2 som eig andel i eit tilknytt burettslag, vere med i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av leigeforhold i dei tilknytte burettslaga

3. Datainnsamling

Høsten 2006 ble det sendt ut et elektronisk spørreskjema til samtlige administrerende direktører i 91 boligbyggelag tilknyttet NBBL (se vedlegg). Spørreskjemaet besto av to deler. Den første delen gikk bredt ut og inneholdt spørsmål om de juridiske andelseierne i boligbyggelagene, med formål om å kartlegge hvem disse er. Den andre delen gikk inn på kommunen som juridisk andelseier og hvordan kommunene og boligbyggelagene samarbeider, og hvilke erfaringer som er gjort med samarbeidsutvalg. NBBL fikk inn 52 svar, det vil si at 60% av boligbyggelagene besvarte spørreskjemaet. De fleste lagene som svarte har juridiske andelseiere. Bare ett av boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen hadde ingen juridisk andelseiere. Sannsynligvis er det flere boligbyggelag uten juridiske andelseiere, blant de boligbyggelagene som ikke svarte på spørreskjemaet. Mange av disse er små lag i mindre kommuner. Det er rimelig å anta at de ikke har oppfattet undersøkelsen som relevant. USBL besvarte ikke undersøkelsen selv om de har juridiske andelseiere, men har bidratt til den kvalitative delen av undersøkelsen. Til sammen forvalter boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen, inkludert USBL, 289 969 boliger. Det utgjør 80% av det totale antall boliger (360 000) som er forvaltet av boligbyggelag som er tilknyttet NBBL.

I tillegg til den kvantitative datainnsamlingen i form av spørreskjema ble det gjennomført 7 kvalitative intervjuer for å utdype samarbeidet mellom boligbyggelagene og kommunene. Tre byer med omfattende erfaring med samarbeidsutvalg som samarbeidsform ble valgt ut; Oslo, Trondheim og Drammen. I alle byene ble det intervjuet representanter for samarbeidsutvalgene fra både kommune og boligbyggelag basert på en intervjuguide.

4. Juridiske andelseiere

Det ble i spørreskjemaet stilt spørsmål om hvor mange medlemskap i boligbyggelaget de juridiske personene har til sammen, og hvor mange boliger de juridiske personene eier. For hver bolig de juridiske personene eier må de ha et medlemskap i boligbyggelaget. En juridisk person kan ha flere medlemskap i boligbyggelaget enn boliger i borettslag, dvs. ikke-boende medlemskap.

Tabellen under viser antall juridiske medlemskap og antall boliger eid av juridiske medlemmer. Tallene viser hovedsakelig til det boligbyggelagene har oppgitt i spørreskjemaet som ble sendt ut i 2006. Tabellen viser også hvor stor andel av boligene som eies av juridiske personer i forhold til det totale antall forvaltede boliger i boligbyggelagene. Det totale antallet er hentet fra NBBLs årsstatistikk. Tallene i tabellen for OBOS, USBL, Trondheim og Omegn Boligbyggelag og Nedre Buskerud Boligbyggelag er samlet inn under de kvalitative intervjuene i 2007.

Boligbyggelag	Antall juridiske medlemskap i boligbyggelaget	Antall boliger eid av juridiske medlemmer	Totalt antall forvaltede boliger	Andel boliger eid av juridiske personer
Agder	70	45	1699	3 %
Alta	167	38	732	5 %
Askim og Omegn	85	85	900	9 %
Bodø	100	162	5451	3 %
Brønnøysund	10	10	74	14 %
Nedre Buskerud	Ikke oppgitt	748	10715	7 %
Eidsberg	39	28	900	3 %
Ensliges Landsforbund	12	12	567	2 %
Florø	31	29	453	6 %
Follo	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	6833	
Fredrikstad og Omegn	1537	230	4743	5 %
Gjøvik	50	40	3663	1 %
Halden	100	300	2175	14 %
Hamar	3356	229	4917	5 %
Hammerfest	100	100	1030	10 %
Haugalandet	4	3	46	7 %
Hetland	510	201	2874	7 %
Holmestrand og Omegn	34	110	1427	8 %
Horten	27	20	2962	1 %
Jæren	0	0	364	0 %
Kongsberg	20	20	1695	1 %
Kongsvinger og Omegn	251	162	3236	5 %
Kristiansund	102	50	1747	3 %

Kvinnherad	24	24	360	7 %
Larvik	80	80	4043	2 %
Levanger	33	18	656	3 %
Lørenskog og Skedsmo	470	Ikke oppgitt	13496	
Mosjøen og Omegn	202	79	869	9 %
Namsos	5	3	378	1 %
Narvik	160	110	1462	8 %
Notodden	25	24	676	4 %
OBOS	2234	1762	116432	2 %
Porsgrunn og Bamble	301	46	4360	1 %
Rakkestad	33	28	186	15 %
Ringerike og Omegn	178	38	1773	2 %
Risør	3	3	208	1 %
Rjukan og Tinn	20	19	601	3 %
Rygge	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	1735	
Sandefjord	20	71	4271	2 %
Sandnes	605	330	4048	8 %
Sarpsborg og Omegn	30	121	5193	2 %
Skien	515	439	5338	8 %
Sogn og Fjordane	500	220	1778	12 %
Stavanger	1187	713	10722	7 %
Stor-Bergen	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	8068	
Stord	130	72	879	8 %
Svolvær	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	410	
Trondheim og Omegn	Ikke oppgitt	609	16649	4 %
Tyssedal	6	6	159	4 %
USBL	Ikke oppgitt	291	15059	2 %
Verdal	10	10	865	1 %
Vestlandske	458	Ikke oppgitt	9564	
Ås	45	7	528	1 %
SUM	-	-	289 969	-

I følge svarene på spørreskjemaet har noen av boligbyggelagene flere boliger som eies av juridiske personer enn de har juridiske medlemskap. Ved nærmere samtale med noen av boligbyggelagene dette gjelder, kom det fram at noen lag har en annen praksis når det gjelder medlemskap av juridiske personer enn ved ordinære medlemskap. Et eksempel er Halden boligbyggelag, hvor kommunen betaler en kontingent på 20 000 kroner til boligbyggelaget pr år, men kommunen betaler ikke medlemskap knyttet til hver bolig de eier. Sarpsborg boligbyggelag opplyser at de siden spørreundersøkelsen ble utført har endret sin praksis og nå praktiserer ett medlemskap pr. bolig også for juridiske personer.

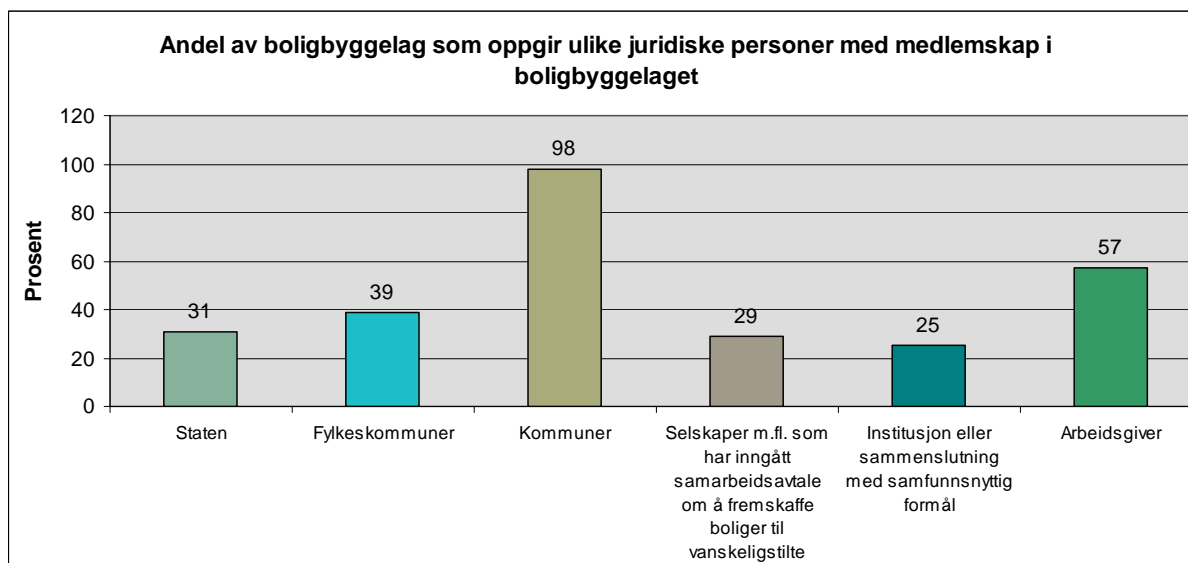
De fleste borettslag er såkalte tilknyttede borettslag. Et borettslag er tilknyttet dersom det av borettslagets vedtekter følger at andelseierne i borettslaget skal være andelseiere i et bestemt boligbyggelag (NBBL 2005). Når du kjøper bolig i

et av de tilknyttede borettslagene, må du også bli andelseier i boligbyggelaget hvis du ikke allerede er det. Ofte sier vi at en må melde seg inn i boligbyggelaget og at en dermed blir medlem i boligbyggelaget. Andelseier og medlem er her to ord for det samme. Når medlemmer i boligbyggelaget kjøper en bolig i et borettslag blir de også andelseier i borettslaget. Enkelte borettslag er ikke tilknyttet noe boligbyggelag. For andelseierne i disse borettslagene er det ikke noe krav til medlemskap i boligbyggelaget. Dette kalles frittstående borettslag, men borettslaget kan likevel benytte et boligbyggelag som forretningsfører. Også eierseksjonssameier kan benytte et boligbyggelag som forretningsfører. Boligselskap er en samlebetegnelse på tilknyttede borettslag, frittstående borettslag og eierseksjonssameier som bruker boligbyggelag som foretningsfører for sin virksomhet. Til sammen forvalter boligbyggelagene boliger i 4946 tilknyttede borettslag, 999 frittstående borettslag og 1317 boligsameier.

Spørreundersøkelsen viser at juridiske andelseiere er mest utbredt i tilknyttede borettslag. 98% (51) av boligbyggelagene som besvarte spørreundersøkelsen har juridiske personer som eiere i borettslagsboliger som er tilknyttet boligbyggelaget. Det vil si alle boligbyggelagene, uten om ett, Jæren boligbyggelag. 40% av boligbyggelagene oppgir å ha juridiske andelseiere i frittstående borettslag som de har forretningsførsel for, og 28% oppgir at de har juridiske andelseiere i eierseksjonssameier.

Hovedtyngden av boligene som eies av juridiske personer finnes i store borettslag, med over 100 boenheter.

4.1. Hvem er de juridiske andelseierne?



Alle boligbyggelagene som har svart at de har juridiske andelseiere (98%), har kommuner som andelseiere. Jæren boligbyggelag, som ikke har juridiske andelseiere, oppgir å ha hatt dialog med kommunen om kjøp av andeler i boligbyggelaget. Hele 57% av lagene som besvarte undersøkelsen har ulike arbeidsgivere som andelseier. Forutsetningen for at en arbeidsgiver kan være andelseier er at virksomheten skal leie ut boligene til sine ansatte. Videre er fylkeskommune og stat medlemmer i henholdsvis 39% og 31% av boligbyggelagene. 29% av boligbyggelagene som har svart på undersøkelsen har selskaper eller lignende som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune som medlemmer. Forutsetningen for at disse skal kunne være medlem i et boligbyggelag er at boligene skal stilles til rådighet for vanskeligstilte. I henhold til borettslagsloven § 4-3 kan også institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål eie andeler i borettslag. Formålet behøver ikke være å skaffe bolig, det er tilstrekkelig at formålet er samfunnsnyttig. Bestemmelsen kan derfor omfatte alt fra studentskipnader til kristne- eller humanitære organisasjoner som driver arbeid av samfunnsnyttig karakter. 25% av boligbyggelagene oppgir å ha slike institusjoner eller sammenslutninger som medlemmer.

4.2. Kommunen som andelseier

Spørreundersøkelsen viser at kommunen skiller seg ut som den juridiske andelseieren som forekommer hyppigst. Det er imidlertid stor forskjell på boligbyggelagene når det gjelder hvor mange kommuner som er andelseiere i laget. De fleste boligbyggelagene har bare én kommune som andelseier. Ett boligbyggelag, Sogn og Fjordane, oppgir å ha så mange som 16 kommuner som andelseiere.

Hvor mange kommuner samarbeider boligbyggelagene med?	Antall boligbyggelag
0 kommuner	1
1 kommune	32
2 kommuner	8
3 kommuner	6
4 kommuner	3
5 kommuner	1
16 kommuner	1

Kommunens andeler i borettslag brukes hovedsakelig til utleieboliger for 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" (NOU 2002:2).

Boligproblemene kan være midlertidige eller mer permanente og kan skyldes en rekke forhold som svak økonomi, endringer og kriser i privatlivet, diskriminering og ulike sosiale og helsemessige forhold (Thyness 2004). Blant de mange som sliter med å skaffe seg en tilfredsstillende bolig, er det vanlig å peke på grupper som enslige forsørgere, ungdom under etablering, flyktninger, personer med psykiske problemer, rusmisbrukere og funksjonshemmede. For dem med de aller dårligste boforholdene og som samtidig har svært lave inntekter, vil det i mange tilfeller være riktig å klassifisere dem som *bostedsløse*. De fleste av disse har likevel tak over hodet, i form av midlertidige løsninger hos familie eller venner,

opphold i tiltak i kommuner eller frivillige organisasjoners regi, hospitser eller ulike former for institusjoner, men vil være avhengig av både økonomisk hjelp og i mange tilfeller botiltak med oppfølging for å få en akseptabel boligsituasjon.

Kommunens ansvar for vanskeligstilte kommer blant annet fram i St.meld.nr.49 (1997-1998), Om boligetablering for unge og vanskeligstilte. Her står det:

"Kommunene har i følge lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunene er dessuten forpliktet til å skaffe et midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv og som er i en nødssituasjon. Dette innebærer at kommunene har et ansvar for å tilby hensiktsmessige boliger til personer som av økonomiske eller andre grunner ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd."

I en kartlegging fra 2000 oppgir kommunene at utleieboliger for grupper som defineres inn under begrepet "sosialt og økonomisk vanskeligstilte" utgjør i underkant av 35 000 på landsbasis (Brattbakk og Hansen 2002). I tillegg til boliger som er integrert i den øvrige bebyggelsen, hovedsakelig i borettslag, har kommunen heleide kommunale blokker. Det er en sentral målsetting i boligpolitikken at kommunale utleieboliger spres slik at vanskeligstilte på boligmarkedet kan integreres i vanlige bomiljøer. Kommunale boliger i vanlige borettslag blir sett på som et viktig tiltak her.

Det var de kommunale boligene for vanskeligstilte som protestene i forbindelse med innføringen av 10-prosentregelen var rettet mot. I engelskspråklige land benevnes dette ofte som NIMBY-effekten. Begrepet er en forkortelse for Not In My Backyard (ikke i min bakgård) og omhandler de situasjoner der naboer ikke ønsker at enkelte personer, av forskjellige årsaker, skal bli bosatt i deres nærmiljø. I følge rapporten "Kommunal bolig som strategi mot bostedsløshet" (Dyb 2004) er det generelt en voksende motstand mot kommunale utleieboliger for vanskeligstilte.

5. Samarbeid

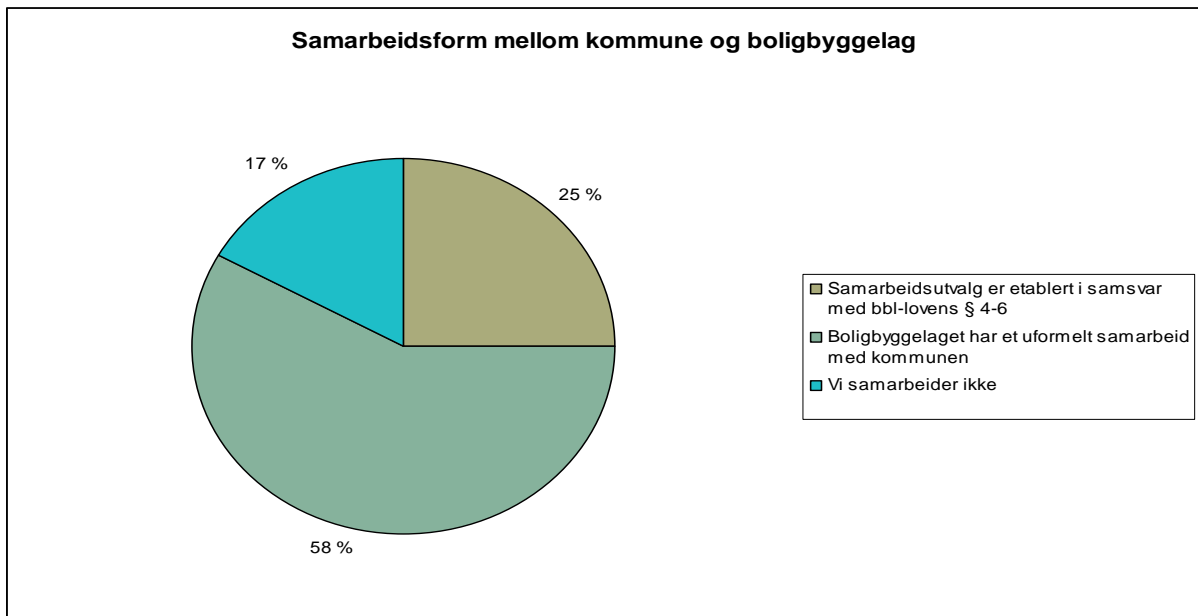
Historisk har det vært et nært samarbeid mellom boligbyggelagene og kommunene. I tiårene etter krigen hadde kommunene og boligbyggelagene samme mål; å sikre flere boliger i en situasjon med stor bolignød.

Boligbyggelagene skulle bygge boliger for "folk flest" til selvkost. Kommunenes rolle var å planlegge og tilrettelegge for boligbygging ved blant annet å stille byggeklare tomter til disposisjon. Endringene i boligmarkedet har ført til at boligbyggelagens rammebetingelser har endret seg. Boligbyggelagene er i dag mer markedsorientert, i konkurranse med mange andre private utbyggere. Mens boligbyggelagens hovedformål er å skaffe boliger til sine medlemmer, har kommunene et særlig ansvar for å skaffe boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. St.meld.nr.49 (1997-1998) påpeker behovet for fortsatt samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner om denne oppgaven:

"Boligbyggelagene har spilt en viktig rolle for å skape den gode boligdekningen vi har i dag. I de store byene der presset på boligmarkedet er stort, har boligbyggelag en betydelig andel av den nøkterne boligmassen til forvaltning. Selv om rammebetingelsene er endret, bør det fortsatt være mulig å skape et godt samarbeid mellom boligbyggelag og kommunen. Boligbyggelagene bør kunne anskaffe og forvalte utleieboliger i borettslag, i egne utleieprosjekter og i andre deler av boligmassen."

5.1. Samarbeidsutvalg

For å forebygge og løse problemer som kan oppstå når kommunen er andelseier i borettslag er det i boligbyggelagsloven lovfestet en ordning med opprettelse av samarbeidsutvalg mellom partene dersom boligbyggelagene ønsker det (§ 4-6). I samarbeidsutvalgene kan boligbyggelagene og kommunene blant annet drøfte hvor kommunen eventuelt bør foreta sine oppkjøp (ref. Ot.prp. nr. 63 2001-2002), rutiner for inn- og utflytning og hvordan kommunen best kan følge opp sine leietakere. Det kan også være aktuelt å drøfte hvordan utfordringer knyttet til enkelte leietakere bør løses (NBBL 2005).



13 (25%) av boligbyggelagene som har besvart undersøkelsen har opprettet samarbeidsutvalg. 39 (58%) av boligbyggelagene har et uformelt samarbeid med kommunen. De 9 (17%) boligbyggelagene som ikke samarbeider med kommunen oppgir ulike grunner til at det ikke eksisterer noe samarbeid. Noen ser ingen behov for samarbeid, andre sier at samarbeid ikke har fungert. Ett boligbyggelag, Bodø, oppgir at samarbeidsutvalg formelt sett er etablert, men at samarbeidet ikke fungerer på grunn av dårlig oppfølging både fra kommunen og boligbyggelagets side.

Boligbyggelagene har hatt ulik samarbeidstid med kommunene. Noen har hatt samarbeid med kommunen siden boligbyggelaget ble stiftet for 60 år siden, andre oppgir å ha samarbeidet kun de senere årene. De fleste har imidlertid hatt et relativt langvarig samarbeid med kommunen.

Når ble samarbeidsutvalget opprettet?	Antall boligbyggelag
1999	6
2000	2
2001	2
2002	2
2003	0
2004	0
2005	0
2006	1

Av de 13 lagene som oppgir at de har etablert samarbeidsutvalg med kommunen, svarer om lag halvparten at dette ble opprettet allerede da paragrafen (§ 4-6) om dette ble tilføyd boligbyggelagsloven i 1999.

De fleste lagene oppgir at samarbeidsutvalget møtes to ganger i året, men noen møtes oftere. I Oslo har utvalget hatt møter så ofte som seks ganger i løpet av et år. Ett lag, Ringerike og Omegn, opprettet samarbeidsutvalg i 2006 og hadde ennå ikke hatt noen møter da undersøkelsen ble sendt ut.

I overkant av halvparten av de 13 boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg oppgir at samarbeidsutvalget er formalisert i et eget mandat.

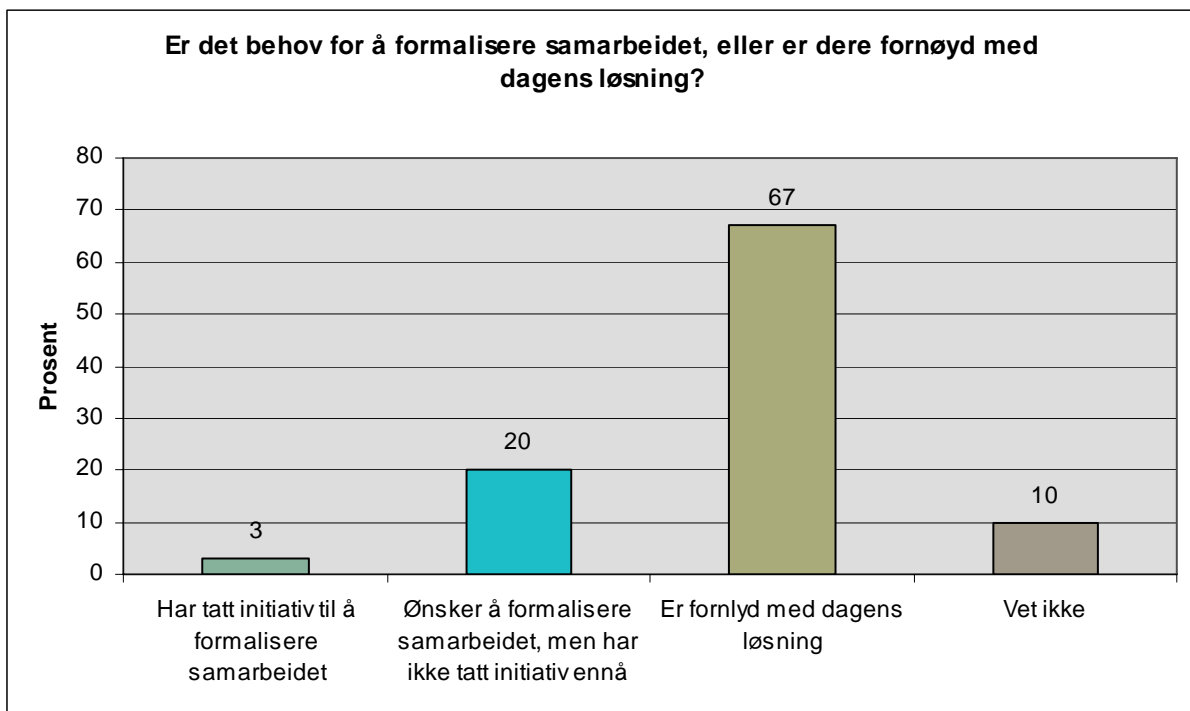
Har utvalget et eget mandat?	Antall
Ja	7
Nei	5
Vet ikke	1

Bare OBOS og USBL har foretatt en skriftlig evaluering av samarbeidsutvalget.

5.2. Uformelt samarbeid

Det uformelle samarbeidet foregår på ulikt vis, og med ulik frekvens. Noen saker kan tas over telefon, andre krever møter. Syv boligbyggelag oppgir at de aldri har kontakt med kommunen om deres andeler. Ett boligbyggelag oppgir å ha daglig kontakt med kommunen om deres andeler, ett oppgir ukentlig, mens to oppgir månedlig kontakt. De resterende boligbyggelagene gir svar som sjelden, ved behov og ad hoc.

Når det gjelder initiativ til de uformelle møtene, svarer 57 % at det er boligbyggelaget som oftest tar initiativ, mens 43 % mener initiativet er likt fordelt.

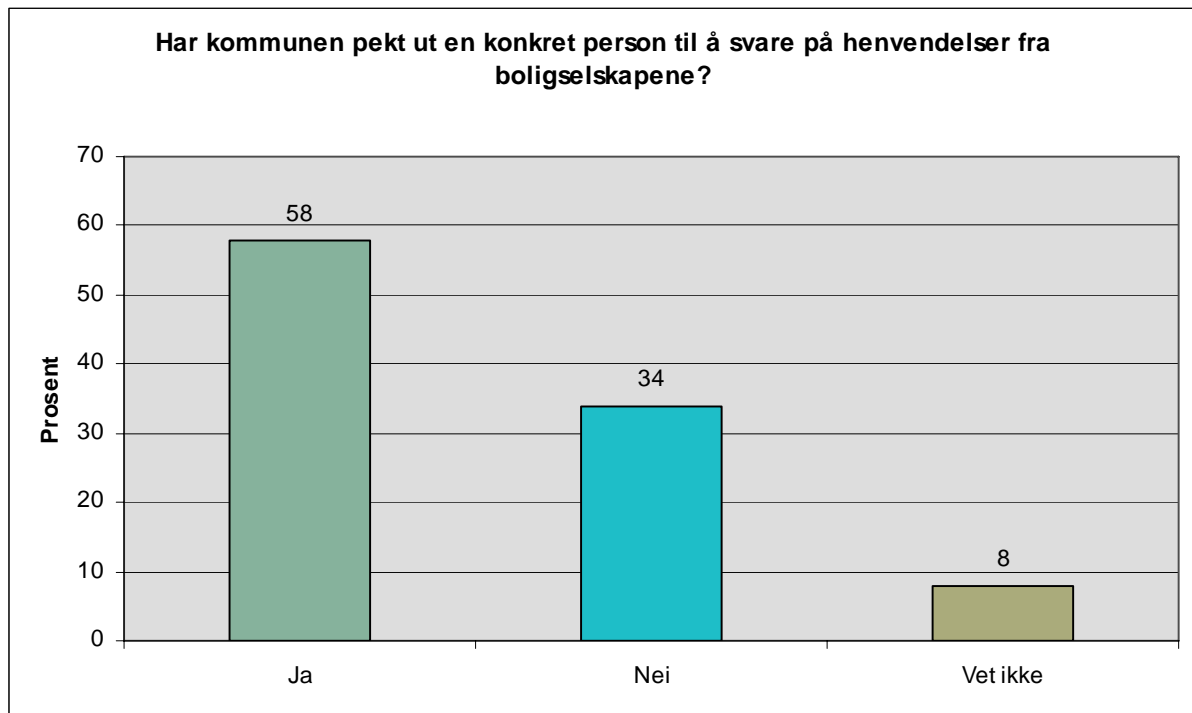


Hele 67% (20) av boligbyggelagene som ikke har opprettet samarbeidsutvalg er fornøyd med det uformelle samarbeidet med kommunen. Bare 20% (6) ønsker å formalisere samarbeidet, 10% (3) vet ikke og 3%, det vil si ett lag, Stord Boligbyggelag, har allerede tatt initiativ til å formalisere samarbeidet.

5.3. Kontaktperson i kommunen

Det er andelseieren som har ansvar for å følge opp eventuelle problemer vedrørende leietakere i borettslag. I følge lov om borettslag (§ 5-8) skal juridiske

personer som er andelseiere peke ut en kontaktperson som kan ta i mot meldinger fra borettslagene om bruken av boligen. Kontaktpersonen er blant annet forpliktet til å besvare skriftlige henvendelser fra borettslagene innen 10 dager. Denne ordningen er et av de tiltak som er gjort for å tydeliggjøre kommunens ansvar for sine leietakere i borettslag, og samtidig sikre at borettslaget har mulighet til en tilfredsstillende kommunikasjon med kommunen



58%, det vil si 30 av boligbyggelagene, sier at kommunen har pekt ut en konkret person til å svare på henvendelser fra boligselskapene. Omtrent 1/3 av lagene, 34% (17), sier at kommunen ikke har fulgt opp dette ansvaret. 8% (4) av boligbyggelagene vet ikke om kommunen har opprettet kontaktperson for henvendelser fra boligselskapene.

Én ting er at kommunen har oppnevnt en person, en annen er om denne informasjonen når fram til borettslagene. 73 % (23) av boligbyggelagene som kjenner til at kommunen har pekt ut en kontaktperson, sier at denne personen er kjent for borettslagenes styrer. 13 % (4) svarer at personen ikke er kjent for borettslagene, mens 13 % (4) av boligbyggelagene er usikre.

Lov om borettslag

§ 5-8 Andelseigarens ansvar

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.

5.4. Saker som drøftes med kommunene

De som ikke har opprettet samarbeidsutvalg har dialog med kommunen om de samme typer problemstillinger som de som har opprettet samarbeidsutvalg.

Begge gruppene er i dialog med kommunen både om overordnede, prinsipielle saker og enkeltsaker, dvs. saker knyttet til enkelte leieforhold. Eksempler på overordnede saker som nevnes av boligbyggelagene er:

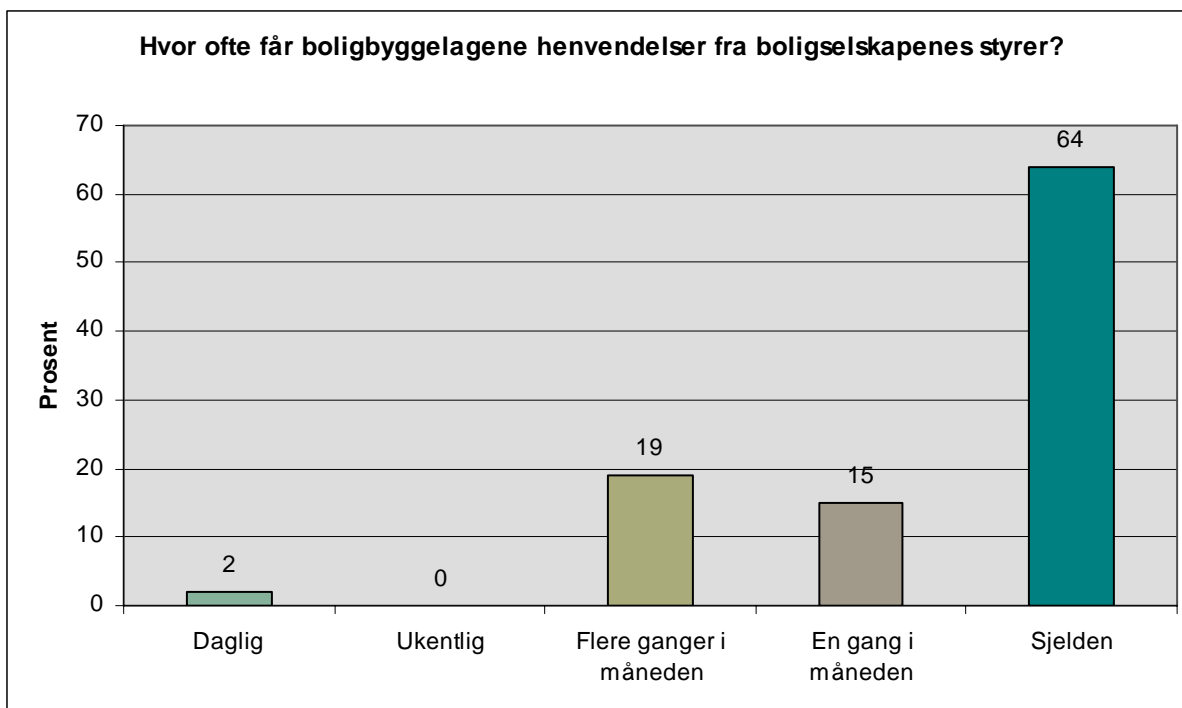
- Kommunens tildeling av leiligheter
- Kommunens vedlikehold av leilighetene
- Kommunens oppfølging av leietakere

Eksempler på enkeltsaker er:

- Husbråk
- Manglende overholdelse av husordensregler
- For mange personer boende i en leilighet i forhold til leilighetens størrelse

5.5. Kontakt mellom boligbyggelag og borettslag om kommunens andeler

For at borettslagene ikke skal få byrden ved å håndtere eventuelle utfordringer med kommunale leietakere alene, skal boligbyggelagene ha en viktig rolle i kontakten mellom borettslag og kommunen.



Så mange som 64% (33) av boligbyggelagene svarer imidlertid at de sjeldent får henvendelser fra borettslagets styrer om de kommunalt eide boligene. Under 20% (9) av boligbyggelagene får henvendelser flere ganger i måneden. Bare ett lag (2%) får daglige henvendelser om de kommunalt eide boligene. Dette kan tyde på at kommunikasjonen hovedsakelig går direkte mellom borettslagets styrer og kommunen. Det kan også bety at problemer ved å ha kommunale leietakere i borettslagene ikke er av stort omfang, eller at borettslagene klarer å hanske med dem på egen hånd uten å måtte ta kontakt med boligbyggelagene.

6. Erfaringer med samarbeidsutvalg i Oslo, Trondheim og Drammen

Utfordringer med boliger til vanskeligstilte er spesielt aktuelle problemstillinger i storby sammenheng. I storbyer finner vi ofte et mer heterogent sammensatt miljø enn i mindre kommuner, og større forskjeller i levekår. En større andel bor dessuten i borettslagsboliger. I storbyer er det derfor særlig viktig med gode samarbeidsforhold mellom kommunene og boligbyggelagene. I prosjektet er det sett nærmere på byene Oslo, Trondheim og Drammen, der det er opprettet samarbeidsutvalg. Boligbyggelagene i disse byene er OBOS og USBL i Oslo, Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) i Trondheim og Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) i Drammen. Tabellen under viser omfang av boliger som eies av juridiske andelseiere i disse boligbyggelagene.

Boligbyggelag	Antall boliger som eies av juridiske andelseiere		
	Kommunen	Andre	Totalt
OBOS	1460	302	1762
USBL	285	6	291
TOBB	567	42	609
NBBO	548	200	748

Som vi ser er kommunen den desidert største juridiske andelseieren i boligbyggelagene i de tre byene.

Kommunens andeler benyttes i all hovedsak til boliger for vanskeligstilte. Ansvarsdelingen i forhold til tildeling og forvaltning av boliger for vanskeligstilte varierer imidlertid mellom kommuner. Oslo, Trondheim og Drammen har valgt ulike modeller.

6.1. Oslo kommune

I Oslo Kommune er det det kommunaleide foretaket *Boligbygg Oslo KF* (*Boligbygg*) som eier og forvalter boligene. Boligbygg har ansvar for forvaltning, drift, utvikling og vedlikehold av ca 10 300 boliger. I tillegg til boliger for vanskeligstilte dreier dette seg om trygdeboliger, omsorgsboliger og noen personalboliger. Av disse er omtrent 6550 i kommunalt eide gårder, 2275 er andeler i borettslag og 1340 i selveierseksjoner (Oslo Boligbygg KF 2006).

Boliger tilknyttet OBOS og USBL utgjør flertallet av boligene i borettslag, men Boligbygg har også andeler i flere frittstående borettslag. I tillegg leier Boligbygg noen boliger. Boligbygg har ansvar for kontraktskriving, boinformasjon og fysiske bomiljøtiltak, mens det er *boligkontorene* i Oslos 15 bydeler som har ansvar for behandling av søknader om kommunal bolig, tildeling av boligen og booppfølging. *Helse- og velferdsetaten* har ansvar for kompetanseutvikling innen kommunens helse- og velferdstjenester. Etatens rolle er å legge til rette for bydelenes arbeid og være pådriver for faglig utvikling.

6.2. Trondheim kommune

Trondheim kommune hadde i 2006 3 940 utleieboliger. Omtrent 40 % av disse er i borettslag. I tillegg til Trondheim og Omegn Boligbyggelag er OBOS, gjennom oppkjøp av eiendomsforvalteren Basale i Trondheim, forvalter for en del av disse boligene. Kommunen har også andeler i frittstående borettslag. Det er *Trondheim Eiendom* som har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale boliger. Søknad om bolig leveres til en av *Helse- og velferdstjenestens* distriktskontorer, som er lokalisert i Trondheims fire bydeler. Kontorene kommer med en anbefaling som sendes videre til *boligheten* i kommunen som står for tildelingen. Det er også Helse- og velferdstjenesten som gir oppfølgingstjenester, blant annet innenfor rus og psykiatri, dersom leietakeren har behov for det.

6.3. Drammen kommune

Drammen kommune har i dag 1100 boliger for utleie. Av disse er omtrent 50 % i borettslag. Det er det kommunaleide foretaket *Drammen Eiendom KF* som administrerer utleien til beboerne. Tildeling av bolig skjer fra *boligtjenesten* i nært samarbeid med kommunens øvrige hjelpeapparat. Representanter fra de ulike etatene innenfor sosialtjenesten, psykiatri, rus og omsorg og introduksjonssenter for utlendinger danner et tverretattlig tildelingsteam som på faglig grunnlag tildeler boliger.

6.4. Organisering av samarbeidsutvalgene

I Oslo har OBOS og USBL valgt å ha ett felles samarbeidsutvalg med Oslo kommune. Samarbeidsutvalget ble opprettet i september 2001 etter oppfordring fra boligbyggelagene. Samarbeidsutvalget er organisert i form av et hovedutvalg og et underliggende arbeidsutvalg. Oslo kommune har ivaretatt sekretærfunksjonen og ledet utvalget fra oppstarten. Oslo kommune er i dag representert med Boligbygg Oslo KF og Helse- og velferdsetaten. Møtefrekvensen har vært to møter årlig i hovedutvalget og fire i arbeidsutvalget.

I Trondheim har TOBB og Trondheim kommune hatt et samarbeidsutvalg siden november 1999. Møtefrekvensen skal i følge mandatet være minst ett møte i året. I praksis møtes samarbeidsutvalget 2-4 ganger i året. I utvalget sitter en representant for Boligetaten i Trondheim kommune, en representant for TOBB, og en representant for TOBBs styre, opprinnelig oppnevnt av borettslagene. Det er boligbyggelaget som er sekretær for utvalget.

Samarbeidsutvalget i Drammen ble opprettet i 1999. Drammen kommune representeres med daglig leder for Drammen Eiendom KF og sosialsjefen i kommunen. Boligbyggelaget representeres med tre representanter, hvorav en ivaretar sekretærfunksjonen for utvalget. I tillegg oppnevner boligbyggelaget en representant for borettslagene. I følge mandatet for samarbeidsutvalget tas det sikte på å gjennomføre 3-4 møter i utvalget i året. Under intervju med kommunen og NBBO ble det imidlertid opplyst om at det vanligvis ble holdt ett møte i halvåret.

6.5. Hva samarbeides det om?

I alle de tre byene er det utarbeidet mandater for samarbeidsutvalget. Mandatene er i hovedsak likelydende. Alle mandatene framhever at samarbeidet skal sikre integrering og utvikling av gode bomiljøer gjennom å unngå opphopning av andeler eid av kommunen i enkelte boområder. Utvalgene skal derfor bli orientert om og gis mulighet til å drøfte strategi for kommunalt kjøp av andeler. I tillegg til å diskutere formelle og generelle sider ved leieforholdet åpner mandatene også for å behandle spørsmål knyttet til enkelte leieforhold etter anmodning fra boligbyggelag eller borettslag. Det er bare mandatet for

samarbeidsutvalget i Oslo som sier at rutiner for oppfølging av kommunale leieboere skal drøftes. Samarbeidsutvalget i Drammen er det eneste som spesifiserer at samarbeidsutvalget også skal kunne være organ for å ta opp andre spørsmål relatert til boliger som forvaltes av boligbyggelaget og som kommunen har interesser i.

6.5.1. Kommunenes kjøp og salg av boliger i borettslag

Boligbyggelagene får gjennom samarbeidsutvalgene en viss oversikt over kommunens plan for oppkjøp av boliger i borettslag. I Oslo og Trondheim uttaler boligbyggelagene seg om kommunenes oppkjøpsstrategi, men en generell oppfatning er at deres ønsker i begrenset grad blir tatt hensyn til i praksis. Dette forklares av OBOS og USBL i Oslo med at til tross for gode intensjoner fra kommunen om spredning av boligene, setter boligprisene begrensninger for hvor kommunen kjøper seg inn. NBBO i Drammen sier at de i liten grad har lagt seg opp i kommunens oppkjøpsstrategi. Dette bekreftes av kommunen. I henhold til kommunens boligsosiale handlingsplan skal de kommunale boligene spres over hele byen, men i praksis får boligbehovet sammenholdt med eiendomsmarkedet til enhver tid betydning for hvilke boliger som kjøpes og hvor de ligger. I Oslo solgte Boligbygg i 2006 eiendommer for 363 millioner kroner (Oslo Boligbygg KF 2006). I følge årsrapport for 2006 for Boligbygg var det hovedsakelig store kommunale komplekser i bydeler med overvekt av kommunale boliger som ble solgt, slik at kommunen kunne investere i mer egnede boliger som er bedre tilpasset beboernes krav og behov. I alle de tre byene har kommunene for tiden et økende behov for store leiligheter. Kommunene selger små leiligheter og invester i leiligheter som er tilpasset store barnefamilier (4-5 roms).

Et forslag om endring av borettslagsloven og eierseksjonsloven er nylig sendt på høring. Forslaget innebærer at kommunen, og andre juridiske personer som har i oppgave å framskaffe boliger til vanskeligstilte, skal kunne selge en borettslagsandel til leier av boligen uten at forkjøpsretten kan gjøres gjeldene. Lovendringen vil være til fordel for kommunale leietakere som ønsker å kjøpe boligen de leier av kommunen. Slik det er i dag, vil kommunens salg av leilighet til leietaker utløse forkjøpsretten, og kommunens leietaker kan miste leiligheten

til en person som har forkjøpsrett gjennom sitt medlemskap i boligbyggelaget. For kommunale leietakere som får muligheten til å kjøpe egen bolig er det en fordel at de kan bli boende i samme bomiljø. For boligbyggelagenes medlemmer betyr imidlertid lovendringen en innskrenking av muligheten til å benytte seg av forkjøpsretten, som er en av de viktigste fordelene ved å være medlem i et boligbyggelag. Mange boligbyggelag er derfor skeptisk til en slik lovendring.

6.5.2. Tildeling av kommunale boliger

Det har de siste årene skjedd en avvikling og nedbygging av institusjoner innenfor en rekke sektorer, særlig innen rusomsorgen og psykiatrien. Dette har ført til en større etterspørsel etter kommunale boliger for disse gruppene, og at beboerne i kommunale boliger utgjør en mer ressurs svak gruppe. Tidligere snakket man om manglende "boevne" hos de beboerne som hadde vanskeligheter med å fungere i et bomiljø, ofte på bakgrunn av psykiske eller rusrelaterte problemer. I alle tre kommunene gis det inntrykk av en viss grad av prioritering mellom søkere av kommunal bolig for å unngå at de mest vanskeligstilte beboerne plasseres i borettslag. I Trondheim kommunes boligprogram for 2005-2008 refereres det til bystyrets vedtak 22. juni 2005 hvor det står at:

" Ordinære kommunale boliger og borettslagsleiligheter skal derfor i all hovedsak benyttes til personer uten kjente, atferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene. Husstander med slike problemer skal primært samlokaliseres i et utvalg av heleide kommunale bygg."

Kommunene i Oslo, Trondheim og Drammen legger vekt på at de er avhengige av et godt forhold til borettslagene for å få tilgang på boliger til sine søkere. Dersom det blir alvorlige problemer med en leietaker kan det ende med tvangssalg, og kommunen mister dermed en leilighet.

I borettslag er det et grunnleggende prinsipp om brukereie, dvs. at eieren skal bruke boligen selv. Fordi borettslagsloven baserer seg på prinsippet om brukereie, er det begrensninger på andelseiers overlating av bruk til andre. Unntak er for juridiske andelseiere som i følge borettslagsloven (§ 5-6), har en

ubetinget rett til å overlate boligen til andre (bruksoverlating). Det er ingen tidsbegrensninger på juridiske personers bruksoverlating. For borettslaget og bomiljøet kan det være en fordel med et langt og stabilt leieforhold (NBBL 2005).

Selv om juridiske andelseiere har en rett til å leie ut boligen er det lovbestemt at det må søkes om godkjenning av brukeren fra borettslagsstyret. Dette gjøres ved at det sendes søknad til borettslaget, som så har 30 dager på seg til å akseptere leietakeren. Bakgrunnen for regelen er at borettslaget skal ha mulighet til å foreta en vurdering av den personen som andelseieren ønsker å overlate bruken til (NBBL 2005). Borettslaget kan nekte godkjenning dersom det er forhold ved brukerens person som gir borettslaget saklig grunn til det. Saklig grunn kan for eksempel være at styret i borettslaget kjenner til at leietakeren er en notorisk bråkmaker. Borettslagsstyrene får imidlertid oppgitt lite informasjon om beboeren som skal flytte inn i leiligheten, hovedsakelig begrenser dette seg til navn og antall personer som skal bo i leiligheten. Årsaken til at vedkommende har fått tildelt kommunal bolig er taushetsbelagt informasjon.

Ingen av boligbyggelagene mener kommunens taushetsplikt er til hinder for samarbeidet. Når det kommer opp saker i samarbeidsutvalget som gjelder enkeltpersoner fokuseres det på hvordan kommunen og boligbyggelaget kan løse problemene. Hva som er bakgrunnen for at beboeren har problemer er ikke relevant. Kommunene opplever imidlertid at enkelte borettslagsstyrer ønsker mer informasjon enn det de får oppgitt i forbindelse med søknad om godkjenning av nye leietakere. De opplever også enkelte tilfeller av at borettslag forsøker å nekte godkjenning på usaklig grunnlag, for eksempel på bakgrunn av at leietakeren har et fremmedkulturelt navn, men sier at slike saker som oftest løses raskt.

Alle de tre kommunene mener at borettslagenes 30 dagers frist for å akseptere nye leietakere er en problematisk ordning. Marianne Lien i Oslo Boligbygg KF sier i et intervju i magasinet Bo Bra (Nr 03 2006, s.10):

"Det er en tungvindt regel og forklarer hvorfor det er lange ventetider".

At boliger blir stående tomme betyr at beboere må vente med overtakelse, tap i leieinntekter for kommunen og risiko for hærverk. Dersom personen som var tildelt boligen takker nei etter godkjenning kan det ta ytterligere 30 dager før noen flytter inn i boligen. I Oslo har problemstillingen vært diskutert i samarbeidsutvalget. Et resultat av dette er at kommunen har fått til en ordning med USBL om å kunne sende to søknader til borettslagene for behandling samtidig. Hvis en av søkerne likevel ikke vil ha boligen kan kommunen gi boligen til den andre, og prosessen går fortere.

Lov om borettslag

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

(1) Andelseigaren kan ellers med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person,

(...)

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

6.5.3. Boinformasjon

Boinformasjon er den informasjon en leietaker får ved kontraktsinngåelse og innflytting i en bolig (Helse- og velferdsetaten 2005). Dette omfatter i hovedsak informasjon om leietakers rettigheter og plikter i henhold til leiekontrakt og gjeldende husordensregler.

I Trondheim har boligbyggelaget, TOBB, utviklet en informasjonsfilm i samarbeid med Trondheim kommune og Husbanken. Filmen heter "Kom inn" og er oversatt til 7 språk. Filmen informerer om hvordan det er å bo i et borettslag, hva som kreves og hva slags rettigheter beboeren har. Det har også blitt laget en brosjyre til filmen. TOBB forteller at boligbyggelag rundt i landet har tatt kontakt for å få kjøpe filmen og brosjyren. TOBB tror det har vært positivt for kommunale leieboere at filmen ble laget, og at den har bidratt til å redusere klageomfanget på beboere i kommunaleide leiligheter.

I Oslo har Boligbygg utviklet en informasjonsfilm med tittelen "Bo sammen". Ingen av boligbygglagene har deltatt i dette arbeidet. USBL har sendt filmen til styrene i alle sine borettslag. De vet imidlertid ikke om, og i tilfelle hvordan, styrene benytter seg av filmen. "Bo sammen" er oversatt til 10 språk og vises i leiligheten i forbindelse med overtakelse og kontraktsinngåelse. Filmen gjennomgår temaer som brann, strøm, vann og ventilasjon, og er tilgjengelig på nett (www.boligbygg.oslo.kommune.no). OBOS opplyser at de ved flere anledninger har fått forespørsel om husordensreglene på ulike språk.

Drammen kommune benytter seg ikke av noe informasjonsmateriale i forbindelse med tildeling av kommunale boliger. Ved kontraktsinngåelse gjennomgås husordensreglene. Disse er ikke oversatt til andre språk, men hvis de nye beboerne er flyktninger, deltar det alltid en tolk ved kontraktsinngåelsen som foregår på kontoret hos Drammen Eiendom. Ved kommunens introduksjonssenter for utlendinger holdes det kurs i "å bo".

Det er ingen representanter for borettslaget til stede under kontraktsinngåelsen i noen av byene. Boligbygg Oslo KF sier at dette kunne vært nyttig for raskt å integrere beboeren i bomiljøet, men har forståelse for at det er vanskelig å få til når overtakelsen foregår i på dagtid. I Oslo deltar en representant for bydelen ved overtakelsen.

6.5.4. Booppfølging

Kommunen har et klart ansvar for å følge opp sine leietakere, ikke minst ved framleie i borettslag. Dette kommer tydelig fram i St. meld nr. 49 (1997-1998), hvor det påpekes at Kommunal- og regionaldepartementet ser det som legitimt at borettslagene setter dette som betingelse ved kommunal bruk av kjøperetten. Departementet går derfor inn for å stimulere utvikling av kommunale ordninger for oppfølging av leietakere og støtte til bomiljøutvikling.

Booppfølging innebærer at beboere i kommunale boliger, gjennom individuelt tilpassede tiltak, gjøres i stand til å ta ansvar for sitt boforhold (Helse- og velferdsetaten 2005). Hvilke typer hjelp og bistand det vil være tale om i

konkrete tilfeller, vil først og fremst avhenge av årsakene til at man bor i kommunal bolig. Ulike instanser kan kobles inn i arbeidet, for eksempel rusomsorgen eller psykiatritjenesten. Booppfølging, til de som har behov for det, er viktig for å forebygge utkastelser.

Trondheim kommune har fem bomiljøkonsulenter ansatt i boligkontorene med ansvar for hvert sitt geografiske område. Hvis det oppstår konflikt mellom beboere, eller kontoret mottar klage på en beboer fra naboer, vil en av kontorets bomiljøarbeidere kunne bistå med å løse problemet. Hjemmebesøk, samtaler, råd og veiledning overfor partene i konflikten er de viktigste metodene. Denne ordningen er TOBB godt fornøyd med. I tillegg er det i TOBB ansatt en egen bomiljørådgiver. Denne ordningen finnes ikke i boligbyggelagene i de to andre byene. Bomiljørådgiveren bistår borettslagsstyrene i bomiljøspørsmål. Dersom det oppstår konflikter med en kommunal leietaker som styrene ikke selv klarer å løse er bomiljørådgiveren kontaktperson i boligbyggelaget. Mange borettslag foretrekker at kontakten med kommunen går via TOBB.

Drammen kommune har i dag tre booppfølgere ved Senter for Rusforebygging. Kommunen hadde en kort periode fire bomiljøkonsulenter finansiert av Husbanken gjennom "Prosjekt bostedsløse". Prosjektet ble avsluttet i 2005. I følge kommunen var borettslagene i området svært fornøyd med prosjektet.

I Oslo er det bydelene som har ansvar for oppfølging av beboere i sitt nærmiljø. Både OBOS og USBL mener at booppfølgingen varierer fra bydel til bydel. I noen bydeler fungerer dette svært bra, mens i andre bydeler er oppfølgingen av beboerne dårlig. USBL trekker fram at et positivt resultat av samarbeidsutvalget er at man har fått en oversikt over hvem som er kontaktpersoner i de enkelte bydelene og lettere kan sette trykk på de bydelene hvor utfordringene er mange. Flere bydelsdirektører har vært invitert til møter i samarbeidsutvalget. På initiativ fra kommunen ble det i samarbeidsutvalget bestemt at bydelenes kontaktpersoner skal ta kontakt med alle borettslagsstyrene i bydelen og invitere seg selv på besøk. Dette er ett tiltak for å styrke kontakten mellom bydelene og borettslagene. Boligbygg Oslo KF påpeker at når det gjelder booppfølging

fokuseres det ofte på de heleide kommunale gårdene, men at behovet for oppfølging ikke nødvendigvis er mindre for beboere i borettslag.

6.5.5. Vedlikehold

Det er andelseieren som har ansvaret for vedlikeholdet av sin bolig. I borettslagsloven (§ 5-17) er det angitt hva som inngår i andelseiers vedlikeholdsansvar. Ved utleie er det kommunen som har dette ansvaret. Derfor er det viktig at kommunen får beskjed når det er behov for vedlikehold av en bolig. I Oslo er det Boligbygg som har vedlikeholdsansvaret. Det er i tillegg opprettet en 24 timers vakttelefon hvor beboerne kan henvende seg med akutte forhold etter kontortid. Også styrer i borettslag og sameier kan benytte seg av dette ved henvendelser angående de kommunalt eide leilighetene. Ordningen er et resultat av drøftelser i samarbeidsutvalget. Også i Trondheim og Drammen har kommunen en egen vakttelefon for henvendelser utenom åpningstid.

Når det gjelder ordinære vedlikeholdssaker, påpeker OBOS at Oslo kommune har lang saksbehandlingstid, blant annet på grunn av krav til anbudsrunder. OBOS opplever at dette irriterer en del styreledere i borettslag som tar kontakt med OBOS, og at boligbyggelaget deretter må mase på kommunen om å få arbeidet utført. TOBB har lignende erfaringer, og framhever at det er fare for følgeskader når det tar så lang tid før vedlikehold blir utført.

6.5.6. Klagehåndtering

Utleier er ansvarlig overfor borettslaget for mislighold fra leierens side. Klager på beboere i kommunalt eide leiligheter må fremmes skriftlig til kommunene via styrene i borettslagene. Boligbyggelagene oppgir at de også får noen klager rettet til seg. Klagen sendes da videre til kommunen som har ansvaret for å løse problemet. Både boligbyggelagene og kommunene oppgir husbråk og mangel på overholdelse av husordensreglene som de vanligste temaene for klager. Hvis misligholdet er vesentlig, kan kommunen pålegges å si opp leieforholdet. Kommunen kan videre pålegges å selge boligen hvis det ikke snarest mulig iverksetter nødvendige tiltak for å få slutt på misligholdet. Vurderingen av hva som anses som mislighold er uavhengig av hvem som begår

dette. Borettslag skal derfor ikke behøve å akseptere mer mislighold fra kommunale leietakere enn om misligholdet var begått av en andelseier. Tvangssalg av boliger er imidlertid en lang og vanskelig prosess som ofte går via rettssak, og boligbyggelagene oppgir at det er sjeldent det blir nødvendig.

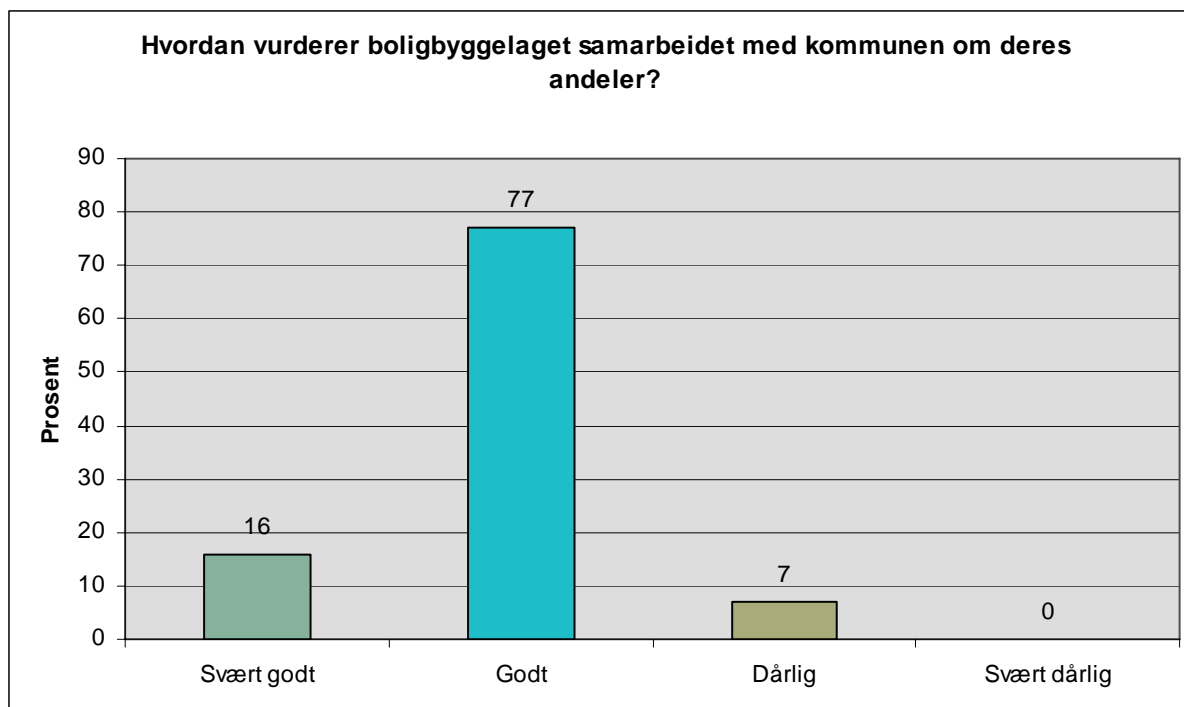
Fastlåste saker kan bringes inn for samarbeidsutvalgene. I Oslo er det arbeidsutvalget som tar seg av enkeltsaker. Henvendelsen må imidlertid komme til utvalget gjennom et av boligbyggelagene og ikke direkte fra et borettslag. I januar 2005 ble det utført en evaluering av samarbeidsutvalget i Oslo (Helse- og velferdsetaten 2005). Her oppgis det at fra 2001 til 2005 var det 16 enkeltsaker som omhandlet oppsigelse av enkelte leieforhold, nekt av fremleie eller oppsigelse av Oslo kommune som andelseier som var oppe i samarbeidsutvalget. I 11 av 16 saker kom utvalget fram til en tilfredsstillende løsning. Ved 4 anledninger ble representanter for borettslagene og bydelene invitert til å delta på møter i samarbeidsutvalget. Møtene har til dels et preg av megling og forhandling, og dette har som regel ført til løsninger. Eksempler på løsninger har vært avtaler mellom bydeler og borettslag som definerer vilkår for at kommunen unngår oppsigelse av leieboere eller oppsigelse av Oslo kommune som andelseier. På den måten bidrar samarbeidsutvalget til reduksjon av oppsigelser av leieforhold og tvangssalg av kommunalt eide leiligheter.

7. Boligbyggelagenes vurdering av samarbeidet med kommunene

10-prosentregelen ble innført for å sikre kommunene en viss tilgang til å kjøpe utleieboliger. Motstanderne av innføringen av regelen brukte dårlige erfaringer med samarbeid med kommunen som ett av argumentene mot lovendringen.

Både spørreundersøkelsen og intervjuene med boligbyggelagene i Oslo, Trondheim og Drammen avdekker imidlertid at de fleste boligbyggelagene synes samarbeidet med kommunen om de kommunale boligene er godt.

I følge spørreundersøkelsen er de fleste boligbyggelagene fornøyd med samarbeidet med kommunen, uavhengig av om de har opprettet samarbeidsutvalg eller baserer seg på et uformelt samarbeid. 77% (33) av boligbyggelagene som har en form for samarbeid med kommunene vurderer samarbeidet som godt, 16% (7) mener samarbeidet er svært godt. Bare 7% (3) mener samarbeidet er dårlig. Det er ingen boligbyggelag som vurderer samarbeidet som svært dårlig.



I denne undersøkelsen har ikke borettslagenes oppfatning av samarbeidet med kommunen blitt vurdert. Det er borettslagene som hankses med utfordringene til daglig. I følge svarene på spørreundersøkelsen får boligbyggelagene i liten grad

henvendelser fra borettslagene om de kommunale boligene. 64% av boligbyggelagene får sjelden henvendelser fra borettslagens styrer om de kommunalt eide boligene. Under 20% av boligbyggelagene får henvendelser flere ganger i måneden. Dette kan tyde på at kommunikasjonen hovedsakelig går direkte mellom borettslagenes styrer og kommunen. Boligbyggelagene kjenner derfor ikke nødvendigvis til alle utfordringene borettslagene møter. Alternativt kan det bety at borettslagsstyrene ikke har store utfordringer med beboere i de kommunalt eide boligene.

Uavhengig av dette er det positivt at en så stor andel boligbyggelagene er fornøyd med samarbeidet med kommunen. Boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg er enda mer fornøyd med samarbeidet med kommunen enn de som ikke har opprettet et slik utvalg. Av de 52 boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen var det bare 13 lag som hadde opprettet samarbeidsutvalg. 23% (3) av disse svarer at samarbeidet er svært godt, mens 13% (4) av de som har et uformelt samarbeid mener det samme. Av de som har et uformelt samarbeid, svarer 10% (3) at de synes samarbeidet med kommunen er dårlig. Ingen av boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg mener dette.

Hvordan vurderer boligbyggelaget samarbeidet med kommunene om deres andeler?		Samarbeidsutvalg er etablert	Boligbyggelaget har et uformelt samarbeid med kommunen
	Svært godt	23 %	13 %
	Godt	77 %	77 %
	Dårlig		10 %

Samarbeid mellom kommunen og boligbyggelagene i samarbeidsutvalgene har bidratt til at en del problemer løses raskere enn tidligere. En grunn til dette er at opprettelsen av samarbeidsutvalget har gjort det lettere for boligbyggelagene å ta kontakt med kommunen også utenom møtene i utvalget fordi man kjenner hverandre og vet hvem man skal henvende seg til. Personlig kjemi mellom deltakerne i utvalget framheves som svært viktig. Det er også en fordel dersom de samme personene kan delta i utvalget over tid, slik at man får stabilitet som er viktig for samarbeidsklimaet. Alle boligbyggelagene som ble intervjuet, legger

vekt på at de gjennom samarbeidsutvalget har fått større forståelse for kommunenes utfordringer.

På spørsmål i spørreskjemaet om hvordan boligbyggelagene synes 10-prosentregelen fungerer, er det kun ett boligbyggelag som svarer at regelen ikke fungerer. Boligbyggelaget spesifiserer ikke hva det legger i dette. Flere av boligbyggelagene svarer imidlertid at regelen aldri har kommet til anvendelse ved kjøp. Noen svarer at regelen har ført til nedgang av kommunale leiligheter i visse borettslag ved at kommunen har solgt seg ut. Alle kommunene som har blitt intervjuet mener regelen, i alle fall til en viss grad, har ført til større spredning av de kommunale boligene. Kommunene mener de har forsøkt å selge seg ut i områder med høy konsentrasjon av kommunale leiligheter eller de har vært mer bevisste på hvor de kjøper seg inn. Disse svarene er interessante med tanke på den relativt store motstanden flere boligbyggelag hadde mot regelen da den ble innført.

8. Oppsummering av noen funn i undersøkelsen

Kommunen er en viktig juridisk andelseier i mange boligbyggelag. Kommunens boliger brukes hovedsakelig til utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. 13 av boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen har opprettet et samarbeidsutvalg med kommunen for å forebygge og løse problemer som kan oppstå når kommunen eier boliger i borettslag. 39 av boligbyggelagene har ikke opprettet samarbeidsutvalg. De fleste av disse lagene baserer seg på et uformelt samarbeid med kommunen. Uavhengig av om de har opprettet samarbeidsutvalg eller ikke, er de fleste boligbyggelagene fornøyd med samarbeidet med kommunene. En noe større andel av boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg svarer at samarbeidet er svært godt. Ingen av boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg synes samarbeidet med kommunen fungerer dårlig.

Temaer som diskuteres i utvalgene er både overordnede prinsippaker og forhold knyttet til enkelte leietakere. Noen sentrale temaer som har vært diskutert er kommunens strategier for kjøp og salg av boliger i borettslag, tildeling av borettslagsboliger og borettslagenes 30-dagers frist for godkjenning av nye leietakere.

Tiltross for intensjoner i Ot.prp.nr 63 (2001-2002) om at boligbyggelag skal kunne ha innflytelse på hvor kommunene kjøper opp sine boliger, viser undersøkelsen at dette har vært vanskelig å få til i praksis. Kommunenes intensjoner om spredning begrenses av kommunenes budsjetter og et segregert boligmarked.

Boligbyggelagene har ingen direkte innflytelse på hva slags grupper av vanskeligstilte som får tildelt boliger i borettslagene. Kommunene er imidlertid avhengig av et godt forhold til borettslagene og sier de derfor forsøker å unngå å tildele borettslagsboliger til de mest vanskeligstilte i søkergruppen.

En viktig problemstilling som kommunene har tatt opp i samarbeidsutvalget er 30-dagers fristen for godkjenning av nye leietakere. Kommunenes taushetsplikt

gjør at styrene i borettslagene får lite informasjon om den personen som kommunen ønsker å leie ut boligen til og borettslagene har derfor begrenset mulighet til å foreta en vurdering av leietakeren. For kommunene betyr regelen ventetid på tildeling av bolig og lengre søkerkøer.

I samarbeidsutvalgene diskuteres også fastlåste saker som omhandler enkeltleietakere. På slike møter deltar gjerne representanter for borettslagsstyret i tillegg til kommunen og boligbyggelaget. På denne måten kan samarbeidet bidra til at oppsigelser av leieforhold eller tvangssalg av kommunale leiligheter unngås.

God kommunikasjon mellom boligbyggelag og kommuner har gitt begge parter bedre forståelse for hverandres utfordringer og arbeid. Etablering av samarbeidsutvalg har gjort det lettere for boligbyggelagene å ta kontakt med kommunene også utenom møter i utvalget fordi man kjenner hverandre og vet hvem man skal henvende seg til. På den måten får etablering av samarbeidsutvalg ringvirkninger i samarbeidsforholdet mellom kommuner og boligbyggelag utover sitt mandat, samtidig som det er en god arena for å forebygge og løse problemer knyttet til vanskeligstilte i borettslag.

Referanser

Brattbakk, Ingar og Thorbjørn Hansen (2002). *Kommunal utleie av boliger år 2000 og 1993*. Prosjektrapport 338-2002. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo

Dyb, Evelyn (2004). *Kommunal bolig som strategi mot bostedsløshet*. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo

Helse- og velferdsetaten (2005). *Evaluering av samarbeidsutvalget mellom OBOS, USBL og Oslo kommune*

Helse- og velferdsetaten (2005). *Faghefte om boligsosialt arbeid. Booppfølging og bomiljøarbeid*. Oslo kommune

NBBL (2005). *Vi bor i lag. Boka om borettslag*.

NBBL (2005). *Lov og rett i borettslag. En artikkelsamling*.

NOU (2002:2). *Boligmarkedene og boligpolitikken*.

Oslo Boligbygg KF (2006). *Beboermagasinet Bo Bra*, Nr. 03. s.10

Oslo Boligbygg KF (2006). *Årsrapport 2006*.

Ot.prp. nr.63 (2001-2002). *Om lov om endringer i lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag og lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*. Kommunal- og regionaldepartementet.

St.meld.nr. 49 (1997-1998). *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. Kommunal- og regionaldepartementet.

Thyness, Paul A. (2004). Boligsosialt arbeid – perspektiver og rammer. I *Thyness (red.) Boligsosialt arbeid*. Kommuneforlaget

Vedlegg

Juridiske andelseiere og samarbeidsutvalg

Til boligbyggelagene

NBBL har i samarbeid med Husbanken inngått et prosjekt om å kartlegge omfang av andeler i boligbyggelag og borettslag som eies av juridiske personer, og samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag om disse. I følge loven kan både juridiske og fysiske personer være andelseiere. Juridiske personer kan eie en eller flere andeler (medlemsskap) i boligbyggelag, og inntil 10 % av andelene (boligene) i et borettslag.

Formålet er å belyse erfaringer og fremskaffe kunnskap om konsekvensene av 10-prosentregelen som trådte i kraft med virkning fra 1999 (Lov om brl av 6.juni 2003, nr 38, § 4-2). Vi vet svært lite om i hvilken grad boligbyggelag og kommuner har organisert samarbeidsutvalg slik loven åpner opp for, og hvordan disse eventuelt fungerer.

Vårt mål er at resultater fra undersøkelsen skal kunne brukes som grunnlag for å vite hvor skoen evt. trykker for boligbyggelagene, og tydeliggjøre overfor kommunene deres forpliktelser.

Vi ber med dette om at boligbyggelagene svarer på denne undersøkelsen, som er et første ledd i prosjektet. På bakgrunn av disse opplysningene vil vi kontakte et utvalg av boligbyggelag og kommuner for videre informasjon.

Spørreundersøkelsen sendes til alle ledere i samtlige boligbyggelag. Dersom du mener at noen andre i ditt boligbyggelag er den rette til å besvare undersøkelsen, vennligst videresend linken til rette vedkommende.

Frist for å svare på undersøkelsen er satt til 5. september.

Dersom dere har spørsmål til selve undersøkelsen, kan dere ta kontakt med undertegnede.

Lykke til!

Med vennlig hilsen

Kristin Helena Amundsen og Karoline Berg Maus

Avdeling for Utvikling & Rådgivning
NBBL

1) Hvilket boligbyggelag svarer du for?

ANDELER SOM EIES AV JURIDISKE PERSONER

2) I hvilken type forvaltede boligselskap finnes det andeler som eies av juridiske personer?

- Tilknyttede borettslag
- Frittstående borettslag
- Eierseksjonssameier
- Ingen juridiske personer eier andeler

3) Har kommunen hatt dialog med boligbyggelaget om kjøp av andeler i boligselskapene?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

4) Hvilke juridiske personer eier andeler i boligbyggelaget (er medlem i boligbyggelaget)?

- staten
- fylkeskommuner
- kommuner
- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å fremskaffe boliger til vanskeligstilte
- Institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål
- Arbeidsgiver(e)
- Vet ikke

5) Hvis kommuner, oppgi hvilke.

6) Hvor mange andeler (medlemsskap) i boligbyggelaget har disse juridiske personene til sammen?

7) Hvor mange boliger eier de juridiske personene?

8) I hvor store boligselskap finnes hovedtyngden av boliger som eies av juridiske personer?

	Finnes ikke andeler som eies av juridiske personer noen få hovedtyngden er i lag av denne størrelsen	Noen få	Hovedtyngden er i lag av denne størrelsen
Boligselskap med inntil 10 boliger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 11 og 20 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 21 og 30 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 31 og 50 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 51 og 100 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med over 100 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SAMARBEID MED KOMMUNER OM DERES ANDELER I BOLIGSELSKAPENE

9) Hvordan samarbeider boligbyggelaget med kommunen om deres andeler i boligselskapene?

- Samarbeidsutvalg er etablert i samsvar med bbl-lovens § 4-6
- Boligbyggelaget har et uformelt samarbeid med kommunen
- Vi samarbeider ikke

10) Når ble Samarbeidsutvalget opprettet?

- 1999
- 2000
- 2001
- 2002
- 2003
- 2004
- 2005
- 2006

11) Hvor mange ganger i året møtes Samarbeidsutvalget?

12) Har utvalget et eget mandat?

- Ja Nei Vet ikke

Dersom Samarbeidsutvalget har eget mandat, ønsker NBBL å få dette tilsendt.

13) Hvem sitter i Samarbeidsutvalget? (oppgi navn, stilling og etat/org.)

14) Hvor lenge har boligbyggelaget hatt et uformelt samarbeid med kommunen om deres andeler i boligselskapene?

15) Hvor mange ganger i året møter boligbyggelaget med kommunen for å drøfte spørsmål vedrørende andelene kommunen eier?

16) Hvem tar initiativ til møtene mellom boligbyggelaget og kommunen?

- Boligbyggelaget tar oftest initiativ
- Kommunen tar oftest initiativ
- Boligbyggelaget og kommunen tar like ofte initiativ

17) Mener boligbyggelaget at det er behov for å formalisere samarbeidet i et Samarbeidsutvalg, eller er dere fornøyd med dagens løsning?

- Har tatt initiativ til å formalisere samarbeidet
- Ønsker å formalisere samarbeidet, men har ikke tatt initiativ ennå
- Er fornøyd med dagens løsning
- Vet ikke

18) Hvorfor har ikke boligbyggelaget samarbeid med kommunen om andelene de eier i boligselskapene?

19) Hvilke typer saker vedrørende andelene kommunen eier drøftes og/eller behandles i samarbeid med kommunen?

20) Hvor ofte får boligbyggelaget henvendelser fra boligselskapenes styrer om andelene kommunen eier?

- Daglig
- Ukentlig
- Flere ganger i måneden
- En gang i måneden
- Sjelden

21) Har kommunen pekt ut en konkret person til å svare på henvendelser fra boligselskapene vedrørende andelene som eies av kommunen?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

22) Er denne kontaktpersonen kjent for boligselskapenes styrer?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

23) Hvordan vurderer boligbyggelaget samarbeidet med kommunen(e) om deres andeler?

- Svært godt
- Godt
- Dårlig
- Svært dårlig

24) Hvordan synes boligbyggelaget at ´10-prosentregelen´ fungerer?

25) Er det foretatt en formell vurdering/ evaluering av Samarbeidsutvalget?

- Ja, det foreligger en skriftlig evaluering
- Nei, det er ikke foretatt noen formell evaluering
- Vet ikke

Dersom det er foreligger en skriftlig evaluering, vil NBBL gjerne ha denne tilsendt.

Forord

Denne rapporten er initiert av NBBL og har fått finansiering av Husbanken.

Prosjektet ble startet opp i NBBL i 2006 av rådgiver **Karoline Berg Maus** som har stått for igangsetting av prosjektet og innsamling av det kvantitative materialet.

Rådgiver **Kjersti Hammarqvist** har utført de kvalitative intervjuene, bearbeidet materialet og forfattet rapporten.

Seniorrådgiver **Kristin Helena Amundsen** har bidratt med innspill til prosjektet.

Vi takker alle boligbyggelagene som har svart på spørreundersøkelsen, og spesielt OBOS, USBL, Trondheim og Omegn Boligbyggelag og Nedre Buskerud Boligbyggelag som stilte opp på utdypende intervjuer.

Takk også til Oslo, Trondheim og Drammen kommune.

En særlig takk går til følgende personer som har blitt intervjuet i boligbyggelagene og kommunene:

OBOS:	Anni Broch/Morten Aagenes
USBL:	Henning Hoel
Trondheim og Omegn Boligbyggelag:	Egil Lyngen
Nedre Buskerud Boligbyggelag:	Steinar Kjærnli
Oslo Boligbygg KF:	Marit Jakobsen Leganger
Trondheim Eiendom:	Jan-Erik Roos
Drammen Eiendom KF:	Hege Fåsen

juni 2007

Kjersti Hammarqvist

Innhold

Forord	1
Innhold	2
1. Sammendrag.....	3
2. Bakgrunn	5
3. Datainnsamling.....	8
4. Juridiske andelseiere	9
4.1. Hvem er de juridiske andelseierne?	12
4.2. Kommunen som andelseier	13
5. Samarbeid	15
5.1. Samarbeidsutvalg.....	15
5.2. Uformelt samarbeid	18
5.3. Kontaktperson i kommunen.....	18
5.4. Saker som drøftes med kommunene.....	20
5.5. Kontakt mellom boligbyggelag og borettslag om kommunens andeler ...	20
6. Erfaringer med samarbeidsutvalg i Oslo, Trondheim og Drammen	22
6.1. Oslo kommune	22
6.2. Trondheim kommune	23
6.3. Drammen kommune	23
6.4. Organisering av samarbeidsutvalgene.....	24
6.5. Hva samarbeides det om?.....	24
6.5.1. Kommunenes kjøp og salg av boliger i borettslag.....	25
6.5.2. Tildeling av kommunale boliger	26
6.5.3. Boinformasjon	28
6.5.4. Booppfølging	29
6.5.5. Vedlikehold	31
6.5.6. Klagehåndtering.....	31
7. Boligbyggelagenes vurdering av samarbeidet med kommunene	33
8. Oppsummering av noen funn i undersøkelsen.....	36
Referanser	38
Vedlegg	39

1. Sammendrag

Formålet med dette prosjektet har vært å belyse boligbyggelagenes erfaringer med kommunen som juridiske andelseier, og se nærmere på samarbeidet mellom boligbyggelag og kommuner om de kommunalt eide boligene i borettslag. Datainnsamlingen har foregått ved bruk av en spørreundersøkelse som ble sendt til samtlige 91 boligbyggelag som er medlemmer i NBBL. I tillegg har det blitt utført kvalitative intervjuer med boligbyggelag og kommuner i Oslo, Trondheim og Drammen om deres erfaringer med samarbeidsutvalg.

Her presenteres noen av funnene i undersøkelsen:

- Kommunen er den viktigste juridiske andelseieren i boligbyggelagene og borettslagene. Kommunens boliger brukes hovedsakelig som utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- 13 (25%) av boligbyggelagene som har besvart undersøkelsen har opprettet samarbeidsutvalg. 39 (58%) av boligbyggelagene har et uformelt samarbeid med kommunene. 9 (17%) av boligbyggelagene oppgir at de ikke har noe form for samarbeid med kommunen.
- Boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg er noe mer fornøyd med samarbeidet enn de som baserer seg på et uformelt samarbeid med kommunen.
- Boligbyggelagene får relativt sjelden henvendelser fra borettslagenes styrever om saker som omhandler de kommunalt eide boligene.
- Viktige temaer som diskuteres i samarbeidsutvalgene er blant annet kommunenes strategier for kjøp og salg av boliger i borettslag, rutiner knyttet til tildeling av kommunale boliger, boinformasjon, booppfølging og vedlikehold.

- Fastlåste saker som omhandler enkelteleietakere i borettslag kan bringes inn for samarbeidsutvalget. Dette bidrar til at oppsigelser av leieforhold eller tvangssalg av kommunalt eide leiligheter reduseres.
- God kommunikasjon mellom boligbyggelag og kommuner har gitt begge parter bedre forståelse for hverandres utfordringer og arbeid.
- Etablering av samarbeidsutvalg har bidratt til økt samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner også utover møter i utvalget og samarbeidsutvalgets mandat.

2. Bakgrunn

Det er et politisk mål at alle skal bo godt og trygt. Dette er også en grunnleggende målsetting for boligbyggelagene. Norske Boligbyggelag forvalter i dag 360 000 boliger, hvorav 250 000 er i tilknyttede borettslag, og er en betydelig bidragsyter til at folk kan bo godt i landet.

Flere grupper faller utenfor boligmarkedet og trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe en bolig og holde på denne. Å tilrettelegge for at vanskeligstilte kan bo i ordinære bomiljøer er viktig for å bekjempe og forebygge bostedsløshet. At juridiske personer kan eie andeler i boligbyggelag og borettslag er et viktig virkemiddel i dette arbeidet. En juridisk person er for eksempel en kommune, et aksjeselskap eller en annen sammenslutning, i motsetning til en fysisk person som er et menneske (NBBL 2005). Det er nå ti år siden Stortinget vedtok at juridiske personer skal kunne sikre seg inntil 10% av boligene i borettslag. For kommunene betyr det tilgang til borettslagsboliger, som kan brukes som utleieboliger for vanskeligstilte.

Lovendringen som Stortinget vedtok 17.11.1997 førte til endringer i eierseksjonsloven med virkning fra 1. januar 1998 og borettslagslovene med virkning fra 1. januar 1999. Lovendringen, som går under betegnelsen 10-prosentregelen, gir juridiske personer rett til å være andelseiere i borettslag uten at borettslagene kan reservere seg mot dette i vedtektene.

Etter borettslagsloven (§ 4-2) defineres de juridiske personene som:

- staten,
- fylkeskommuner,
- kommuner,
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- stiftelser opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune med formål om å skaffe boliger,
- selskap stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Eksempler på sistnevnte er Frelsesarmeen og Kirkens Bymisjon som gjennom mange år har skaffet midlertidig botilbud til svært vanskeligstilte. Mange kommuner har latt sin boligmasse organisere i boligstiftelser. Loven åpner for at også kommersielle aktører som har avtale med kommunen kan gis rett til å erverve andeler etter 10-prosentsregelen. Eneste vilkår er at avtalen med kommunen må gå ut på at boligene skal stilles til rådighet for vanskeligstilte.

Vedtekter i borettslagene kan gi juridiske personer anledning til å eie ytterligere 20% av andelene. Maksimalt kan til sammen 30% av boligene i et borettslag eies av juridiske personer, 20% etter den frivillige ordningen og 10% etter den lovbestemte ordningen (NBBL 2005). Før lovendringen var det adgang til å dispensere fra maksimalregelen på 30%. Dette førte til at juridiske personer har fått rett til å eie 50%, og i enkelte tilfeller helt opp i 80%, av andelene i et borettslag. Denne adgangen er nå fjernet og 30% vil heretter være det maksimale eierskap som juridiske personer kan få i borettslag som er stiftet etter at ny lov trådte i kraft. De dispensasjoner som er gitt til juridiske personer under gammel lov blir imidlertid ikke berørt av den nye loven (NBBL 2005).

Lov om bustadbyggjelag

§ 4-1 Andelseigarane

- (2) Juridiske personar kan vere andelseigarar, om ikkje anna er fastsett i vedtektene.
- (3) Kvar andelseigar kan berre eige ein andel. Juridiske personar kan eige fleire andelar dersom det går fram av vilkår som er fastsette etter andre leddet.
- (4) Ein andelseigar i eit tilknytt burettslag kan vere andelseigar i bustadbyggjelaget utan hinder av vedtektene.

Lov om burettslag

§ 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

- (1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar: stat, fylkeskommune, kommune, selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune, selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

§ 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene

Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.

10-prosentregelen ble vedtatt som et sosialpolitisk virkemiddel ved at den skulle sikre kommunene en viss tilgang til boliger for vanskeligstilte. I tillegg skulle den være et virkemiddel til integrering av vanskeligstilte grupper i vanlige bomiljøer. Bakgrunn for lovendringen var at en del borettslag ga uttrykk at de ikke ville ha kommunale utleieboliger for vanskeligstilte grupper i bomiljøene. En del borettslag gikk inn for å vedtektsfeste at de ikke skulle ha juridiske eiere. Lovendringen møtte til dels sterk motstand fra boligbyggelagene og borettslagene. En del borettslag hadde dårlige erfaringer med kommunen som utleier til vanskeligstilte, og hevdet at kommunen ikke fulgte opp forpliktelsene sine og lot være å ordne opp i problemer som kunne oppstå med noen leietakere. Mange var også redde for at kommunen hovedsakelig skulle kjøpe opp boliger i de områdene hvor prisene var lavest og hvor også utfordringene i bomiljøene var størst.

For å imøtegå kritikken ble kommunene pålagt å bedre samarbeidet med boligbyggelagene og borettslagene. Dette førte til en ny paragraf i boligbyggelagsloven (§ 4-6) der kommunen pålegges å opprette samarbeidsutvalg hvis boligbyggelaget krever det. Hensikten var å skape en arena for kommunikasjon om eventuelle utfordringer ved å ha kommunale utleieboliger i borettslagene. I samarbeidsutvalget skulle boligbyggelagene få mulighet til å øve innflytelse på hvor kommunene foretok sine oppkjøp, og da særlig påse spredning til ulike boområder. I tillegg skulle boligbyggelagene kunne ta opp problemer som kan oppstå med enkelte kommunale leietakere (Ot.prp.nr 63 2001-2002).

Lov om bustadbyggjelag

§ 4-6 Samarbeidsutval

Dersom bustadbyggjelaget ber om det, skal juridiske personar som nemnde i burettslagslova § 4-2 som eig andel i eit tilknytt burettslag, vere med i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av leigeforhold i dei tilknytte burettslaga

3. Datainnsamling

Høsten 2006 ble det sendt ut et elektronisk spørreskjema til samtlige administrerende direktører i 91 boligbyggelag tilknyttet NBBL (se vedlegg). Spørreskjemaet besto av to deler. Den første delen gikk bredt ut og inneholdt spørsmål om de juridiske andelseierne i boligbyggelagene, med formål om å kartlegge hvem disse er. Den andre delen gikk inn på kommunen som juridisk andelseier og hvordan kommunene og boligbyggelagene samarbeider, og hvilke erfaringer som er gjort med samarbeidsutvalg. NBBL fikk inn 52 svar, det vil si at 60% av boligbyggelagene besvarte spørreskjemaet. De fleste lagene som svarte har juridiske andelseiere. Bare ett av boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen hadde ingen juridisk andelseiere. Sannsynligvis er det flere boligbyggelag uten juridiske andelseiere, blant de boligbyggelagene som ikke svarte på spørreskjemaet. Mange av disse er små lag i mindre kommuner. Det er rimelig å anta at de ikke har oppfattet undersøkelsen som relevant. USBL besvarte ikke undersøkelsen selv om de har juridiske andelseiere, men har bidratt til den kvalitative delen av undersøkelsen. Til sammen forvalter boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen, inkludert USBL, 289 969 boliger. Det utgjør 80% av det totale antall boliger (360 000) som er forvaltet av boligbyggelag som er tilknyttet NBBL.

I tillegg til den kvantitative datainnsamlingen i form av spørreskjema ble det gjennomført 7 kvalitative intervjuer for å utdype samarbeidet mellom boligbyggelagene og kommunene. Tre byer med omfattende erfaring med samarbeidsutvalg som samarbeidsform ble valgt ut; Oslo, Trondheim og Drammen. I alle byene ble det intervjuet representanter for samarbeidsutvalgene fra både kommune og boligbyggelag basert på en intervjuguide.

4. Juridiske andelseiere

Det ble i spørreskjemaet stilt spørsmål om hvor mange medlemskap i boligbyggelaget de juridiske personene har til sammen, og hvor mange boliger de juridiske personene eier. For hver bolig de juridiske personene eier må de ha et medlemskap i boligbyggelaget. En juridisk person kan ha flere medlemskap i boligbyggelaget enn boliger i borettslag, dvs. ikke-boende medlemskap.

Tabellen under viser antall juridiske medlemskap og antall boliger eid av juridiske medlemmer. Tallene viser hovedsakelig til det boligbyggelagene har oppgitt i spørreskjemaet som ble sendt ut i 2006. Tabellen viser også hvor stor andel av boligene som eies av juridiske personer i forhold til det totale antall forvaltede boliger i boligbyggelagene. Det totale antallet er hentet fra NBBLs årsstatistikk. Tallene i tabellen for OBOS, USBL, Trondheim og Omegn Boligbyggelag og Nedre Buskerud Boligbyggelag er samlet inn under de kvalitative intervjuene i 2007.

Boligbyggelag	Antall juridiske medlemskap i boligbyggelaget	Antall boliger eid av juridiske medlemmer	Totalt antall forvaltede boliger	Andel boliger eid av juridiske personer
Agder	70	45	1699	3 %
Alta	167	38	732	5 %
Askim og Omegn	85	85	900	9 %
Bodø	100	162	5451	3 %
Brønnøysund	10	10	74	14 %
Nedre Buskerud	Ikke oppgitt	748	10715	7 %
Eidsberg	39	28	900	3 %
Ensliges Landsforbund	12	12	567	2 %
Florø	31	29	453	6 %
Follo	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	6833	
Fredrikstad og Omegn	1537	230	4743	5 %
Gjøvik	50	40	3663	1 %
Halden	100	300	2175	14 %
Hamar	3356	229	4917	5 %
Hammerfest	100	100	1030	10 %
Haugalandet	4	3	46	7 %
Hetland	510	201	2874	7 %
Holmestrand og Omegn	34	110	1427	8 %
Horten	27	20	2962	1 %
Jæren	0	0	364	0 %
Kongsberg	20	20	1695	1 %
Kongsvinger og Omegn	251	162	3236	5 %
Kristiansund	102	50	1747	3 %

Kvinnherad	24	24	360	7 %
Larvik	80	80	4043	2 %
Levanger	33	18	656	3 %
Lørenskog og Skedsmo	470	Ikke oppgitt	13496	
Mosjøen og Omegn	202	79	869	9 %
Namsos	5	3	378	1 %
Narvik	160	110	1462	8 %
Notodden	25	24	676	4 %
OBOS	2234	1762	116432	2 %
Porsgrunn og Bamble	301	46	4360	1 %
Rakkestad	33	28	186	15 %
Ringerike og Omegn	178	38	1773	2 %
Risør	3	3	208	1 %
Rjukan og Tinn	20	19	601	3 %
Rygge	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	1735	
Sandefjord	20	71	4271	2 %
Sandnes	605	330	4048	8 %
Sarpsborg og Omegn	30	121	5193	2 %
Skien	515	439	5338	8 %
Sogn og Fjordane	500	220	1778	12 %
Stavanger	1187	713	10722	7 %
Stor-Bergen	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	8068	
Stord	130	72	879	8 %
Svolvær	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	410	
Trondheim og Omegn	Ikke oppgitt	609	16649	4 %
Tyssedal	6	6	159	4 %
USBL	Ikke oppgitt	291	15059	2 %
Verdal	10	10	865	1 %
Vestlandske	458	Ikke oppgitt	9564	
Ås	45	7	528	1 %
SUM	-	-	289 969	-

I følge svarene på spørreskjemaet har noen av boligbyggelagene flere boliger som eies av juridiske personer enn de har juridiske medlemskap. Ved nærmere samtale med noen av boligbyggelagene dette gjelder, kom det fram at noen lag har en annen praksis når det gjelder medlemskap av juridiske personer enn ved ordinære medlemskap. Et eksempel er Halden boligbyggelag, hvor kommunen betaler en kontingent på 20 000 kroner til boligbyggelaget pr år, men kommunen betaler ikke medlemskap knyttet til hver bolig de eier. Sarpsborg boligbyggelag opplyser at de siden spørreundersøkelsen ble utført har endret sin praksis og nå praktiserer ett medlemskap pr. bolig også for juridiske personer.

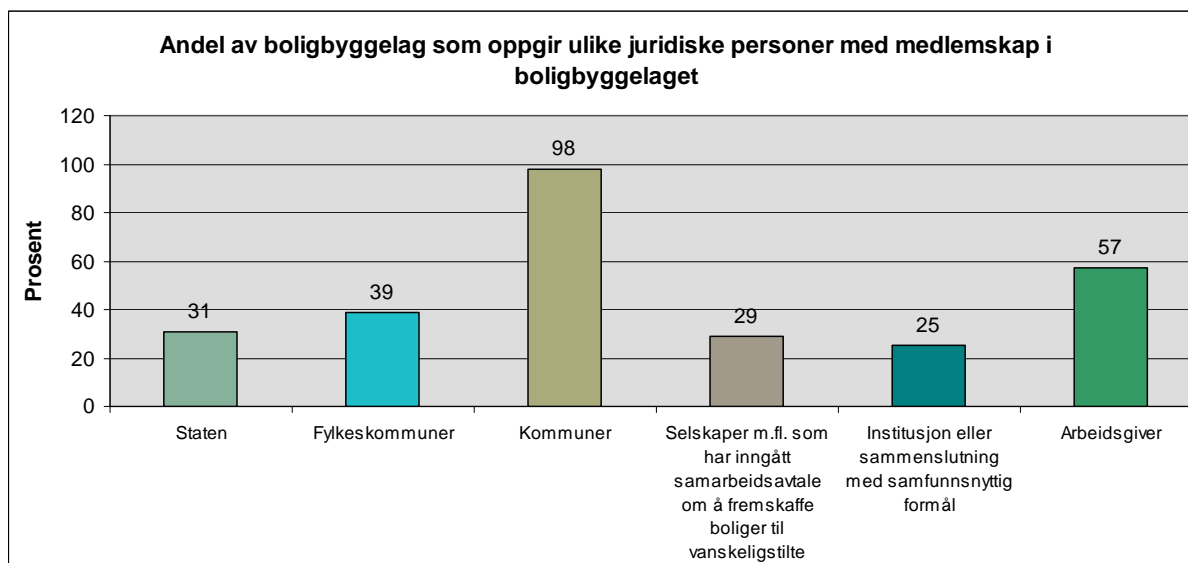
De fleste borettslag er såkalte tilknyttede borettslag. Et borettslag er tilknyttet dersom det av borettslagets vedtekter følger at andelseierne i borettslaget skal være andelseiere i et bestemt boligbyggelag (NBBL 2005). Når du kjøper bolig i

et av de tilknyttede borettslagene, må du også bli andelseier i boligbyggelaget hvis du ikke allerede er det. Ofte sier vi at en må melde seg inn i boligbyggelaget og at en dermed blir medlem i boligbyggelaget. Andelseier og medlem er her to ord for det samme. Når medlemmer i boligbyggelaget kjøper en bolig i et borettslag blir de også andelseier i borettslaget. Enkelte borettslag er ikke tilknyttet noe boligbyggelag. For andelseierne i disse borettslagene er det ikke noe krav til medlemskap i boligbyggelaget. Dette kalles frittstående borettslag, men borettslaget kan likevel benytte et boligbyggelag som forretningsfører. Også eierseksjonssameier kan benytte et boligbyggelag som forretningsfører. Boligselskap er en samlebetegnelse på tilknyttede borettslag, frittstående borettslag og eierseksjonssameier som bruker boligbyggelag som foretningsfører for sin virksomhet. Til sammen forvalter boligbyggelagene boliger i 4946 tilknyttede borettslag, 999 frittstående borettslag og 1317 boligsameier.

Spørreundersøkelsen viser at juridiske andelseiere er mest utbredt i tilknyttede borettslag. 98% (51) av boligbyggelagene som besvarte spørreundersøkelsen har juridiske personer som eiere i borettslagsboliger som er tilknyttet boligbyggelaget. Det vil si alle boligbyggelagene, uten om ett, Jæren boligbyggelag. 40% av boligbyggelagene oppgir å ha juridiske andelseiere i frittstående borettslag som de har forretningsførsel for, og 28% oppgir at de har juridiske andelseiere i eierseksjonssameier.

Hovedtyngden av boligene som eies av juridiske personer finnes i store borettslag, med over 100 boenheter.

4.1. Hvem er de juridiske andelseierne?



Alle boligbyggelagene som har svart at de har juridiske andelseiere (98%), har kommuner som andelseiere. Jæren boligbyggelag, som ikke har juridiske andelseiere, oppgir å ha hatt dialog med kommunen om kjøp av andeler i boligbyggelaget. Hele 57% av lagene som besvarte undersøkelsen har ulike arbeidsgivere som andelseier. Forutsetningen for at en arbeidsgiver kan være andelseier er at virksomheten skal leie ut boligene til sine ansatte. Videre er fylkeskommune og stat medlemmer i henholdsvis 39% og 31% av boligbyggelagene. 29% av boligbyggelagene som har svart på undersøkelsen har selskaper eller lignende som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune som medlemmer. Forutsetningen for at disse skal kunne være medlem i et boligbyggelag er at boligene skal stilles til rådighet for vanskeligstilte. I henhold til borettslagsloven § 4-3 kan også institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål eie andeler i borettslag. Formålet behøver ikke være å skaffe bolig, det er tilstrekkelig at formålet er samfunnsnyttig. Bestemmelsen kan derfor omfatte alt fra studentskipnader til kristne- eller humanitære organisasjoner som driver arbeid av samfunnsnyttig karakter. 25% av boligbyggelagene oppgir å ha slike institusjoner eller sammenslutninger som medlemmer.

4.2. Kommunen som andelseier

Spørreundersøkelsen viser at kommunen skiller seg ut som den juridiske andelseieren som forekommer hyppigst. Det er imidlertid stor forskjell på boligbyggelagene når det gjelder hvor mange kommuner som er andelseiere i laget. De fleste boligbyggelagene har bare én kommune som andelseier. Ett boligbyggelag, Sogn og Fjordane, oppgir å ha så mange som 16 kommuner som andelseiere.

Hvor mange kommuner samarbeider boligbyggelagene med?	Antall boligbyggelag
0 kommuner	1
1 kommune	32
2 kommuner	8
3 kommuner	6
4 kommuner	3
5 kommuner	1
16 kommuner	1

Kommunens andeler i borettslag brukes hovedsakelig til utleieboliger for 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" (NOU 2002:2).

Boligproblemene kan være midlertidige eller mer permanente og kan skyldes en rekke forhold som svak økonomi, endringer og kriser i privatlivet, diskriminering og ulike sosiale og helsemessige forhold (Thyness 2004). Blant de mange som sliter med å skaffe seg en tilfredsstillende bolig, er det vanlig å peke på grupper som enslige forsørgere, ungdom under etablering, flyktninger, personer med psykiske problemer, rusmisbrukere og funksjonshemmede. For dem med de aller dårligste boforholdene og som samtidig har svært lave inntekter, vil det i mange tilfeller være riktig å klassifisere dem som *bostedsløse*. De fleste av disse har likevel tak over hodet, i form av midlertidige løsninger hos familie eller venner,

opphold i tiltak i kommuner eller frivillige organisasjoners regi, hospitser eller ulike former for institusjoner, men vil være avhengig av både økonomisk hjelp og i mange tilfeller botiltak med oppfølging for å få en akseptabel boligsituasjon.

Kommunens ansvar for vanskeligstilte kommer blant annet fram i St.meld.nr.49 (1997-1998), Om boligetablering for unge og vanskeligstilte. Her står det:

"Kommunene har i følge lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunene er dessuten forpliktet til å skaffe et midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv og som er i en nødssituasjon. Dette innebærer at kommunene har et ansvar for å tilby hensiktsmessige boliger til personer som av økonomiske eller andre grunner ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd."

I en kartlegging fra 2000 oppgir kommunene at utleieboliger for grupper som defineres inn under begrepet "sosialt og økonomisk vanskeligstilte" utgjør i underkant av 35 000 på landsbasis (Brattbakk og Hansen 2002). I tillegg til boliger som er integrert i den øvrige bebyggelsen, hovedsakelig i borettslag, har kommunen heleide kommunale blokker. Det er en sentral målsetting i boligpolitikken at kommunale utleieboliger spres slik at vanskeligstilte på boligmarkedet kan integreres i vanlige bomiljøer. Kommunale boliger i vanlige borettslag blir sett på som et viktig tiltak her.

Det var de kommunale boligene for vanskeligstilte som protestene i forbindelse med innføringen av 10-prosentregelen var rettet mot. I engelskspråklige land benevnes dette ofte som NIMBY-effekten. Begrepet er en forkortelse for Not In My Backyard (ikke i min bakgård) og omhandler de situasjoner der naboer ikke ønsker at enkelte personer, av forskjellige årsaker, skal bli bosatt i deres nærmiljø. I følge rapporten "Kommunal bolig som strategi mot bostedsløshet" (Dyb 2004) er det generelt en voksende motstand mot kommunale utleieboliger for vanskeligstilte.

5. Samarbeid

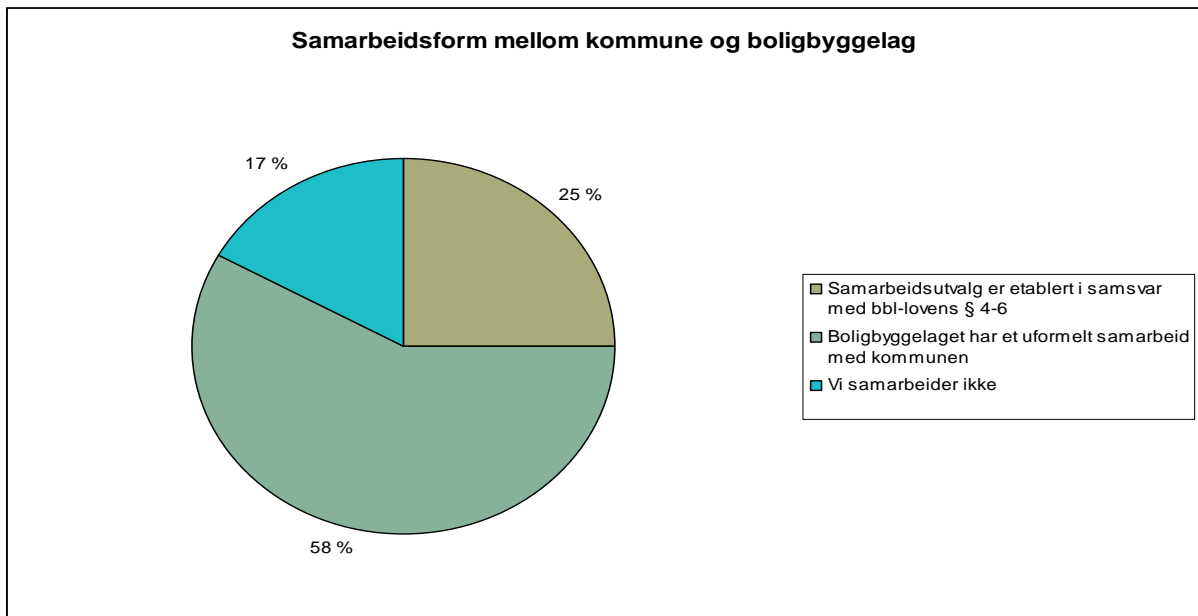
Historisk har det vært et nært samarbeid mellom boligbyggelagene og kommunene. I tiårene etter krigen hadde kommunene og boligbyggelagene samme mål; å sikre flere boliger i en situasjon med stor bolignød.

Boligbyggelagene skulle bygge boliger for "folk flest" til selvkost. Kommunenes rolle var å planlegge og tilrettelegge for boligbygging ved blant annet å stille byggeklare tomter til disposisjon. Endringene i boligmarkedet har ført til at boligbyggelagens rammebetingelser har endret seg. Boligbyggelagene er i dag mer markedsorientert, i konkurranse med mange andre private utbyggere. Mens boligbyggelagens hovedformål er å skaffe boliger til sine medlemmer, har kommunene et særlig ansvar for å skaffe boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. St.meld.nr.49 (1997-1998) påpeker behovet for fortsatt samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner om denne oppgaven:

"Boligbyggelagene har spilt en viktig rolle for å skape den gode boligdekningen vi har i dag. I de store byene der presset på boligmarkedet er stort, har boligbyggelag en betydelig andel av den nøkterne boligmassen til forvaltning. Selv om rammebetingelsene er endret, bør det fortsatt være mulig å skape et godt samarbeid mellom boligbyggelag og kommunen. Boligbyggelagene bør kunne anskaffe og forvalte utleieboliger i borettslag, i egne utleieprosjekter og i andre deler av boligmassen."

5.1. Samarbeidsutvalg

For å forebygge og løse problemer som kan oppstå når kommunen er andelseier i borettslag er det i boligbyggelagsloven lovfestet en ordning med opprettelse av samarbeidsutvalg mellom partene dersom boligbyggelagene ønsker det (§ 4-6). I samarbeidsutvalgene kan boligbyggelagene og kommunene blant annet drøfte hvor kommunen eventuelt bør foreta sine oppkjøp (ref. Ot.prp. nr. 63 2001-2002), rutiner for inn- og utflytning og hvordan kommunen best kan følge opp sine leietakere. Det kan også være aktuelt å drøfte hvordan utfordringer knyttet til enkelte leietakere bør løses (NBBL 2005).



13 (25%) av boligbyggelagene som har besvart undersøkelsen har opprettet samarbeidsutvalg. 39 (58%) av boligbyggelagene har et uformelt samarbeid med kommunen. De 9 (17%) boligbyggelagene som ikke samarbeider med kommunen oppgir ulike grunner til at det ikke eksisterer noe samarbeid. Noen ser ingen behov for samarbeid, andre sier at samarbeid ikke har fungert. Ett boligbyggelag, Bodø, oppgir at samarbeidsutvalg formelt sett er etablert, men at samarbeidet ikke fungerer på grunn av dårlig oppfølging både fra kommunen og boligbyggelagets side.

Boligbyggelagene har hatt ulik samarbeidstid med kommunene. Noen har hatt samarbeid med kommunen siden boligbyggelaget ble stiftet for 60 år siden, andre oppgir å ha samarbeidet kun de senere årene. De fleste har imidlertid hatt et relativt langvarig samarbeid med kommunen.

Når ble samarbeidsutvalget opprettet?	Antall boligbyggelag
1999	6
2000	2
2001	2
2002	2
2003	0
2004	0
2005	0
2006	1

Av de 13 lagene som oppgir at de har etablert samarbeidsutvalg med kommunen, svarer om lag halvparten at dette ble opprettet allerede da paragrafen (§ 4-6) om dette ble tilføyd boligbyggelagsloven i 1999.

De fleste lagene oppgir at samarbeidsutvalget møtes to ganger i året, men noen møtes oftere. I Oslo har utvalget hatt møter så ofte som seks ganger i løpet av et år. Ett lag, Ringerike og Omegn, opprettet samarbeidsutvalg i 2006 og hadde ennå ikke hatt noen møter da undersøkelsen ble sendt ut.

I overkant av halvparten av de 13 boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg oppgir at samarbeidsutvalget er formalisert i et eget mandat.

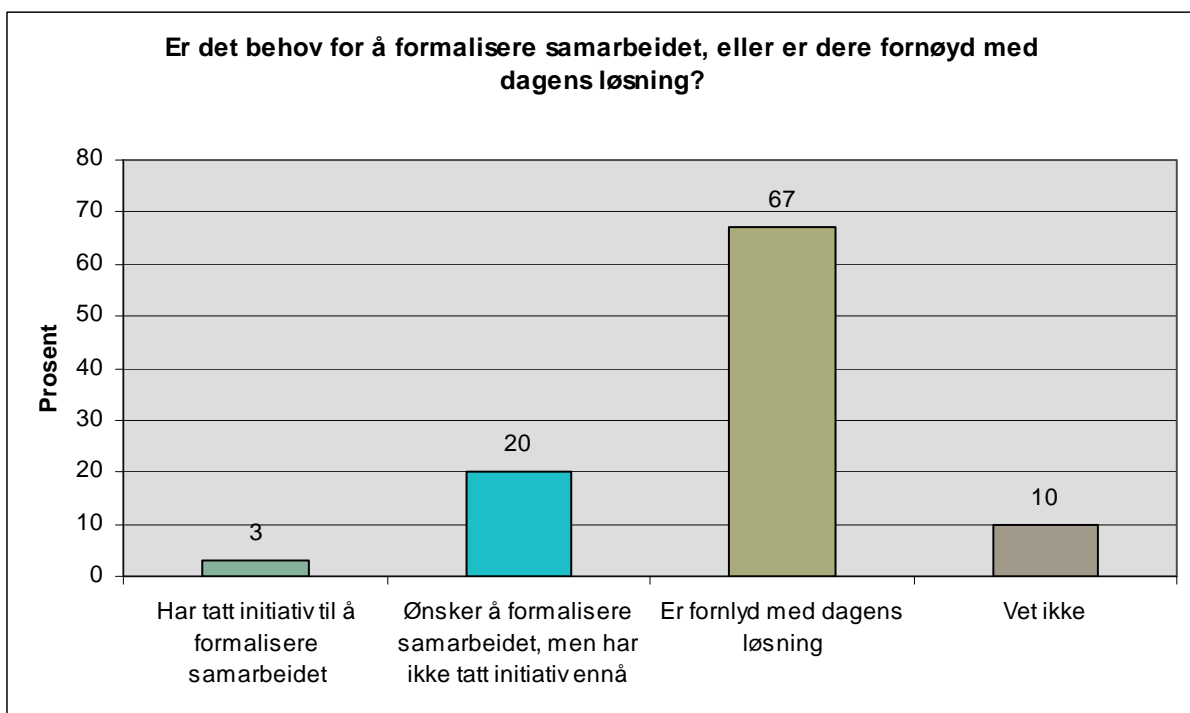
Har utvalget et eget mandat?	Antall
Ja	7
Nei	5
Vet ikke	1

Bare OBOS og USBL har foretatt en skriftlig evaluering av samarbeidsutvalget.

5.2. Uformelt samarbeid

Det uformelle samarbeidet foregår på ulikt vis, og med ulik frekvens. Noen saker kan tas over telefon, andre krever møter. Syv boligbyggelag oppgir at de aldri har kontakt med kommunen om deres andeler. Ett boligbyggelag oppgir å ha daglig kontakt med kommunen om deres andeler, ett oppgir ukentlig, mens to oppgir månedlig kontakt. De resterende boligbyggelagene gir svar som sjelden, ved behov og ad hoc.

Når det gjelder initiativ til de uformelle møtene, svarer 57 % at det er boligbyggelaget som oftest tar initiativ, mens 43 % mener initiativet er likt fordelt.

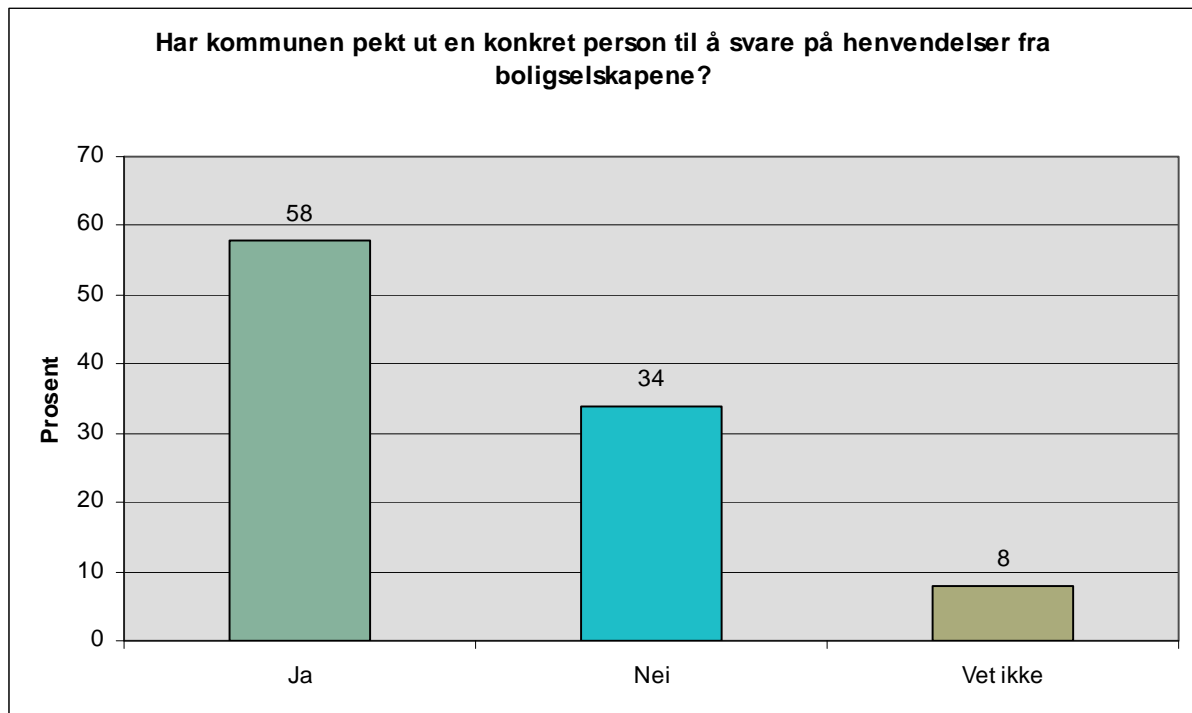


Hele 67% (20) av boligbyggelagene som ikke har opprettet samarbeidsutvalg er fornøyd med det uformelle samarbeidet med kommunen. Bare 20% (6) ønsker å formalisere samarbeidet, 10% (3) vet ikke og 3%, det vil si ett lag, Stord Boligbyggelag, har allerede tatt initiativ til å formalisere samarbeidet.

5.3. Kontaktperson i kommunen

Det er andelseieren som har ansvar for å følge opp eventuelle problemer vedrørende leietakere i borettslag. I følge lov om borettslag (§ 5-8) skal juridiske

personer som er andelseiere peke ut en kontaktperson som kan ta i mot meldinger fra borettslagene om bruken av boligen. Kontaktpersonen er blant annet forpliktet til å besvare skriftlige henvendelser fra borettslagene innen 10 dager. Denne ordningen er et av de tiltak som er gjort for å tydeliggjøre kommunens ansvar for sine leietakere i borettslag, og samtidig sikre at borettslaget har mulighet til en tilfredsstillende kommunikasjon med kommunen



58%, det vil si 30 av boligbyggelagene, sier at kommunen har pekt ut en konkret person til å svare på henvendelser fra boligselskapene. Omtrent 1/3 av lagene, 34% (17), sier at kommunen ikke har fulgt opp dette ansvaret. 8% (4) av boligbyggelagene vet ikke om kommunen har opprettet kontaktperson for henvendelser fra boligselskapene.

Én ting er at kommunen har oppnevnt en person, en annen er om denne informasjonen når fram til borettslagene. 73 % (23) av boligbyggelagene som kjenner til at kommunen har pekt ut en kontaktperson, sier at denne personen er kjent for borettslagenes styrer. 13 % (4) svarer at personen ikke er kjent for borettslagene, mens 13 % (4) av boligbyggelagene er usikre.

Lov om borettslag

§ 5-8 Andelseigarens ansvar

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.

5.4. Saker som drøftes med kommunene

De som ikke har opprettet samarbeidsutvalg har dialog med kommunen om de samme typer problemstillinger som de som har opprettet samarbeidsutvalg.

Begge gruppene er i dialog med kommunen både om overordnede, prinsipielle saker og enkeltsaker, dvs. saker knyttet til enkelte leieforhold. Eksempler på overordnede saker som nevnes av boligbyggelagene er:

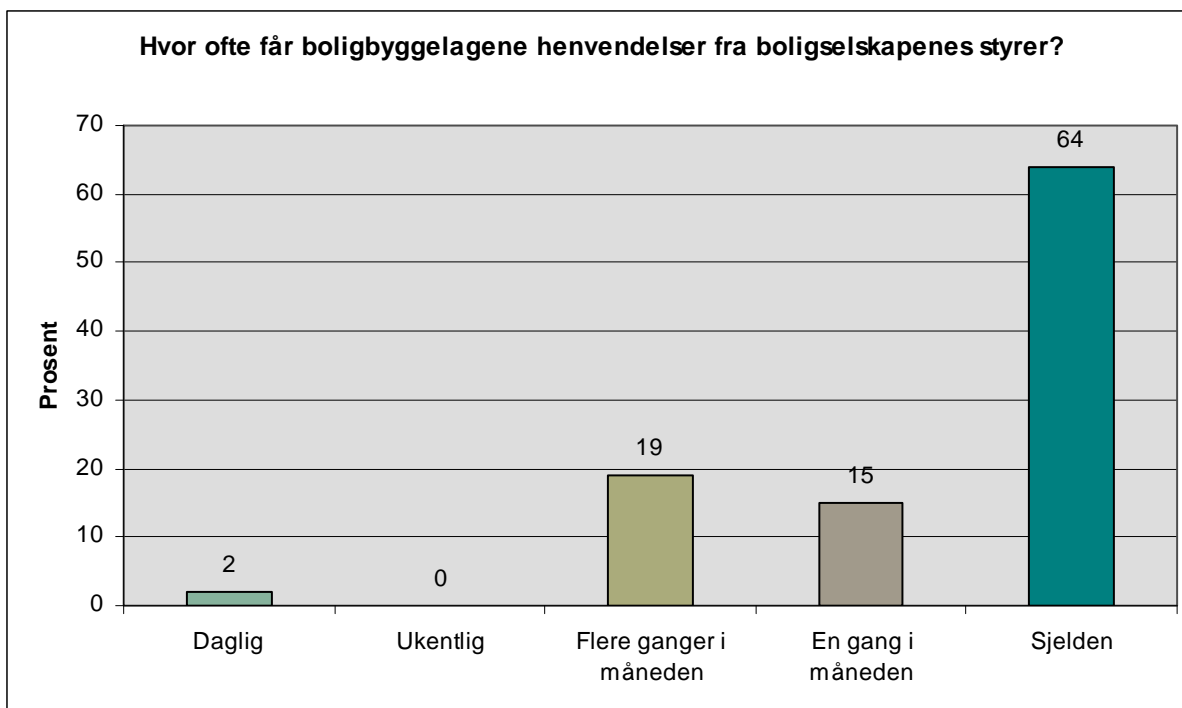
- Kommunens tildeling av leiligheter
- Kommunens vedlikehold av leilighetene
- Kommunens oppfølging av leietakere

Eksempler på enkeltsaker er:

- Husbråk
- Manglende overholdelse av husordensregler
- For mange personer boende i en leilighet i forhold til leilighetens størrelse

5.5. Kontakt mellom boligbyggelag og borettslag om kommunens andeler

For at borettslagene ikke skal få byrden ved å håndtere eventuelle utfordringer med kommunale leietakere alene, skal boligbyggelagene ha en viktig rolle i kontakten mellom borettslag og kommunen.



Så mange som 64% (33) av boligbyggelagene svarer imidlertid at de sjeldent får henvendelser fra borettslagets styrer om de kommunalt eide boligene. Under 20% (9) av boligbyggelagene får henvendelser flere ganger i måneden. Bare ett lag (2%) får daglige henvendelser om de kommunalt eide boligene. Dette kan tyde på at kommunikasjonen hovedsakelig går direkte mellom borettslagenes styrer og kommunen. Det kan også bety at problemer ved å ha kommunale leietakere i borettslagene ikke er av stort omfang, eller at borettslagene klarer å hanske med dem på egen hånd uten å måtte ta kontakt med boligbyggelagene.

6. Erfaringer med samarbeidsutvalg i Oslo, Trondheim og Drammen

Utfordringer med boliger til vanskeligstilte er spesielt aktuelle problemstillinger i storby sammenheng. I storbyer finner vi ofte et mer heterogent sammensatt miljø enn i mindre kommuner, og større forskjeller i levekår. En større andel bor dessuten i borettslagsboliger. I storbyer er det derfor særlig viktig med gode samarbeidsforhold mellom kommunene og boligbyggelagene. I prosjektet er det sett nærmere på byene Oslo, Trondheim og Drammen, der det er opprettet samarbeidsutvalg. Boligbyggelagene i disse byene er OBOS og USBL i Oslo, Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) i Trondheim og Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) i Drammen. Tabellen under viser omfang av boliger som eies av juridiske andelseiere i disse boligbyggelagene.

Boligbyggelag	Antall boliger som eies av juridiske andelseiere		
	Kommunen	Andre	Totalt
OBOS	1460	302	1762
USBL	285	6	291
TOBB	567	42	609
NBBO	548	200	748

Som vi ser er kommunen den desidert største juridiske andelseieren i boligbyggelagene i de tre byene.

Kommunens andeler benyttes i all hovedsak til boliger for vanskeligstilte. Ansvarsdelingen i forhold til tildeling og forvaltning av boliger for vanskeligstilte varierer imidlertid mellom kommuner. Oslo, Trondheim og Drammen har valgt ulike modeller.

6.1. Oslo kommune

I Oslo Kommune er det det kommunaleide foretaket *Boligbygg Oslo KF* (*Boligbygg*) som eier og forvalter boligene. Boligbygg har ansvar for forvaltning, drift, utvikling og vedlikehold av ca 10 300 boliger. I tillegg til boliger for vanskeligstilte dreier dette seg om trygdeboliger, omsorgsboliger og noen personalboliger. Av disse er omtrent 6550 i kommunalt eide gårder, 2275 er andeler i borettslag og 1340 i selveierseksjoner (Oslo Boligbygg KF 2006).

Boliger tilknyttet OBOS og USBL utgjør flertallet av boligene i borettslag, men Boligbygg har også andeler i flere frittstående borettslag. I tillegg leier Boligbygg noen boliger. Boligbygg har ansvar for kontraktskriving, boinformasjon og fysiske bomiljøtiltak, mens det er *boligkontorene* i Oslos 15 bydeler som har ansvar for behandling av søknader om kommunal bolig, tildeling av boligen og booppfølging. *Helse- og velferdsetaten* har ansvar for kompetanseutvikling innen kommunens helse- og velferdstjenester. Etatens rolle er å legge til rette for bydelenes arbeid og være pådriver for faglig utvikling.

6.2. Trondheim kommune

Trondheim kommune hadde i 2006 3 940 utleieboliger. Omtrent 40 % av disse er i borettslag. I tillegg til Trondheim og Omegn Boligbyggelag er OBOS, gjennom oppkjøp av eiendomsforvalteren Basale i Trondheim, forvalter for en del av disse boligene. Kommunen har også andeler i frittstående borettslag. Det er *Trondheim Eiendom* som har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale boliger. Søknad om bolig leveres til en av *Helse- og velferdstjenestens* distriktskontorer, som er lokalisert i Trondheims fire bydeler. Kontorene kommer med en anbefaling som sendes videre til *boligheten* i kommunen som står for tildelingen. Det er også Helse- og velferdstjenesten som gir oppfølgingstjenester, blant annet innenfor rus og psykiatri, dersom leietakeren har behov for det.

6.3. Drammen kommune

Drammen kommune har i dag 1100 boliger for utleie. Av disse er omtrent 50 % i borettslag. Det er det kommunaleide foretaket *Drammen Eiendom KF* som administrerer utleien til beboerne. Tildeling av bolig skjer fra *boligtjenesten* i nært samarbeid med kommunens øvrige hjelpeapparat. Representanter fra de ulike etatene innenfor sosialtjenesten, psykiatri, rus og omsorg og introduksjonssenter for utlendinger danner et tverretattlig tildelingsteam som på faglig grunnlag tildeler boliger.

6.4. Organisering av samarbeidsutvalgene

I Oslo har OBOS og USBL valgt å ha ett felles samarbeidsutvalg med Oslo kommune. Samarbeidsutvalget ble opprettet i september 2001 etter oppfordring fra boligbyggelagene. Samarbeidsutvalget er organisert i form av et hovedutvalg og et underliggende arbeidsutvalg. Oslo kommune har ivaretatt sekretærfunksjonen og ledet utvalget fra oppstarten. Oslo kommune er i dag representert med Boligbygg Oslo KF og Helse- og velferdsetaten. Møtefrekvensen har vært to møter årlig i hovedutvalget og fire i arbeidsutvalget.

I Trondheim har TOBB og Trondheim kommune hatt et samarbeidsutvalg siden november 1999. Møtefrekvensen skal i følge mandatet være minst ett møte i året. I praksis møtes samarbeidsutvalget 2-4 ganger i året. I utvalget sitter en representant for Boligetaten i Trondheim kommune, en representant for TOBB, og en representant for TOBBs styre, opprinnelig oppnevnt av borettslagene. Det er boligbyggelaget som er sekretær for utvalget.

Samarbeidsutvalget i Drammen ble opprettet i 1999. Drammen kommune representeres med daglig leder for Drammen Eiendom KF og sosialsjefen i kommunen. Boligbyggelaget representeres med tre representanter, hvorav en ivaretar sekretærfunksjonen for utvalget. I tillegg oppnevner boligbyggelaget en representant for borettslagene. I følge mandatet for samarbeidsutvalget tas det sikte på å gjennomføre 3-4 møter i utvalget i året. Under intervju med kommunen og NBBO ble det imidlertid opplyst om at det vanligvis ble holdt ett møte i halvåret.

6.5. Hva samarbeides det om?

I alle de tre byene er det utarbeidet mandater for samarbeidsutvalget. Mandatene er i hovedsak likelydende. Alle mandatene framhever at samarbeidet skal sikre integrering og utvikling av gode bomiljøer gjennom å unngå opphopning av andeler eid av kommunen i enkelte boområder. Utvalgene skal derfor bli orientert om og gis mulighet til å drøfte strategi for kommunalt kjøp av andeler. I tillegg til å diskutere formelle og generelle sider ved leieforholdet åpner mandatene også for å behandle spørsmål knyttet til enkelte leieforhold etter anmodning fra boligbyggelag eller borettslag. Det er bare mandatet for

samarbeidsutvalget i Oslo som sier at rutiner for oppfølging av kommunale leieboere skal drøftes. Samarbeidsutvalget i Drammen er det eneste som spesifiserer at samarbeidsutvalget også skal kunne være organ for å ta opp andre spørsmål relatert til boliger som forvaltes av boligbyggelaget og som kommunen har interesser i.

6.5.1. Kommunenes kjøp og salg av boliger i borettslag

Boligbyggelagene får gjennom samarbeidsutvalgene en viss oversikt over kommunens plan for oppkjøp av boliger i borettslag. I Oslo og Trondheim uttaler boligbyggelagene seg om kommunenes oppkjøpsstrategi, men en generell oppfatning er at deres ønsker i begrenset grad blir tatt hensyn til i praksis. Dette forklares av OBOS og USBL i Oslo med at til tross for gode intensjoner fra kommunen om spredning av boligene, setter boligprisene begrensninger for hvor kommunen kjøper seg inn. NBBO i Drammen sier at de i liten grad har lagt seg opp i kommunens oppkjøpsstrategi. Dette bekreftes av kommunen. I henhold til kommunens boligsosiale handlingsplan skal de kommunale boligene spres over hele byen, men i praksis får boligbehovet sammenholdt med eiendomsmarkedet til enhver tid betydning for hvilke boliger som kjøpes og hvor de ligger. I Oslo solgte Boligbygg i 2006 eiendommer for 363 millioner kroner (Oslo Boligbygg KF 2006). I følge årsrapport for 2006 for Boligbygg var det hovedsakelig store kommunale komplekser i bydeler med overvekt av kommunale boliger som ble solgt, slik at kommunen kunne investere i mer egnede boliger som er bedre tilpasset beboernes krav og behov. I alle de tre byene har kommunene for tiden et økende behov for store leiligheter. Kommunene selger små leiligheter og invester i leiligheter som er tilpasset store barnefamilier (4-5 roms).

Et forslag om endring av borettslagsloven og eierseksjonsloven er nylig sendt på høring. Forslaget innebærer at kommunen, og andre juridiske personer som har i oppgave å framskaffe boliger til vanskeligstilte, skal kunne selge en borettslagsandel til leier av boligen uten at forkjøpsretten kan gjøres gjeldene. Lovendringen vil være til fordel for kommunale leietakere som ønsker å kjøpe boligen de leier av kommunen. Slik det er i dag, vil kommunens salg av leilighet til leietaker utløse forkjøpsretten, og kommunens leietaker kan miste leiligheten

til en person som har forkjøpsrett gjennom sitt medlemskap i boligbyggelaget. For kommunale leietakere som får muligheten til å kjøpe egen bolig er det en fordel at de kan bli boende i samme bomiljø. For boligbyggelagenes medlemmer betyr imidlertid lovendringen en innskrenking av muligheten til å benytte seg av forkjøpsretten, som er en av de viktigste fordelene ved å være medlem i et boligbyggelag. Mange boligbyggelag er derfor skeptisk til en slik lovendring.

6.5.2. Tildeling av kommunale boliger

Det har de siste årene skjedd en avvikling og nedbygging av institusjoner innenfor en rekke sektorer, særlig innen rusomsorgen og psykiatrien. Dette har ført til en større etterspørsel etter kommunale boliger for disse gruppene, og at beboerne i kommunale boliger utgjør en mer ressurs svak gruppe. Tidligere snakket man om manglende "boevne" hos de beboerne som hadde vanskeligheter med å fungere i et bomiljø, ofte på bakgrunn av psykiske eller rusrelaterte problemer. I alle tre kommunene gis det inntrykk av en viss grad av prioritering mellom søkere av kommunal bolig for å unngå at de mest vanskeligstilte beboerne plasseres i borettslag. I Trondheim kommunes boligprogram for 2005-2008 refereres det til bystyrets vedtak 22. juni 2005 hvor det står at:

" Ordinære kommunale boliger og borettslagsleiligheter skal derfor i all hovedsak benyttes til personer uten kjente, atferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene. Husstander med slike problemer skal primært samlokaliseres i et utvalg av heleide kommunale bygg."

Kommunene i Oslo, Trondheim og Drammen legger vekt på at de er avhengige av et godt forhold til borettslagene for å få tilgang på boliger til sine søkere. Dersom det blir alvorlige problemer med en leietaker kan det ende med tvangssalg, og kommunen mister dermed en leilighet.

I borettslag er det et grunnleggende prinsipp om brukereie, dvs. at eieren skal bruke boligen selv. Fordi borettslagsloven baserer seg på prinsippet om brukereie, er det begrensninger på andelseiers overlating av bruk til andre. Unntak er for juridiske andelseiere som i følge borettslagsloven (§ 5-6), har en

ubetinget rett til å overlate boligen til andre (bruksoverlating). Det er ingen tidsbegrensninger på juridiske personers bruksoverlating. For borettslaget og bomiljøet kan det være en fordel med et langt og stabilt leieforhold (NBBL 2005).

Selv om juridiske andelseiere har en rett til å leie ut boligen er det lovbestemt at det må søkes om godkjenning av brukeren fra borettslagsstyret. Dette gjøres ved at det sendes søknad til borettslaget, som så har 30 dager på seg til å akseptere leietakeren. Bakgrunnen for regelen er at borettslaget skal ha mulighet til å foreta en vurdering av den personen som andelseieren ønsker å overlate bruken til (NBBL 2005). Borettslaget kan nekte godkjenning dersom det er forhold ved brukerens person som gir borettslaget saklig grunn til det. Saklig grunn kan for eksempel være at styret i borettslaget kjenner til at leietakeren er en notorisk bråkmaker. Borettslagsstyrene får imidlertid oppgitt lite informasjon om beboeren som skal flytte inn i leiligheten, hovedsakelig begrenser dette seg til navn og antall personer som skal bo i leiligheten. Årsaken til at vedkommende har fått tildelt kommunal bolig er taushetsbelagt informasjon.

Ingen av boligbyggelagene mener kommunens taushetsplikt er til hinder for samarbeidet. Når det kommer opp saker i samarbeidsutvalget som gjelder enkeltpersoner fokuseres det på hvordan kommunen og boligbyggelaget kan løse problemene. Hva som er bakgrunnen for at beboeren har problemer er ikke relevant. Kommunene opplever imidlertid at enkelte borettslagsstyrer ønsker mer informasjon enn det de får oppgitt i forbindelse med søknad om godkjenning av nye leietakere. De opplever også enkelte tilfeller av at borettslag forsøker å nekte godkjenning på usaklig grunnlag, for eksempel på bakgrunn av at leietakeren har et fremmedkulturelt navn, men sier at slike saker som oftest løses raskt.

Alle de tre kommunene mener at borettslagenes 30 dagers frist for å akseptere nye leietakere er en problematisk ordning. Marianne Lien i Oslo Boligbygg KF sier i et intervju i magasinet Bo Bra (Nr 03 2006, s.10):

"Det er en tungvindt regel og forklarer hvorfor det er lange ventetider".

At boliger blir stående tomme betyr at beboere må vente med overtakelse, tap i leieinntekter for kommunen og risiko for hærverk. Dersom personen som var tildelt boligen takker nei etter godkjenning kan det ta ytterligere 30 dager før noen flytter inn i boligen. I Oslo har problemstillingen vært diskutert i samarbeidsutvalget. Et resultat av dette er at kommunen har fått til en ordning med USBL om å kunne sende to søknader til borettslagene for behandling samtidig. Hvis en av søkerne likevel ikke vil ha boligen kan kommunen gi boligen til den andre, og prosessen går fortere.

Lov om burettslag

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

(1) Andelseigaren kan ellers med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person,

(...)

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

6.5.3. Boinformasjon

Boinformasjon er den informasjon en leietaker får ved kontraktsinngåelse og innflytting i en bolig (Helse- og velferdsetaten 2005). Dette omfatter i hovedsak informasjon om leietakers rettigheter og plikter i henhold til leiekontrakt og gjeldende husordensregler.

I Trondheim har boligbyggelaget, TOBB, utviklet en informasjonsfilm i samarbeid med Trondheim kommune og Husbanken. Filmen heter "Kom inn" og er oversatt til 7 språk. Filmen informerer om hvordan det er å bo i et borettslag, hva som kreves og hva slags rettigheter beboeren har. Det har også blitt laget en brosjyre til filmen. TOBB forteller at boligbyggelag rundt i landet har tatt kontakt for å få kjøpe filmen og brosjyren. TOBB tror det har vært positivt for kommunale leieboere at filmen ble laget, og at den har bidratt til å redusere klageomfanget på beboere i kommunaleide leiligheter.

I Oslo har Boligbygg utviklet en informasjonsfilm med tittelen "Bo sammen". Ingen av boligbygglagene har deltatt i dette arbeidet. USBL har sendt filmen til styrene i alle sine borettslag. De vet imidlertid ikke om, og i tilfelle hvordan, styrene benytter seg av filmen. "Bo sammen" er oversatt til 10 språk og vises i leiligheten i forbindelse med overtakelse og kontraktsinngåelse. Filmen gjennomgår temaer som brann, strøm, vann og ventilasjon, og er tilgjengelig på nett (www.boligbygg.oslo.kommune.no). OBOS opplyser at de ved flere anledninger har fått forespørsel om husordensreglene på ulike språk.

Drammen kommune benytter seg ikke av noe informasjonsmateriale i forbindelse med tildeling av kommunale boliger. Ved kontraktsinngåelse gjennomgås husordensreglene. Disse er ikke oversatt til andre språk, men hvis de nye beboerne er flyktninger, deltar det alltid en tolk ved kontraktsinngåelsen som foregår på kontoret hos Drammen Eiendom. Ved kommunens introduksjonssenter for utlendinger holdes det kurs i "å bo".

Det er ingen representanter for borettslaget til stede under kontraktsinngåelsen i noen av byene. Boligbygg Oslo KF sier at dette kunne vært nyttig for raskt å integrere beboeren i bomiljøet, men har forståelse for at det er vanskelig å få til når overtakelsen foregår i på dagtid. I Oslo deltar en representant for bydelen ved overtakelsen.

6.5.4. Booppfølging

Kommunen har et klart ansvar for å følge opp sine leietakere, ikke minst ved framleie i borettslag. Dette kommer tydelig fram i St. meld nr. 49 (1997-1998), hvor det påpekes at Kommunal- og regionaldepartementet ser det som legitimt at borettslagene setter dette som betingelse ved kommunal bruk av kjøperetten. Departementet går derfor inn for å stimulere utvikling av kommunale ordninger for oppfølging av leietakere og støtte til bomiljøutvikling.

Booppfølging innebærer at beboere i kommunale boliger, gjennom individuelt tilpassede tiltak, gjøres i stand til å ta ansvar for sitt boforhold (Helse- og velferdsetaten 2005). Hvilke typer hjelp og bistand det vil være tale om i

konkrete tilfeller, vil først og fremst avhenge av årsakene til at man bor i kommunal bolig. Ulike instanser kan kobles inn i arbeidet, for eksempel rusomsorgen eller psykiatritjenesten. Booppfølging, til de som har behov for det, er viktig for å forebygge utkastelser.

Trondheim kommune har fem bomiljøkonsulenter ansatt i boligkontorene med ansvar for hvert sitt geografiske område. Hvis det oppstår konflikt mellom beboere, eller kontoret mottar klage på en beboer fra naboer, vil en av kontorets bomiljøarbeidere kunne bistå med å løse problemet. Hjemmebesøk, samtaler, råd og veiledning overfor partene i konflikten er de viktigste metodene. Denne ordningen er TOBB godt fornøyd med. I tillegg er det i TOBB ansatt en egen bomiljørådgiver. Denne ordningen finnes ikke i boligbyggelagene i de to andre byene. Bomiljørådgiveren bistår borettslagsstyrene i bomiljøspørsmål. Dersom det oppstår konflikter med en kommunal leietaker som styrene ikke selv klarer å løse er bomiljørådgiveren kontaktperson i boligbyggelaget. Mange borettslag foretrekker at kontakten med kommunen går via TOBB.

Drammen kommune har i dag tre booppfølgere ved Senter for Rusforebygging. Kommunen hadde en kort periode fire bomiljøkonsulenter finansiert av Husbanken gjennom "Prosjekt bostedsløse". Prosjektet ble avsluttet i 2005. I følge kommunen var borettslagene i området svært fornøyd med prosjektet.

I Oslo er det bydelene som har ansvar for oppfølging av beboere i sitt nærmiljø. Både OBOS og USBL mener at booppfølgingen varierer fra bydel til bydel. I noen bydeler fungerer dette svært bra, mens i andre bydeler er oppfølgingen av beboerne dårlig. USBL trekker fram at et positivt resultat av samarbeidsutvalget er at man har fått en oversikt over hvem som er kontaktpersoner i de enkelte bydelene og lettere kan sette trykk på de bydelene hvor utfordringene er mange. Flere bydelsdirektører har vært invitert til møter i samarbeidsutvalget. På initiativ fra kommunen ble det i samarbeidsutvalget bestemt at bydelenes kontaktpersoner skal ta kontakt med alle borettslagsstyrene i bydelen og invitere seg selv på besøk. Dette er ett tiltak for å styrke kontakten mellom bydelene og borettslagene. Boligbygg Oslo KF påpeker at når det gjelder booppfølging

fokuseres det ofte på de heleide kommunale gårdene, men at behovet for oppfølging ikke nødvendigvis er mindre for beboere i borettslag.

6.5.5. Vedlikehold

Det er andelseieren som har ansvaret for vedlikeholdet av sin bolig. I borettslagsloven (§ 5-17) er det angitt hva som inngår i andelseiers vedlikeholdsansvar. Ved utleie er det kommunen som har dette ansvaret. Derfor er det viktig at kommunen får beskjed når det er behov for vedlikehold av en bolig. I Oslo er det Boligbygg som har vedlikeholdsansvaret. Det er i tillegg opprettet en 24 timers vakttelefon hvor beboerne kan henvende seg med akutte forhold etter kontortid. Også styrer i borettslag og sameier kan benytte seg av dette ved henvendelser angående de kommunalt eide leilighetene. Ordningen er et resultat av drøftelser i samarbeidsutvalget. Også i Trondheim og Drammen har kommunen en egen vakttelefon for henvendelser utenom åpningstid.

Når det gjelder ordinære vedlikeholdssaker, påpeker OBOS at Oslo kommune har lang saksbehandlingstid, blant annet på grunn av krav til anbudsrunder. OBOS opplever at dette irriterer en del styreledere i borettslag som tar kontakt med OBOS, og at boligbyggelaget deretter må mase på kommunen om å få arbeidet utført. TOBB har lignende erfaringer, og framhever at det er fare for følgeskader når det tar så lang tid før vedlikehold blir utført.

6.5.6. Klagehåndtering

Utleier er ansvarlig overfor borettslaget for mislighold fra leierens side. Klager på beboere i kommunalt eide leiligheter må fremmes skriftlig til kommunene via styrene i borettslagene. Boligbyggelagene oppgir at de også får noen klager rettet til seg. Klagen sendes da videre til kommunen som har ansvaret for å løse problemet. Både boligbyggelagene og kommunene oppgir husbråk og mangel på overholdelse av husordensreglene som de vanligste temaene for klager. Hvis misligholdet er vesentlig, kan kommunen pålegges å si opp leieforholdet. Kommunen kan videre pålegges å selge boligen hvis det ikke snarest mulig iverksetter nødvendige tiltak for å få slutt på misligholdet. Vurderingen av hva som anses som mislighold er uavhengig av hvem som begår

dette. Borettslag skal derfor ikke behøve å akseptere mer mislighold fra kommunale leietakere enn om misligholdet var begått av en andelseier. Tvangssalg av boliger er imidlertid en lang og vanskelig prosess som ofte går via rettssak, og boligbyggelagene oppgir at det er sjeldent det blir nødvendig.

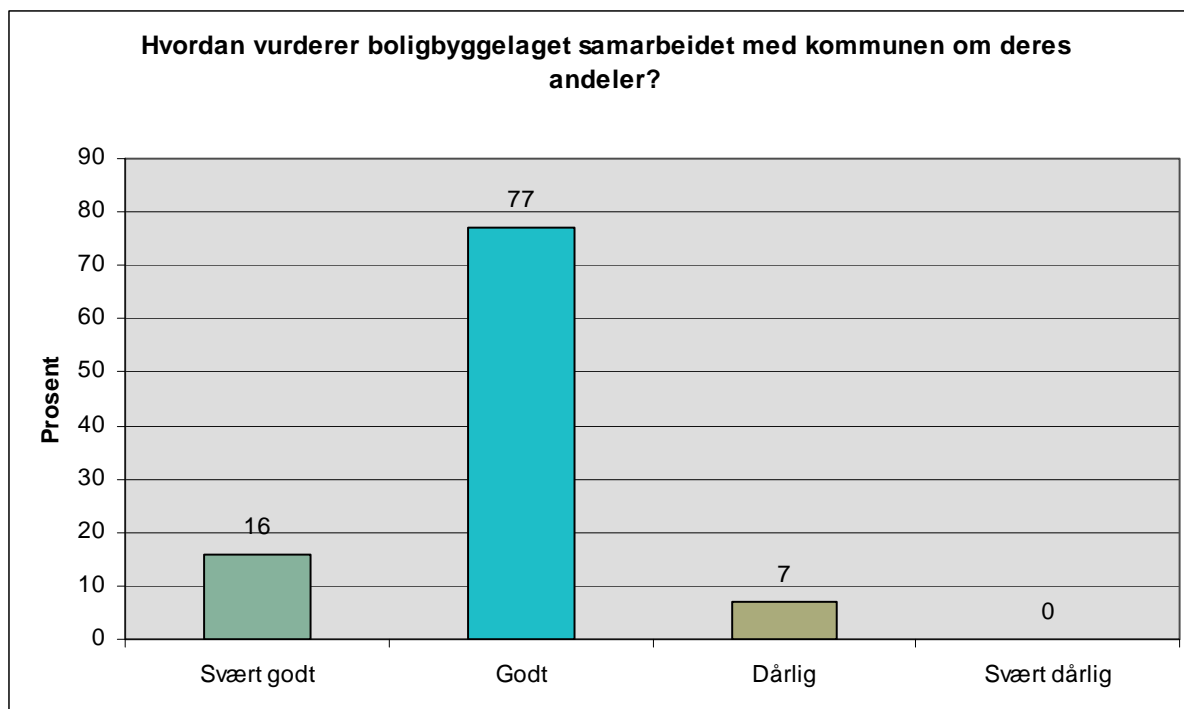
Fastlåste saker kan bringes inn for samarbeidsutvalgene. I Oslo er det arbeidsutvalget som tar seg av enkeltsaker. Henvendelsen må imidlertid komme til utvalget gjennom et av boligbyggelagene og ikke direkte fra et borettslag. I januar 2005 ble det utført en evaluering av samarbeidsutvalget i Oslo (Helse- og velferdsetaten 2005). Her oppgis det at fra 2001 til 2005 var det 16 enkeltsaker som omhandlet oppsigelse av enkelte leieforhold, nekt av fremleie eller oppsigelse av Oslo kommune som andelseier som var oppe i samarbeidsutvalget. I 11 av 16 saker kom utvalget fram til en tilfredsstillende løsning. Ved 4 anledninger ble representanter for borettslagene og bydelene invitert til å delta på møter i samarbeidsutvalget. Møtene har til dels et preg av megling og forhandling, og dette har som regel ført til løsninger. Eksempler på løsninger har vært avtaler mellom bydeler og borettslag som definerer vilkår for at kommunen unngår oppsigelse av leieboere eller oppsigelse av Oslo kommune som andelseier. På den måten bidrar samarbeidsutvalget til reduksjon av oppsigelser av leieforhold og tvangssalg av kommunalt eide leiligheter.

7. Boligbyggelagenes vurdering av samarbeidet med kommunene

10-prosentregelen ble innført for å sikre kommunene en viss tilgang til å kjøpe utleieboliger. Motstanderne av innføringen av regelen brukte dårlige erfaringer med samarbeid med kommunen som ett av argumentene mot lovendringen.

Både spørreundersøkelsen og intervjuene med boligbyggelagene i Oslo, Trondheim og Drammen avdekker imidlertid at de fleste boligbyggelagene synes samarbeidet med kommunen om de kommunale boligene er godt.

I følge spørreundersøkelsen er de fleste boligbyggelagene fornøyd med samarbeidet med kommunen, uavhengig av om de har opprettet samarbeidsutvalg eller baserer seg på et uformelt samarbeid. 77% (33) av boligbyggelagene som har en form for samarbeid med kommunene vurderer samarbeidet som godt, 16% (7) mener samarbeidet er svært godt. Bare 7% (3) mener samarbeidet er dårlig. Det er ingen boligbyggelag som vurderer samarbeidet som svært dårlig.



I denne undersøkelsen har ikke borettslagenes oppfatning av samarbeidet med kommunen blitt vurdert. Det er borettslagene som hankses med utfordringene til daglig. I følge svarene på spørreundersøkelsen får boligbyggelagene i liten grad

henvendelser fra borettslagene om de kommunale boligene. 64% av boligbyggelagene får sjelden henvendelser fra borettslagens styrer om de kommunalt eide boligene. Under 20% av boligbyggelagene får henvendelser flere ganger i måneden. Dette kan tyde på at kommunikasjonen hovedsakelig går direkte mellom borettslagenes styrer og kommunen. Boligbyggelagene kjenner derfor ikke nødvendigvis til alle utfordringene borettslagene møter. Alternativt kan det bety at borettslagsstyrene ikke har store utfordringer med beboere i de kommunalt eide boligene.

Uavhengig av dette er det positivt at en så stor andel boligbyggelagene er fornøyd med samarbeidet med kommunen. Boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg er enda mer fornøyd med samarbeidet med kommunen enn de som ikke har opprettet et slik utvalg. Av de 52 boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen var det bare 13 lag som hadde opprettet samarbeidsutvalg. 23% (3) av disse svarer at samarbeidet er svært godt, mens 13% (4) av de som har et uformelt samarbeid mener det samme. Av de som har et uformelt samarbeid, svarer 10% (3) at de synes samarbeidet med kommunen er dårlig. Ingen av boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg mener dette.

Hvordan vurderer boligbyggelaget samarbeidet med kommunene om deres andeler?		Samarbeidsutvalg er etablert	Boligbyggelaget har et uformelt samarbeid med kommunen
	Svært godt	23 %	13 %
	Godt	77 %	77 %
	Dårlig		10 %

Samarbeid mellom kommunen og boligbyggelagene i samarbeidsutvalgene har bidratt til at en del problemer løses raskere enn tidligere. En grunn til dette er at opprettelsen av samarbeidsutvalget har gjort det lettere for boligbyggelagene å ta kontakt med kommunen også utenom møtene i utvalget fordi man kjenner hverandre og vet hvem man skal henvende seg til. Personlig kjemi mellom deltakerne i utvalget framheves som svært viktig. Det er også en fordel dersom de samme personene kan delta i utvalget over tid, slik at man får stabilitet som er viktig for samarbeidsklimaet. Alle boligbyggelagene som ble intervjuet, legger

vekt på at de gjennom samarbeidsutvalget har fått større forståelse for kommunenes utfordringer.

På spørsmål i spørreskjemaet om hvordan boligbyggelagene synes 10-prosentregelen fungerer, er det kun ett boligbyggelag som svarer at regelen ikke fungerer. Boligbyggelaget spesifiserer ikke hva det legger i dette. Flere av boligbyggelagene svarer imidlertid at regelen aldri har kommet til anvendelse ved kjøp. Noen svarer at regelen har ført til nedgang av kommunale leiligheter i visse borettslag ved at kommunen har solgt seg ut. Alle kommunene som har blitt intervjuet mener regelen, i alle fall til en viss grad, har ført til større spredning av de kommunale boligene. Kommunene mener de har forsøkt å selge seg ut i områder med høy konsentrasjon av kommunale leiligheter eller de har vært mer bevisste på hvor de kjøper seg inn. Disse svarene er interessante med tanke på den relativt store motstanden flere boligbyggelag hadde mot regelen da den ble innført.

8. Oppsummering av noen funn i undersøkelsen

Kommunen er en viktig juridisk andelseier i mange boligbyggelag. Kommunens boliger brukes hovedsakelig til utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. 13 av boligbyggelagene som besvarte undersøkelsen har opprettet et samarbeidsutvalg med kommunen for å forebygge og løse problemer som kan oppstå når kommunen eier boliger i borettslag. 39 av boligbyggelagene har ikke opprettet samarbeidsutvalg. De fleste av disse lagene baserer seg på et uformelt samarbeid med kommunen. Uavhengig av om de har opprettet samarbeidsutvalg eller ikke, er de fleste boligbyggelagene fornøyd med samarbeidet med kommunene. En noe større andel av boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg svarer at samarbeidet er svært godt. Ingen av boligbyggelagene som har opprettet samarbeidsutvalg synes samarbeidet med kommunen fungerer dårlig.

Temaer som diskuteres i utvalgene er både overordnede prinsippaker og forhold knyttet til enkelte leietakere. Noen sentrale temaer som har vært diskutert er kommunens strategier for kjøp og salg av boliger i borettslag, tildeling av borettslagsboliger og borettslagenes 30-dagers frist for godkjenning av nye leietakere.

Tiltross for intensjoner i Ot.prp.nr 63 (2001-2002) om at boligbyggelag skal kunne ha innflytelse på hvor kommunene kjøper opp sine boliger, viser undersøkelsen at dette har vært vanskelig å få til i praksis. Kommunenes intensjoner om spredning begrenses av kommunenes budsjetter og et segregert boligmarked.

Boligbyggelagene har ingen direkte innflytelse på hva slags grupper av vanskeligstilte som får tildelt boliger i borettslagene. Kommunene er imidlertid avhengig av et godt forhold til borettslagene og sier de derfor forsøker å unngå å tildele borettslagsboliger til de mest vanskeligstilte i søkergruppen.

En viktig problemstilling som kommunene har tatt opp i samarbeidsutvalget er 30-dagers fristen for godkjenning av nye leietakere. Kommunenes taushetsplikt

gjør at styrene i borettslagene får lite informasjon om den personen som kommunen ønsker å leie ut boligen til og borettslagene har derfor begrenset mulighet til å foreta en vurdering av leietakeren. For kommunene betyr regelen ventetid på tildeling av bolig og lengre søkerkøer.

I samarbeidsutvalgene diskuteres også fastlåste saker som omhandler enkeltleietakere. På slike møter deltar gjerne representanter for borettslagsstyret i tillegg til kommunen og boligbyggelaget. På denne måten kan samarbeidet bidra til at oppsigelser av leieforhold eller tvangssalg av kommunale leiligheter unngås.

God kommunikasjon mellom boligbyggelag og kommuner har gitt begge parter bedre forståelse for hverandres utfordringer og arbeid. Etablering av samarbeidsutvalg har gjort det lettere for boligbyggelagene å ta kontakt med kommunene også utenom møter i utvalget fordi man kjenner hverandre og vet hvem man skal henvende seg til. På den måten får etablering av samarbeidsutvalg ringvirkninger i samarbeidsforholdet mellom kommuner og boligbyggelag utover sitt mandat, samtidig som det er en god arena for å forebygge og løse problemer knyttet til vanskeligstilte i borettslag.

Referanser

Brattbakk, Ingar og Thorbjørn Hansen (2002). *Kommunal utleie av boliger år 2000 og 1993*. Prosjektrapport 338-2002. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo

Dyb, Evelyn (2004). *Kommunal bolig som strategi mot bostedsløshet*. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo

Helse- og velferdsetaten (2005). *Evaluering av samarbeidsutvalget mellom OBOS, USBL og Oslo kommune*

Helse- og velferdsetaten (2005). *Faghefte om boligsosialt arbeid. Booppfølging og bomiljøarbeid*. Oslo kommune

NBBL (2005). *Vi bor i lag. Boka om borettslag*.

NBBL (2005). *Lov og rett i borettslag. En artikkelsamling*.

NOU (2002:2). *Boligmarkedene og boligpolitikken*.

Oslo Boligbygg KF (2006). *Beboermagasinet Bo Bra*, Nr. 03. s.10

Oslo Boligbygg KF (2006). *Årsrapport 2006*.

Ot.prp. nr.63 (2001-2002). *Om lov om endringer i lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag og lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*. Kommunal- og regionaldepartementet.

St.meld.nr. 49 (1997-1998). *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. Kommunal- og regionaldepartementet.

Thyness, Paul A. (2004). Boligsosialt arbeid – perspektiver og rammer. I *Thyness (red.) Boligsosialt arbeid*. Kommuneforlaget

Vedlegg

Juridiske andelseiere og samarbeidsutvalg

Til boligbyggelagene

NBBL har i samarbeid med Husbanken inngått et prosjekt om å kartlegge omfang av andeler i boligbyggelag og borettslag som eies av juridiske personer, og samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag om disse. I følge loven kan både juridiske og fysiske personer være andelseiere. Juridiske personer kan eie en eller flere andeler (medlemsskap) i boligbyggelag, og inntil 10 % av andelene (boligene) i et borettslag.

Formålet er å belyse erfaringer og fremskaffe kunnskap om konsekvensene av 10-prosentregelen som trådte i kraft med virkning fra 1999 (Lov om brl av 6.juni 2003, nr 38, § 4-2). Vi vet svært lite om i hvilken grad boligbyggelag og kommuner har organisert samarbeidsutvalg slik loven åpner opp for, og hvordan disse eventuelt fungerer.

Vårt mål er at resultater fra undersøkelsen skal kunne brukes som grunnlag for å vite hvor skoen evt. trykker for boligbyggelagene, og tydeliggjøre overfor kommunene deres forpliktelser.

Vi ber med dette om at boligbyggelagene svarer på denne undersøkelsen, som er et første ledd i prosjektet. På bakgrunn av disse opplysningene vil vi kontakte et utvalg av boligbyggelag og kommuner for videre informasjon.

Spørreundersøkelsen sendes til alle ledere i samtlige boligbyggelag. Dersom du mener at noen andre i ditt boligbyggelag er den rette til å besvare undersøkelsen, vennligst videresend linken til rette vedkommende.

Frist for å svare på undersøkelsen er satt til 5. september.

Dersom dere har spørsmål til selve undersøkelsen, kan dere ta kontakt med undertegnede.

Lykke til!

Med vennlig hilsen

Kristin Helena Amundsen og Karoline Berg Maus

Avdeling for Utvikling & Rådgivning
NBBL

1) Hvilket boligbyggelag svarer du for?

ANDELER SOM EIES AV JURIDISKE PERSONER

2) I hvilken type forvaltede boligselskap finnes det andeler som eies av juridiske personer?

- Tilknyttede borettslag
- Frittstående borettslag
- Eierseksjonssameier
- Ingen juridiske personer eier andeler

3) Har kommunen hatt dialog med boligbyggelaget om kjøp av andeler i boligselskapene?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

4) Hvilke juridiske personer eier andeler i boligbyggelaget (er medlem i boligbyggelaget)?

- staten
- fylkeskommuner
- kommuner
- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å fremskaffe boliger til vanskeligstilte
- Institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål
- Arbeidsgiver(e)
- Vet ikke

5) Hvis kommuner, oppgi hvilke.

6) Hvor mange andeler (medlemsskap) i boligbyggelaget har disse juridiske personene til sammen?

7) Hvor mange boliger eier de juridiske personene?

8) I hvor store boligselskap finnes hovedtyngden av boliger som eies av juridiske personer?

	Finnes ikke andeler som eies av juridiske personer noen få hovedtyngden er i lag av denne størrelsen	Noen få	Hovedtyngden er i lag av denne størrelsen
Boligselskap med inntil 10 boliger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 11 og 20 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 21 og 30 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 31 og 50 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med mellom 51 og 100 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligselskap med over 100 boenheter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SAMARBEID MED KOMMUNER OM DERES ANDELER I BOLIGSELSKAPENE

9) Hvordan samarbeider boligbyggelaget med kommunen om deres andeler i boligselskapene?

- Samarbeidsutvalg er etablert i samsvar med bbl-lovens § 4-6
- Boligbyggelaget har et uformelt samarbeid med kommunen
- Vi samarbeider ikke

10) Når ble Samarbeidsutvalget opprettet?

- 1999
- 2000
- 2001
- 2002
- 2003
- 2004
- 2005
- 2006

11) Hvor mange ganger i året møtes Samarbeidsutvalget?

12) Har utvalget et eget mandat?

- Ja Nei Vet ikke

Dersom Samarbeidsutvalget har eget mandat, ønsker NBBL å få dette tilsendt.

13) Hvem sitter i Samarbeidsutvalget? (oppgi navn, stilling og etat/org.)

14) Hvor lenge har boligbyggelaget hatt et uformelt samarbeid med kommunen om deres andeler i boligselskapene?

15) Hvor mange ganger i året møter boligbyggelaget med kommunen for å drøfte spørsmål vedrørende andelene kommunen eier?

16) Hvem tar initiativ til møtene mellom boligbyggelaget og kommunen?

- Boligbyggelaget tar oftest initiativ
- Kommunen tar oftest initiativ
- Boligbyggelaget og kommunen tar like ofte initiativ

17) Mener boligbyggelaget at det er behov for å formalisere samarbeidet i et Samarbeidsutvalg, eller er dere fornøyd med dagens løsning?

- Har tatt initiativ til å formalisere samarbeidet
- Ønsker å formalisere samarbeidet, men har ikke tatt initiativ ennå
- Er fornøyd med dagens løsning
- Vet ikke

18) Hvorfor har ikke boligbyggelaget samarbeid med kommunen om andelene de eier i boligselskapene?

19) Hvilke typer saker vedrørende andelene kommunen eier drøftes og/eller behandles i samarbeid med kommunen?

20) Hvor ofte får boligbyggelaget henvendelser fra boligselskapenes styrer om andelene kommunen eier?

- Daglig
- Ukentlig
- Flere ganger i måneden
- En gang i måneden
- Sjelden

21) Har kommunen pekt ut en konkret person til å svare på henvendelser fra boligselskapene vedrørende andelene som eies av kommunen?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

22) Er denne kontaktpersonen kjent for boligselskapenes styrer?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

23) Hvordan vurderer boligbyggelaget samarbeidet med kommunen(e) om deres andeler?

- Svært godt
- Godt
- Dårlig
- Svært dårlig

24) Hvordan synes boligbyggelaget at ´10-prosentregelen´ fungerer?

25) Er det foretatt en formell vurdering/ evaluering av Samarbeidsutvalget?

- Ja, det foreligger en skriftlig evaluering
- Nei, det er ikke foretatt noen formell evaluering
- Vet ikke

Dersom det er foreligger en skriftlig evaluering, vil NBBL gjerne ha denne tilsendt.