



Spørsmål 54 (2021) fra Eivind Knudsen (AP): Spørsmål til sak 11/21 i hovedutvalg for helse, sosial og omsorg 11.03.2021: Orienteringssak: Omsorgsboliger - eierformer, dagens organisering, forbedringspotensial

Til: Rådmannen
Fra: Eivind Knudsen (AP)

Dato: 08.03.2021
Saksnr: 21/00070-54
Deres ref:

Mulige konsekvenser ved total stans i utkastelser i gitt tidsperiode?

Om Hovedutvalget vedtar en stans av utkastelser i påvente av at pandemien skal gå over, f.eks. fra nå og til HVUs møte i juni

Konsekvenser for de som ønsker/trenger kommunalbolig og som evt står i kø?

Konsekvenser for Drammen kommune som eier av boligene?

Vurdering av signaleffekt ved at folk ikke bekymrer seg for evt utkastelse?

Svar

Bakgrunn

De aller fleste begjæringer om fravikelse av leieforholdet (utkastelser) iverksettes dersom leietaker misligholder betaling av leie, eller opptrer på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere (Husleieloven § 9-9). I noen tilfelle er begge forhold aktuelle.

Leietaker skal alltid ha skriftlig advarsel før begjæring sendes. De aller fleste begjæringer løser seg uten at utkastelse blir gjennomført.

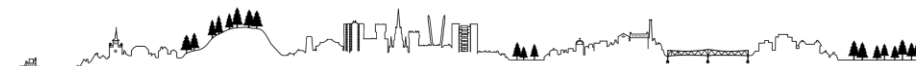
Dersom leietaker mottar tjenester skal også tjenesteyter informeres før begjæringens sendes, når årsaken er adferd. Dette for at leietaker skal kunne få oppfølging, råd og veiledning som kan føre til en mulighet til å beholde leieforholdet.

Vi oppfatter at spørsmålene kun dreier seg om gjennomføring av utkastelse, og ikke stans i utsending av begjæringer.

Konsekvenser ved stans av utkastelser i en gitt periode, for eksempel til hovedutvalgets møte i juni

Fravikelser på grunn av manglende betaling

Styring og eierskap



Det er per i dag 3 begjæringer om utkastelse hvor utkastelse ikke er gjennomført. Alle disse utkastelsene skyldes ikke betalt husleie. NAV og namsmannen er varslet om at begjæring er sendt. De aller fleste tilsvarende saker løses ved at NAV bistår leietakeren med økonomisk rådgiving og eventuell stønad til dekning av restanse og/eller løpende husleie. Som regel løser saken seg ved dette, og leieforholdet videreføres. Sånn sett vil derfor en stans av utkastelse i en periode med stor sannsynlighet ikke ha noen reell konsekvens.

Utkastelse på grunn av adferd

Det vil kunne være konsekvenser av en stans i utkastelse på grunn av adferd. I disse tilfellene oppleves leietaker, ved sin adferd, som truende eller til sjenanse for andre beboere i nærmiljøet. Det kan føre til utrygge oppvekstmiljø og utrygghet i bomiljøet dersom leietaker ikke aksepterer å flytte til annen og mer egnet bolig.

En vesentlig andel av de kommunale utleieboligene er i borettslag. For at kommunen fortsatt kan ha et så godt samarbeid med borettslagene som mulig, så vil dette bli vanskelig dersom utkastelse ikke lenger er mulig. Der oppførsel kommer i konflikt med borettslagets vedtekter kan utkastelse allikevel ikke forhindres.

Konsekvenser for de som ønsker/trenger kommunal bolig og som eventuelt står i kø

Etter rådmannens vurdering vil en tidsbegrenset stans i utkastelser ikke gi særlige konsekvenser for andre som står i kø til bolig. Det gjennomføres svært få utkastelser, sett i forhold til løpende tildeling. Som nevnt i saken ble det gjennomført 3 utkastelser i 2020 og 1 så langt i 2021. Hver uke tildeles det i snitt 26 kommunale utleieboliger.

Konsekvenser for Drammen kommune som eier av boligene

I noen tilfelle begjæres fravikelse fra leieforholdet der leietaker utøver hærverk, eller på andre måter grovt forsømmer sin vedlikeholdsplikt. Dersom det blir total stans i utkastelser vil det være risiko for betydelig ødeleggelse i boligen og boligområdet. Dette vil medføre betydelig økte kostnader for Drammen Eiendom som eier av boligene. Dette igjen vil kunne påvirke den generelle leieprisen i alle kommunale utleieboliger.

Vurdering av signaleffekt ved at folk ikke bekymrer seg for eventuell utkastelse

Etter rådmannens vurdering er risiko for uønsket negativ signaleffekt stor.

Mange leietakere i kommunale utleieboliger har trang økonomi, og er avhengig av å følge strengt oppsatte budsjetter. Risikoen for at de månedlige betalingene av husleie vil bli nedprioritert vil bli stor, ettersom dette ikke får umiddelbare konsekvenser i form av utkastelse. Restansene vil kunne bli så store at det vil by på store utfordringer for leietaker når den midlertidige stansen oppheves, og restansene må betales.

Dersom kommune ikke kan sende ut varsler og gjennomføre de utkastelsene som må til, vil adferden, med stor sannsynlighet, ikke bli endret. De dette gjelder ser at det ikke blir iverksatt noen tiltak og vil fortsette med bråk og hærverk. Mange naboer vil bli reddet og borettslagene vil da ikke ha noe mer tiltro til kommunen.