

# TVANGSSALGSPROSJEKTET

## SLUTTRAPPORT

**Boligetaten**  
mai 2009 - juni 2011.



BERGEN KOMMUNE

BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING,  
KLIMA OG MILJØ



# INNHALDSFORTEGNELSE

Innledning	s. 4
Styringsgruppe	s. 4
Innledende aktiviteter for å gjøre prosjektet kjent	s. 5
Informasjonsmateriell	s. 7
Arbeidsmetodikk	s. 7
Ulike måter å løse sakene på	s. 8
Statistikk	s. 9
- søknader/refinansiering	s. 9
- tingretten, begjærte/gjennomførte saker	s.13
Prosjektets møte med enkeltmennesker	s.14
Prosjektets erfaringer	s.17
Rutiner	s.18
- Forberede søknad om refinansiering, gjeldsrådgivere/andre	s.18
- Anbefalt rutine ved søknadsbehandling	s.19
- Rutine for oppfølging etter innvilget refinansiering	s.20

## **INNLEDNING**

Tvangssalgsprosjektet har vært gjennomført over 2 år, med oppstart og ansettelse av prosjektmedarbeider sommeren 2009. Prosjektet avsluttes sommeren 2011, etter avholdt dagskonferanse 14. juni, og utarbeiding av rapport.

I rapporten vil det innledningsvis bli redegjort for bakgrunn og oppstartsarbeid. Videre vil prosjektets arbeidsmetodikk og ulike utfall av sakene bli presentert. Dernest vil en del statistikk rundt søknader, lån til refinansiering og tallmateriale fra tingretten bli gjennomgått, sammen med beskrivelser av ulike enkeltsaker prosjektmedarbeider har arbeidet med.

Mot slutten vil en fokusere på prosjektets erfaringer og generelle funn, før en beskriver anbefalinger for senere håndtering av tvangssalgssaker.

Rapporten bygger på prosjektets delrapport for perioden mai 2009-mars 2010.

### *Historikk/utgangspunkt*

Tvangssalgsprosjektet - som går ut på å forhindre tvangssalg og at familier blir kastet ut av sitt hjem er en videreføring av et prosjekt som opprinnelig ble planlagt igangsatt i gang av StorBergen Boligbyggelag i januar 2007. Behovet meldte seg etter endringene i Borettslagsloven av 15. august 2005 som gjorde at boligbyggelagene/forretningsførernes tidligere praksis for inndrivelse av husleie/fellesutgifter måtte endres. Veien om utkastelse/tvangssalg ble langt mer tungvint og tidkrevende enn tidligere, hvilket medførte betydelig økning av gjelden til den enkelte og større tap for kreditorene(borettslagene). Da StorBergen Boligbyggelag valgte å kaste inn håndkleet overtok Boligetaten i Bergen kommune prosjektet. Det ble søkt om kompetansetilskudd fra Husbanken, og i vedtak datert 5.3.2009 ble det innvilget kr. 350.000,- samt gitt signaler om ytterligere bevilgninger. I 2010 og 2011 er prosjektet innvilget kompetansetilskudd til fullføring.

Prosjektet tar utgangspunkt i erfaringer og arbeidsmetodikk som ble utviklet og benyttet i et tidligere prosjekt, der en jobbet for å forebygge og redusere antall fravikelser fra leide boliger.

## **STYRINGSGRUPPE**

Våren 2009 ble det etablert følgende styringsgruppe;

Prosjektleder Trond Stigen, Boligetaten  
Tor Jørgen Tofte, Boligetaten  
Olav Ohnstad, Husbanken  
Trond Losvik, Vestbo  
Jørgen Pedersen, Bob  
Ove Rønhovde, Gjeldsrådgivertjenesten i Bergen Kommune  
Anne Turid Nygaard, Byrådsavdeling for Helse og Omsorg

Som prosjektmedarbeider ble Wenche Øyan ansatt fra 15/06-2009.

## **INNLEDENDE AKTIVITETER FOR Å GJØRE PROSJEKTET KJENT/ETABLERING AV KONTAKTPUNKTER**

Ved oppstart av prosjektet så man det som viktig å komme i kontakt med de instanser som er involvert i tvangssalgprosessen, samt de instanser som rår over virkemidler som kan bidra til å løse de vanskelige sakene, og sørge for adekvat bistand til de berørte husstandene.

I et tvangssalg har vi aktører som kreditor/inkassator, tingsrett, medhjelper, namsmann, i tillegg til den berørte husstand selv.

På "problemløser"-siden finner vi Nav/sosialtjenesten, gjeldsrådgivertjenesten i kommunen, namsmann(gjeldsordning) og Boligetaten. I tillegg har prosjektet også i enkeltsaker vært i kontakt med bla psykiatritjenesten, sosionomer i helsevesenet, og barnevernet.

I det følgende beskrives kort de ulike parters roller, og prosjektets befatning og erfaring der en har hatt dialog/møter for generell informasjon, eller jobbing i enkeltsaker.

### ***Boligbyggelag***

Boligbyggelagene Vestbo, BOB og Stor Bergen er forretningsførere for en lang rekke borettslag i Bergen. Dersom beboer ikke betaler sine fellesutgifter i tide, er det boligbyggelagene som forfølger kravet på vegne av borettslaget, og begjærer tvangssalg av boligen for å få dekket utestående.

Prosjektet har i startfasen vært i kontakt med alle boligbyggelagene og informert om prosjektets etablering. Vestbo og BOB er også deltakere i prosjektets styringsgruppe.

I prosjektets arbeid med enkeltsaker er boligbyggelagene nyttige bidragsytere med informasjon om fellesutgifter, restanser, og tidvis også om omsetningshistorikk, gjennomsnittspriser i borettslag etc.

Tilfanget av enkeltsaker som kommer etter henvisning/informasjon fra boligbyggelagene har i perioden vært beskjedent.

### ***Tingretten***

Tingretten er mottaker av begjæring om tvangssalg, og prøver om vilkårene for tvangssalg er til stede. Beslutning om tvangssalg fattes, og medhjelper oppnevnes for å gjennomføre selve salgsprosessen.

1/7 -2009 var prosjektleder og prosjektmedarbeider i Tingretten. Formålet med møtet var å presentere prosjektet samt få kartlagt rutinen ved tvangssalg. Vi ble presentert for tall omkring tidsbruk, antall begjærte tvangssalg mot faktisk gjennomførte salg. Prosjektet fikk oversendt statistikker, oversikt over medhjelpere osv. Det ble klart fra første stund klart at Tingretten så positivt på prosjektet, men ønsket ikke å involvere seg som deltaker i styringsgruppe el.. Det ble også presisert at de ikke ville medvirke til noe som kunne forsinke prosessen og ba om at medhjelpere heller ikke skulle forstyrres vesentlig i sitt arbeid.

### ***Medhjelpere***

Medhjelper blir oppnevnt av tingretten, og skal forestå den praktiske gjennomføring, verdsetting, markedsføring, visning og salgsprosess.

21/8-2009 var samtlige medhjelpere invitert til møte med oss. 4 oppnevnte medhjelpere stilte. 3 tok kontakt senere og prosjektmedarbeider møtte disse på deres respektive kontor.

Prosjektet ble presentert, og medhjelperne ble bedt om å informere de husstander som var i en tvangssalgsprosess om prosjektets eksistens, og gjerne formidle brosjyre og kontaktinformasjon.

I ettertid har det kommet flere henvendelser fra medhjelpere om saker prosjektet har kunnet ta fatt i, og kunnet hjelpe til en refinansiering eller annen løsning.

### ***Namsmann***

Namsmannen er mottaker av søknad om gjeldsordning. Videre er namsmannen den instans som må gjennomføre fravikelse i tvangssalgssaker der saksøkte ikke medvirker til at salgsprosessen kan gjennomføres av medhjelper på normal måte.

8/10-2009 deltok prosjektmedarbeider på et seksjonsmøte hos Namsmannen der hun redegjorde for prosjektet. Det ble også en diskusjon omkring felles problemer/erfaringer så langt. Namsmannen sliter med lange ventelister. I oktober 2009 var ventelisten for å få åpnet gjeldsordning 8 måneder, noe som førte til at gjeldsordning ikke var et virkemiddel til å få løst en akutt situasjon i de fleste tilfellene. I dag er namsmannen ganske à jour og det tar ikke lang tid å få fremmet søknad om gjeldsordning. Det kan synes som det er en svakt nedadgående tendens i antall saker som kommer inn, opplyser namsmannen i mai 2011.

### ***Startlånstakere***

Med purringene som gikk ut til kommunens låntagere i siste del av juni 2009, ble det sendt et brev hvor de som hadde problemer med å betale ble oppfordret til å ta kontakt med prosjektet. På grunnlag av inkassolister har en del gjengangere blitt kontaktet og tilbudt rådgivning og hjelp til å få et bedre grep på husstandens økonomi.

### ***Nav/Sosialtjenesten***

Sosialtjenesten kan i enkeltsaker bidra ved å gi stønad(bidrag eller lån) til å dekke restanser, slik at kravet kommer à jour, og begjæring trekkes.

Allerede 16/6 -2009 deltok boligsjefen og prosjektmedarbeider på sosiallederforum. Prosjektet ble presentert for de tilstedeværende sosialledere. 1/12-2009 deltok prosjektmedarbeider på et møte for gjeldsrådgiverne ved de forskjellige Nav kontorene og kommunens gjeldsrådgivere. 14/1-2010 deltok hun på et møte hos Sosialtjenesten i Ytrebygda. Her ble prosjektet/erfaringer så langt presentert. I mars 2010 deltok hun også på en samling for Nav i Åsane

I tillegg har prosjektet i jobbing med enkeltsaker i utstrakt grad kontakt med de respektive sosialkontor. Etter hvert er prosjektet godt kjent hos de fleste tjenestestedene, og pågangen med aktuelle enkeltsaker har tidvis vært relativ stor. Dialogen med tjenestestedene er god, og prosjektet erfarer at de fleste tjeneststeder har en løsningsorientert tilnærming til slike saker.

### ***Gjeldsrådgivertjenesten***

Gjeldsrådgivertjenesten kan gi råd og bistand til husstander som har gjeldsproblemer. Kontoret har mange henvendelser, og lang ventetid. Prosjektet har fått mange saker fra gjeldsrådgiverne til behandling, typisk der husstandene eier egen bolig, og det er friverdi og således kanskje mulig å få til refinansiering.

Prosjektet finner det også nyttig å drøfte saker, og trekke veksler på rådgivernes kompetanse og erfaring.

### ***Boligetaten***

Prosjektmedarbeider har kontorplass lokalisert med finansieringsseksjonen ved boligetaten. Dialogen med saksbehandlerne er god i enkeltsaker, og drøftinger vedr mulig løsning i form av refinansiering skjer ofte, og på et tidlig stadium i behandlingen av sakene.

Boligetaten kan gi startlån og boligtilskudd til refinansiering, dersom husstanden har betjeningsevne, og lån/tilskudd kan gis sikkerhet innenfor boligens verdi. I 2009 ble det gitt 42 startlån til refinansiering, samme antall også i 2010. J.fr. forøvrig eget kapittel med litt utdypende statistikk rundt lån/tilskudd til refinansiering.

## **INFORMASJONSMATERIELL**

Det ble innledningsvis laget en brosjyre som presenterte prosjektet. I tillegg inneholder den en del tips og viktige telefonnumre til bla gjeldsrådgivningstjenesten og de ulike NAV/sosialtjenestene. Alle oppnevnte medhjelpere har fått brosjyren, og kan gi denne til de husstander som er i en tvangssalgsprosess. Brosjyren er også lagt ut ved NAV/sosialtjenestene og gjeldsrådgivningstjenesten. Det er vårt inntrykk at brosjyren er kommet frem til de som trenger det.

Ved avslutning av prosjektet revideres/omarbeides brosjyren. Deretter vil den bli distribuert til de samme instanser på nytt, for å sikre at god informasjon om hvor hjelp/råd kan finnes, fortsatt er tilgjengelig for husstander også etter prosjektets avslutning

## **ARBEIDSMETODIKK**

### ***Henvendelser***

Som nevnt tidligere får prosjektet henvendelser om aktuelle saker fra flere ulike hold. nav/sosialtjenesten, medhjelpere, gjeldsrådgivningstjenesten, og husstander direkte tar kontakt, og ber om hjelp til å få vurdert om et begjært tvangssalg kan løses på annet vis. I prosjektperioden har prosjektmedarbeider mottatt drøyt 120 henvendelser/saker totalt.

### ***Kartlegging***

#### ***Gjeld***

Prosjektmedarbeider starter med en kartlegging av gjeldsforhold. All gjeld må summeres, noe som i mange saker kan være en vanskelig oppgave, da husstanden selv ikke alltid har oversikt.

#### ***Kilder:***

- *Siste selvangivelse*; her finner man banklån, kredittkort med mer, med utestående pr siste årsskifte. For å få oppdaterte tall må kreditorene kontaktes.
- *Noterte heftelser*; Statens kartverk har oversikt over noterte pant, og utleggsforretninger. Kreditorene må kontaktes for oppdaterte tall
- *Inkasso.no*; Dette er en felles database for de fleste inkassobyråer. Saken registreres på nettsiden, og etter relativt kort tid vil de ulike inkassoselskaper melde fra om evt krav.
- *Uåpnede brev/regninger*; i en del av sakene har husstanden liggende uåpnede brev/regninger som må åpnes og gjennomgås.

- *Fellesutgift*; ring forretningsfører og hør hvorvidt en er à jour med fellesutgift
- *Kommunale avgifter*; sjekk med kemneren om disse er betalt

### Inntekt

Videre må husstandens inntektsforhold vurderes. Alle relevante kilder må kartlegges, dokumenteres og summeres. Herunder lønn/inntekt fra næring, trygdeytelser, barnebidrag/barnetrygd, studielån/stipend, og evt. hjelpestønad.

### Boligverdi

Dernest må det foretas en vurdering av boligens verdi, i form av takst eller verdivurdering fra megler, evt. gjennomsnittspriser på tilsvarende boliger opplyst fra forretningsfører..

## **ULIKE MÅTER Å LØSE SAKENE PÅ**

### ***Refinansiering***

Dersom refinansiering ved hjelp av startlån/boligtilskudd skal være mulig, må den samlede gjeld som skal innfris være mindre eller lik boligens verdi. Videre må husstanden ha et inntekt grunnlag som gjør at boliglån og evt. fellesutgifter kan betjenes, og samtidig ha tilstrekkelig igjen til øvrige livsoppholdskostnader. Bergen kommune benytter egne livsoppholdssatser som er lavere enn SIFO-satsene.

Dersom prosjektets vurdering av saken er at en refinansiering kan være mulig, har skyldner blitt hjulpet med å fylle ut en formell søknad om startlån/tilskudd, og denne overlevert til boligetatsens ordinære saksbehandlerkorps for behandling.

### ***Gjeldsordning/nedbetalingsavtaler med kreditorer***

Dersom prosjektets vurdering av saken er at refinansiering ikke vil kunne skje, gis husstanden råd om å ta kontakt med gjeldsrådgivertjenesten eller Nav/sosialtjenesten for bistand til å inngå avtaler med kreditorene, eller å søke gjeldsordning. I noen saker bistås søker med å søke Nav/sosialtjenesten om stønad til å dekke restansen som ligger til grunn for begjæringen om tvangssalg.

### ***Salg***

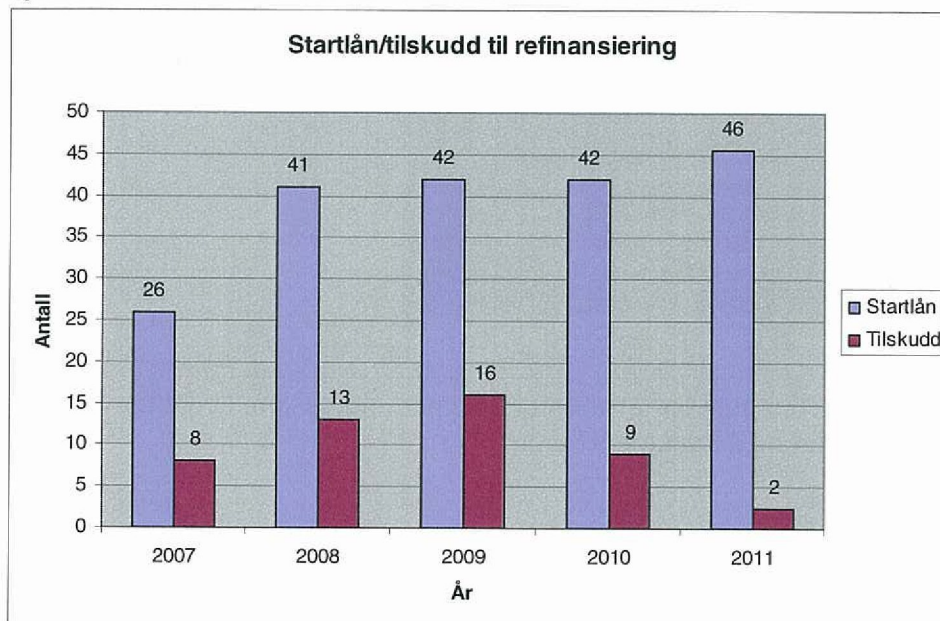
Noen saker ender dog med at boligen blir solgt, enten ved et frivillig salg før tvangssalgprosessen er fullført, eller ved et tvangssalg. I noen av sakene ser skyldner at dette gir en mulighet til å starte med blanke ark, og kanskje egenkapital til å foreta ny bosetting i eid bolig. For andre husstander blir alternativet nå å leie bolig privat, eller søke om utleiebolig fra kommunen.



## STATISTIKK, REFINANSIERING 2007-2011

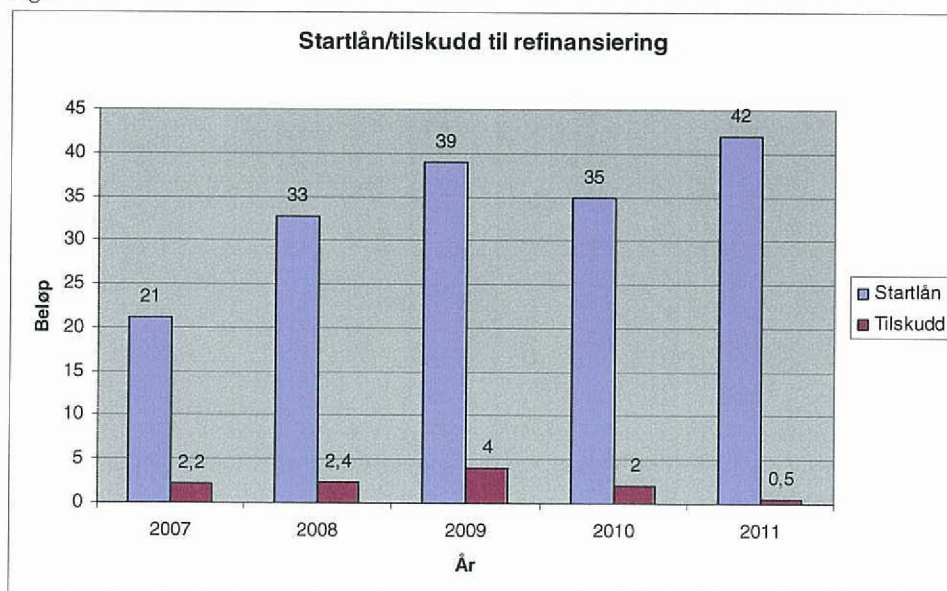
I det følgende presenteres litt data rundt de saker boligetaten har kunnet refinansiere i perioden 2007-2011. Det knyttes kun korte kommentarer til figurene, og det påpekes at det ikke er foretatt noen analyse av hvorfor husstandene har hatt problemer, og hvordan situasjonen er i husstandene i dag. Tall og grafer for 2011 er en prognose for året som helhet, basert på faktiske tall tom mai.

Fig 1



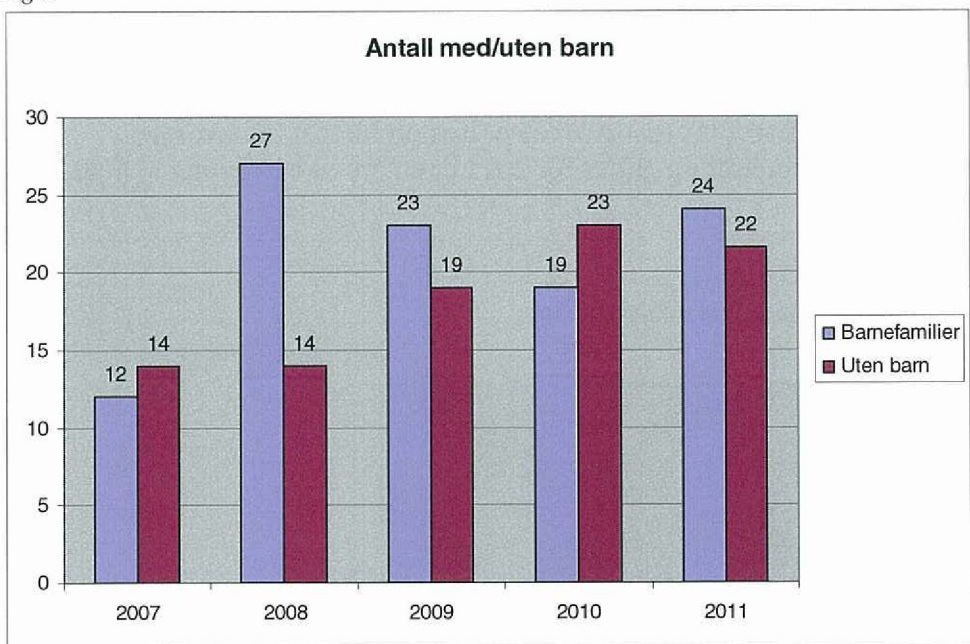
Antall saker der refinansiering gis ser vi er økende. Sakene er svært arbeidskrevende, en bruker lang tid på å få oversikt over kreditorer, og lang tid i kommunikasjon med kreditorene. Antall saker der boligtilskudd gis sammen med startlån, ser vi også er økende.

Fig 2



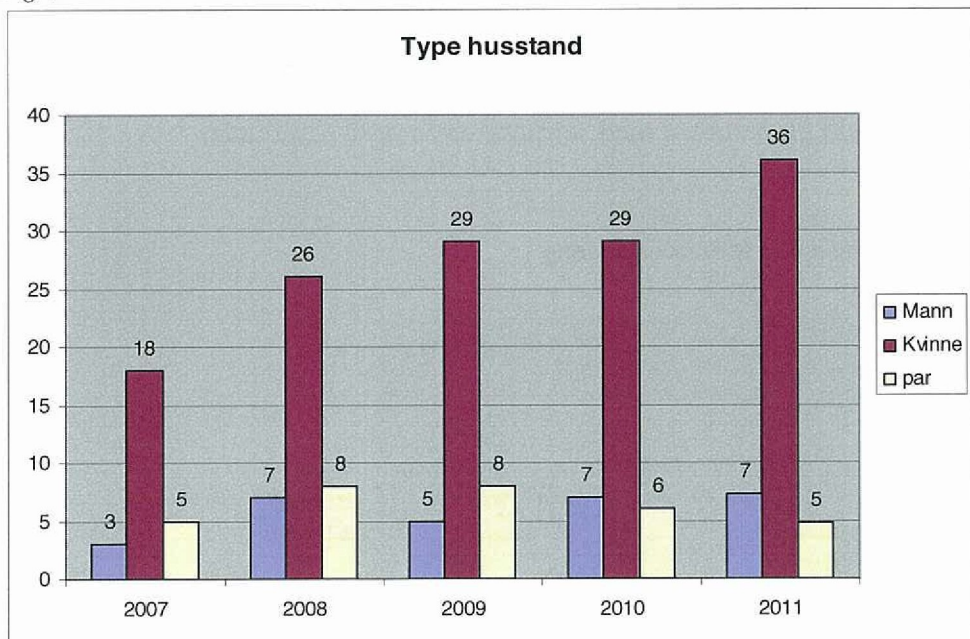
Etter en liten nedgang i beløp benyttet til refinansiering i 2010, ser vi igjen en økning i 2011.

Fig 3



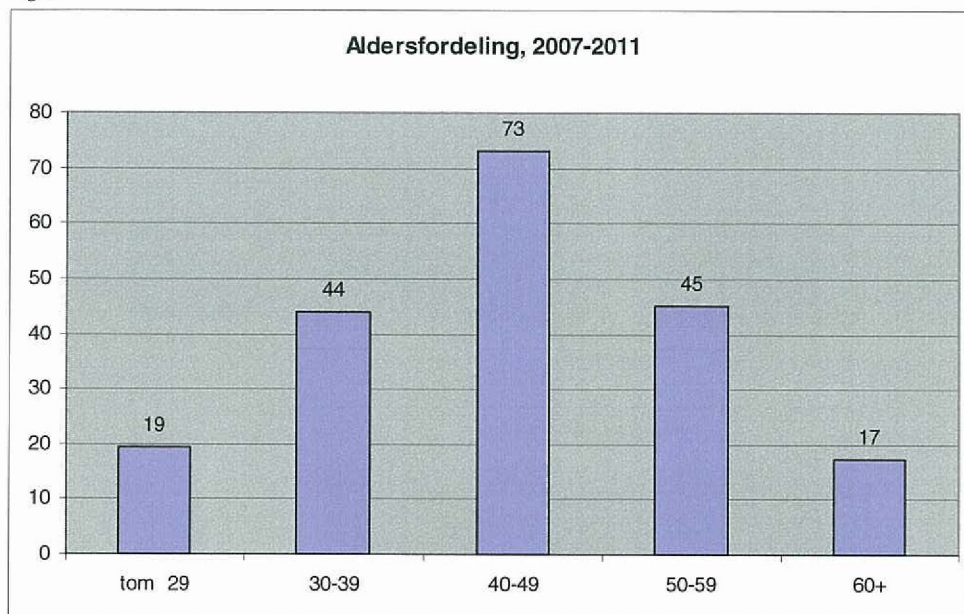
Hvorvidt husstandene er med eller uten barn varierer i hele perioden. I sum er det innvilget refinansiering til 105 husstander med barn, og 92 uten.

Fig 4



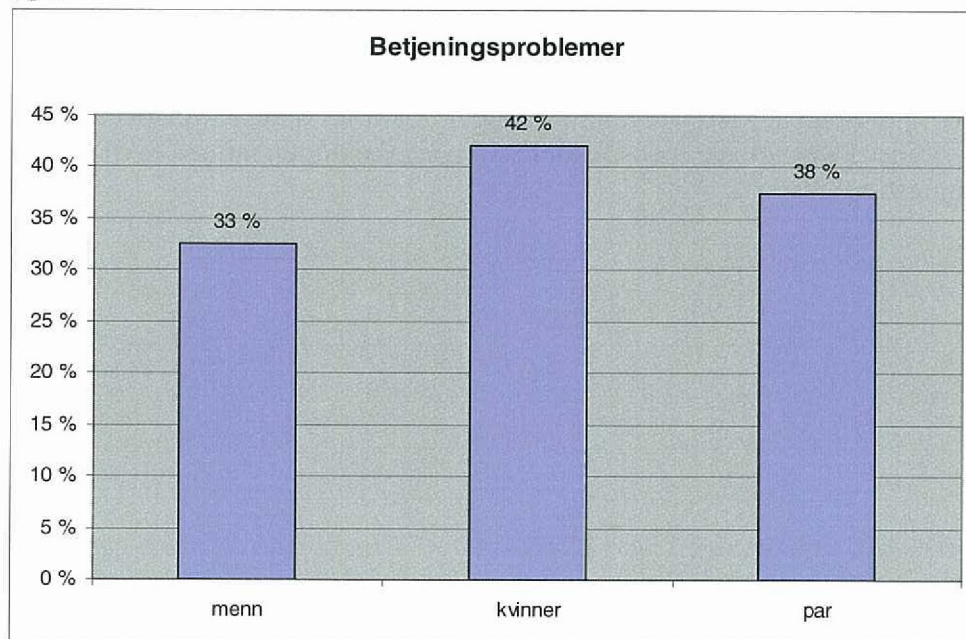
Enslige kvinner er i klart overtall i disse sakene, og viser en økende tendens. For menn og par er antallet relativt stabilt i perioden.

Fig 5



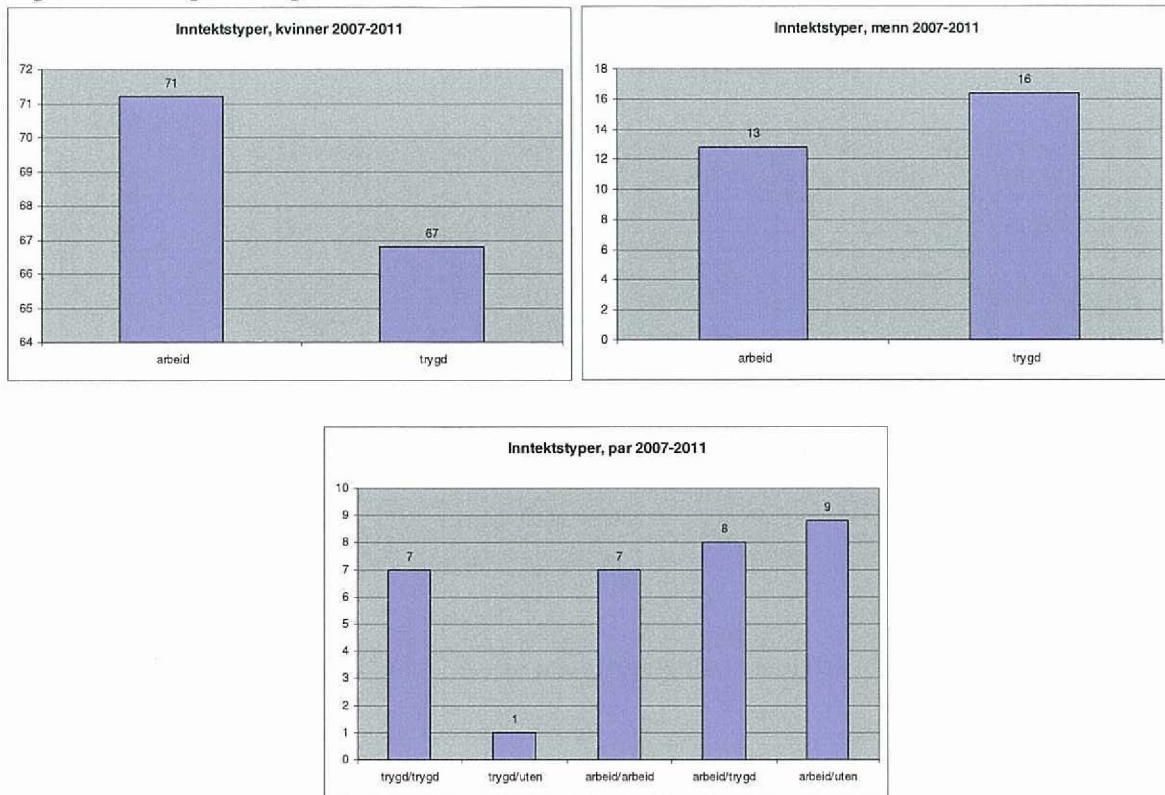
Her ser vi at i det er flest husstander i aldersgruppen 40-49, relativt få unge og eldre.

Fig 6



Denne figuren viser hvor stor andel som får betjeningsproblemer med det innvilgede startlån. Det kan av tallene se ut som om det ikke er noen særlig forskjell i hvilke husstandstyper som får betjeningsproblemer. For alle grupper er imidlertid andelen såpass høy at prosjektet finner å anbefale at det innføres en rutine for å kartlegge og fange opp husstander som står i fare for å havne i tilsvarende situasjon på nytt, jfr rutinebeskrivelse avslutningsvis.

Fig 7. *Inntektsgrunnlag i husstandene*



For kvinner er det en overvekt av saker der arbeid er viktigste inntektskilde. I de sakene der menn er låntaker, ser vi at trygd er viktigste inntektskilde. For par ser man at arbeidsinntekt oftest er tilstede hos minst 1 av partene, mens kombinasjonen arbeid/uten inntekt faktisk er den som inntreffer hyppigst.

## UTVIKLING I TVANGSSALGSSAKER

### Beslutning om tvangssalg tinglyst hos Statens Kartverk

	2007	2008	2009	2010
<b>FAST EIENDOM</b>	<b>3942</b>	<b>4319</b>	<b>5173</b>	<b>5305</b>
<b>BORETT</b>	<b>923</b>	<b>1444</b>	<b>1919</b>	<b>1699</b>

### Ved Bergen Tingrett

	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Innkomne begjæringer om tvangssalg</b>	<b>484</b>	<b>616</b>	<b>800</b>	<b>1078</b>	<b>881</b>
- <i>Hvorav borettsandeler</i>		366	498	701	592
- <i>hvorav fast eiendom</i>		240	288	335	258
<b>Medhjelpersalg besluttet *</b>		<b>183</b>	<b>253</b>	<b>265</b>	<b>244</b>
Gjennomførte tvangssalg**		25	48	93	114

	2011 pr 29.5	2010 pr 29.5
<b>Innkomne begjæringer om tvangssalg</b>	<b>373</b>	<b>381</b>
- <i>Hvorav borettsandeler</i>	253	276
- <i>hvorav fast eiendom</i>	107	89
<b>Medhjelpersalg besluttet *</b>	<b>93</b>	<b>124</b>
Gjennomførte tvangssalg**	28	42

\*tvangssalg besluttes av tingretten

\*\* Med gjennomførte tvangssalg mener vi at salget blir fullført (dvs gjennom stadfestelse av bud og fordeling av kjøpesummen) Merk at tallene på dette punkt er usikre (ikke fullgodt datasystem for registrering av gjennomførte tvangssalg).

### Prosjektets kommentarer:

På landsbasis fremkommer det en overvekt av saker knyttet til fast eiendom, mens det i Bergen er flest saker knyttet til borettslag. En antar at dette skyldes at borettslag nok er en mer utbredt boform i storbyer, mens en i andre deler av landet har en overvekt av fast eiendom.

For Bergen(og landet som helhet) viser tallene en oppgang av antall begjæringer og gjennomførte saker i 2009, og en nedgang i 2010. Videre tyder tallene pr utløpet av mai 2011 på en ytterligere nedgang for Bergen både i antall begjæringer, og antall gjennomførte saker. Tallene kan tyde på en sammenheng mellom "finanskrisen" i 2009, og det høye antall begjæringer/gjennomførte salg. 2009 var et år preget av vanskeligere tilgang på kreditt, og en registrerbar økning av arbeidsledighet innenfor enkelte deler av arbeidslivet. Økningen i tvangssalg kan således muligens ha en sammenheng med dette.

## **PROSJEKTETS MØTE MED ENKELTMENNESKER BESKRIVELSE AV EN DEL ENKELTSAKER**

- En familie fikk lån og tilskudd p.g.a. barn med spesielt behov til å kjøpe en tilpasset bolig. Kort etter innflytting begynte familien å misligholde lånet. Når vi kom inn i saken viste det seg at bildet var langt mer komplisert enn bare manglende evne/vilje til å betale. Bl.a. viste det seg at rusproblemer var en av årsakene. Den ene ektefellen mistet også jobben i denne perioden. Barnet med spesielle behov er nå ute av familien. Sak hentet fra boligetatens inkassoliste.  
Tiltak: Boligetaten har nå sendt saken til inkasso ettersom familien ikke fulgte opp noen av de tiltak som er foreslått.
- Kvinnen ringte og ba om hjelp etter å ha mottatt brev om prosjektet. Kvinnen flyttet som enslig forsørger inn i kommunal utleiebolig. Da hun ble gravid på nytt og leiligheten ble for liten fikk hun lån og tilskudd for å kjøpe seg en bolig. I denne perioden var hun også på gjeldsordning Etter en tid ba hun om refinansiering og fikk det. Når hun nå tok kontakt var lån misligholdt, det var tatt utleggspant i boligen samt lønnstrekk. Hun hadde giftet seg med en mann med store barnebidrag fra tidligere og fått nok et barn. Det eldste barnet hennes bodde fortsatt hjemme - en jente 17 år og hadde også fått barn. Ektefellene hadde god inntekt og burde kunne betjene boliggjelden. Det var god pantesikkerhet i boligen.  
Tiltak: Av hensyn til barna i familien refinansiert BOE nok en gang.
- Enslig innvandret mann på attføring. Besøksrett for 2 barn - krangel om barnefordeling. Bor i romslig leilighet med dyr leie. Alt for lav inntekt og for dårlig pantesikkerhet til å oppta mer gjeld/refinansierer.  
Tiltak: Refinansiering ikke mulig, ble gitt øvrig veiledning
- Familie på 4 (2 tenåringsbarn - eldste er nå begynt i lære). Arbeider i restaurant. Svært lav inntekt. Bor trangt, men rimelig.  
Tiltak: BOE refinansierte gjeld og de fikk tilskudd i tillegg.
- Håndverker m/familie. Arbeidsledig kone og 3 barn. Bor i rekkehus. Har drevet enkeltmannsforetak. Ingen orden i papirer/økonomi. Ikke betalt privat gjeld, mva., skatter. Ingen oversikt over privat økonomi/ hva tilhører firmaet. Overbeheftet bolig. Har nå fått fast jobb. Konen har div. vikariater.  
Tiltak: Henvist til gjeldsordning.
- Par som tok kontakt. For stor gjeld i forhold til betalingsevne/pantesikkerhet.  
Tiltak: Henvist på gjeldsordning
- Dame m/2 mindreårige barn. Medhjelper tok kontakt. Langvarig sykdom gjorde at hun var på attføring. Dårlig råd/liten betalingsevne. Får bostøtte allerede.  
Tiltak: BOE gikk inn refinansierte og ga et tilskudd
- Dame m/ 3 mindreårige barn. På attføring, sykdom hos henne samt 1 barn med spesielle behov. Gjeldsrådgiver tok kontakt. Har lån hos oss. Tåler ikke større gjeldsbelastning, men har pantesikkerhet. Mottar bostøtte i dag.  
Tiltak: BOE innvilget tilskudd.

- Enslig mann m/psykiske problemer. Kom med støttekontakt fra helsetjenesten. Har hatt gode stillinger /er kreativ. Mange prosjekter og jobbtillbud på gang. Er nå helt arbeidsufør, men håper ved hjelp av behandling/medikamenter å fungere igjen.  
Tiltak: Sendte inn søknad om refinansiering. Ligger hos saksbehandler.
- Eldre ektepar m/ store helseproblemer som har fått refinansiert tidligere. Medhjelper tok kontakt. Det viste seg at det ved refinansieringen hadde det vært utestående fordringer som ikke ble innfridd.  
Tiltak: BOE innvilget et nytt lån tilsvarende gjelden
- Enslig mann av utenlandsk opprinnelse. På attføring etter ulykke. 2 barn m/norsk kvinne. Betaler høyt barnebidrag i forhold til inntekt. Nav tok kontakt. Har 3 roms leilighet. Mye gjeld.  
Tiltak: Har anbefalt frivillig salg. Og at han søker om nedsatt barnebidrag. Han kan søke på nytt om startlån
- Enslig dame. Tok selv kontakt for refinansiering.  
Tiltak: Ble bedt om å søke. Har gjort det og saken ligger hos saksbehandler.
- Dame med 2 barn. Tok selv kontakt. Var kommet på etterskudd med alt.  
Tiltak: BOE har refinansiert.
- Enslig mor med 2 barn. Liten inntekt og stor gjeld. Boligen var begjært tvangssolgt. Usikker attføringssituasjon. Umulig å hjelpe med mer lån.  
Tiltak: Søkt kommunal utleiebolig.
- Enslig dame. Tok selv kontakt. Hadde alt for mye gjeld i forhold til inntekt. Vanskelig arbeidssituasjon. Kun vikarjobber. Mye kredittkortgjeld.  
Tiltak: BOE kunne ikke refinansiere. For mye gjeld og ingen pantesikkerhet.
- Mor med voksen datter. Hadde kjøpt andelsbolig i brl som nå var konkurs. Hadde hatt god egenkapital som nå var tapt. Ønsket å søke lån sammen med datteren. Dette ble avvist.  
Tiltak: Kan søke lån alene, veiledning.
- Ung mann som kom og søkte hjelp. Boligen var i ferd med å bli solgt på tvangsauksjon. Han var utdannet håndverker, men var nettopp kommet ut av fengsel etter å ha sonet en narkotikadom. Medhjelper informerte at Borettslaget her ville ha ham ut av laget. Ikke bare pga manglende betaling, men rus og ordensforstyrrelser i leilighet. Så om vi gikk inn ville borettslaget fortsette sin sak.  
Tiltak: veiledning, refinansiering vil ikke stoppe tvangssalget
- Ung innvandrerkvinn med 2 barn, barnefar i fengsel. Nå på vei med 3. barnet. Dårlig betalt butikkjobb. Har etableringslån i Bergen kommune som stort sett har vært misligholdt. Mye utleggsforretninger. Fant henne på egne lister og ringte.  
Tiltak: BOE kan ikke refinansiere for mye gjeld i forhold til betalingsevne (har fått tilskudd tidligere) Ingen pantesikkerhet.

- Dame med ett barn. Har lån i Bergen kommune samt mye kredittkortgjeld. Står nå i fare for tvangssalg. Har fått påleggstrekk på en del. Kommer via gjeldsrådgivningstjenesten  
Tiltak: BOE refinansierer. Har betjeningsevne og pantesikkerhet.
- Mann m/psykiske problemer. Barnebidrag/besøkshjem for 1 barn. Henvendelse fra gjeldsrådgivningstjenesten som har prøvd å hjelpe til med kreditorforhandlinger samt lage budsjett, avtalegiro osv. Har jobb som renholder og har liten inntekt.  
Tiltak: Er innvilget refinansiering
- Voksen dame m/gjeldsproblemer. Mye kredittkortgjeld.  
Tiltak: BOE refinansierer. Hun har god pantesikkerhet og betalingsevne på lånet.
- Familie m/ 3 barn og store problemer. Ble oppringt fra Nav. Store gjeldsproblemer, psykiske problemer. Begjært utkastet da de aldri svarte på henvendelser. Sosialtjenesten hadde gitt avslag på hjelp til å betale skyldig fellesutgifter. Tok saken opp igjen på nytt.  
Tiltak: Anbefalte å anke avgjørelse på betaling av fellesutgifter samt å søke off. gjeldsordning. For mye gjeld og ingen pantesikkerhet.
- Enslig mann m/delt omsorg for en sønn. Kom via sosialtjenesten/NAV. Begjært tvangssolgt p.g.a. manglende betaling av fellesutgifter. Reagerer først når varsel om utkastelse kommer. Har fått lån i boligetaten som er misligholdt. Mye annen gjeld. Attføring m/ usikker inntektsfremtid.  
Tiltak. Anbefalt å anke avgjørelse om avslag på fellesutgifter. Dersom han får innvilget hjelp til det, bør han søke gjeldsordning. Har for mye gjeld i forhold til inntekt og pantesikkerhet.
- Voksen dame fikk Startlån for noen år siden for å kjøpe seg en egnet bolig etter samlivsbrudd med store gjeldsproblemer. Hun er i dag uføretrygdet. Hun har hele tiden betalt på lånet. Nå var det tatt utleggspant i boligen med trussel om tvangssalg pga av gammel kredittkortgjeld. Tiltak: Vi gikk inn og ga tilleggs lån slik at hun kan beholde leiligheten.
- Yngre mann lettere psykisk utviklingshemmet. Fungerer i arbeid, men har liten inntekt. Har eid bolig over mange år. Har god pantesikkerhet. Har pådratt seg en kredittkortgjeld og manglende betaling av utgifter. Tiltak: Vi gir ham refinansiering .



## PROSJEKTETS ERFARINGER/ VIDEREFØRINGER

### **UTFORDRINGER**

Gjengangere i sakene er sjelden boliggjelden alene, men oftest annen forbruksgjeld. I de aller fleste sakene har personene en god del kredittkort. Man mangler oversikt over egen økonomi, og løser sine øyeblikkelige behov med nye kredittopptak. Ikke så rent ofte er det andre problemer enn lav inntekt og høye utgifter som ligger til grunn for manglende evne til å administrere sin økonomi. Prosjektet har i mange av sakene erfart at ulike varianter av psykisk sykdom kan være tilstede i disse sakene.

### ***Behov for oppfølging og veiledning***

I mange av sakene ser prosjektet at det er på sin plass med generell veiledning om hvordan en kan organisere husstandens økonomi. Å få på plass avtaler vedr. bompengabonnement, avtaler om avtalegiro/efaktura etc. vil for mange husstander kunne sikre at viktige utgifter betales, og at det ikke påløper tillaggsavgifter og ekstragebyr for utgifter som i utgangspunktet er små og ubetydelige. En strukturering av slike ting har prosjektet i enkeltsaker erfart medfører en betydelig forbedret situasjon for husstanden, og bidrar til å sikre at boforholdet opprettholdes. Gjeldsrådgivertjenesten/Nav-kontorene bør være beredt på å få på plass slike ordninger når de er i kontakt med aktuelle husstander, ikke bare forsøke å løse det akutte problemet som har ført til begjæring om tvangssalg.

### ***Oppfølging etter refinansiering***

Prosjektet ser videre at det kan være nyttig med en jevnlig oppfølging og veiledning av de husstander som får innvilget refinansiering, for å sikre at en ikke kommer i tilsvarende situasjon igjen. Boligetaten bør etablere en rutine for å fange opp/forebygge gjengangerproblematikk. Det foreslås avslutningsvis i denne rapporten en rutine der husstander som gis refinansiering etter 1 år kan kalles inn til samtale for å gå gjennom den økonomiske situasjon, og søke å hindre at nye misligholdssituasjoner oppstår. Hvorvidt husstanden bør kalles inn, er avhengig av mislighold, ujevn betaling, eller henvendelser fra øvrige kreditorer.

### ***Kontaktpunkter etter prosjektets avslutning***

Gjeldsrådgiverne/sosialkontorene vil ofte være de som først kommer i kontakt med husstander som sliter. Denne gruppen er godt kjent med alle virkemidler og vil nok hjelpe brukerne over til de rette personene enten det gjelder søknad om Startlån eller søknad om gjeldsordning.

En vil fra sommeren 2011 ikke ha en dedikert prosjektmedarbeider å kontakte, men henvendelser rettet til boligetaten vil bli fordelt i det ordinære saksbehandlerkorps.

### ***Medhjelperne***

Medhjelperne bør fortsette å sende/dele ut brosjyre(ny, revidert utgave), og ved behov oppfordre husstander til å kontakte NAV, Gjeldsrådgivertjenesten eller Boligetaten for å søke om refinansiering.

## **Forberede søknad om refinansiering, for gjeldsrådgivere/andre**

**Følgende bør være utført før søknad om refinansiering sendes inn:**

1. Få oversikt over familien  
Hvor mange husstandsmedlemmer/barn, sykdom etc.
2. Oversikt over boforhold  
Egnethet for familien?  
Verdi på boligen, takst, markedsprisindeklaring etc
3. Oversikt over inntekt  
Få inn lønnslipper/selvangivelse/trygdeytelser/vedtak om trygd etc.
4. Oversikt over gjeld
  - Selvangivelse
  - Noterte heftelser, Statens kartverk
  - Inkasso.no
  - Ubetalte regninger
  - Fellesutgift hos borettslag/forretningsfører
  - Kommunale avgifter
5. Når du har fått inn alle opplysninger om gjeld, lag kreditorliste:
  - Kreditors navn, adresse, telefonnummer
  - Saksnr, evt kontaktperson
  - Kravets størrelse pr angitt dato
6. Sett opp lånebehov, og hjelp husstanden til å fylle ut søknadsskjema.

## Søknadsbehandling, ved saker om refinansiering

<b>SJEKKLISTE/RUTINE VED REFINANSIERING</b>	<b>OK</b>	<b>KOMMENTAR</b>
<b>Ved første møte/innkommet søknad</b>		
Fullmakt til å innhente opplysninger		
Kopi av legitimasjon		
Søknadsskjema signert av søker/medsøker		
<b>Oversikt over inntekt:</b>		
Lønns slipper fra arbeidsgiver/NAV/andre ytelser		
Siste år selvangivelse		
<b>Oversikt over familiestatus</b>		
Opplysninger i søknadsskjema		
Sjekk i folkeregister/selvangivelse		
<b>Oversikt over gjeld</b>		
Be om å få inn alle fakturaer/ kvitteringer på gjeld		
Sjekk heftelser og hjemmel hos Statens Kartverk/forretningsfører		
Sjekk selvangivelsen		
Inkasso.no		
Ubetalt fellesutgift/kommunale avgifter?		
<b>Boligverdi</b>		
Finnes i takst/verdivurdering fra megler		
Sjekk med forretningsfører omsetningsverdi		
<b>Lag kreditorliste</b>		
Navn, adresse, telefonnummer		
Saksnummer og kontaktperson		
Kravets størrelse pr angitt dato		
Kontonummer og kidnummer for innfrielse		
<b>Regn ut betalingsevne for nødvendig lån (gult skjema)</b>		
Regn ut ny skatt		
Husk å ta med om det er spesielle forhold som influerer på vedtaket		
Sjekk mulighet for bostøtte		
Sjekk at husstanden er i målgruppen		
Har husstanden blitt refinansiert tidligere?		
<b>Dersom lån kan innvilges følges ordinær prosedyre videre</b>		

## **Rutine for oppfølging etter innvilget refinansiering**

I juni hvert år tas det ut liste over startlån som ble gitt til refinansiering året i forveien.

Det tas en sjekk av alle lån på listen, der følgende punkter undersøkes:

- Betjenes lånet som det skal?
  - Er saken til inkasso?
  - Er det innvilget avdragsfrihet?
  - Er det forsinkete innbetalinger?
- Har vi mottatt forespørsel fra andre kreditorer om størrelse på gjeld, pantesikkerhet el.l.?
- Har låntaker tilskrev oss med spørsmål om utsettelse el.l.?
- Er det begjært tvangssalg fra andre kreditorer?
- Er det notert utleggsforretninger på eiendommen?

Dersom ett eller flere spørsmål kan besvares med ja, kalles låntaker inn til en samtale, der en drøfter husstandens økonomiske situasjon, og gjennomgår husstandens månedsbudsjett.