årsberetning og regnskap

leieboerforeningen 2009

Årsberetning og regnskap

Leieboerforeningen

2009

Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon stiftet i 1933. Leieboerforeningen er leieboernes rettsvern og skal ivareta leieboernes interesser overfor utleiere og myndigheter både økonomisk, miljømessig og boligpolitisk. Leieboerforeningen bistår medlemmene slik at deres rettigheter blir ivaretatt.

Det har i 2009 vært stabil høy etterspørsel etter Leieboerforeningens tjenester. Foreningen har fått nesten 1000 nye medlemmer. Nyinnmeldte har ofte med seg akutte tvister som krever rask behandling. I tillegg til medlemssaker er det et høyt antall henvendelser fra andre organisasjoner, myndigheter, advokater og media. Leieboerforeningen utfører også ulike prosjektoppdrag/utredninger for eksterne oppdragsgivere, hovedsakelig offentlige myndigheter. Prosjektmidler utgjør en viktig del av foreningens arbeid og økonomi. Leieboerforeningens ansatte deltar gjennom året på mange faglige og politiske arrangementer og vi hadde i 2009 stor mediaoppmerksomhet, det siste halvåret spesielt fokusert på opphevelsen av husleiereguleringen. Leieboerforeningen drifter to nettsteder, utgir ett elektronisk nyhetsbrev, produserer håndbøker, brosjyrer, hefter og foldere.

STYRET

Etter årsmøte 26. mai 2009 fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Funksjon	Funksjonsperiode
Katrine Mauseth Woll	Styreleder	2009–2011
Therese Ustvedt	Nestleder	2008–2010
Behroos Elyasi	Nestleder	2008–2010
Mari Linløkken	Medlem	2009–2011
Iren Magnussen	Medlem	2008–2010
Ole Rølvaag	Medlem	2009–2011
Olav Andresen	Medlem	2009–2011
Per O Pallum	Medlem	Velges av ansatte
Reza Rezaee	Vara	2009–2010
Jarle Vinje	Vara	2009–2010
Håvard B. Øvregaard	Vara	2009–2010
Tore Hansen	Vara	2009–2010
Ingar Brattbakk	Vara	2009–2010

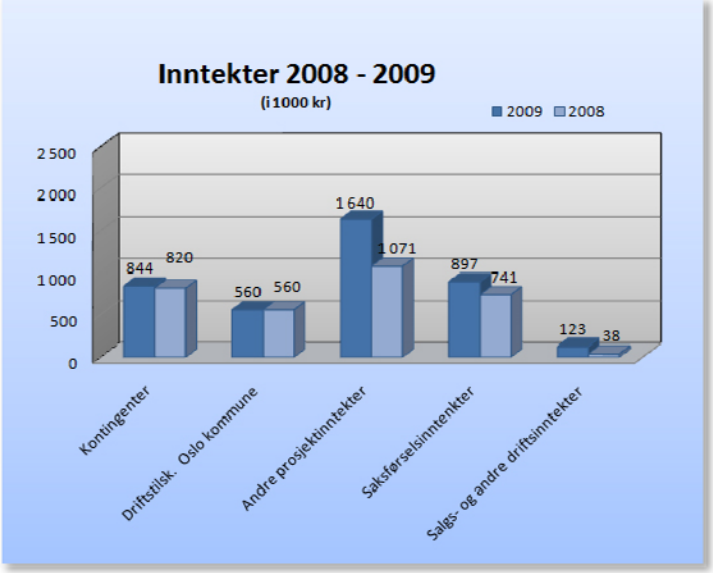
Styret har i 2009 avholdt åtte styremøter og behandlet 71 saker. Styret har nedsatt et arbeidsutvalg (AU) bestående av styrets leder, nestledere, ansattes representant og daglig leder. AU tar etter behov opp løpende saker og forbereder saker for styret.

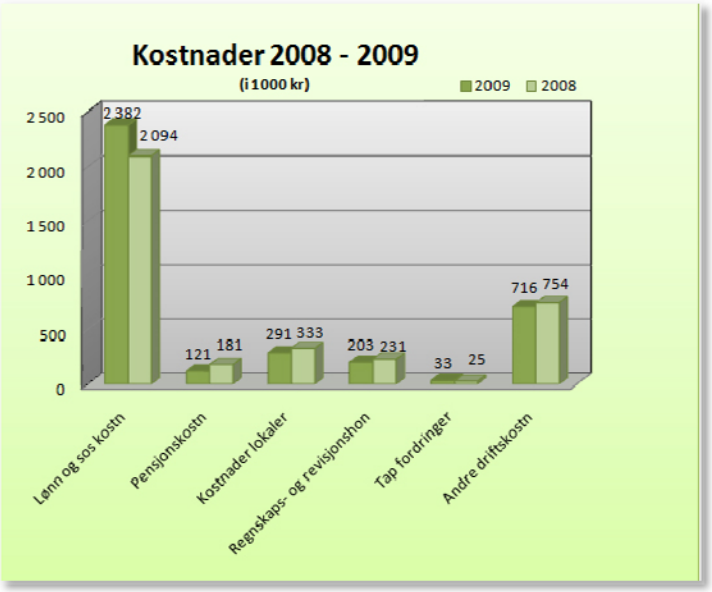
ØKONOMI

Årsregnskapet for 2009 viser et overskudd på driften med kr 323 000, mot et underskudd i 2008 på kr 361 000,-. Totalomsetningen i 2009 var på 4,06 millioner som er kr 833 000,- mer enn året før.

Overskuddet i 2009 kan i hovedsak forklares med økte prosjektinntekter. Leieboerforeningen mottok prosjektinntekter på totalt 1,64 millioner, hvorav 880 000 kom fra Oslo kommune og 710 000 fra Husbanken. I 2009 mottok Leieboerforeningen kr 560 000 fra Oslo kommune i driftsstøtte.

Totale driftskostnader i 2009 var på 3,74 millioner mot 3,62 i 2008. På kostnadssiden stod personalkostnader for 2,5 mill mot 2,27 mill i 2008.





Det er i 2009 bokført avsetninger og tap på advokatvirksomheten med kr 32 500. Tapene må sees i sammenheng med at en del brukere av Leieboerforeningens advokattjenester har små økonomiske ressurser. Foreningen representerer et juridisk lavterskeltilbud og må konstatere at advokatvirksomheten er forbundet med noe tap.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved inngangen til år 2009 hadde eiendeler til en verdi av kr. 1,16 millioner og en gjeld på kr 0,62 millioner. Med driftsoverskuddet i 2009 er den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2009 på kr 539 189.

Foreningen har i 2009 langt på vei lyktes med å hente inn igjen underskuddet fra 2008. Foreningen har fremdeles lav egenkapital og det er behov for en stram økonomistyring for å øke egenkapitalen i årene som kommer.

Regnskapet for 2009 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

PERSONALET

Antall ansatte i Leieboerforeningen i 2009 bestod av daglig leder, en advokat, to advokatfullmektiger, en resepsjonist/medlemsansvarlig i 50 % stilling samt fire deltids jusstudenter som har delt en hel stilling. En advokatfullmektig sluttet mot slutten av året for å begynne i ny jobb. Gjennomsnittlig antall årsverk i 2009 var 4,5.

Foreningen har lavt sykefravær og et bra arbeidsmiljø. Det er flere kvinner enn menn som jobber i foreningen.

LOKALER

Leieboerforeningen holder til i et nytt kontorbygg i Hausmannsgate 19. Kontoret ligger sentralt i forhold til offentlig kommunikasjon. Foreningen hadde ved inngangen til 2010 to cellekontorer som var leid ut til eksterne næringsdrivende. Leieboerforeningen vurderer om kontorlokalene er hensiktsmessig i forhold til foreningens virksomhet, og vil i første halvdel av 2010 avgjøre om foreningen skal fortsette leieforholdet i nåværende lokaler eller flytte.

HOVEDINNSATSOMRÅDER

Ved inngangen til 2010 hadde Leieboerforeningen en advokat, en advokatfullmektig samt fire jusstudenter. Ordningen med jusstudenter som tar ansvar for førstemottak av nye saker og enkel juridisk rådgivning bidrar til rask saksbehandling og effektiv ressursbruk.

Leieboerforeningen skiller mellom "henvendelser" og "saker". Henvendelser innebærer muntlig rådgivning/bistand og registreres ikke med eget saksnummer. Totalt anslår foreningen at den har mottatt ca 2500 henvendelser i løpet av 2009.

Henvendelser som fører til at foreningens jurister går aktivt inn som part i en tvist registreres med eget saksnummer. Her registreres også tidsforbruk. I løpet av 2009 er det gjennomført mer enn 600 klientmøter og det er registrert 172 nye saker. 97 saker er blitt gjenstand for rettslig behandling, noe som er en økning på 40 % sammenliknet med 2008.

Rettslige tvister:	2009	2008
Høyesterett	1	0
Lagmannsretten	3	2
Tingretten	21	32
Forliksrådet	5	8
Namsmannen	16	-
Husleietvistutvalget (HTU)	51	26
SUM	**97**	**68**

Som tidligere dominerer utkastelse og oppsigelsessakene. De øvrige sakene domineres av:

- Mangelskrav
- Husleieregulering
- Husleiens størrelse
- Kontraktstolking
- Fremleie
- Depositumsoppgjør
- Mugg- og sopp

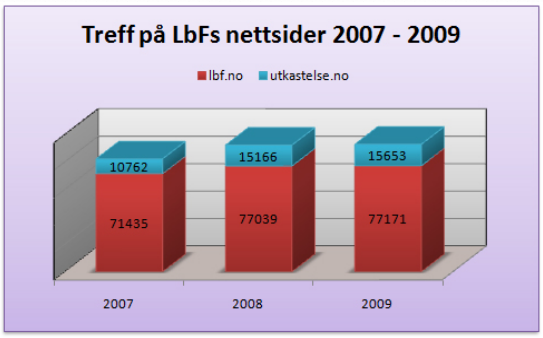
Via foreningens nettsider kom det inn ca 120 juridiske henvendelser fra ikke-medlemmer i 2009. Leieboerforeningen bistår bare de som er medlemmer.

Samarbeidsavtale med Oslo kommune

Leieboerforeningen har siden 1993 hatt en samarbeidsavtale med Oslo kommune om juridisk rådgivning til alle sosialsentrene/NAV. I 2009 besvarte foreningen 220 henvendelser fra sosialsentrene. Foreningen holdt to heldagskurs og ett halvdagskurs i boligrett og samt flere fagmøter med både NAV og namsfogdskontorer.

Internett

Leieboerforeningen eier og drifter to nettportaler – leieboerforeningen.no og utkastelse.no som til sammen hadde 92.824 unike besøk i 2009. Dette er en økning på ca 1000 i forhold til 2008. Antall sidevisninger er ca 3 ganger høyere.



Prosjekter

I 2009 gjennomførte foreningen tre prosjekter med Husbanken som oppdragsgiver. *Prosjekt Færre utkastelser av leieboere* har hatt som målsetning å redusere antall utkastelser av leieboere i Oslo, Akershus, Hedmark, Oppland og Østfold. Foreningen har bistått enkeltbeboere og gitt faglig bistand og opplæring til kommuner og namsmenn. Prosjektet ble avsluttet i 2009.

Varslingsprosjektet har hatt som mål å utvikle modeller for bedre samarbeid mellom utleiere og sosialtjenesten i Oslo for å redusere antall utkastelser. Prosjektet ble sluttført i 2009, men det er avtalt noe oppfølgende arbeid i 2010.

Bostøtteprosjektet går ut på å informere leieboere om adgangen til å søke og motta bostøtte. Bostøtten gjennomgikk store endringer i juni 2009 og det er antatt at så mange som 50 000 flere vil kunne motta bostøtte. Et flertall av disse er leieboere. Bostøtteprosjektet videreføres i 2010.

I forbindelse med opphevelsen av husleiereguleringen har Leieboerforeningen bistått leieboere, saksbehandlere i kommunen og andre med råd og bistand. Leieboerforeningen har samarbeidet tett med Aksjonsgruppen mot opphevelse av husleieregulering. Avdeling for velferd og sosiale tjenester bevilget kr 500 000 til foreningen i 2009.

Foreningen søkte og mottok støtte fra Utenriksdepartementet. Målsettingen har vært å bygge opp kompetanse og delta i ulike nettverk knyttet EU og boligpolitikk. Prosjektmidlene har bidratt til at Leieboerforeningen har deltatt mer aktivt i den internasjonale leieboerbevegelsen (IUT). Prosjektmidlene fra UD har bidratt til at foreningen har støttet IUTs nyopprettede lobbykontor i Brüssel med 1500 € i aktivitetsstøtte.

Høringsuttalelser og annen utadrettet virksomhet

Leieboerforeningen har avgitt høringsuttalelse/innspill i følgende saker:

- Forslag til forskrift om husleietilskudd
- Forskrifter om kommunal bruk av forkjøpsretten
- Kommunal bostøtte

Leieboerforeningen har avholdt deputasjoner/møter med:

- Oslo kommune, Helse og sosialkomiteen i forbindelse med 2010-budsjett for Oslo kommune
- Oslo kommune, Helse og sosialkomiteen i forbindelse med opphevelsen av husleiereguleringen
- Stortingets kommunalkomité i forbindelse med 2010-statsbudsjettet.
- Stortinget kommunal komité i forbindelse med opphevelsen av husleiereguleringen

Leieboerforeningen har deltatt med innledninger/foredrag på bl.a. følgende arrangementer:

- Regionalt kontaktforum (Husbanken)
- Den katolske kirke (for polsktalende migrantarbeidere)
- Oslo kommunes informasjonsmøter om husleieregulering
- Bergen kommune
- Ila landsfengsel
- Ensliges landsforbund

Leieboerforeningen har hatt kontaktmøter med blant annet følgende:

- Stortingspresident Dag Terje Andersen
- Politisk ledelse og embetsverket i Kommunal- og regionaldepartementet - KRD
- Politisk ledelse og embetsverket i Arbeids- og inkluderingsdepartementet - AID
- Oslo kommune – avdeling for velferd og sosiale tjenester
- Oslo kommune – Helse- og velferdsetaten
- KS – kommunenes interesseorganisasjon
- Husbanken

- Velferdsalliansen
- Batteriet
- Huseiernes Landsforbund – HL
- JussBuss
- Juridisk rådgivning for kvinner - JURK
- Den uavhengige sosialrådgivningen (DUS)
- Oslo kommunale Leieboerorganisasjon - OKL
- Aksjonsgruppen mot opphevelse av husleieregulering
- International Union of Tenants – IUT

Boligpolitisk aktivitet

Leieboerforeningen hadde gjennom hele 2009 stort fokus på situasjonen for beboerne i de husleieregulerte boliger. Ved utgangen av 2009 ble reguleringen opphevet for anslagsvis 3500 husstander i Oslo og Trondheim som fikk innført markedsbaserte husleier. Det har vært avholdt en rekke møter med beboere, organisasjoner, politiske representanter og myndigheter nasjonalt og lokalt. Det er forventet at det også i 2010 vil være en del arbeid knyttet til opphevelsen av reguleringen.

I 2009 trådte en større revisjon av husleieloven i kraft. Foreningen har gjennomført et aktivt lobbyarbeid og hatt flere samarbeidsmøter med politikere og andre i denne saken.

Det har også vært mye oppmerksomhet rundt utvikling i leiepriser og Leieboerforeningen blir ofte rådspurt om utviklingstendenser. Leieboerforeningen har også satt fokus på bostøtte som virkemiddel i boligpolitikken.

Annen virksomhet

Håndbok i husleierett – rettigheter og plikter for leieboere ble revidert og redesignet i forbindelse med revisjonen av ny husleielov. En kort versjon av boka sendes ut til alle nye medlemmer. Medlemmer kan laste ned boken og annet materiell gratis på våre hjemmesider.

INFORMASJONSNYTT - NOVEMBER 2009

rettigheter & plikter

Håndboken revidert

- Økt fokus på husleiereguleringen

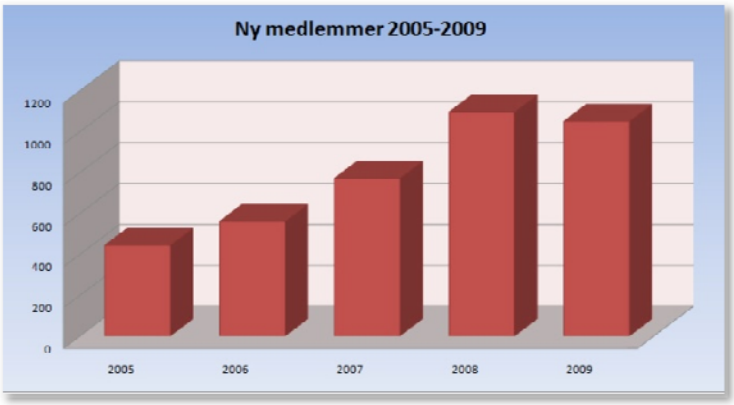
Beregn bostøtten selv

Foreningen har gjennom tre år samarbeidet med Tempe Leieboerforening i Trondheim som er assosiert medlem. Leieboerforeningen har holdt kurs for JussBuss og JURK, i tillegg til sosialsentre i Oslo og i en rekke andre byer på Østlandet.

Leieboerforeningen jobber aktivt mot alle former for diskriminering i boligsektoren. Foreningen mottar relativt få, men et jevnt antall henvendelser knyttet til ulike former for diskriminering i leiesektoren, fortrinnsvis knyttet til etnisitet og arbeidsimmigranter. Leieboerforeningen deltar i ulike forum/nettverk hvor diskriminering på boligmarkedet blir drøftet.

Styret besluttet å ikke utgi Hus&Hjem i 2009 på grunn av stram økonomi. I stedet ble det sendt ut fire elektroniske nyhetsbrev til medlemmer som er registrert med e-postadresse (ca 50 %). Øvrige medlemmer fikk i 2009 tilsendt to informasjonsbrev med ordinær post.

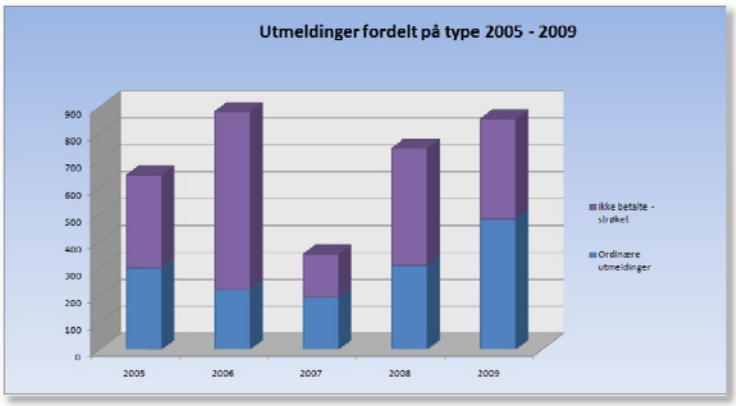
MEDLEMSSITUASJONEN



Foreningen hadde ved utgangen av 2009 3 687 medlemmer. I tillegg til disse hadde foreningen ca 300 kollektivt tilsluttede medlemmer.

Foreningen fikk i året som gikk 1 094 nye medlemmer. Av disse meldte 70 % seg inn og betalte via nettsidene.

Noe i underkant av halvparten av de nyinnmeldte hadde bosted utenfor Oslo og ca halvparten var kvinner.



Foreningen hadde 483 ordinære utmeldinger i 2009. I tillegg ble 372 strøket som følge av manglende kontingent de siste to årene.

Med 855 utmeldinger ble netto vekst i antall medlemmer i 2009 på 194 som er 250 færre enn i 2008.

Leieboerforeningen har som målsetting å øke antall nyinnmeldinger. Samtidig er det like viktig å arbeide for å redusere antall utmeldinger. Et økende antall registrerer seg med mailadresse og mobilnummer. Det betyr at det er enklere for foreningen å spore opp medlemmer som flytter uten å melde adresseendring.

INTERNATIONAL UNION OF TENANTS (IUT)

Det internasjonale Leieboerforbundet IUT ble stiftet i Zurich i 1926. Formålet til IUT er å ivareta og bedre leieboeres interesser. Organisasjonen har 58 medlemmer fra 50 ulike land og kontorer i Stockholm og Brüssel. IUT har konsultativ status i FNs komité for økonomiske- og sosiale saker og møter også i Europa-parlamentet. IUT holder styremøter to ganger i året. IUT utgir magasinet Global Tenant og er ansvarlige for nettstedet www.iut.nu.

Leieboerforeningen sitter i styret i International Union of Tenants og deltok i 2009 på to styremøter, ett i Göteborg og ett i Brüssel.

IUT opprettet i 2008 et eget EU-kontor i Brüssel og Leieboerforeningen har de to siste årene bidratt med 3 000 € i aktivitetsstøtte til kontoret.

IUT sendte i oktober et brev til regjeringen og byrådet i Oslo hvor myndighetenes framgangsmåte i forbindelse med opphevelsen av husleiereguleringen ble kritisert.

PLANLAGTE AKTIVITETER 2010

Leieboerforeningen vil i 2010 sluttføre prosjekter som ble påbegynt i 2009, blant annet Bostøtteprosjektet og bistand til beboere i tidligere husleieregulerte boliger. I tillegg jobber vi med ulike prosjekter som vi håper å kunne starte opp i tiden som kommer. Blant disse finner vi blant annet:

- Ny boligpolitikk for leiesektoren
- Økt samarbeid med kommunene
- Integrering og boforhold for minoritetsgrupper
- Økt kompetanse om EU og europeisk boligpolitikk
- Færre utkastelser av leieboere
- Redusert antall utmeldinger i Leieboerforeningen

Oslo, 31. desember 2009 / 20. april 2010

I styret for Leieboerforeningen

Katrine Mauseth Woll
Styreleder

Therese Ustvedt
nestleder

Behroos Elyasi
nestleder

Iren Magnussen
medlem

Mari K Linløkken
Medlem

Ole Rølvaag
medlem

Olav Andresen
medlem

Per O Pallum
ansattes representant

Lars Aasen
daglig leder

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2009	2008
Kontingenter		843 947	820 032
Driftsbevilgninger		560 000	560 000
Andre prosjektinntekter	4	1 639 814	1 070 900
Saksførselsinntekter		896 651	741 193
Salgs- og andre driftsinntekter		123 068	38 053
Sum driftsinntekter		**4 063 480**	**3 230 177**
Lønn og sosiale kostnader	2	2 382 114	2 093 705
Pensjonskostnader	5	120 664	181 165
Kostnader lokaler		290 647	332 563
Regnskaps- og revisjonshonorar		202 737	231 492
Data- og kopikostnader		85 337	100 102
Kostnader Hus & Hjem		0	122 150
Tap på fordringer		32 555	25 203
Andre driftskostnader		631 281	531 753
Sum driftskostnader		**3 745 335**	**3 618 133**
Driftsresultat		**318 145**	**-387 956**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		4 966	25 971
Annen finansinntekt		0	36
Annen finanskostnad		-30	-28
Sum finansposter		**4 936**	**25 979**
Årsresultat		**323 081**	**-361 977**
Overføringer			
Overført til annen egenkapital	7	323 081	-361 977

Oslo, 31. desember 2009 / 20. april 2010

I styret for Leieboerforeningen

Katrine Mauseth Woll
Styreleder

Therese Ustvedt
Nestleder

Behroos Elyasi
nestleder

Iren Magnussen
Medlem

Mari K Linløkken
Medlem

Ole Rølvaag
medlem

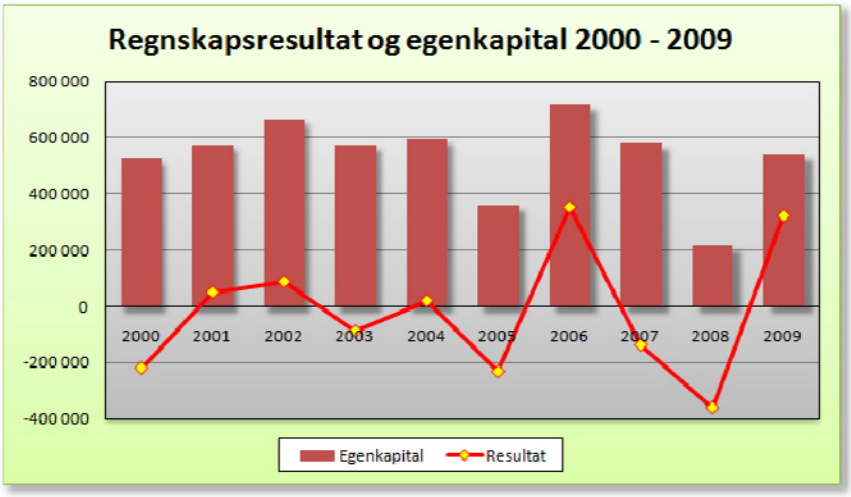
Olav Andresen
Medlem

Per O Pallum
ansattes representant

Lars Aasen
daglig leder

Balanse

EIENDELER	Note	2009	2008
Anleggsmidler			
Premiefond		1 187	21 430
Sum anleggsmidler		**1 187**	**21 430**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		106 019	150 576
Andre fordringer	1	23 978	101 876
Bankinnskudd og kontanter	3	947 352	864 842
Klientmidler	6	81 520	163 186
Sum omløpsmidler		**1 158 869**	**1 280 479**
SUM EIENDELER		**1 160 056**	**1 301 910**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	539 189	216 108
Sum egenkapital		**539 189**	**216 108**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 904	114 632
Skattetrekk og andre trekk		67 977	78 948
Annen kortsiktig gjeld		415 466	729 037
Klientansvar	6	81 520	163 186
Sum kortsiktig gjeld		**620 867**	**1 085 803**
Sum gjeld		**620 867**	**1 085 803**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 160 056**	**1 301 910**



Noter til årsregnskapet 2009

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippene

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Fordringer er vurdert til pålydende redusert med eventuelle avsetninger for mulige tap. Øvrige omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Pensjonsforpliktelser balanseføres ikke.

Det gjøres oppmerksom på at foretakspensjonen kun er blitt beregnet for 3. kvartal. Forsikringsselskapet har levert en avregning på premiefondet, som det er justert etter.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, eventuelle lån til ansatte m.v.

Godtgjørelser/ytelser	Daglig leder	Styret
Lønn	521 789	0
Andre ytelser	12 380	0

Antall ansatte

Gjennomsnittlig ant. årsverk i 2009:4,5

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2009 utgjør kr 34 425,- inkludert mva.

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2009	2008
Lønn	1 890 036	1 665 844
Arbeidsgiveravgift	307 190	281 033
Andre ytelser	184 888	146 828
Sum lønnskostnader	**2 382 114**	**2 093 705**

Note 3 - Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler kr 77 817,-.

Note 4 - Prosjekter

Prosjektinntekter spesifisert:

Prosjekt færre utkastelser	236 500
Prosjekt Bostøtte	250 000
Prosjekt UD / EU	50 000
Prosjekt husleieregulering	500 000
Prosjekt samarbeidsavtale Oslo kommune	380 000
Andre prosjektinntekter	223 314
Totale prosjektinntekter 2009	**1 639 814**

Alle kostnadene ved de ovennevnte prosjektene er bokført og presentert på de respektive linjer, under driftskostnader i regnskapet til Leieboerforeningen i Oslo.

Note 5 – Obligatorisk tjenestepensjon

Foreningen har etablert OTP i henhold til lovens krav.

Note 6 - Klientansvar

Klientmidler pr 31.12.2009 var kr 81 520,-.

Note 7 - Egenkapital

	Annen egenkapital
Egenkapital pr 01.01.2009	216 108
Årets resultat	323 081
Egenkapital pr 31.12.2009	539 189

Leieboerforeningen er en partipolitisk nøytral organisasjon. Leieboerforeningen er leieboernes rettsvern og skal ivareta leieboernes interesser overfor utleier og myndigheter både økonomisk, miljømessig og boligpolitisk. Leieboerforeningen bistår medlemmene slik at deres rettigheter blir ivaretatt. Virksomheten er konsentrert om følgende hovedoppgaver:

> *a: Juridisk rådgivning og bistand til medlemmer i saker vedrørende boligleie. Medlemmene tilbys også evt advokatbistand ved tvistebehandling for domstolsapparatet.*
>
> *b: Interessepolitisk arbeid for å ivareta og styrke leieboernes sak i forhold til lovverket og i andre saker knyttet til boligleiesektoren. I tillegg kan foreningen engasjere seg i solidaritetsarbeid med leieboere i andre land.*

Leieboerforeningens vedtekter § 1: Oppgaver og formål

leieboerforeningen

rådgivningskontoret for leieboere