

20
18

beretning regnskap 2018

LEIEBOERFORENINGEN

Styrets beretning for 2018

Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon, stiftet i 1933. Leieboerforeningen ivaretar leieboernes interesser overfor utleiery og myndigheter økonomisk, miljømessig og boligpolitisk. Foreningen tilbyr medlemmene juridisk bistand slik at deres rettsikkerhet som leieboere blir ivaretatt. I tillegg driver foreningen et omfattende arbeid overfor kommunale leieboere i Oslo kommune.

Leieboerforeningen fyller - i samarbeid med andre offentlige og private aktører med kompetanse på leie - en viktig rolle i leiesektoren. Vi bidrar til å trygge leieforhold og forhindrer at leieboere blir bostedsløse. Foreningen har en ledende posisjon blant leieboere i Norge og deltar aktivt i den boligpolitiske og faglige debatten. Foreningen jobber aktiv for å øke organisering blant leieboere over hele landet.

Det er høy etterspørsel etter Leieboerforeningens juridiske rådgivning. Foreningen fikk 1 438 nye medlemmer i 2018. Det høye antallet nye medlemmer innebærer også et stort press på juridisk avdeling og det har til tider vært lang saksbehandlingstid opp mot 7 virkedager. I tillegg deltar juristene aktivt i flere prosjekter, de svarer på henvendelser fra andre organisasjoner, myndigheter, media og andre.

Foreningen har egen hjemmeside, en aktiv Facebook- og twitterprofil og distribuerer håndbøker, kontrakter, brosjyrer og hefter.

Styret

Etter årsmøte den 15. mai 2018 fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Funksjon	Valgt for periode
Sigmund Aunan	Styreleder	2017 - 2019
Martin Gustavsen	Nestleder 1	2017 - 2019
Eirinn Landgren	Nestleder 2	2018 - 2020
Truls Melsbø Aarseth	Medlem	2018 - 2020
Brit Myhrvold	Medlem	2017 - 2019
Tore Hansen	Medlem	2017 - 2019
Arild Eriksen	Medlem	2018 - 2020
Ragnhild Løseth/ Anne-Rita Anddal	Medlem	(velges av ansatte)
Bettina Thorvik	Vara	2018 - 2019
Morten Johansen	Vara	2018 - 2019
Ingar Brattbakk	Vara	2018 - 2019
Dag Rune Z. Vollen	Vara	2018 - 2019
Pål Reinertsen	Vara	2018 - 2019

Styret har i 2018 avholdt syv styremøter og behandlet 53 saker. Styret har nedsatt et arbeidsutvalg (AU) som følger den løpende driften og forbereder saker for styret. AU består av styreleder, nestledere, ansattes representant og daglig leder. AU har i 2018 hatt seks møter og behandlet 25 saker. I tillegg har AU hatt et utvidet ansvar i å utarbeide en strategiplan og boligpolitisk plattform som vil vedtas i 2019.

Økonomi

Årsregnskapet for 2018 viser et overskudd på driften med 93.400 kroner som er omtrent 270.000 mindre enn året før. Total omsetningen i 2018 var på 6,85 millioner, som er 1,3 millioner mer enn året før.

Leieboerforeningen hadde i 2018 prosjektrelaterte inntekter på 1,65 millioner kroner fordelt på åtte prosjekter.

Samlede inntekter fra advokatvirksomheten var i underkant av en 720.000 mot 848.000 kroner i 2017. Det er tapsført advokatsalærer i 2018 med nesten 89.000 kroner mot 77.000 kroner i 2017.

Leieboerforeningen mottok i 2018 driftsstøtte fra staten ved Husbanken på 1,4 millioner. Oslo kommune ga en driftsbevilgning på 1,65 millioner, som var 150.000 mer enn i 2017. For å dokumentere at de offentlige tilskuddene ikke kommer i konflikt med forbudet om ulovlig offentlig driftstilskudd utarbeides det separate regnskap for foreningens ideelle og næringsmessige virksomhet

Totalt driftskostnader i 2018 var på 6,77 millioner mot 5,19 millioner året før. Lønnskostnader utgjorde 4,84 millioner mot 3,69 millioner i 2017.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved inngangen til år 2019¹ hadde eiendeler til en verdi av 2,46 millioner og en gjeld på kroner 1,23 millioner. Med driftsoverskuddet på kroner 93.000 var den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2019 på kroner 1,23 millioner mot 1,14 året før.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Personale

Leieboerforeningen hadde pr 31.12.18 en daglig leder, en ansvarlig advokat, to advokatfullmektiger, en avdelingsleder boligsosialt arbeid, en sosionom, en resepsjonist/medlemsansvarlig, fem studentmedarbeidere og en deltid bomiljøarbeider. Seks av stillingene var 100 prosent, en 50 prosent, og de øvrige deltidsstillingene med 20 prosent stilling hver. Totalt hadde foreningen 8 årsverk i 2018.

Leieboerforeningen hadde en fast frivillig medarbeider i 2018. I tillegg utfører tillitsvalgte i Leieboerforeningen og tillitsvalgte i de kommunale gårdsstyrene ned et betydelig arbeid slik at samlet utgjør den frivillige innsatsen omtrent 1,3 årsverk.

Leieboerforeningen har et godt arbeidsmiljø med lavt sykefravær. Ved årsskiftet var to av tre ansatte kvinner.

Organisasjon

Foreningens hovedmål er å gi medlemmene et godt og rimelig husleiejuridisk rådgivningstilbud. Våre advokater og juridiske konsulenter jobber bredt med husleieretten og har høy kompetanse. Dette sikrer at leieboernes rettsvern blir godt ivaretatt og i henhold til gjeldende regelverk.

Juridiske bistand til medlemmer skjer via møter, telefon, brev og epost. Medlemmer med behov for å bli representert av advokat og som bor utenfor det sentrale østlandsområde, kan benytte seg av ett av våre fem samarbeidende advokatkontorer eller foreningens egne advokater.

Den samlede medlemskontingenten fra medlemmene var på ca 1,14 million kroner. Dette dekker ikke kostnadene ved å gi juridisk assistanse til medlemmene. Det er ikke realistisk å forvente at medlemmene skal kunne dekke det den juridiske bistanden koster. Foreningen er derfor avhengig av offentlig driftsstøtte. Fra staten (Husbanken) mottok vi i 2018 1,4 millioner kroner. Fra Oslo

¹ I 2017 hadde Leieboerforeningen et overskudd på kr 363 888 som ble overført til egenkapitalen. Oslo kommunes har beregnet at tilskuddene fra kommunen utgjorde 27% av Leieboerforeningens totale inntekter i 2017, det vil si 98 000 kroner av overskuddet i 2017 kom fra Oslo kommune

kommune mottok vi 1,65 millioner som er 150 000 kroner mer enn i året før. Uten offentlig driftsstøtte ville ikke foreningen kunne utføre sitt arbeid overfor leieboere og andre sårbare grupper på boligmarkedet.

Selv med offentlig støtte er foreningen avhengig av ekstrainntekter. Leieboerforeningen åpnet i 2016 for at kommuner kunne bli medlem for å få rådgivning og kurs i husleierett. Foreningen gjennomfører også ulike typer prosjektoppdrag - hovedsakelig med det offentlige som oppdragsgiver. I tillegg tilbyr vi konsulenttjenester til andre aktører. Disse inntektene bidrar til at foreningen kan ha flere ansatte og et utvikle et sterkere og mer variert fagmiljø som kommer alle leieboere til gode.

Boligpolitisk jobber foreningen med å få fremmet egne saker og å påvirke andre saker som er til politisk behandling. Vi deltar i høringer/deputasjoner, vi leverer høringsuttalelser og har regelmessige møter med representanter for storting, regjering, byråd og andre interesseorganisasjoner/aktører innenfor boligsektoren.

Leieboerforeningen har opparbeidet seg en solid posisjon og høy troverdighet som gjør at foreningen har større gjennomslagskraft enn medlemsantallet tilsier.

Leieboerforeningen jobber for å hindre alle former for diskriminering i boligsektoren. Foreningen mottar få henvendelser knyttet til diskriminering i leiesektoren, samtidig som det er vår oppfatning at diskriminering er mer utbredt enn antall henvendelser tilsier.

Hovedinnsatsområder

Juridisk rådgivning til medlemmer

Foreningens hovedtilbud til medlemmer er juridisk rådgivning og bistand i husleierett. Tilbudet er organisert langs to akser - førstelinje-rådgiving og advokatbistand.

Førstelinje-rådgiving

Alle betalende medlemmer har rett til rådgivning fra vår førstelinje som består av fem juridiske konsulenter. Konsulentene er viderekomne jusstudenter, flere med erfaring fra JussBuss og JURK. Førstelinjen utgjorde i 2018 ett årsverk. I perioder med mange henvendelser har vi hentet inn ekstrasjelp, men det har likevel perioder vært opptil 10 dagers ventetid for å få bistand. Foreningen har besluttet å utvide kapasiteten på førstelinjetjenesten i 2019 med 40-50 %.

Rådgivningen fra konsulentene skjer i form av informasjon om rettigheter og plikter, gjennomgang av rettsstilstand og rettspraksis samt veiledning om hvordan medlemmet selv kan gå fram for å løse aktuell situasjon/tvist. Foreningen veileder medlemmene i hvordan de kan utforme klage eller andre typer henvendelser. Rådgiving er av typen «hjelp til selvhjelp».

Kontakt med medlemmene skjer i hovedsak via telefon, epost og via foreningens egen saksbehandlermodul på hjemmesidene. Bistand og rådgiving fra førstelinjen skjer med tett veiledning og bistand fra foreningens advokater.

Det er de juridiske konsulentene som svarer på flest henvendelser fra medlemmer.

Advokatbistand

Alle medlemmer har rett til en gratis konsultasjon med advokat. Utover dette faktureres medlemmer som ber om å få advokatbistand som innebærer at advokaten representerer medlemmet overfor en tredjepart. I nesten alle saker hvor advokatene krever honorar, dekkes en vesentlig del av kostnadene av innboforsikring og/eller fri rettshjelp. Selv med forsikring eller fri rettshjelp er det mange av våre medlemmer som ikke har økonomi til å føre en rettssak selv om de trolig ville vunnet frem med sine krav.

Det ble i 2018 gitt 251 timer med gratis bistand til medlemmene som er omtrent det samme som året før.

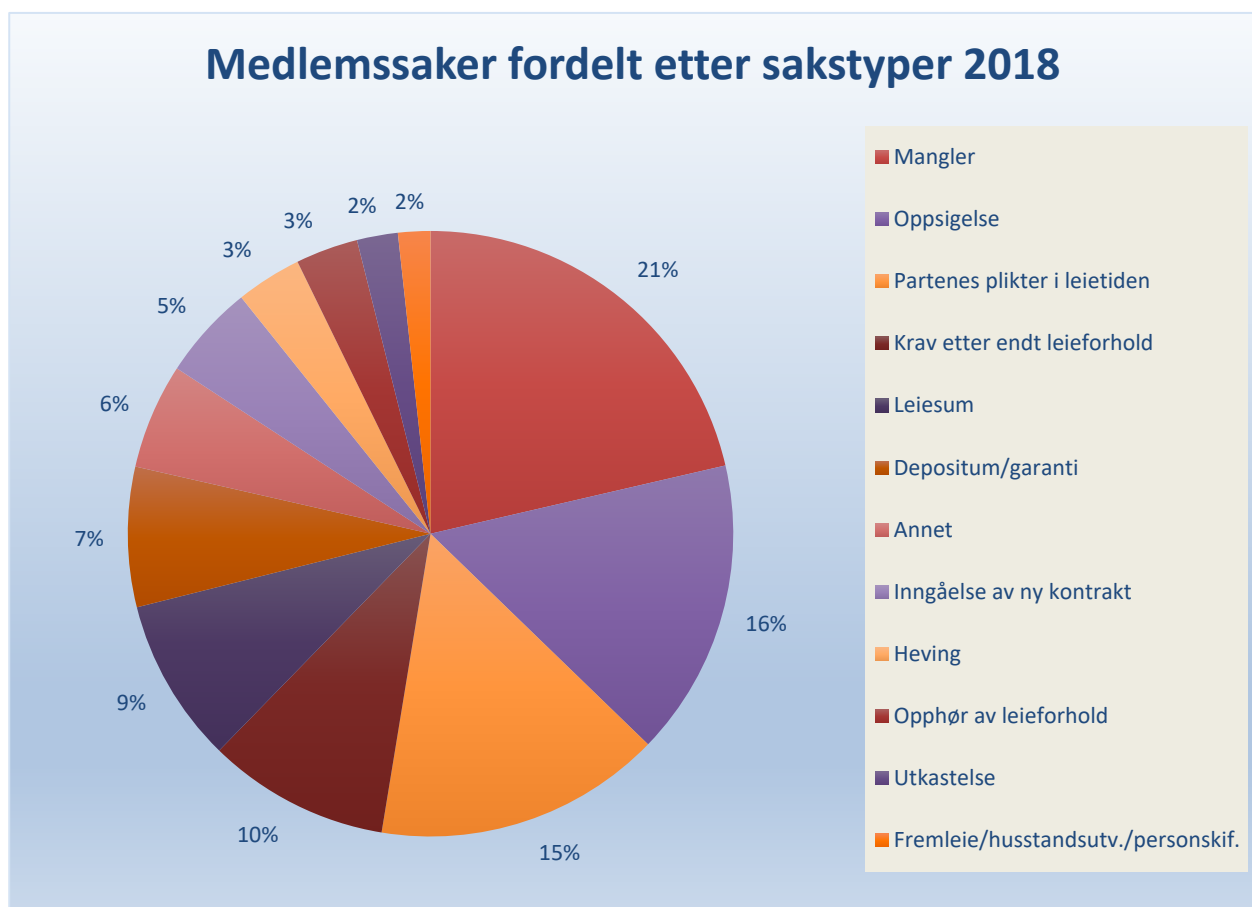
Advokatinntektene i 2018 er lavere enn tidligere år. Det er vanskelig å si årsaken er. I 2018 hadde vi to nyansatte advokatfullmektiger som fakturerer ut mindre enn mer erfarne advokater, en del av sakene strekker seg utover regnskapsåret. Det er en mindre nedgang i antall advokatoppdrag som skyldes den økonomiske risiko ved å gå til sak. Hvorvidt dette er en mer varig eller en midlertidig situasjon er vanskelig å si.

Sakførselsinntekter	2018	2017	2016	2015	2014
Sum	714.000	848.000	996.000	848.000	597.000

Advokatvirksomheten i Leieboerforeningen er næringsvirksomhet og derfor skilt ut regnskapsmessig i egen avdeling kalt «LbF Advokat». Det føres separat regnskap og sendes egen selvangivelse til skattemyndighetene for «LbF Advokat».

Juridiske bistand i tall

Saker og loggføring knyttet til juridisk bistand til medlemmene



Når det gjelder type juridiske henvendelser til foreningen er halvparten av sakene knyttet opp mot de tre kategoriene; mangler i leieforholdet (21 prosent), oppsigelse (16 prosent) og partenes plikter i leieperioden (15 prosent) slik figuren over viser. Mangler er ofte knyttet til utflytting og med krav om til dels omfattende økonomisk kompensasjon / krav mot depositum. Oppsigelser er også ofte alvorlige fordi det dreier seg om terminering av leiekontrakt før avtalt utløp.

Oversikt 2018	Jur. kons.	Advokat	Total 2018	Total 2017
Antall saker totalt	1.388	435	1.793	1.668
Antall klienter	1.060	384	1.444	1.412
Antall medl. med mer enn én sak	215	44	259	172
Antall loggføringer i saksbeh.syst	7.393	7.009	14.402	12.379

Leieboerforeningens juridiske avdeling behandlet 1.793 saker i 2018 som er 130 flere enn året før. Hver enkelt sak kan ha mange registreringer/loggføringer, som telefon, møte, epost, lest dokumenter mv. Totalt er det registrert 14 400 loggføringer i de 1 793 registrerte sakene, eller et snitt 8 loggføringer/hendelser pr. sak. Antall loggføringer har økt med 16 prosent sammenliknet med året før. Det er stor variasjon i antall loggføringer pr sak - fra en til mer enn 200.

Rettslige tvister

Leieboerforeningens advokater fører saker for medlemmene for HTU, forliksråd, domstolene og namsmyndighetene. Totalt 44 saker har endt som en rettslig tvist slik tabellen under viser. Dette er en liten økning fra året før. Det er likevel et relativt sett lavt antall saker som ender opp som en rettslig tvist. Det er grunn til å tro at Leieboerforeningens virksomhet forebygger at tvister kommer inn til domstolsbehandling.

Rettslige tvister	2018	2017
Husleietvistutvalget	18	20
Forliksrådet	3	7
Namsmann/rett	8	3
Tingretten	15	9
Lagmannsretten	2	5
Sum	46	44

Samarbeidsadvokater

Leieboerforeningen har samarbeidsavtaler med advokatfirmaene Advocator (Ålesund), Abacus (Bergen), Sørlandsadvokatene (Kristiansand), Campell (Hamar) og VISMA advokat (Midt-Norge og Nord-Norge).

Juridiske henvendelser fra andre enn medlemmer

Vi har i 2018 mottatt 30 saker/henvendelser fra andre ideelle organisasjoner og uten å ta honorar.

Leieboerforeningen er en av flere eksperter som svarer på spørsmål på www.ung.no, som er en offentlig rådgivningstjeneste på nett. Vi har i 2018 besvart 117 henvendelser knyttet til bosituasjonen for ungdom. Også dette skjer uten noen form for godtgjørelse.

Prosjektvirksomhet

Leieboerforeningen har normalt ett eller flere prosjekter med ekstern finansiering til enhver tid. I tillegg kommer en rekke andre prosjektrelaterte virksomheter uten finansiering og som følger av at vi mottar driftsstøtte fra stat og kommune. 2018 har vært et år med uvanlig høy aktivitet på en rekke områder. De viktigste prosjektene i 2018 var som følger:

Prosjekt	Oppdragsgiver	Prosjektperiode	Prosjektmidler*
Rådgivning NAV	Oslo kommune	2018	300.000
Befaringsprosjekt NAV	Oslo kommune	2018	300.000
Sekretariat kom. gårdsstyrer	Oslo kommune	2018	900.000
Beboerundersøkelse	Bydel Bjerke	2018/2019	66.500
Beboermedvirkning	Bærum kommune	2018/2019	83.500
Totalt			1.650.000

Husleiejuridiske rådgivning NAV sosial

Leieboerforeningen har siden 1993 gitt juridisk rådgivning til NAV-kontorene i Oslo kommune. For dette arbeidet mottar foreningen 300 000 kroner fra Oslo kommune.

I 2018 svarte advokatene på 241 henvendelser fra NAV i Oslo. Foreningen holdt i tillegg to heldagskurs og tre halvdagskurs for NAV.

Befaringsprosjektet

I 2018 utviklet Leieboerforeningen en ny tjeneste for NAV i Oslo som innebærer at Leieboerforeningen gjennomfører befaring og utarbeider tilstandsrapporter i private utleieboliger der NAV er involvert. Rapportene gir en beskrivelse i tekst og bilder av boligen, husleienivå samt en gjennomgang av leiekontrakt og skal forhindre unødvendige konflikter og krav om økonomiske kompensasjon for mangler ved utflytting.

Sekretariat for kommunale gårdsstyrer

Siden 2017 har foreningen drevet prosjektet Sekretariat for kommunale gårdsstyrer, finansiert av Oslo kommune. Leieboerforeningen bistår beboere i 11 kommunale gårder i Oslo med egenorganisering i form av gårdsstyrer, gårdskomiteer og lignende.

Gjennom de kommunale gårdsstyrene etableres det en dialog til utleier, bomiljøarbeidere, bydel, bydelspolitikere, politi og andre eksterne ressurser. Gårdsstyrene mål er et økt engasjement blant beboerne, noe som skal bidra bedre og tryggere bomiljø. Leieboerforeningens rolle er å være sekretariat for gårdsstyrene og legge til rette for at gårdsstyrene kan fungerer best mulig. Gjennom egenorganisering får beboerne et verktøy for å jobbe med sitt eget bomiljø. Prosjektet medfører også økt rettsikkerhet for en sårbar gruppe. Beboerne i de utvalgte gårdene får gratis bistand fra Leieboerforeningens advokat og sosionom gjennom drop-in-kvelder og bistand i enkeltsaker. I 2018 ble det arrangert drop-in for alle gårdene. Foreningen har registrert omtrent 150 henvendelser gjennom gårdsmedlemskapet, og det er gjennomført 21 hjemmebesøk hos beboere med ekstra behov for oppfølging. Av erfaring er det mange av disse som ikke prioriterer medlemskap i Leieboerforeningen, og vi mener dette gratistilbudet styrker beboernes rettigheter. I noen tilfeller har foreningen også gitt kostnadsfri bistand til å prøve saker i Husleietvistutvalget som en del av gårdsmedlemsskapet.

I fjor arrangerte foreningen gratis kurs i inneklima og muggsopp for beboere i flere av våre samarbeidsgårder i fellesskap med Mycoteam. Nytt kurs for flere gårder er planlagt våren 2019.

Beboerundersøkelse i Bydel Bjerke

Bydel Bjerke ønsker mer kunnskap om hvilke konsekvenser boligsosiale forhold og høy gjennomstrømming har for vanskeligstilte på det private leiemarkedet, og for innbyggernes mulighet til å leve stabile, trygge liv. Bydel Bjerke inngikk høsten 2018 en avtale med Leieboerforeningen om å gjennomføre en beboerundersøkelse med faglige anbefalinger som en del av en større stedsanalyse om Linderud, Veitvet og Sletteløkka. I avtalen med bydelen ligger også en opsjon om videre samarbeid om gjennomføring av ulike tiltak.

Beboermedvirkning i kommunale boliger i Bærum kommune

Leieboerforeningen har inngått et prosjektsamarbeid med Bærum kommune som innebærer at foreningen skal bidra og stimulere til opprettelse av gårdsstyre og økt beboermedvirkning i to kommunale gårder. Parallelt med dette gjennomfører kommunen ulike utbedringer og tilpasninger i eiendommen som er basert på innspill fra beboerne.

Film og dialog

Leieboerforeningen mottok midler fra Oslo kommunes ekstraordinære bomiljø-satsing til å utvikle fem kortfilmer basert på kommunale beboeres boerfaringer. I tillegg til å formidle beboernes stemme benyttes filmene til å sette i gang dialog typiske utfordringer i kommunale bomiljø.

Kortfilmene basert på intervjuer med kommunale beboere som er dramatisert av Vigdis Hjorth. Et profesjonelt filmselskap har produsert filmene, og det er utformet metodehefte om dialogteknikker. Kommuner og andre som ønsker å benytte seg av filmene får tilsendt visningsmateriale kostnadsfritt.

Boindeks-pilot

Husbanken har finansiert et pilotprosjekt hvor Leieboerforeningen i partnerskap med Arbeidsforskningsinstituttet (AFI) ved OsloMet og VID - vitenskapelig høgskole, Oslo, har testet ut en ny metode for å måle boopplevelse til kommunale beboere. Ideen er hentet fra Skottland og er basert på at leieboeres posisjon kan styrkes gjennom nye og økte muligheter for medvirkning. I pilotprosjektet er kommunale beboere og masterstudent i sosialt arbeid involvert som medforskere. Tre kommunale boligprosjekter i Bærum kommune har blitt kartlagt. Inntektene fra prosjektet er små og vil komme frem på regnskapet for 2019. Det er søkt om og bevilget midler til videreføring av prosjektet i 2019.

Beboerorganisering og -undersøkelse i private utleieboliger

Leieboerforeningen inngikk i 2018 en avtale med Utleiebolig as om tilrettelegging for gårdsstyre og økt beboermedvirkning i et prosjekt i bydel Søndre Nordstrand. Prosjektet løper over ett år. På grunn av overdragelse av eiendommen til en ny eierkonstellasjon er det noe uklart om satsingen blir videreført. Det samme gjelder en intensjonsavtale om en gjennomføring av en kvalitativ beboerundersøkelse i området og som en oppfølging av tidligere kvantitativ undersøkelse som foreningen har gjennomført i eiendommene.

Samarbeid med VID - Vitenskapelig høgskole

Leieboerforeningen har inngått en samarbeidsavtale med VID. Formålet med avtalen er at partene skal utvikle ny og praksisbasert kunnskap, kompetansehevende tiltak og forskning som vil bidra til å utvikle beboermedvirkningen i boligsosialt arbeid. Høsten 2018 har foreningen undervist om bomiljø, medvirkning og husleierett til studenter på bachelorkurset «Boligsosialt arbeid i partnerskap». Leieboerforeningen har benyttet seg av veiledning fra VID ved flere anledninger, og bistår også VID på ulike arenaer. Foreningen er offisiell samarbeidspartner i det nyopprettede 10 studiepoengs masterkurset på VID i beboermedvirkning som starter opp januar 2019. Høsten 2018 har foreningen bidratt i utformingen av emneplan og studentprosjekter. Vi skal bidra med undervisning og veiledning i prosjektene som studentene skal delta i. Samarbeidet videreføres i 2019.

Sosialfaglig bistand til leieboere

Leieboerforeningen ansatte en sosionom i prosjektstilling i mars 2018. Bakgrunnen var et ønske om også å kunne tilby sosialfaglig bistand til medlemmene. Typiske saker er bistand til søknad om kommunal bolig eller fornyelse av kommunal leiekontrakt, bistand til akuttbolig, bostøtte, supplerende sosialstønning til husleie o.a. Sosionomen har jobbet med ulike prosjekter i 2018, blant annet Grønlandssatsingen og egenorganisering av beboere i kommunale gårder (kommunale gårdsstyrer). Leieboerforeningen vil fortsette å gi sosialfaglig bistand til leieboere i 2019, men i et mindre omfang.

Områdeløft Grønland

På Grønland har Leieboerforeningen i 2018 bistått med sosialfaglig og juridisk bistand til en rekke organisasjoner som jobber overfor svært sårbare leieboere. Vi har således hatt kontakt med Uteseksjonen, Frelsesarmeens gatehospital, Aktivitetssenteret 31B, Familiehuset Grønland, Norsk-Pakistansk eldreforening, fem ulike moskeer, Ungdomshuset Riverside, flere Kirkens Bymisjon-tiltak, Røde Kors ressurscenter, Kulmis, Somalisk forening, Senter for flyktningkompetanse og integrering SeFI, INLO Innvandrernes Landsorganisasjon og Fattignettverket Norge. Dette arbeidet har falt sammen med bydel Gamle Oslos undersøkelse av leiemarkedet på Grønland, og Leieboerforeningen har vært til stede under alle intervjuer som ble gjennomført av bydelen. Foreningen har også gitt sosialfaglig rådgivning til mange av beboere og arrangert gratis drop-in sammen med vår advokatfullmektig ved flere anledninger. Som en mulig forlengelse av prosjektet har foreningen innledet et samarbeid med Huseiernes Landsforbund om kursing av utleierye i sameier.

Områdeløft Hovseter

Hovseterløftet er et mindre områdeløft i bydel Vestre Aker. Områdeløftet startet i 2017, og fokuset ligger blant annet på fritidstilbud for barn og ungdom, og medvirkning i / bedring av kommunale bomiljø. Leieboerforeningen har opprettet en medvirkningskanal for beboere i en av de kommunale gårdene. Foreningen har også tett kontakt med bydelens ansatte.

Frivillig arbeid

I 2018 har Leieboerforeningen hatt en frivillig medarbeider som har jobbet en dag i uken. Høsten 2018 ble det jobbet med å rekruttere flere frivillige, og foreningen fikk en ny frivillig som er på plass ved årsskiftet. To nye frivillige er også aktuelle. Foreningen fortsetter arbeidet med å rekruttere frivillige i 2019, blant annet ved bruk av Frivillighetsportalen til Frivillighet Norge. Mange av beboerne Leieboerforeningen samarbeider med, legger ned en stor frivillig innsats gjennom arbeidet for sitt eget bomiljø. Denne innsatsen faller utenom det ordinære gårdsstyrearbeidet, og det kan dreie seg om vaktmestertjenester, vasking og rydding av fellesarealer, kontakt med entreprenører og håndverkere på vegne av Boligbygg m.m. Leieboerforeningen registrerer at noen av disse gir uttrykk for frustrasjon, all den tid arbeidet kan være krevende og det ikke blir kompensert. Foreningen jobber for å synliggjøre beboernes innsats og vil i 2019 fortsette med dette, og spille inn forslag om å lønne beboere til relevant myndighet.

Leieboerforeningen vil i 2019 aktivt jobbe å videreutvikle den frivillige virksomheten rettet inn mot de kommunale gårdsstyrene.

Boligpolitisk aktivitet

Foreningen holder løpende kontakt med politikere på lokalt og nasjonalt nivå. Foreningen har bred dialog med andre organisasjoner og offentlige myndigheter. Foreningens medarbeidere holder innledninger på konferanser / seminarer, utarbeider høringsuttalelser og deltar i flere ulike faglige nettverk, som bl.a. Pådriv, Kontaktutvalget mellom regjeringen og representanter for sosialt og økonomisk vanskeligstilte, Samarbeidsforum mot fattigdom i Norge, Det sentrale brukerrådet, Oslo kommune, Velferdsetaten, Nasjonal ressursgruppe Bolig for velferd, Husbanken, Balansert boligkvalitetsprogram, Plan- og bygningskontoret, Oslo kommune, Boligøkonomisk nettverk.

I 2018 bidro foreningen også med innlegg og foredrag på KBL-konferansen i fellesskap med Utleiebolig AS, Husbankens konferanse om nye boformer i Larvik, Trondheim kommunes seminar om leiesektoren sammen med den svenske leieboerforeningen, boligkonferanse i Ullensaker kommune, boligsosial lederkonferansen mv.

I 2018 har mye av den interessepolitiske virksomheten vært knyttet opp mot vanskeligstilte på boligmarkedet og kommunale beboere spesielt. Vi har hatt mange møter med politikere og fokusert på behovet for å ruste opp den kommunale boligporteføljen og økt beboermedvirkning. Korrupsjonssaken i Boligbygg knyttet til kjøp av nye boliger har ført til at dialogen om behovet for endringer og innovasjon har blitt mer krevende.

Det rødgrønne byrådet i Oslo har flagget at det bør vurderes å legge til rette for en tredje boligsektor i hovedstaden. Leieboerforeningen har deltatt aktivt i mange en rekke formelle og uformelle om dette. Vi har levert innspill til deltemaer og utredninger. Vi har også sittet i arbeidsgruppen i regi av velferdsetaten og som har lagt fram et utkast til handlingsplan for bedre bomiljø i kommunale boliger.

Også i 2018 har Leieboerforeningen ved flere anledninger deltatt på møter, arrangementer og jobbet politisk opp mot ordningen som innebærer at profesjonelle utleierye kan finansiere nye utleieboliger med Husbankens grunnlån. Mot slutten av 2018 ble vi bedt om å se nærmere på hvordan man kan innrette ordningen slik at man kan legge til rette for nye, attraktive utleieboliger for eldre.

Kortidsutleie av typen AirBnb har hatt politisk oppmerksomhet over flere år etter at Leieboerforeningen pekte på utfordringene ved denne leieformen allerede i 2016. Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen presenterte et forslag til lovendring for regjeringen høsten 2016 i forbindelse med revisjon av eierseksjonsloven. Regjeringen fremmet ikke dette endringsforslaget da NOU ble sendt stortinget i 2017. Stortingsflertallet var likevel tydelig på at de ønsket en begrensning i

adgangen til korttidsutleie. Saken har derfor versert også i 2018 og foreningen leverte en ny høringsuttalelse til Kommunal- og moderniseringsdepartementet om saken i oktober 2018 og som blir behandlet av Stortinget i 2019.

Leieboerforeningen har også levert høringsuttalelse til endringer i bostøtte for leietakere i kommunale utleieboliger.

I 2018 kom også avsløringen om at et større eiendomsselskap, Fredensborg, ikke hadde meldt overtakelse av leiegårder inn til kommunen slik Lov om kommunal forkjøpsrett krever. Likeledes hadde selskapet ikke gitt leieboere kjøpstilbud ved seksjonering av i flere leiegårder. I forbindelse med disse avsløringen har foreningen vært mye i media og også deltatt på høring i stortinget om innføring av straff ved brudd på lov om forkjøpsrett.

Foreningen nettside www.leieboerforeningen.no hadde i 2018 140.000 unike besøkende og 372.000 sidevisninger. På vår Facebook-profil publiserte vi i fjor 230 saker som ble vist mer enn 120.000 ganger. På Twitter har Leieboerforeningen i underkant av 1 300 følgere.

Kontaktmøter

Leieboerforeningen har gjennom året hatt en rekke møter med lokale og nasjonale politikere, offentlige myndigheter, offentlige etater, forskere, fagbevegelse, organisasjoner, bedrifter, finans- og forsikringselskaper, sosiale innovasjonselskaper, utleiery, utbyggere, bomiljøarbeidere mv for å drøfte tiltak og utfordringer knyttet til leiesektoren.

Presse/media

Leieboerforeningen er ofte referert til eller kilde for oppslag i media. Mange saker er knyttet til den juridiske situasjonen for en enkelt eller en gruppe leieboere som er i en konkret tvist. På våren/sommeren er det også typisk mange saker knyttet til råd/tips til studenter som skal leie for første gang. Andre temaer som typisk er gjenstand for medieoppslag er bostøtte, dårlig bomiljø, høye leiepriser, lav standard, urimelige tilbakebetalingskrav ved fraflytting, skadedyr, husdyr og brannsikkerhet.

Høringsuttalelser, representasjon mv

Leieboerforeningen har avgitt høringsuttalelser/ innspill i følgende saker:

- Forslag om skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie mv. Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Forslag til endringer bostøtte for leietakere i kommunale boliger.
- Kandidater til Forbrukerrådets styre, Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet

Leieboerforeningen har avholdt deputasjoner/høring for:

- Oslo kommune, helse- og sosialkomiteen, i forbindelse med 2019-budsjettet for Oslo kommune

Leieboerforeningen har representanter i følgende råd og utvalg:

- Kontaktutvalget mellom Regjeringen og representanter for sosialt og økonomisk vanskeligstilte
- Samarbeidsforum mot fattigdom i Norge
- Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus, Hordaland og Trøndelag
- Det sentrale Brukerrådet, Oslo kommune, Velferdsetaten
- Nasjonal ressursgruppe Bolig for velferd, Husbanken
- Brukergruppe - veiviseren til bolig for velferd, Husbanken
- Balanserte boligkvalitetsprogram, Plan- og bygningskontoret, Oslo kommune
- Pådriv (partner)

Annen utadrettet virksomhet

Nyhetsbrev, nettsider og sosiale medier

Leieboerforeningen hjemmesider www.leieboerforeningen.no har i 2018 hatt 140.000 unike besøkende, og antall sidevisninger er 372.000.

Leieboerforeningen har en egen Facebook-profil med nesten 1.900 følgere. Det ble lagt ut 230 nye saker i 2018. Disse ble vist mer enn 120.000 ganger. Det er mer effektivt og enklere for foreningen og være raskt ute med aktuelle saker og meldinger på Facebook og derfor har vi prioritert denne kanalen opp og nedprioriterte nyhetssaker på vår egen nettside noe ned. På Twitter har Leieboerforeningen rett i underkant av 1.350 følgere.

Medlemssituasjonen

Medlemmer	2018	2017	2016	2015	2014
Inngang 1. jan.	3.941	3.656	3.698	3.673	3.367
Ant. nye medlemmer	1.438	1.275	1.158	1.142	1.283
Ant utmeldte medl.	- 955	-486	-737	-708	-638
Slettede medl.	- 145	-420	-414	-376	-339
Annet*	- 39	-84	-49	-33	
Netto 31.12	4.240	3.941	3.656	3.698	3.673

* Nyinmeldte ikke betalte pr 31.12, dubletter, ol, som ikke skal regnes som medlemmer.

Foreningen hadde ved inngangen til 2018 totalt 3 941 medlemmer. I løpet av året fikk vi 1.438 nye medlemmer som 13 prosent flere enn i 2017 og 24 prosent flere enn i 2016. Netto medlemsvekst i 2018 etter utmeldinger og sletting ble på 300 nye medlemmer. Så mange som 955 medlemmer meldte seg ut i løpet av året. Leieboerforeningen startet i 2018 opp et tjenstedesignprosjekt for å finne ut om det mulig å utvikle en mer bærekraftig medlemsmodell som gir økt stabilitet og mindre gjennomtrekk blant medlemmene. Vi vil i 2019 blant annet se om vi også kan rekrutterer medlemmer som ikke har behov for umiddelbar bistand og ordninger som favoriserer eksisterende medlemmer.

International Union of Tenants

Leieboerforeningen sitter i styret i det internasjonale Leieboerforbundet (International Union of Tenants - IUT). IUT ble stiftet i Zürich i 1926 og formålet er å ivareta og bedre leieboeres interesser. Organisasjonen har 69 medlemmer fra 46 ulike land. Hovedkontoret ligger i Stockholm, og et mindre lobbykontor er plassert i Brussel. IUT har konsultativ status i FNs komité for økonomiske- og sosiale saker, og møter også i Europa-parlamentet. IUT er ansvarlige for nettstedet www.iut.nu som inneholder omfattende informasjon om boligsektoren i medlemslandene og aktuelle boligpolitiske spørsmål. Leieboerforeningen var vertskap for et arbeids- og styremøte for IUT i mai 2018. Representantene fra IUT fikk møte ordfører Marianne Borgen og en guidet omvisning på Rådhuset.

Planlagte satsingsområder i 2019

- Igangsette forsøk med frivillig arbeid/innsats i Leieboerforeningen
- Utvikle en mer bærekraftig medlemsmodell
- Ny boligpolitikk for sårbare og svakstilte leieboere
- Bomiljøarbeid og beboermedvirkning i utleieeiendommer
- Utvikle en bo-opplevelsesindeks for bomiljø og trivsel i utleieeiendommer

Oslo, 31.12.2018 / 9.4.2019
I styret for Leieboerforeningen

 Sigmund Aunan Styreleder	 Eirinn Landgren Nestleder	 Martin Gustavsen Nestleder
 Truls Melsbø Aarseth Styremedlem	 Tore Hansen Styremedlem	 Arild Eriksen Styremedlem
 Brit Myrvold Styremedlem	 Anne-Rita Andal Ansattes representant	 Lars Aasen Daglig leder

Resultatregnskap for 2018

LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2018	2017
Salgsinntekt	7	6 833 741	5 547 435
Annen driftsinntekt		20 000	0
Sum driftsinntekter		6 853 741	5 547 435
Varekostnad		(93 276)	0
Lønnskostnad	1, 2, 3	(4 841 751)	(3 695 473)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	(3 648)
Annen driftskostnad	4, 8	(1 835 131)	(1 493 671)
Sum driftskostnader		(6 770 158)	(5 192 793)
Driftsresultat		83 582	354 642
Annen renteinntekt		9 437	8 748
Annen finansinntekt		487	983
Sum finansinntekter		9 924	9 731
Annen rentekostnad		0	(456)
Annen finanskostnad		(13)	(30)
Sum finanskostnader		(13)	(486)
Netto finans		9 911	9 246
Ordinært resultat før skattekostnad		93 493	363 888
Ordinært resultat		93 493	363 888
Årsresultat	12	93 493	363 888
Overføringer			
Annen egenkapital	9	93 493	363 888
Sum		93 493	363 888

Balanse pr. 31. desember 2018
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	408 690	121 044
Andre fordringer		216 290	87 525
Sum fordringer		624 980	208 568
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 837 605	2 348 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 605	2 348 154
Sum omløpsmidler		2 462 585	2 556 722
Sum eiendeler		2 462 585	2 556 722

Balanse pr. 31. desember 2018
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 233 404	1 139 911
Sum opptjent egenkapital		1 233 404	1 139 911
Sum egenkapital	9	1 233 404	1 139 911
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		352 268	227 881
Skyldige offentlige avgifter		319 828	193 866
Annen kortsiktig gjeld		557 086	995 064
Sum kortsiktig gjeld		1 229 182	1 416 811
Sum gjeld		1 229 182	1 416 811
Sum egenkapital og gjeld		2 462 585	2 556 722

Oslo, 9.april 2019

 Sigmund Aunan Styreleder	 Eirinn Langgren Nestleder	 Martin Gustavsen Nestleder
 Truls Melsbø Aarseth Styremedlem	 Tore Hansen Styremedlem	 Arild Eriksen Styremedlem
 Brit Myrvold Styremedlem	 Anne-Rita Andal Ansattes representant	 Lars Aasen Daglig leder

Noter 2018

LEIEBOERFORENINGEN

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% i 2017, og med 22% i 2018 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipper fra 2017 til 2018.

Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	3 966 906	2 963 625
Arbeidsgiveravgift	585 597	447 508
Pensjonskostnader	198 117	210 191
Andre relaterte ytelser / Refusjoner	91 132	74 149
Sum	4 841 751	3 695 473

Foretaket har sysselsatt 8 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	740 946	
Pensjonsutgifter	45 331	
Annen godtgjørelse	4 392	

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 53 325. Honorar for annen bistand utgjør kr 16 275 .

Note 5 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	448 690	161 044
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(40 000)	(40 000)
Netto oppførte kundefordringer	408 690	121 044

Note 6 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 156 017. I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr 33 724. Skyldig skattetrekk er kr 149 629.

Note 7 - Driftsinntekter

Spesifikasjon av andre driftsinntekter	2018	2017
Kontingenter	1 141 159	1 103 042
Driftsbevilgninger	3 050 000	2 900 000
Andre prosjektinntekter	1 649 832	637 000
Saksførselsinntekter	720 648	847 796
Salgs - og andre driftsinntekter	292 102	59 597
Sum	6 853 741	5 547 435

Prosjektinntekter spesifisert

Sosiale samarbeidsavtaler	600 000	300 000
Vel 1	900 000	230 000
Ovrige prosjektmidler	149 832	107 000
Sum	1 649 832	637 000

Note 8 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2018	2017
Kostnad lokaler	525 503	454 837
Regnskap- og revisjonshonorar	254 378	221 689
Andre konsulenttjenester	184 857	53 823
Tap på fordringer	76 599	77 297
Andre kostnader	793 794	686 025
Sum	1 835 131	1 493 671

Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2018	1 139 911	1 139 911
Årets resultat	93 493	93 493
Egenkapital 31.12.2018	1 233 404	1 233 404

Note 10 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	216 814	1 652
+/- Permanente forskjeller		11 036
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	16 270	
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(-233 084)	(12 688)
Årets skattegrunnlag	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Omløpsmidler	0	23 730	(23 730)
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 758 038)	(4 564 953)	(193 084)
Netto forskjeller	(4 758 038)	(4 541 223)	(216 814)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	4 758 038	4 541 223	216 814
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 999 069

Effekt av redusert skattesats utgjør kr 45 412

Note 12 - Driftstilskudd

	Advokat	Ideell	Totalt
Salgsinntekter	1 439 825	5 413 917	6 853 740
Varekostnader	22 063	71 213	93 276
Lønnskostnader	786 515	4 055 236	4 841 751
Annen Driftskostnad	417 002	1 418 129	1 835 131
Sum driftskostnader	1 225 580	5 544 578	6 770 158
Driftsresultat	214 244	-130 661	83 582
Finansposter	2 570	7 341	9 911
Årsresultat	216 814	-123 320	93 493

Årests underskudd for ideell virksomhet er dekket ved:

Overføring av driftstilskudd fra Oslo Kommune 2017	kr.	98 000,-
<u>Overskudd fra advokatvirksomheten</u>	kr.	<u>100 237,-</u>
<u>Totalt inndekket</u>	kr.	<u>198 237,-</u>