

20  
17

# beretning regnskap 2017

**LEIEBOERFORENINGEN**

# Styrets beretning for 2017

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 bomiljøarbeid i kommunale leiegårder 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 forhindre 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 1 275 nye medlemmer i 2017. Det høye antallet nye medlemmer innebærer også et stort press på juridisk avdeling. I tillegg kommer mange henvendelser fra andre organisasjoner, myndigheter, media og andre.

Foreningen drifter [www.leieboerforeningen.no](http://www.leieboerforeningen.no), har en egen Facebook- og twitterprofil, utgir nyhetsbrev og distribuerer håndbøker, kontrakter, brosjyrer og hefter.

## Styret

Etter årsmøte den 30. mai 2017 fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Funksjon	Valgt for periode
Sigmund Aunan	Styreleder	2017 - 19
Martin Gustavsen	Nestleder	2017 - 19
Eirinn Landgren	Nestleder	2017 - 18
Therese Ustvedt	Medlem	2016 - 18
Dag Rune Z. Vollen	Medlem	2016 - 18
Brit Myhrvold	Medlem	2017 - 19
Tore Hansen	Medlem	2017 - 19
Ragnhild Løseth / Tove Berggaard	Medlem	Velges av ansatte
Mari Linløkken	Vara	2017 - 18
Ingar Brattbakk	Vara	2017 - 18
Stanislav Pika	Vara	2017 - 18
Pål Reinertsen	Vara	2017 - 18
Hanne Winther Martinusen	Vara	2017 - 18

Styret har i 2017 avholdt fire styremøter og behandlet 34 saker. Styret har nedsatt et arbeidsutvalg (AU) som følger den løpende driften og forbereder saker for styret. AU består av styreleder, to nestledere, ansattes representant og daglig leder. AU har i 2017 hatt seks møter og behandlet 27 saker.

## Økonomi

Årsregnskapet for 2017 viser et overskudd på driften med 363 000 kroner som er omtrent 100 000 kroner mer enn året før. Total omsetningen i 2017 var på 5,54 mill., som er 250 000 kroner mindre enn året før.

Leieboerforeningen inntektsførte i 2017 prosjektinntekter på 637 000 kroner fordelt på fem prosjekter. To prosjekter sluttføres i 2018.

Samlede inntekter fra advokatvirksomheten var i underkant 850 000 kroner mot 980 000 kroner i 2016. Det er tapsført advokatsalærer i 2017 med 77 000 kroner mot 56 000 kroner i 2016. Den relativt store tapsføringen må sees i lys av at mange medlemmene som benytter seg av advokattjenester er økonomisk svakstilte.

Leieboerforeningen mottok i 2017 driftsstøtte fra staten via Husbanken på 1,4 mill. og fra Oslo kommune på 1,5 mill.

Totale driftskostnader i 2017 var på 5,19 mill. mot 5,53 mill. året før. Lønnskostnadene utgjorde 3,7 mill. mot 4,04 mill. i 2016.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved utgangen av 2017 hadde eiendeler til en verdi av 2,57 mill. og en gjeld på 1,41 mil. Med driftsoverskuddet på 363 000 kroner var den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2018 på 1,14 mill. mot 0,77 mill. året før.

Leieboerforeningen søkte i 2017 om i underkant av 300 000 kroner i mva-kompensasjon for frivillige organisasjoner, men fikk avslag begrunnet i at kontingent er knyttet opp mot gjenytelse fra foreningen og at det er for liten grad av frivillighet i organisasjonen.

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.

Styret har som mål at egenkapitalbeholdning skal tilsvare 6 måneders drift. Egenkapitalen ved inngang til 2018 tilsvarte omtrent 2,6 måneders drift, og det har vært en positiv utvikling de siste årene.

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 31.12.17 en daglig leder, en ansvarlig advokat, en jurist, en prosjektleder, en medlemsansvarlig, fem deltidsansatte studentmedarbeidere og en deltid bomiljøarbeider. Fire av stillingene var 100 prosent, medlemsansvarlig var 50 prosent, studentmedarbeiderne og bomiljøarbeider var 20 prosent stilling hver. Foreningen har også en fast frivillig. Foreningen har hatt 5,7 lønnede årsverk i snitt.

Leieboerforeningen har et godt arbeidsmiljø. Det er lavt sykefravær. Ved årsskiftet var 60 prosent av de ansatte kvinner.

## Organisasjon

---

Foreningens to hovedmål er å gi medlemmene et godt og rimelig husleiejuridisk rådgivningstilbud og å jobbe interessepolitisk for leieboernes sak.

Våre advokater og juridiske konsulenter jobber bredt med husleieretten og har solid 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.

Den samlede medlemskontingenten fra medlemmene var på omtrent 1,1 mill. Dette dekker ikke kostnadene til den juridiske assistansen til medlemmene, og det er heller 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 2017 1,4 mill. og fra Oslo kommune mottok vi 1,5 mill. eller 850 000 kroner mer enn i 2016.

Foreningen gjennomfører 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 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.

Et viktig fokusområde for Leieboerforeningen er vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne gruppen øker i antall, og Leieboerforeningen mener at dagens boligpolitikk er med på å låse økonomisk vanskeligstilte i fattigdom. Foreningen jobber derfor aktivt for at boligpolitikken skal sees i sammenheng med øvrig sosialpolitikk og for at denne gruppen skal bli hørt.

Leieboerforeningen har en solid posisjon og høy troverdighet som gjør at vi har større gjennomslagskraft enn medlemsantallet tilsier. Leieboerforeningen har jevnlig møter og samarbeider med offentlig myndigheter, politikere, organisasjoner, universitets- og forskningsmiljø og andre aktører i bransjen.

I 2017 gjennomførte foreningen en større medlemsundersøkelse. Hensikten var å kartlegge medlemmenes opplevelse og erfaringer med foreningen, medlemmenes bosituasjon og nye satsingsområder. Medlemsundersøkelsen viste at medlemmene gjennomgående er godt fornøyd med medlemskapet og det tilbudet foreningen gir. Samtidig etterlyser noen medlemmer et utvidet medlemstilbud og noen mener de får lite valuta for pengene. Det er også et høyt antall nyinnmeldte medlemmer som forlater foreningen etter kort tid.

Styret ønsker i 2018 å engasjere et eksternt byrå for å analysere medlemsorganisasjonen. Gjennom å sette medlemmenes behov i sentrum ønsker vi å utvikle mere helhetlige og meningsfulle tilbud og tjenester til våre medlemmer.

I mai 2018 innføres det en ny personvernforordning (GDPR) i Norge. Denne setter krav til oppbevaring og behandling av alle typer personopplysninger og med særlig fokus på elektroniske data. Den nye forordningen innebærer at Leieboerforeningen må gjennomføre et omfattende dokumentasjonsarbeid og oppdateringer av programvare og rutiner. Arbeidet med å tilpasse foreningen virksomhet til det nye regelverket ble startet opp høsten 2017 og skal være ferdig til det nye regelverket trer i kraft.

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-rådgivning og advokatbistand.

#### Førstelinje-rådgivning

Alle betalende medlemmer har rett til rådgivning fra vår førstelinje som består av fem juridiske konsulenter. Konsulentene er viderekomne jusstudenter, de fleste med erfaring fra JussBuss eller JURK. Førstelinjen utgjorde i 2017 ett årsverk. I perioder med mange henvendelser har vi hentet inn ekstrahjelp, men det har likevel vært perioder med flere dagers ventetid for bistand.

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. Rådgivning er av typen «hjelp til selvhjelp».

Kontakt med medlemmene skjer i hovedsak via telefon, epost og via foreningens egen saksbehandlermodul på hjemmesidene. En ny saksbehandlermodul ble utviklet høsten 2017 og denne gir både bedre personvern og umiddelbar tilbakemelding til medlemmene om forventet behandlingstid. Bistand og rådgivning fra førstelinjen skjer med tett veiledning og bistand fra foreningens advokater.

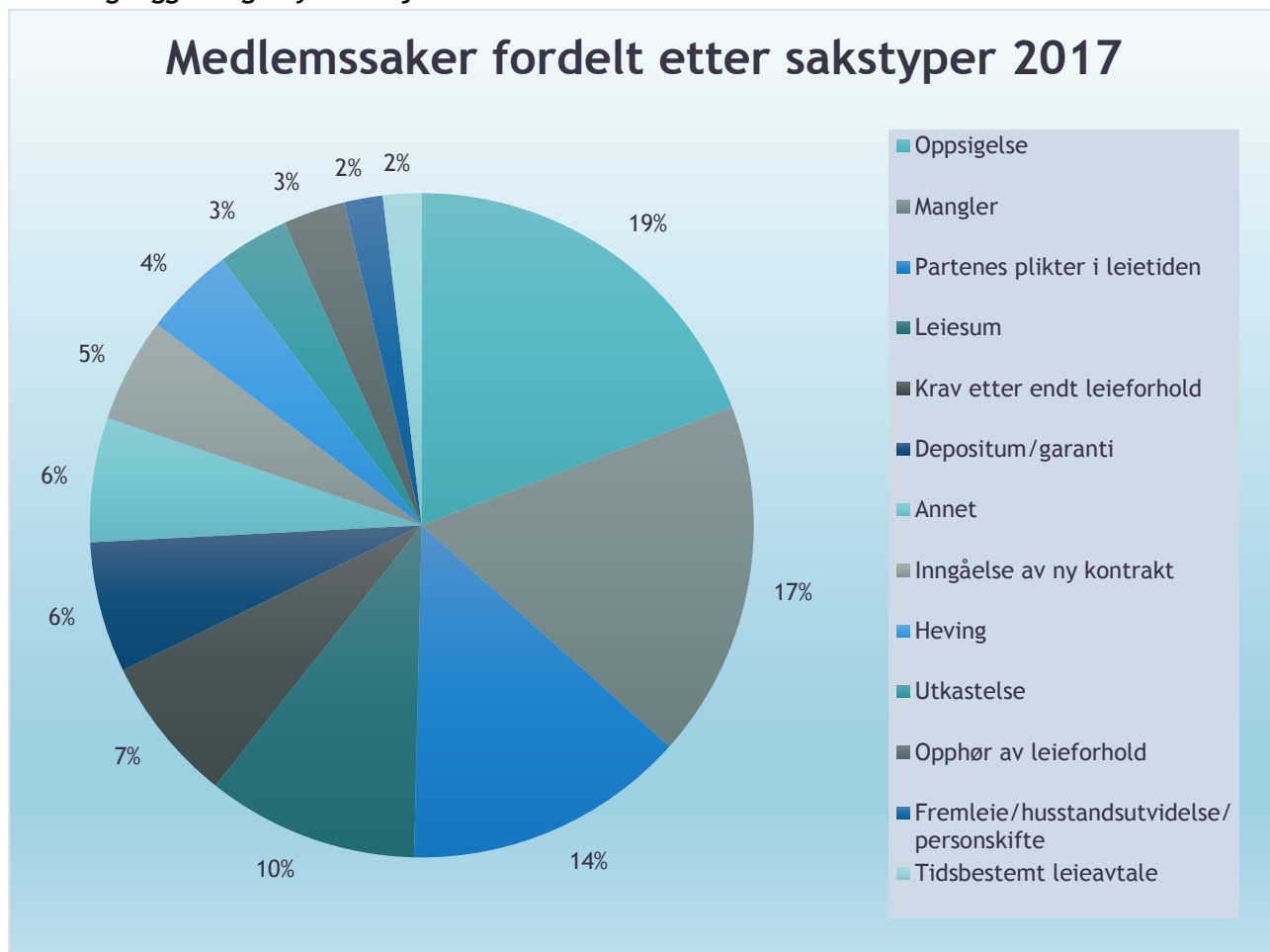
### Advokatbistand

Foreningens ene advokat sluttet høsten 2017. En av våre juridiske konsulenter ble ansatt i den ledige stillingen og får godkjenning som advokatfullmektig i begynnelsen av 2018. Alle medlemmer har rett til en gratis konsultasjon med advokat. Utover dette faktureres medlemmer for advokatbistand. 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 rettsak selv om de trolig ville vunnet frem med sine krav.

Det ble i 2017 gitt 345 timer gratis advokatbistand til medlemmene mot 250 timer året før.

Styret besluttet å sette ned timeprisen for advokatsalær fra 1 600 kroner til 1 250 kroner fra 1. januar 2017. Advokatinntektene i 2017 er lavere enn tidligere år og styret vil i løpet av 2018 evaluere om reduksjon i timeprisen har gitt ønsket effekt. En stor del av advokatenes oppdrag dekkes av fri rettshjelp. Her er timeprisen 1 020 kroner pr time.

### Saker og loggføring knyttet til juridisk bistand til medlemmene



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».

Oversikt 2017	Juridiske kons.	Advokat	Total
Antall saker totalt	1 405	263	1 668
Hvorav ny i 2016	1 310	172	1 482
Antall medlemmer med mer enn én sak	147	25	172
Antall loggføringer	7 141	5 238	12 379

Hver enkelt sak kan ha mange registreringer/loggføringer, som telefon, møte, epost, lest dokumenter mv. Totalt er det registrert 12 379 loggføringer i de 1 686 registrerte sakene, eller et snitt 7,4 loggføringer/hendelser pr. sak. Antall loggføringer har økt med 10 prosent sammenliknet med året før. Det er stor variasjon i antall loggføringer pr sak - fra en til mer enn 250.

### 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 omtrent på samme nivå som året før. Det har imidlertid vært en stor oppgang i saker for lagmannsretten. 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	2017	2016
Husleietvistutvalget	20	24
Forliksrådet	7	7
Namsmann/rett	3	4
Tingretten	9	7
Lagmannsretten	5	-
<b>Sum</b>	<b>44</b>	<b>42</b>

### 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 2017 mottatt 29 saker/henvendelser fra andre ideelle organisasjoner, der vi gir råd i husleierettslige problemstillinger. Henvendelsene blir besvart av advokatene og det gjøres helt uten å ta noen form for honorar.

Leieboerforeningens advokater er en av flere eksperter som svarer på spørsmål på [www.ung.no](http://www.ung.no), som er en offentlig rådgivningstjeneste på nett der ungdom kan sende inn spørsmål. Vi har i 2017 besvart 132 henvendelser knyttet til bosituasjonen for ungdom, noe som ligger omtrent likt med i fjor som var en stor økning fra tidligere år. Også dette skjer uten noen form for godtgjørelse.

### Husleiejuridiske rådgivning NAV sosial

Leieboerforeningen har siden 1993 gitt juridisk rådgivning til NAV sosial i Oslo kommune. For dette arbeidet mottok foreningen i 2017 300 000 kroner fra Oslo kommune.

I 2017 mottok foreningen 231 henvendelser fra NAV sosial i Oslo. Tallene viser at samtlige bydeler har vært i kontakt med foreningen, enkelte bydeler står for et stort antall av henvendelsene. Foreningen holdt i tillegg to heldagskurs og ett halvdagskurs for NAV-ansatte.

## Prosjektvirksomhet

Leieboerforeningen har normalt ett eller flere prosjekter med ekstern finansiering til enhver tid. De viktigste prosjektene i 2017 var som følger:

Prosjekt	Oppdragsgiver	Ferdig	Beløp
Sekretariat for kommunale gårdsstyrer Oslo	Oslo kommune	2017	230 000
Opprettelse av gårdsstyrer	Bydel Gamle Oslo	2017	120 000
Boindeks kommunale eiendommer	Husbanken	2018	500 000
Film og dialog	Oslo kommune	2018	624 000

### Sekretariat for kommunale gårdsstyrer

Gjennom prosjektmidler fra Velferdsetaten, Oslo kommune, har Leieboerforeningen gitt bistand til beboere som ønsker å organisere seg i totalt sju kommunale utleiegårder i Oslo. Et gårdsstyre er en form for beboerforening der beboerne velger et beboerstyre som skal representere gården overfor kommunen, samt å jobbe for et bedre bomiljø. Leieboerforeningens rolle er å informere beboerne om mulighetene som ligger i å organisere seg, gjennomføre valgmøte, kursing av gårdsstyrets medlemmer, sekretariatsfunksjon på styremøter, bistand med dialog med kommunen og andre samarbeidspartnere, bistand i forbindelse med søknader om tilskudd og bistand til gjennomføring av ulike sosiale arrangement for gårdens beboere. Dessuten får alle kommunale gårder som er tatt opp i prosjektet, gratis gårdsmedlemsskap i Leieboerforeningen. Det innebærer at gårdens beboere kan benytte seg av Leieboerforeningens juridiske tjenester gratis.

### Opprettelse av gårdsstyrer

Som et ledd i samarbeidet med bydel Gamle Oslo, har Leieboerforeningen gitt bistand til opprettelse/styrking av fem kommunale gårdsstyrer i bydelen. Alle disse fem gårdsstyrene har fått styrket tilbudet fra Leieboerforeningen gjennom det ovennevnte prosjektet «Sekretariat for kommunale gårdsstyrer».

### Boindeks

Vårt arbeid i de kommunale boligene har avdekket at mange leieboere opplever bosituasjonen krevende og vanskelig. Kommunale boliger er forbeholdt husstander som ikke klarer seg selv på markedet. Samtidig er kommunale boliger preget av lav standard, høyt konfliktnivå og stor grad av utrygghet. Dette strider mot hovedmålsettingen i norsk boligpolitikk at alle skal bo godt og trygt.

Sammen med Arbeidsforskningsinstituttet ved Høyskolen i Oslo og Akershus (AFI) har Leieboerforeningen fått prosjektmidler til å utvikle en boindeks som skal kartlegge de kommunale leieboernes boopplevelse. Høsten 2017 ble også VID - vitenskapelig høyskole med i prosjektet. Kommunale beboere skal selv være med å utvikle metoden og til å samle inn data. Pilotprosjektet vil være ferdig innen sommeren 2018 og målet er at metoden skal kunne videreutvikles til å bli et nasjonalt måleverktøy som kommunene kan bruke til å kartlegge bosituasjonen og planlegge ulike tiltak i boligmassen.

### Film og dialog

Sammen med Vardeteateret har Leieboerforeningen søkt og mottatt prosjektmidler for å utvikle et konsept kalt «Film og dialog». Prosjektet innebærer å produsere en film med fem-seks separate scener som belyser gode og dårlige sider ved å bo i kommunale bomiljø. Filmen bygger på historier fra beboere selv, spesielt hvordan barn og unge har det. Filmen skal etter visning være utgangspunkt for en samtale hvor leieboerne kan drøfte hva som er nødvendig for å skape et bedre bomiljø.

Hensikten med «film og dialog» er å utvikle et læringsverktøy som kan bidra til bedre bomiljø for barn og voksne. Gjennom opplegget ønsker vi å motivere beboere til å ville gjøre noe med eget bomiljø. Prosjektet er ferdig i løpet av våren 2018



## Boligpolitisk aktivitet

Det har i flere år vært økende politisk og faglig interesse for leiesektoren, og en felles erkjennelse av at det må legges til rette for en mer velfungerende leiesektor. Dette gir Leieboerforeningen en god plattform for å spille inn ideer og politiske standpunkter basert på våre medlemmers erfaringer. Samtidig må vi erkjenne at det tar lang tid å få gjennomført konkrete endringer som gavner leieboere i hverdagen.

Oslo kommune har gjennom en rekke år tatt ut utbytte i størrelsesorden 30-40 prosent fra det kommunale foretaket Boligbygg. Dette har bidratt til et omfattende vedlikeholdsetterslep i de kommunale boligene. Å fjerne dette konsernbidraget har vært en av Leieboerforeningens viktigste boligpolitiske kampsaker i Oslo i mange år. I 2017 gjennomførte kommunen en ny vurdering, og i bystyrets budsjettbehandling av kommunebudsjettet for 2018, ble det vedtatt å kutte konsernbidraget med 50 mill. kr i 2018 og 50 mill. kr i 2019. Leieboerforeningen anser dette som en viktig delseier i kampen for å fjerne utbyttepraksisen frem til vedlikeholdsetterslepet er fjernet.

Samtidig har vi jobbet politisk for at byrådet i Oslo skal føre en mer aktiv politikk overfor de kommunale boligene - og beboerne. Leieboerforeningens søkelys på den kommunale boligmassen har vært medvirkende til at det skal utarbeides en handlingsplan for kommunale boliger i Oslo og at det ble satt av 50 millioner til ulike bomiljøtiltak i den kommunale boligmassen i 2017. Midlene videreføres også i 2018. Leieboerforeningen har også fått en solid økning i driftsstøtten knyttet opp mot vårt arbeid i de kommunale eiendommene, noe vi anser som en anerkjennelse av vårt interessepolitiske og boligsosiale arbeid overfor beboere i kommunale utleieboliger i Oslo. I denne sammenheng jobber foreningen aktivt for å styrke beboernes mulighet for selv å jobbe interessepolitisk, blant annet gjennom prosjektet Sekretariat for kommunale gårdsstyrer.

Leieboerforeningen har som en av sine boligpolitiske målsettinger at det bør utvikles en mer profesjonell leiesektor i Norge. Som et ledd i dette arbeidet, har foreningen i flere år samarbeidet med blant annet Husbanken for at tilskuddsordningene rettet mot profesjonelle utleiere skal optimaliseres. Dette arbeidet har vi fortsatt med i 2017, blant annet gjennom innspill til ny forskrift om bruk av tilskudd, og gjennom deltakelse på Husbankens seminar for profesjonelle utleiere, der Leieboerforeningen holdt foredrag både om husleiekontrakt og om viktigheten av å legge til rette for reell beboermedvirkning og et godt bomiljø.

I 2017 ble revidert eierseksjonslov lagt fram for Stortinget. Foreningen har vært sterkt imot at kjøpsretten for leieboere skulle fjernes ved seksjonering av leiegårder. Det var flertall i fagkomiteen for å beholde denne, men ved avsluttende behandling i et samlet Stortinget fikk regjeringen likevel tilstrekkelig støtte for å fjerne den. Kjøpsrabatten til leieboere på 20 prosent av markedsverdi ble også fjernet. Av de politiske partiene var det bare SV som støttet Leieboerforeningen i å beholde denne rabatten. Sammen med Huseiernes Landsforbund foreslo vi også innskrenkninger i adgangen til korttidsutleie alla Airbnb. Regjeringen gikk imot dette, men Stortinget krevde at saken skulle opp til behandling på nytt.

Av andre politiske saker vi har jobbet aktivt med å fremme er utredning av nye ikke-kommersielle leieboliger, bedre statlig bostøtte, økt midler til innstallering av heis i eksisterende bebyggelse.

## Kontaktmøter

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

## Samarbeid med andre

Leieboerforeningen deltar i Samarbeidsforum, som er et landsdekkende nettverk av organisasjoner som jobber mot fattigdom og sosialt utenforskap i Norge. Gjennom det Kontaktutvalget møter representanter fra Samarbeidsforum representanter fra Regjeringen tre ganger i året. Samarbeidsforum og Kontaktutvalget administreres fra Batteriet / Kirkens Bymisjon.



Leieboerforeningen har i 2017 hatt en god dialog Selvaag Utleieboliger as, som driver langsiktig og profesjonell utleie av boliger i Oslo. Utleiebolig bygger nye utleieboliger med Husbankens grunnlån. Leieboerforeningen har inngått en avtale med selskapet om å starte opp et beboermedvirkningsprosjekt i en eiendom på Søndre Nordstrand i 2018.

Leieboerforeningen blir kontaktet av utleieselskaper som ønsker råd, veiledning og informasjon. Vi tolker dette slik at flere ønsker utleieselskaper har som mål å opptre som seriøse og profesjonelle utleiende. Leieboerforeningen kan bistå med en del råd og veiledning dersom vi er sikre på at dette er til leieboernes fordel.

Leieboerforeningen sitter med en representant i ressursgruppen «Bolig for velferd Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 - 2020». Som en del av denne strategien har det blitt lansert en omfattende informasjonsportal for kommuner og brukere - Veiviseren - bolig for velferd - og Leieboerforeningen har bidratt med en flere temaer og saker.

Leieboerforeningen er representert det sentrale brukerrådet til Velferdsetaten, Oslo kommune.

I 2017 har Leieboerforeningen innledet dialog/samarbeid med LO Oslo, Pensjonistforbundet og PIO - pårørendesenteret i Oslo.

Foreningen ble i 2017 medlem av Frivillighet Norge. Frivillighet Norge er et samarbeidsforum for frivillige organisasjoner i Norge. Frivillighet Norge har mer enn 300 organisasjoner som medlemmer som til sammen representerer over 50.000 lag og foreninger over hele landet.

Leieboerforeningen tok våren 2017 initiativ til å reetablere Nordisk leieboermøte. Her møtes leieboerforeningen i Helsinki, København, Stockholm og Oslo en til to ganger i året og drøfter nordisk og internasjonal boligpolitikk, trender, økonomi og finans, organisasjon og annet av felles interesse. Første møte var i Stockholm og møtene vil bli videreført.

## 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:

- Tilskudd til utleieboliger, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Felles boligstrategi 2017 Boligbygg og bydel Sagene, Sagene bydel
- NOU 2017: 6: Offentlig støtte til barnefamilie, Barne- og likestillingsdepartementet
- Innspill til kunnskapsgrunnlag for ny rusmelding, Oslo kommune
- Revidering av eierseksjonsloven, juristbetenking til Stortingets kommunal- og forvaltningskomite.
- Fellesuttalelse om TEK17, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Boligbehovsplanen for Oslo kommune 2017 - 2020, Oslo kommune, helse- og sosialkomiteen
- Valg av representanter til Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus
- Avtale om tildeling/tilvisning av utleiebolig(er) til vanskeligstilte på boligmarkedet, Husbanken

Leieboerforeningen har avholdt deputasjoner/høring for:

- Oslo kommune, helse- og sosialkomiteen og byutviklingskomiteen i forbindelse med 2018-budsjettet for Oslo kommune
- Stortingets kommunal- og forvaltningskomite i forbindelse med 2018-statsbudsjettet
- Stortingets kommunal- og forvaltningskomite, i forbindelse med revisjon av eierseksjonsloven.

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
- SmartCity, nettverksgruppe byutvikling og bysamfunn
- Tøyenrådet
- Balanserte boligkvalitetsprogram, Plan- og bygningskontoret, Oslo kommune
- Arbeidsgruppen for boligutvikling og sosial bærekraft - bydel Gamle Oslo / Områdeløft Tøyen

## Annen utadrettet virksomhet

### Nyhetsbrev, nettsider og sosiale medier

Leieboerforeningen sendte i 2017 ut fem elektroniske nyhetsbrev til medlemmer og andre som abonnerer (4800 mottakere) på dette. På foreningens nettsider la vi ut 50 nyhetsartikler, samt flere andre artikler om jus og annen informasjon for medlemmene.

Leieboerforeningen hjemmesider [www.leieboerforeningen.no](http://www.leieboerforeningen.no) har i 2017 hatt 743 000 unike besøkende, og antall sidevisninger er 4,2 millioner. Den voldsomme økningen i trafikken må først og fremst tilskrives at Leieboerforeningen har fått status som ideell organisasjon hos Google, noe som igjen innebærer at foreningen kan annonsere gratis via google ADS.

Leieboerforeningen har en egen Facebook-profil med nesten 1 600 følgere. Det publiseres nesten daglig nye saker - totalt 322 i 2017. Disse ble vist mer enn 360 000 ganger. Det er mer effektivt og enklere for foreningen og være raskt ute med aktuelle saker og meldinger på Facebook og vi har derfor prioritert denne mediekanalen til fordel for nyhetssaker på vår egen nettside. På Twitter har Leieboerforeningen i underkant av 1 300 følgere.

Leieboerforeningen intervjuet og lagde video med representanter for alle de politiske partiene og Rødt før stortingsvalget høsten 2017. I tillegg har foreningen produsert noen korte videofilmer - totalt 13 stykker.

## Medlemssituasjonen

Medlemmer	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Inngang 1. jan.	3 656	3 698	3 673	3 367	3 341	3 460
Ant. nye medlemmer	1 275	1 158	1 142	1 283	1 016	948
Ant utmeldte medl.	-486	-737	-708	-638	-443	-358
Slettede medl.	-420	-414	-376	-339	-547	-709
Annet*	-84	-49	-33			
<b>Netto 31.12</b>	<b>3 941</b>	<b>3 656</b>	<b>3 698</b>	<b>3 673</b>	<b>3 367</b>	<b>3 341</b>

(\*dubletter, nyinmeldte, ikke betalte/forfalte mv pr 31.12)

Foreningen hadde ved inngangen til 2017 totalt 3 656 medlemmer. I løpet av året fikk vi 1 275 nye medlemmer som er en økning på 10 prosent sammenliknet med året før. Medlemmer som ikke har betalt kontingent de to siste årene, slettes. I 2017 ble 420 medlemmer slettet. I tillegg meldte 486 medlemmer seg ut i løpet av året, noe som er lavere enn de foregående årene. Netto antall medlemmer pr 1.1.2018 var 3 941 - som innebærer en økning på 285 medlemmer.

Mange melder seg inn for å få bistand i en konkret sak, og ønsker ikke medlemskap utover å få løst den aktuelle tvisten. Mange som melder seg ut oppgir kjøp av egen bolig som grunn.

Sju kommunale gårder i Oslo har etablert gårdsmedlemsskap i Leieboerforeningen. Dette omfatter om lag 250 boliger. Det er lagt til rette for fem nye gårdsmedlemskap i 2018, hvorav en i en privat utleieeiendom.

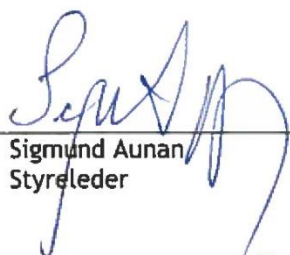
## International Union of Tenants

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 utgir magasinet Global Tenant og er ansvarlige for nettstedet [www.iut.nu](http://www.iut.nu) som inneholder omfattende informasjon om boligsektoren i medlemslandene og aktuelle boligpolitiske spørsmål. Leieboerforeningen deltok i 2017 på to styremøter, ett i Brussel og ett i Gøteborg.

## Planlagte satsingsområder i 2018

- Gjennomgå og vurdere endringer i juridiske rådgivning og andre medlemstilbud
- Gjennomføre flere husleierettskurs for medlemmer og brukerorganisasjoner
- Utvikle en verktøykasse for bomiljøarbeid og beboermedvirkning i utleieeiendommer
- Utvikle en bo-opplevelsesindeks for boopplevelse i utleieeiendommer
- Økt personvern og datasikkerhet i henhold til forordningen General Data Protection Regulation (GDPR)

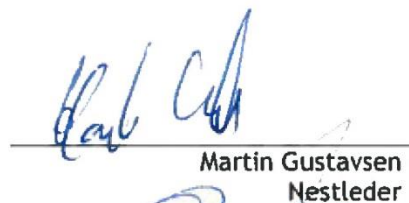
Oslo, 31.12.2017 / 21.03.2018  
I styret for Leieboerforeningen



Sigmund Aunan  
Styreleder



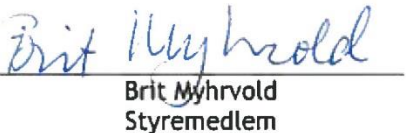
Eirinn Landgren  
Nestleder



Martin Gustavsen  
Nestleder



Therese Ustvedt  
Styremedlem



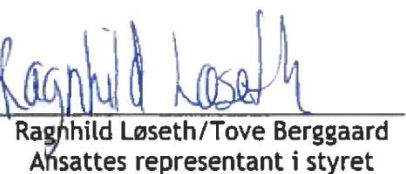
Brit Myhrvold  
Styremedlem



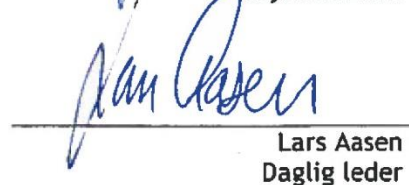
Dag-Rune Zachariassen Vollen  
Styremedlem



Tore Hansen  
Styremedlem



Ragnhild Løseth/Tove Berggaard  
Ansattes representant i styret



Lars Aasen  
Daglig leder

# Resultatregnskap for 2017

## LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2017	2016
Salgsinntekt	10	5 547 435	5 798 012
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 547 435</b>	<b>5 798 012</b>
Lønnskostnad	1, 2, 3	(3 695 473)	(4 044 695)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	(3 648)	(10 209)
Annen driftskostnad	4, 11	(1 493 671)	(1 474 401)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(5 192 793)</b>	<b>(5 529 305)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 642</b>	<b>268 707</b>
Annen renteinntekt		8 748	4 973
Annen finansinntekt		983	2 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 731</b>	<b>7 048</b>
Annen rentekostnad		(456)	(654)
Annen finanskostnad		(30)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(486)</b>	<b>(654)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 246</b>	<b>6 393</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>363 888</b>	<b>275 101</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>363 888</b>	<b>275 101</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>363 888</b>	<b>275 101</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	12	363 888	275 101
<b>Sum</b>		<b>363 888</b>	<b>275 101</b>

# Balanse pr. 31. desember 2017

## LEIEBOERFORENINGEN

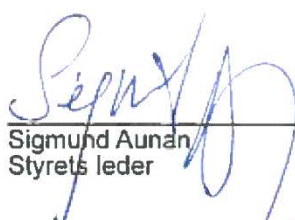
	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	<u>0</u>	<u>3 648</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3 648</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3 648</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	121 044	245 783
Andre fordringer		87 525	150 191
<b>Sum fordringer</b>		<u><b>208 568</b></u>	<u><b>395 975</b></u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	<u>2 348 154</u>	<u>1 292 466</u>
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<u><b>2 348 154</b></u>	<u><b>1 292 466</b></u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u><b>2 556 722</b></u>	<u><b>1 688 440</b></u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>2 556 722</b></u>	<u><b>1 692 089</b></u>

# Balanse pr. 31. desember 2017

## LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 139 911	776 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 139 911</b>	<b>776 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>1 139 911</b>	<b>776 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		227 881	148 690
Skyldige offentlige avgifter		193 866	214 576
Annen kortsiktig gjeld		995 064	552 799
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 416 811</b>	<b>916 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 416 811</b>	<b>916 066</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 556 722</b>	<b>1 692 089</b>

Oslo, 21. mars 2018



Sigmund Aunan  
Styrets leder



Martin Gustavsen  
Nestleder



Eirinn Landgren  
Nestleder



Therese Ustvedt  
Styremedlem



Brit Myhrvold  
Styremedlem



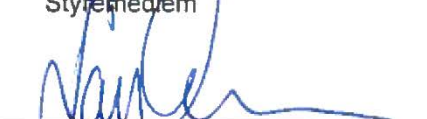
Dag Rune Zachariassen Vollen  
Styremedlem



Tore Hansen  
Styremedlem



Ragnhild Løseth/ Tove Berggaard  
Styremedlem



Lars Aasen  
Daglig leder

# Noter 2017

## 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% 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 regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.



## Note 1 - Lønnskostnader etc

<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lønn	2 963 625	3 242 589
Arbeidsgiveravgift	447 508	486 013
Pensjonskostnader	210 191	259 322
Andre relaterte ytelser / Refusjoner	74 149	56 770
<b>Sum</b>	<b>3 695 473</b>	<b>4 044 694</b>

Foretaket har sysselsatt 8 årsverk i regnskapsåret.

## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

## Note 3 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer Type

<b>ytelse</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	675 977	0
Pensjonskostnader	83 740	0
Annen godtgjørelse	0	0

## Note 4 - Revisjon

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 46 620. Honorar for annen bistand utgjør kr 15 000.

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

### Spesifikasjon varige driftsmidler

	Inventar	Oppussing lokaler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	43 561	51 045	94 606
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2017</b>	<b>43 561</b>	<b>51 045</b>	<b>94 606</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2017	(43 561)	(47 397)	(90 958)
Akkumulerte avskr. 31.12.2017	(43 561)	(51 045)	(94 060)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	3 648	3 648
Økonomisk levetid	3 År	5 År	
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	

## Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	1 652	28 269
+/- Permanente forskjeller	11 036	20
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(12 688)	(28 290)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 - 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:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 759 996)	(4 747 308)	(12 688)
Netto forskjeller	(4 759 995)	(4 747 308)	(12 688)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	4 759 995	4 747 308	12 688
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 091 881

## Note 8 - Kundefordringer

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

<b>Spesifikasjon kundefordringer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kundefordringer til pålydende	161 044	285 783
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(40 000)	(40 000)
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>121 044</b>	<b>245 783</b>

## Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 105 371. I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr 65 554. Skyldig skattetrekk er kr 99 028.

## Note 10 - Driftsinntekter

<b>Spesifikasjon av andre driftsinntekter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kontingenter	1 103 042	1 063 329
Driftsbevilgninger	2 900 000	2 070 000
Andre prosjektinntekter	637 000	1 398 500
Saksførselsinntekter	847 796	996 066
Salgs- og andre driftsinntekter	59 597	270 117
<b>Sum</b>	<b>5 547 435</b>	<b>5 798 012</b>

### Prosjektinntekter spesifisert

Sosiale samarbeidsavtaler	300 000	300 000
Vel 1	230 000	
Nasjonalorganisering	0	0
Husbanken prosjekt Stovner	0	410 000
Husbanken prosjekt OPS	0	0
Husbanken prosjekt Prosjekt rådgivning kommuner	0	600 000
Øvrige prosjektmidler	107 000	88 500
<b>Sum</b>	<b>637 000</b>	<b>1 398 500</b>

## Note 11 - Andre driftskostnader

<b>Spesifikasjon av andre driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kostnad lokaler	454 837	413 922
Regnskap- og revisjonshonorar	221 689	196 813
Andre konsulenttenester	53 823	110 064
Tap på fordringer	77 297	46 731
Andre kostnader	686 025	706 871
<b>Sum</b>	<b>1 493 671</b>	<b>1 474 401</b>

## Note 12 - Egenkapital

<b>Spesifikasjon egenkapital</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2017	776 023	776 023
Årets resultat	363 888	363 888
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>1 139 911</b>	<b>1 139 911</b>