



Årsregnskap 2024 Leieboerforeningen

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 970 015 868

20
24

beretning regnskap 2024

LEIEBOERFORENINGEN

| BORGATA 2B | 0650 OSLO | 24 14 91 00 | lbf@lbf.no | www.leieboerforeningen.no |

Sammendrag

Leieboerforeningen er en uavhengig medlems- og interesseorganisasjon stiftet i 1933. Formålet er å ivareta leieboernes interesser overfor utleiery og myndigheter. Medlemmer har rett til personlig husleiejuridisk bistand. I tillegg jobber foreningen spesielt med økonomisk vanskeligstilte og sårbare leieboere. Foreningen hadde ved utgangen av 2024 6.150 medlemmer over hele landet og totalt 15 ansatte samt frivillige.

I 2024 saksbehandlet vår juridisk avdeling i underkant av 2.500 saker og førte 18 advokatoppdrag for medlemmene. Foreningen gir også juridisk rådgivning til ulike samarbeidspartnere som er i kontakt med leieboere, som NAV, JURK, Jussbuss, Ung Rettshjelp, Caritas, Gatejuristen, ung.no, Econa med flere.

Leieboerforeningen er engasjert i ulike prosjekter med ekstern finansiering. Det mest omfattende er drift av lokallag for kommunale leieboere i Oslo (LkL) hvor Oslo kommune ga et tilskudd på 1 mill. i 2024. I tillegg er vi med i ulike samarbeidsprosjekter uten ekstern finansiering, blant annet utviklingen av Boligmerke for leieboliger og kunnskapsinnhenting om ikke-kommersielle leieboliger.

Foreningen har gjennomført ulike arrangementer for å styrke medlemmenes tilhørighet og innflytelse i organisasjonen. Vi deltok med egen seksjon i 1. mai-toget i Oslo og markerte den internasjonale Leieboerdagen med nasjonal konferanse i oktober.

Foreningen jobber aktivt for å få en tydeligere og bedre politikk for leiesektoren. Myndighetene har de siste årene tatt grep som er i tråd med foreningens mål. I 2023 oppnevnte regjeringen et lovutvalg som skal komme med forslag til en ny husleielov. Leieboerforeningen har hatt en representant i lovutvalget som overleverte NOU 2024: 19 Ny boligleielov til daværende kommunal- og distriktsminister Erling Sande høsten 2024.

Leieboerforeningen mener det er behov for en ikke-kommersiell leiesektor, og vi samarbeider med andre organisasjoner for å fremme realiserbare modeller som skal kunne prøves ut.

I 2024 leverte vi inn 13 høringsuttalelser, deltok på to budsjettøringer og var representert i mange ulike råd og utvalg.

Utfordringer i leiesektoren er en gjenganger i nyhetsbildet. I 2024 har særlig økningen i husleiene og få tilgjengelige leieboliger vært mye i nyhetsbildet. Leieboerforeningen kommenterer ofte som leie-eksperter, men vi produserer også kronikker og debattinnlegg, deltar i radio- og TV-innslag, og tilbyr informasjon og bakgrunnsstoff til journalister. Våre nettsider har årlig om lag 50.000 brukere, vi er aktive på Facebook og Instagram og sender ut nyhetsbrev en gang pr måned.

Regnskapet for 2024 viser samlede inntekter på 9,05 mill. Driftsstøtte fra stat og kommune var på totalt 4,2 millioner. Driftskostnadene var på 8,73 millioner hvorav lønnskostnader utgjorde 6,40 millioner. Egenkapitalen ved inngangen til 2025 var 3,42 millioner kroner.

Innhold styrets beretning og regnskap 2024

Sammendrag.....	1
Styret	4
Økonomi	4
Personale	5
Organisasjon	5
Hovedinnsatsområder	6
Juridisk rådgivning til medlemmer	6
Prosjektvirksomhet.....	11
Høringsuttalelser, representasjon mv.	13
Presse/media	14
Annen utadrettet virksomhet.....	14
Medlemssituasjonen	14
Fokusområder 2025.....	15

Styrets beretning for 2024

Leieboerforeningen er en ikke-kommersiell og partipolitisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon for leieboere, stiftet i 1933. Foreningen skal arbeide for en helhetlig boligpolitikk som sikrer alle leieboere en trygg og god bolig i et godt bomiljø og med akseptable bokostnader. Vi jobber for at boligpolitikken skal gi den enkelte et reelt valg mellom å eie eller å leie bolig og ta hensyn til den enkeltes behov. Foreningen tilbyr medlemmene juridisk bistand slik at deres rettssikkerhet som leieboere blir ivaretatt. I tillegg jobber foreningen boligsosialt rettet inn mot økonomisk vanskeligstilte og sårbare leieboere.

I samarbeid med offentlige og private aktører med kompetanse på leie, fyller Leieboerforeningen 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 debatten. Foreningen jobber for å øke organiseringen blant leieboere over hele landet.

I juni 2024 ansatte styret Anne-Rita Anddal som ny daglig leder. Anddal har jobbet i foreningen siden 2015 i ulike posisjoner og hun kjenner foreningen svært godt. Tidligere daglig leder Lars Aasen ønsket selv å fratre. Aasen jobber som kontorleder med ansvar for administrasjon og noen prosjekter. Han går inn i redusert stilling i 2025 fram til han går av i 2027.

Foreningens medarbeidere har kompetanse innenfor ulike fagområder som husleierett, sosialrett, boligsosialt arbeid, samfunnsgeografi, prosjektledelse og politikk. Foreningen jobber tverrfaglig og samarbeider med nasjonale og lokale myndigheter, politikere, organisasjoner, forskningsinstitutter, universiteter, fagbevegelse, sosiale entreprenører og ulike nettverksgrupper.

Foreningen bistår medlemmene i enkeltsaker, bistår vanskeligstilte leieboere boligsosialt og gjennomfører medvirkningsbasert bomiljøarbeid i kommunale og private utleieboliger. Foreningen utvikler verktøy og modeller for medvirkning og bokvalitet, og vi underviser i bomiljøarbeid og beboermedvirkning på bachelor- og masternivå. Vi har i 2024 fortsatt arbeidet med å utvikle en ny modell for ikke-kommersielle utleieboliger.

Leieboerforeningen var representert i det regjeringsoppnevnte husleielovutvalget som skal la frem forslag til ny husleielov i 2024.

Det er en vedvarende høy etterspørsel etter Leieboerforeningens juridiske rådgivning. Det er ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i leiesektoren. Kraftig vekst i leiepriser, sammen med høye strømpriser og matpriser er svært krevende for mange av våre medlemmer.

Foreningen fikk 2.216 nye medlemmer i 2024. Det høye antallet nye medlemmer innebærer et stort og vedvarende press på vår juridiske avdeling. Foreningen har ansatt flere juridiske konsulenter til saksbehandling. Situasjonen var likevel så presset at foreningen valgte å innføre inntaksstopp for nye medlemmer i tre uker i november/desember da det på dette tidspunktet var 3 ukers ventetid for medlemmene å få svar på henvendelser. Vi satte inn alt vi hadde av ressurser for å komme a jour og i midten av desember åpnet vi igjen for nye medlemmer. Styret har på grunn av det høye antallet henvendelser vedtatt å øke bemanning på juridisk avdeling ytterligere.

Våre to advokater bistår også medlemmer, og svarer i tillegg på henvendelser fra andre organisasjoner, myndigheter, media med flere. Advokatene er også knyttet opp mot prosjektene Leieboerforeningen jobber med, og i 2024 har de satt av betydelig ressurser i arbeidet med ny å utarbeide ny husleielov.

Det totale antall medlemmer ved utgangen av 2024 var 6.149. Dette er 12 prosent flere enn året før.

2024 har vært et år med høy aktivitet og med stor oppmerksomhet om leieboligpolitikk. Foreningen har gjennomført flere arrangementer for å styrke medlemmenes tilhørighet og innflytelse i organisasjonen. Driftsstøtten fra Oslo kommune og Husbanken gjør at vi kan delta i prosjekter uten ekstern finansiering.

Foreningen leier kontorlokaler av forskningsstiftelsen Fafo på Grønland i Oslo. Lokalene er godt tilpasset vår virksomhet og ligger i nærheten av flere av våre brukergrupper. Dette har bidratt til at vi er i kontakt med medlemmene i større grad enn tidligere og vi arrangerer formelle og uformelle arrangementer på Fafo.

Styret

Styret har i 2024 hatt syv styremøter og behandlet 51 saker. Styret har et arbeidsutvalg (AU) som følger den løpende driften og forbereder saker til styret. AU består av styreleder, to nestledere, ansattes representant og daglig leder. AU har i 2024 hatt 8 møter.

Etter årsmøtet 7. mai 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Funksjon	Valgt for periode
Martin Gustavsen	Styreleder	2023 – 25
Viktor Bugge	Nestleder 1	2023 – 25
Hajar Ben Hammou	Nestleder 2	2024 – 26
Arild Eriksen	Medlem	2023 – 25
Harald August Nissen	Medlem	2024 – 26
Halvard H. Skarpmoen	Medlem	2024 – 26
Oline Sæther	Medlem	2024 – 26
Albert Andersen Øydvin	Medlem	(velges av ansatte)
Marie Storli	Vara	2024 – 25
Lotte Bruun	Vara	2024 – 25
Katrine Mauseth Woll	Vara	2024 – 25
Justyna Marciniak	Vara	2024 – 25
Merita Fjetland	Vara	2024 – 25

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et samlet overskudd på driften med 471.893 kroner mot 174.860 kroner året før. Totale inntekter i 2024 var på 9,05 millioner.

Kontingentinntektene er økt med 200.000 kroner sammenliknet med fjoråret. Dette henger sammen med at prisen på medlemskap ble økt noe, mange nye medlemmer og en mer effektiv innkreving av kontingenter. Salærinntekter fra advokatvirksomheten var på 418.200 kroner som er i om lag 235.000 mer enn året før.

Leieboerforeningen hadde i 2024 prosjekterrelaterte inntekter på 2,38 millioner som er noe mer enn året før. Leieboerforeningen mottok i 2024 driftsstøtte fra staten på 1,5 millioner og fra Oslo kommune på 2,7 millioner.

Totale driftskostnader i 2023 var på 8,72 millioner. Av dette utgjorde lønnskostnader 6,39 millioner. Andre driftskostnader utgjorde 2,3 millioner.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved inngangen til år 2025 hadde eiendeler til en verdi av 4,69 mill. kroner og en gjeld på 1,27 mill. kroner. Med driftsoverskuddet i 2025 på kr 471.893 ,kroner var den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2025 på kroner 3,42 mot 2,95 millioner kroner året før.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. For å dokumentere at de offentlige tilskuddene ikke kommer i konflikt med forbudet om ulovlig statsstøtte, utarbeides det separate regnskap for foreningens ideelle (LbF-ideell) og næringsmessige virksomhet (LbF-adv.). De samlede inntekter for advokatene i LbF adv. var 1,65

millioner, som ga et overskudd på advokatvirksomheten med kroner 106.145. LbF-ideell hadde et overskudd på kroner 365.748 slik det framkommer av note 1 i regnskapet.

Oslo kommune som har innvilget driftstilskudd til foreningen i 2024, har rett til å kreve tilbake en forholdsmessig andel av overskuddet, alternativt kan Leieboerforeningen søke om at beløpet overføres til neste års drift. Kommunens andel av overskuddet er estimert til 36 % eller kr 131.700. Leieboerforeningen vil gå i dialog med kommunen om hvordan dette skal løses.

Personale

Leieboerforeningen hadde 31.12.24 ansatt én daglig leder, to advokater, én kontorleder, én medlemsansvarlig, én prosjektleder, syv studentmedarbeidere/juridiske konsulenter og en bomiljøarbeider. Fem av stillingene var 100 prosent, én var 80 prosent. De øvrige deltidsstillingene varierte fra 20 til 40 prosent. Totalt hadde foreningen nærmere åtte årsverk gjennom 2024.

I 2024 har foreningen ikke hatt egne frivillige medarbeidere, men en rekke medlemmer har bistått foreningen frivillig, blant annet med å utvikle en modell for lokallagsarbeid, under medlemsarrangement og i lokallagene. I tillegg utfører tillitsvalgte i Leieboerforeningens styre og tillitsvalgte i de kommunale gårdsstyrene i Oslo et betydelig arbeid. Den samlede frivillige innsatsen utgjør om lag to årsverk.

Leieboerforeningen har et godt arbeidsmiljø og lavt langtidssykefravær.

Organisasjon

Foreningens oppgaver er å

- Arbeide boligpolitisk for å sikre gode og stabile økonomiske og politiske rammevilkår for leieboere
- Arbeide rettspolitisk for å sikre gode juridiske rammevilkår for leieboere
- Arbeide juridisk for å sikre at leieboerens rettigheter ivaretas
- Arbeide boligsosialt for å sikre medvirkning og gode bomiljø for leieboere

Boligpolitisk jobber foreningen for et mer velfungerende leiemarked for alle. Det innebærer blant annet at vi fremmer egne saker og uttaler oss om saker fremmet av andre. Vi deltar i høringer og deputasjoner, vi leverer uttalelser, arrangerer og deltar i debattmøter, løfter frem saker i media og har regelmessige møter med representanter for storting, regjering, kommuner og interesse-organisasjoner/aktører innenfor boligsektoren.

I 2024 har vi lagt ned betydelige ressurser gjennom forberedelse og deltakelse i forbindelse med husleielovutvalget. Leieboerforeningen har også invitert medlemmer på innspillsmøte og har hatt dialog med organisasjoner som ikke er representert i lovutvalget.

Den mest omfattende oppgaven for Leieboerforeningen er å tilby medlemmene juridisk rådgivning og bistand. Våre advokater og juridiske konsulenter jobber bredt med husleieretten og tilstøtende rettsområder, og foreningen har høy kunnskap om fagfeltet. Dette sikrer at leieboernes rettsvern blir godt ivaretatt i henhold til gjeldende regelverk.

Foreningen jobber boligsosialt med sårbare husholdninger og bomiljøer i kommunale og private boliger, hovedsakelig i Oslo. Arbeidet legger vekt på medvirkning på individ- og systemnivå som har gitt gode resultater.

Foreningens særskilte og brede kompetanse gjør at vi kan påta oss ulike typer prosjektoppdrag og utredninger. Foreningen har utviklet et solid og variert fagmiljø som har styrket foreningens posisjon og troverdighet, og som gjør at foreningen har større gjennomslagskraft enn medlems-tallet tilsier.

Leieboerforeningen jobber for å hindre alle former for diskriminering i boligsektoren. Det er vår oppfatning at diskriminering er mer utbredt enn de relativt få sakene foreningen får kjennskap til.

Medlemskontingenten fra medlemmene dekker ikke kostnadene til juridisk bistand til medlemmene. Det er heller ikke realistisk å forvente at medlemmene skal kunne dekke det den juridiske innsatsen koster. Foreningen er derfor avhengig av offentlig driftsstøtte. Fra staten (Husbanken) mottok vi i underkant av 1,5 millioner og fra Oslo kommune (Velferdsetaten) mottok vi 2,7 millioner kroner i driftstilskudd.

Hovedinnsatsområder

Juridisk rådgivning til medlemmer

Leieboerforeningens viktigste innsatsområde er å yte juridiske tjenester til foreningens medlemmer og avtalepartnere innenfor boligrett, herunder husleierett, borettslagrett, eierseksjonsrett og kontraktsrett. Foreningens jurister har særskilt kompetanse i husleierett, og de fleste henvendelsene fra medlemmer og avtalepartnere omhandler dette rettsområdet.

Det juridiske tilbudet kan deles i fire:

1. Juridisk rådgivning til foreningens medlemmer
2. Juridisk rådgivning til foreningens samarbeidspartnere
3. Prosjekter
4. Advokatbistand

1. Juridisk rådgivning til foreningens medlemmer

Med unntak av Basis-medlemmer har alle medlemmene rett til rådgivning fra foreningens juridiske konsulenter og advokater.

Rådgivningen gis av foreningens juridiske avdeling, som består av seks til åtte juridiske konsulenter og to advokater. Konsulentene er viderekomne jusstudenter, flere med erfaring i husleierett fra arbeid i studentdrevne eller frivillige rettshjelptiltak som JURK, Jussbuss og Gatejuristen. Konsulentene jobber tett opp mot foreningens advokater og får god oppfølging.

Henvendelsene fra medlemmene fordeles mellom advokater og konsulenter avhengig av sakens alvorlighet. Saker som behandles av advokatene er:

- Oppsigelse- og utkastelsessaker
- Henvendelser fra næringsmedlemmer (næringsutleie)
- Henvendelser fra Econa-medlemmer
- Henvendelser fra kommunemedlemmer
- Tvister med store økonomiske verdier
- Saker som er under behandling i domstolene
- Alle saker innenfor andre rettsområder enn husleierett

De fleste medlemmene tar kontakt med foreningens konsulenter og advokater for å få juridisk veiledning i en juridisk tvist. Rådgivningen består av både juridiske og praktiske råd i saken, veiledning om medlemmets rettigheter og plikter, samt praktisk veiledning om hvordan medlemmet skal gå frem for å representere seg selv i best mulig grad. Veiledningen er konkret, og medlemmene får informasjon om hvordan en klage/tilsvar skal utformes, informasjon om og tolkning av lovbestemmelser, argumenter i saken samt forslag til konkrete formuleringer.

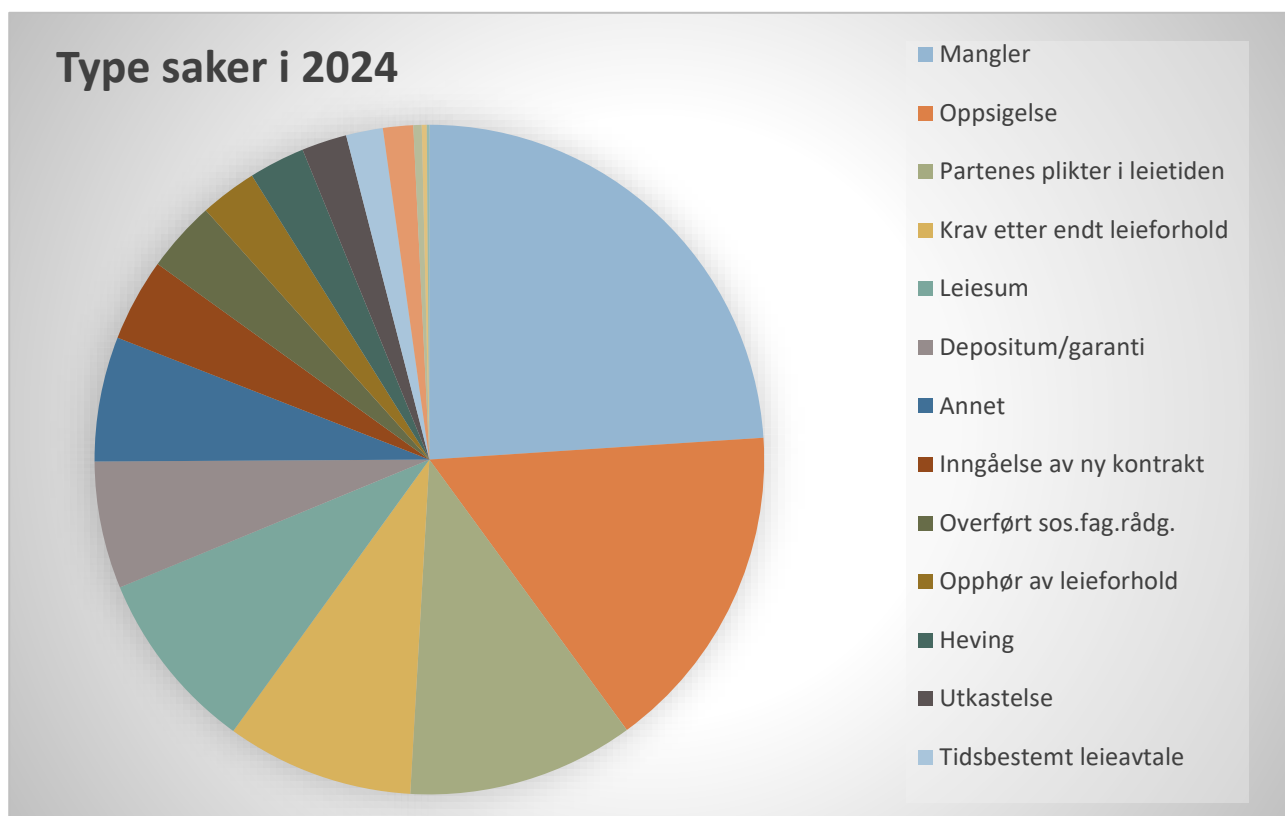
Rådgivningstjenesten er av typen «hjelp til selvhjelp» som innebærer at medlemmene ikke representeres overfor tredjepart, men får tett veiledning slik at medlemmene evner å representere seg selv. Kontakt med medlemmene skjer i hovedsak via telefon, epost og via foreningens egen saksbehandlermodul på hjemmesidene.

Foreningens veiledningstjeneste er unik. Prisene på juridiske tjenester i det private markedet er høye, og det er per i dag ikke mulig å finne et tilsvarende rimelig juridisk tilbud som det vi tilbyr våre medlemmer.

Sakstyper: I 2024 ble det registrert inn totalt 2.475 saker. Det er registrert flest saker innenfor kategoriene «mangler» og «oppsigelser».

Sakstype	Antall saker	Antall saker %
Mangler	593	24 %
Oppsigelse	396	16 %
Partenes plikter i leietiden	271	11 %
Krav etter endt leieforhold	224	9 %
Leiesum	218	9 %
Depositum/garanti	152	6 %
Annet	149	6 %
Inngåelse av ny kontrakt	99	4 %
Overført sos.fag.rådg.	85	3 %
Opphør av leieforhold	68	3 %
Heving	67	3 %
Utkastelse	54	2 %
Tidsbestemt leieavtale	44	2 %
Fremleie/husstandsutvidelse/personskifte	36	1 %
Overtakelse	10	-
Ikke-sak	6	-
Særregulerte leieforhold	3	-
Totalsum	2.475	100 %

I et kakediagram ser fordelingen slik ut:



I de 2.475 sakene er det totalt registrert 11.535 loggføringer/noteringer.

Sammenlignet med tidligere år, ser den samlede saksmengden slik ut:

	2024	2023	2022
Antall saker	2.475	2.324	2.105
Antall klienter	1.993	1.880	1.772
Antall loggføringer*	11.535	11.049	10.049

Det er økning i antall saker på 6 prosent fra året før. Svartiden på rådgivning økte fra i snitt 2-3 dager til i snitt 5-6 dager. Våre juridiske medarbeidere melder at saker er mer omfattende og komplekse enn tidligere. Etter sommeren økte saksmengden i tillegg kraftig og i november var ventetiden for å få bistand opp mot 3 uker. Foreningen valgte da å innføre en midlertidig inntaksstopp på 3 uker for å sikre at alle medlemmer fikk bistand. Dette var dramatisk og ikke en situasjon foreningen uten grundig overveielse. Det er likevel en stor utfordring for Leieboerforeningen at det er så voldsom vekst i antall nye medlemmer som trenger juridisk bistand. Flere medlemmer gir økte kontingentinntekter, men ikke tilstrekkelig til at vi kan utvide kapasiteten på juridisk avdeling tilsvarende.

Veiledningen i våre samarbeidsavtaler gis utelukkende av foreningens advokater. I 2024 har foreningen hatt samarbeidsavtaler med følgende:

- Econa
- Nav-kontorene i Oslo
- Kommunemedlemmer
- Ung.no / Unginfo
- Studentdrevne rettshjelptiltak: JURK og JUSSBUSS
- Caritas og Kirkens Bymisjon

Econa: Leieboerforeningen har en samarbeidsavtale med Econa som er en interesse- og arbeidstakerorganisasjon for økonomer. Avtalen innebærer inntil to timers advokatrådgivning til Econas student-medlemmer. I 2024 ble det gitt veiledning til 17 Econa-medlemmer og Econa sentralt betaler for advokatbistanden.

NAV-kontorene i Oslo og kommunemedlemmer: Leieboerforeningen har i over 30 år samarbeidet med Oslo kommune om juridisk rådgivning og kompetansebygging til ansatte i sosialtjenesten og andre kommunalt ansatte som jobber inn mot leiemarkedet.

Rådgivning og bistand skjer i hovedsak på telefon. Vi har opprettet en egen telefonlinje for brukerne, som har første prioritet. Kompetansebygging skjer gjennom spesialtilpassede kurs basert på de juridiske problemstillingene som målgruppene møter i arbeidshverdagen. Til vanlig arrangerer Leieboerforeningen to heldagskurs per år, og deltar på fagmøter i regi av bydelene.

I 2024 besvarte vi 323 henvendelser gjennom samarbeidsavtalen med NAV. Det ble gjennomført ett heldagskurs, seks fagmøter med forskjellige bydeler i Oslo, samt et møte med kommunens boligfremskaffere om arbeidet i husleielovutvalget med ny boligleielov.

Våler, Nes, Nordre Follo, Ullensaker, og Stord kommune har kommunemedlemskap i foreningen. Kommunemedlemskapet er bygget på samme modell som avtalen med NAV i Oslo, men med begrensninger i antall saker som det gis bistand i. Kommunemedlemmene kan også delta på kurs og andre arrangementer. I 2024 har vi deltatt på fagmøte hos Nes kommune.

Ung.no og UngInfo: Leieboerforeningen svarer på spørsmål på ung.no og Unginfo. Ung.no er en offentlig rådgivningstjeneste underlagt Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet. Vi har i 2024 besvart 386 henvendelser knyttet til bosituasjon for ungdom i regi av ung.no. UngInfo er drevet av barne- og ungdomsorganisasjonene i Oslo (UngOrg). For Unginfo er det besvart 3 henvendelser. Rådgivningen er frivillig og skjer uten godtgjørelse.

Andre rettshjelptiltak: Jussbuss og JURK er studentdrevne rettshjelptiltak som gir gratis juridisk rådgivning innenfor ulike rettsområder. Leieboerforeningens advokater har påtatt seg ansvaret for å veilede studentene som jobber i rettshjelptiltakene når de møter på komplekse husleierettslige problemstillinger, samt kurse studentene. JUSSBUSS og JURK har i tråd med dette også deltatt på Leieboerforeningens kurs for egne juridiske konsulenter/studentmedarbeidere i husleierett. Rådgivningen er frivillig og skjer uten godtgjørelse. Bistand til Jussbuss og JURK har fram til 2024 vært uformell. Sommeren 2024 inngikk Leieboerforeningen en formell samarbeidsavtale med de to rettshjelptiltakene, samt Caritas og Kirkens Bymisjon sine rettshjelptiltak Gatejuristen, Rettshjelpssentralen og Ung Rettshjelp. Avtalen gir verdifull kompetanse til frivillige og ansatte i rettshjelptiltakene, og det gir Leieboerforeningen en mulighet til indirekte å bistå sårbare leieboere som av ulike grunner ikke blir medlem i foreningen – for eksempel på grunn av språkbarrierer. Avtalen innebærer også et boligsosialt samarbeid og det arrangeres to heldags fagmøter med alle rettshjelptiltakene årlig.

2. Prosjekter

Leieboerforeningens advokater er involvert i flere av prosjektene foreningen til enhver tid jobber med. For en gjennomgang av prosjekter, se omtale under Prosjektvirksomhet nedenfor.

3. Advokatbistand

Foreningens advokater påtar seg advokatoppdrag for foreningens medlemmer.

Alle medlemmer har som en del av medlemskapet, rett til konsultasjon med advokat. I 2024 ble det registrert 857 timer med denne formen for advokatrådgivning mot 893 timer i 2023. Utover rådgivning som følger av medlemskapet, er advokatbistand en betalt tjeneste.

Advokatsalærene er kr. 2.000 kroner pr. time. Sammenlignet med salærsatsen i det private advokatmarkedet ellers er timeprisen lav. For klienter som har innboforsikring, dekker denne en vesentlig del av advokatkostnadene. Selv med forsikring eller fri rettshjelp er det mange som ikke har økonomi til å føre en rettssak, også selv om de trolig ville vunnet frem med sine krav.

Det er i tillegg mange av våre medlemmer som ønsker advokatbistand, som verken har innboforsikring eller inntekt eller formue til selv å betale for advokatbistanden. Selv om inntektsgrensen for å få fri rettshjelp nå har blitt økt, gjelder ordningen for en snever gruppe tvister. I tillegg til en grense for inntekt og formue, er fri rettshjelp begrenset til typer av tvister angitt i lov om fri rettshjelp. Loven åpnet tidligere for fri rettshjelp i

tvister om utleiers oppsigelse, men fordi Husleietvistutvalget (HTU) er å anse som et «etablert offentlig service- og rådgivningskontor», og nå er landsdekkende, får man ikke fri rettshjelp i tvister om oppsigelse etter husleieloven. Fri rettshjelp i husleietvister er nå begrenset til tvangsfravikelse etter utløpt oppsigelsestid, og i noen tilfeller tvangsfravikelse på annet grunnlag.

Leieboerforeningen kan føre saker basert på prinsippet «no cure – no pay». Dette innebærer at advokaten bare tar betalt dersom saken fører frem. For medlemmet innebærer dette en økonomisk garanti for at advokathjelpen vil lønne seg – en form for "vinnergaranti". Dersom medlemmet ikke vinner frem med sitt krav, vil advokathjelpen i utgangspunktet være gratis. I saker for tingretten er dette ikke risikofritt, da et tap ikke bare vil medføre at medlemmet må betale egne sakskostnader, men også hele eller deler av motpartens.

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

Tabellen under viser en oversikt over sakførselsinntekter de siste fire årene:

Sakførselsinntekter	2024	2023	2022
Sum	418.281	183.110	487.000

De fleste tvistene behandles og løses i Husleietvistutvalget. HTU er førsteinstansen i alle husleiesaker, etter at de ble landsdekkende i 2021. Tingretten kan være førsteinstans hvis den økonomiske verdien av kravene er store eller det gjelder ideelle verdier. Tingretten kan overprøve HTUs avgjørelser, men det er få saker som blir tatt videre til tingretten – delvis av økonomiske årsaker, og delvis fordi HTU jevnt over fatter gode avgjørelser. Utkastelsessakene behandles av namsmyndighetene ved namsmannen eller tingretten. Nedenfor er en oversikt over antall advokatoppdrag og hvor de har vært behandlet. Advokatoppdragene kan strekke seg over flere år, og derfor kan samme sak være behandlet i samme eller forskjellige instanser i samme og eller forskjellige år.

Rettslige tvister	2024	2023	2022
Husleietvistutvalget	5	5	8
Forliksrådet	1	0	2
Namsmyndighetene	1	3	3
Tingretten	7	4	4
Andre oppdrag	4	3	9
Sum	18	15	26

Foreningens advokater påtar seg oppdrag også utover de tvistene som er under behandling i ovennevnte instanser. Mange saker blir løst utenrettslig ved enighet mellom partene før tvisten når domstolsapparatet. I saker hvor det omtvistede beløp ikke er så høyt, lønner det seg å løse saken raskt og uten å involvere domstolsapparatet. I domstolen kan advokatkostnadene bli betydelige, og tvisten kan dras ut i tid. Det er alltid best om partene kan enes om en løsning og Leieboerforeningens advokater har som et overordnet mål å løse saken på et tidligst mulig nivå.

Vi har i 2024 sett en liten økning i antallet advokatoppdrag sammenlignet med i 2023. Antallet advokatoppdrag er dog fortsatt betydelig lavere enn i foregående år. Både evne og vilje til å betale er avgjørende vurderingstemaer for medlemmer som ønsker å bli representert ved advokat. Mange av våre medlemmer er i tvister om relativt lave summer, og er i en økonomisk situasjon hvor de ganske enkelt ikke har råd til å la seg bistå av advokat, eller hvor advokatbistand ikke er regningssvarende selv om de vinner saken, heller ikke om de har forsikring som dekker brorparten av advokatkostnadene. De betydelige prisøkningene på varer, tjenester, og ikke minst bolig, gjør at mange av våre medlemmer har en enda mer presset økonomi enn tidligere. Det ovennevnte, sammenholdt med at vi krever forskuddsbetaling før vi inngår advokatoppdrag, er nok avgjørende årsaker til at vi har færre advokatoppdrag enn tidligere år. Fri rettshjelp og fri sakførsel har også blitt betydelig innstrammet gjennom begrensning av den type husleietvister som disse ordningene dekker. I tillegg så henviser

Statsforvalteren til at leieboere ikke er forutsatt å benytte seg av advokatbistand ved bruk av Husleietvistutvalget som avgjørelsesinstans. Dette har både rammet leieboere som trenger juridisk bistand og ikke alene informasjon om regelverket, og har i sin tur medført at Leieboerforeningens advokater heller ikke kan få dekket slik advokatbistand gjennom disse ordningene som før.

Prosjektvirksomhet

Leieboerforeningen har normalt ett eller flere prosjekter med ekstern finansiering. I tillegg kommer andre prosjekterelaterte oppdrag uten finansiering og som følger av at vi mottar driftsstøtte fra stat og kommune. De viktigste inntektsgivende prosjektene i 2024 var som følger:

Lokalavdeling for kommunale beboere (LkL): Prosjektet mottok 1 million kroner i støtte i 2024 fra Oslo kommune. LkL ble startet opp i 2021 og er en videreføring og oppskalering av foreningens arbeid med å organisere leieboere i kommunale boliger. Medlemmene får tilgang til juridisk og boligsosial rådgivning samt medlemsarrangementer. Lokallaget skal bidra til at vanskeligstilte leieboere i kommunale gårder får økt sin samfunnsdeltakelse, og får kunnskap om lokaldemokratisk arbeid gjennom medlemskap i laget. I 2024 har prosjekt LkL blitt formalisert som et medlemsstyrt lokallag tilknyttet Leieboerforeningen.

I begynnelsen av juni reiste administrasjonen og medlemmer på studietur til Trondheim, og i november arrangerte lokallaget sin fjerde årlige beboerkonferanse. I 2024 deltok medlemmene i større grad i utforming og gjennomføring av konferansen, og var representert blant annet gjennom en arbeidsgruppe som deltok i planleggingen. Årets tema var kommunal boligsektor i den klassedelte byen, etter ønske fra arbeidsgruppen. Flere medlemmer deltok i en panelsamtale med politikere og forskere, og det nye styret i det medlemsstyrte lokallaget presenterte seg og sine planer for lokallaget framover, blant andre faglige bidrag og innlegg. Mange andre medlemmer bidro også med frivillig innsats under selve konferansen.

LkL har i hele 2024 hatt en prosjektansatt som har gitt sosialfaglig bistand til vanskeligstilte kommunale leieboere. Sosialfaglig bistand er arbeidskrevende, men både foreningen og medlemmer opplever tilbudet som viktig. Gjennom den sosialfaglige bistanden avdekkes systemutfordringer og systemfeil som rapporteres inn til den aktuelle kommunen, slik som manglende klarspråk ved utkastelser og oppsigelser – noe som svekker utsatte leieboeres rettsvern. Den sosialfaglige prosjektansatte har vært svært viktig for å levere et godt veiledningstilbud til LkLs medlemmer, da sakskomplekset for kommunale boligsektor ofte er mer komplisert, benytter flere regelverk, og krever tettere oppfølging enn det ordinær JB kan tilby. Uten en slik ansatt, og helst med mer tid enn det den ansatte har hatt til rådighet i 2024, vil veiledningstilbudet svekkes betraktelig. Lokallaget hadde ved utgangen av 2024 rundt 120 medlemmer.

Rådgivning NAV: Leieboerforeningens advokater har siden 1993 gitt juridisk rådgivning til NAV-kontorene i Oslo kommune. I tillegg til rådgivning holder foreningen kurs for ansatte i NAV. For dette arbeidet mottok foreningen 400.000 kroner fra Oslo kommune.

Leieboermedvirkning: For å få økt leieboermedvirkning må flere leieboere settes i stand til å medvirke og fylle disse nye rollene. Gjennom vår rapport Leiebuarmedverknad (2022) dokumenterte vi at både leieboere og utleiere trenger økt kompetanse om medvirkning. I 2023 og 2024 har Leieboerforeningen fått prosjekttilskudd fra Husbanken for å utvikle modulbasert kompetanseheving for leieboere i private og kommunale utleieboliger. Gjennom hele 2024 ble det arrangert kurs i medvirkning for leieboere både i Oslo, Trondheim og Bergen.

Leieboersamvirke: I september 2023 fikk Leieboerforeningen innvilget 300 000 i tilskudd til boligsosiale tiltak fra Husbanken, til utredning av prosjekt Leieboersamvirke. Tilskuddet skulle brukes til å videreutvikle modellen for leieboersamvirke, og utvikle en veileder for pilotering. Utredning, veileder og rapportering/regnskap ble levert i november 2024 og rapporten er tilgjengelig på Leieboerforeningens og Husbankens nettside. Fragment Arkitekter deltok i utarbeidelse av veileder for pilotering, både med innhold og illustrasjoner. I løpet av, og i etterkant av utredningen, har det vært stor interesse for modellen. Leieboersamvirke er Leieboerforeningens konkrete bidrag til en tredje boligsektor/allmenn boligsektormodell i Norge, og representerer en ny sjanse for utvikling av trygge, langsiktige ikke-kommersielle leieboliger.

Samarbeid med VID - Vitenskapelige høyskole: Leieboerforeningen har siden 2017 hatt en samarbeidsavtale med VID – vitenskapelige høyskole. Formålet med avtalen er at partene skal utvikle ny og praksisbasert kunnskap, kompetansehevende tiltak og forskning som vil bidra til å utvikle beboermedvirkning i boligsosialt arbeid. I 2024 har foreningen undervist i bomiljø, medvirkning og husleierett til studenter på bachelorkurset «Boligsosialt arbeid i partnerskap».

Leieboerforeningen har vært partner i masterkurset Beboermedvirkning, som gjennomføres hvert vårsemester. Foreningens bomiljøavdeling har bidratt med å utvikle kurset, og under kurset deltar Leieboerforeningen med undervisning og veiledning av studenter. Vi har også rekruttert inn leieboere som har undervist studentene. Sommeren 2024 vedtok VID å legge ned den boligsosiale utdanningen, tross gode tilbakemeldinger fra studenter og stigende søkertall. Leieboerforeningen ser på muligheter for å starte opp boligsosial utdanning sammen med andre utdanningsinstitusjoner.

Lokallagsmodellen: Leieboerforeningens styre har lenge hatt et mål om å styrke medlemsdemokratiet og å skape gode systemer for medlemsinvolvering. I fellesskap med medlemmer har administrasjonen og styret utviklet en modell for opprettelse av lokallag. Lokallagsmodellen ble vedtatt gjennom en vedtektsendring på årsmøte 2023. Modellen har blitt videreutviklet høsten 2023, og i løpet av 2024 har to lokallag blitt stiftet.

Medlemsinvolvering: Parallelt med lokallagsmodellen, har Leieboerforeningen styrket den uformelle medlemsinvolveringen. I 2024 har det blitt avholdt en rekke medlemsmøter og aktiviteter. Aktive medlemmer er en styrke for leieboerkampen, og foreningen har registrert at stadig flere leieboere ønsker å engasjere seg i foreningen.

Boligmerket: Leieboerforeningen er partner i et prosjekt kalt Boligmerket i samarbeid med organisasjonene Nedenfra, Pådriv og Norsk Eiendom. Prosjektgruppa har som mål å utforme et boligmerke som utleiende kan benytte for å si noe om standard og kvalitet på den konkrete boligen. Prosjektet har sin hovedfinansiering fra Husbanken. Leieboerforeningen deltar med arbeidsressurser. Målet er å ha klart en merkeordning i løpet av 2025.

Frivillige: I 2024 har Leieboerforeningen ikke hatt frivillige pensjonister grunnet manglende ressurser til rekruttering og oppfølging. Foreningen har likevel høy aktivitet blant frivillige, primært fra leieboere i kommunale boliger og andre medlemmer. Mange av beboerne Leieboerforeningen samarbeider med, legger ned en stor frivillig innsats gjennom arbeidet for sitt eget bomiljø, både ved å delta i gårdsstyrer i kommunale leiegårder, og ved å gjøre annen egeninnsats som vaktmestertjenester, vask og rydding av fellesarealer o.a. I 2024 har frivillige leieboere også gjort en stor innsats på Leieboerforeningens ulike arrangement, slik som i forkant av og under beboerkonferansen for kommunale leieboere i november, på leieboerdagen i oktober og på 1. mai. Lokallaget for leieboere i private utleieboliger har også gjennomført egne arrangement som boligpolitisk pub, samt skrevet høringssvar. Flere frivillige medlemmer har også bidratt med å utvikle lokallagsmodellen. Leieboerforeningen kan ikke gi beboerne økonomisk kompensasjon for sin innsats, men kompenserer beboere på andre vis, som deltakelse på studietur, sosiale samlinger, gavekort o.a.

IUT: Leieboerforeningen sitter i styret i den internasjonale Leieboerunionen IUT (International Union of Tenants – IUT). IUT ble stiftet i Zürich i 1926 og formålet er å ivareta og bedre leieboeres interesser. IUT har 72 medlemsorganisasjoner i 51 ulike land. IUT har kontor i Stockholm og 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 deltok på et fysisk og to digitale styremøter i IUT i 2024, og ble oppnevnt som jurymedlem i ERHIN Awards.

Nordisk samarbeid: De nordiske leieboerforeningene har tidligere hatt tett kontakt, men dette har over noen år vært nedprioritert til fordel for samarbeid i IUT. Det har lenge vært et ønske om å styrke dialogen mellom de nordiske foreningene. I 2024 ble det gjennomført to samlinger hvor den ene var fysisk i Oslo, og den andre var digital. Samlingene er nyttige og viktige for Leieboerforeningen.

Boligpolitisk aktivitet

Leieboerforeningen jobber målrettet for å få en tydeligere og bedre politikk for leiesektoren. Regjeringen har de siste årene tatt noen boligpolitiske grep og som er i tråd med foreningens målsetninger. Leieboerforeningen og Kommunal- og distriktsdepartementet har en særskilt samarbeidsavtale med mål om å øke kunnskapen om leiesektoren gjennom et forpliktende samarbeid. Våren 2024 la regjeringen fram en stortingsmelding om boligpolitikken og i ettertid har Husbanken fått en nasjonal fagrolle for leiemarkedet.

Leieboerforeningen startet i 2019 arbeidet for en ny husleielov, og etter et omfattende arbeid fikk vi sammen med Forbrukerrådet og LO i 2022 på plass et vedtak om at det skulle utformes ny husleielov. Lovutvalget ble oppnevnt våren 2023 og Leieboerforeningen utnevnte Lars Aasen som utvalgsmedlem. Lovutvalget la frem NOU-en Ny boligleielov høsten 2024. Leieboerforeningen har brukt store ressurser på dette arbeidet.

Andre prosjekter/arbeidsoppgaver

Det er økende oppmerksomhet om behovet for en allmenntilgjengelig eller ikke-kommersiell leiesektor, og foreningen har et bredt samarbeid med andre aktører for å jobbe for å fremme realiserbare modeller som kan prøves ut.

Leieboerforeningen har i 2024 deltatt i flere boligpolitiske debatter, blant annet på Arendalsuka, Dagsnytt 18 og Litteraturhuset. Sammen med våre medlemmer og støttespillere hadde vi seksjon på mellom 250 og 300 personer i 1. mai-toget i Oslo.

Den første mandagen i oktober markerte vi for tredje gang den internasjonale leieboerdagen med en nasjonal leieboerkonferanse i Oslo.

I Oslo har også Leieboerforeningen sammen med lokallaget LKL jobbet mye for å sette fokus på kommunal boligsektor i det offentlige ordskiftet. I 2024 har foreningen blant annet gitt innspill til evalueringen av den kommunale bostøtteordningen i Oslo, og Kommunerevisjonens utredning om spredning av kommunale boliger.

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

Høringsuttalelser, representasjon mv.

Leieboerforeningen har gitt høringsuttalelser/innspill i følgende saker:

- Meld. St. 13 (2023–2024): Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet
- Dokument 8:102 S (2023–2024) Ta tilbake kontrollen over leiemarkedet
- Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold – delinnstilling I fra husleielovutvalget
- Sivilsamfunnets rettsstatsmelding
- Kristiansand kommunes boligsosiale handlingsplan
- Diverse partiers politiske programmer til kommende stortingsperiode
- Oslo kommune om endringer i leilighetsnormen
- Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften
- Oslobyrådets budsjett 2025 (Oslo kommune)
- Statsbudsjettet 2025 (Stortinget)
- Innspill til Kommunerevisjonen (Oslo kommune) om spredning av kommunale boliger

Leieboerforeningen har deltatt på følgende høringer, stortingsseminar o.l.

- Bystyret i Oslo: Høring om 2025-budsjettet for Oslo kommune, Helse- og sosialutvalget
- Stortinget: Regjeringens 2025-budsjett, Kommunal- og forvaltningskomiteen
- Stortinget: Om regjeringens boligmelding
- Stortinget: Venstre om barnefattigdom
- Stortinget: MDG og R om energifattigdom
- Stortinget: SV og MDG om ikke-kommersielle utleieboliger

Leieboerforeningen har representanter i følgende råd og utvalg:

- Advokatforeningens faste utvalg for Fast eiendom
- Boligbyggs beboerråd, Oslo kommune
- Boligmerket
- Bostøttealliansen
- Erfaringsnettverket for leie-til-eie og boligkjøpsmodeller
- Husleielovutvalget
- Husleietvistutvalget
- International Union of Tenants
- Kommunal- og distriktsdepartementets brukerråd for boligsosial politikk
- Kommunal- og distriktsdepartementets nettverk for aktører på leiemarkedet - Leigeløftet
- Kontaktutvalget mellom Regjeringen og representanter for sosialt og økonomisk vanskeligstilte

- Nordiske leieboerorganisasjoners nettverk
- Pådriv (partner)
- Pådrivs Arbeidsgruppe for boligmangfold
- Samarbeidsforum mot fattigdom i Norge
- Velferdsetatens sentrale brukerråd, Oslo kommune

Presse/media

Leieboerforeningen har hatt mange store mediesaker i 2024. Vi slipper ofte til for å kommentere som leieeksperter. Vi leverer debattinnlegg, kronikker, deltar i radio- og TV-innslag, og bistår ofte med bakgrunnsstoff til media.

Annen utadrettet virksomhet

Foreningens nettsider www.leieboerforeningen.no hadde om lag 61.000 besøkende og 275.000 sidevisninger i 2024 som er en økning på mer enn 10% fra året før. Vi sender ut nyhetsbrev til medlemmer og andre interessert 10-12 ganger pr år. På Leieboerforeningens facebook-kanal har vi i underkant av 3.800 følgere, og hvor vi publiser artikler og kommentarer flere ganger i uka. Vi har også en Instagramkonto med over 1.000 følgere, og denne brukes i økende grad for å nå ut til unge leieboere.

Medlemssituasjonen

Medlemmer	2024	2023	2022
Medl. pr. 1.jan	5.498	4.503	4.164
Ant nye medl.	2.216	2.222	2.017
Ant utmeldte/slettede medl.	-1.565	-1.227	-1.678
Medl. pr. 31. des	6.149	5.498	4.503
Medlemsvekst sml. m året før	651 (12%)	995 (22%)	339 (8%)
Samla kontingentinntekter (kr)	1.961.249	1.762.587	1.497.833

Selv med tre ukers inntaksstopp fikk foreningen 2.216 nye medlemmer i 2024, eller omtrent det samme som året før. Vi kan anta at vi ville fått om lag 100 flere medlemmer uten inntaksstoppen. 1.565 meldte seg ut eller ble slettet som følge av manglende kontingentinnbetaling. Dette er mer enn 300 flere enn året før. Vi spør ikke medlemmer om hvorfor de melder seg ut, men vi antar at dette henger sammen med at mange av våre medlemmer har en krevende privatøkonomi og må prioritere kostnadene. Om lag ni av ti medlemmer er a jour med kontingentinnbetalingen. Årsmøtet 2024 vedtok en forsiktig økning i kontingentsatsene for nyinnmeldte medlemmer. Sammen med en brutto økning i antall medlemmer har dette også i år gitt økte kontingentinntekter på om lag 200 000 kroner.

Type medlemskap:	2024	2023	2022
Standardmedlemmer	4.461	3.938	3.288
Studentmedlemmer	1.240	1.156	873
Basismedlemmer	260	216	138
LkL-medlemmer	131	126	120
Næringsmedlemmer	34	39	45
Kommunemedlemmer	6	6	8
Andre medl. (styret, æresmedl. mv)	17	17	31
Total	6.149	5.498	4.503

Fokusområder 2025

- Økt involvering og medlemsdemokrati i foreningen gjennom lokallagsmodellen og medlemsaktiviteter
- Jobbe for at ny husleielov som bedre ivaretar leieboernes interesser, blir vedtatt
- Jobbe for at Leieboersamvirke blir pilotert
- Styrke foreningen økonomisk, og jobbe for økt juridisk og boligsosial bemanning
- Ta i bruk kunstig intelligens for å effektivisere driften av foreningen
- Jobbe for å reformere den boligsosiale politikken
- Kompetanseheving for leieboere
- Videreutvikle og lansere Boligmerket
- Omorganisere foreningens advokatvirksomhet i tråd med ny advokatlov

Oslo, 25. mars 2025

I styret for Leieboerforeningen

Martin Gustavsen styreleder	Viktor Bugge nestleder	Hajar Ben Hammou nestleder
Halvard Skarpmoen styremedlem	Arild Eriksen styremedlem	Oline Sæther styremedlem
Albert Andersen Øydvin Ansattes representant	Harald Nissen Styremedlem	Anne-Rita Andal Daglig leder

RESULTATREGNSKAP

LEIEBOERFORENINGEN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	8 985 147	8 571 979
Annen driftsinntekt		69 880	0
Sum driftsinntekter	2	9 055 027	8 571 979
Lønnskostnad	1, 3, 4	6 399 481	6 080 666
Annen driftskostnad	1, 3, 5	2 326 232	2 381 810
Sum driftskostnader		8 725 713	8 462 477
Driftsresultat	1	329 314	109 503
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		150 502	70 361
Annen finansinntekt		149	-810
Annen rentekostnad		0	8
Annen finanskostnad		0	2
Resultat av finansposter		150 651	69 542
Resultat før skattekostnad	1	479 964	179 045
Formuesskatt	1, 6	8 071	4 185
Årsresultat	1, 7	471 893	174 860
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		471 893	174 860
Sum overføringer		471 893	174 860

BALANSE

LEIEBOERFORENINGEN

Note	EIENDELER	2024	2023
	OMLØPSMIDLER		
	FORDRINGER		
	Kundefordringer	206 483	215 299
	Andre kortsiktige fordringer	83 158	210 715
	Sum fordringer	289 641	426 014
	INVESTERINGER		
8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	4 402 311	3 934 862
	Sum omløpsmidler	4 691 952	4 360 876
	Sum eiendeler	4 691 952	4 360 876

BALANSE

LEIEBOERFORENINGEN

Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
	EGENKAPITAL		
	INNSKUTT EGENKAPITAL		
	OPPTJENT EGENKAPITAL		
	Annen egenkapital	3 426 044	2 954 150
	Sum opptjent egenkapital	3 426 044	2 954 150
7	Sum egenkapital	3 426 044	2 954 150
	GJELD		
	KORTSIKTIG GJELD		
	Leverandørgjeld	205 619	431 384
	Betalbar skatt	5 555	2 599
	Skyldig offentlige avgifter	387 468	342 135
	Annen kortsiktig gjeld	667 266	630 607
	Sum kortsiktig gjeld	1 265 909	1 406 726
	Sum gjeld	1 265 909	1 406 726
	Sum egenkapital og gjeld	4 691 952	4 360 876

Oslo, 25.03.2025
Styret i Leieboerforeningen

Martin Gustavsen
styreleder

Hajar Ben Hammou
nestleder

Viktor Emil Bugge
nestleder

Arild Eriksen
styremedlem

Albert Andersen Øydvin
styremedlem

Oline Marie Sæther
styremedlem

Halvard Haslestad Skarpmoen
styremedlem

Harald August Nissen
styremedlem

Anne Rita Holvik Andal
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Resultat fordelt pr. avdeling

	Advokat	Ideell	Totalt
Salgsinntekter	1 652 313	7 402 713	9 055 026
Varekostnader	0	0	0
Lønnskostnader	1 119 541	5 279 940	6 399 481
Annen driftskostnad	451 949	1 874 283	2 326 232
Sum driftskostnader	1 571 490	7 154 223	8 725 713
Driftsresultat	80 823	248 490	329 313
Finansinntekt	-30 877	-117 258	-150 651
Formuesskatt	5 555		
Årsresultat	106 145	365 748	471 893

Note 2 Driftsinntekter

	2024	2023
Spesifikasjon av andre driftsinntekter		
Kontigenter	1 961 049	1 762 587
Driftsbevilgninger	4 200 000	4 221 000
Andre prosjektinntekter	2 380 000	2 249 007
Sakførselsinntekter	418 281	183 110
Salgs- og andre driftsinntekter	95 697	156 275
Sum	9 055 027	8 571 979
Prosjektinntekter spesifisert		
Sosiale samarbeidsavtaler	400 000	400 000
Vel 1	1 000 000	1 160 000
Øvrige prosjektmidler	980 000	689 007
Sum	2 380 000	2 249 007

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	5 167 028	4 876 995
Arbeidsgiveravgift	785 783	749 939
Andre ytelser	446 670	453 732
Sum	6 399 481	6 080 666

Selskapet har i 2024 sysselsatt 9 årsverk.

Note 4 Tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 5 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2024	2023
Kostnad lokaler	538 630	511 210
Tap på fordring	95 839	-34 115
Andre konsulentttjenester	30 000	66 515
Regnskap- og revisjonshonorar	508 765	379 310
Andre kostnader	1 152 998	1 458 890
Sum driftskostnader	2 326 232	2 381 810

Note 6 Formuesskatt

Årets skattekostnad er 8 071 kr. Formuesskatten er beregnet på grunnlag av netto formue i advokatvirksomheten.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0	2 954 150	2 954 150
Årets resultat				471 893	471 893
Pr 31.12.2024	0	0	0	3 426 044	3 426 044

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 227 505.

I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr. 24 483.

Elektronisk signatur

Signert av

Ben Hammou, Hajar

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 11:50:06

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

ØYDVIN, ALBERT ANDERSEN

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 12:19:38

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Sæther, Oline Marie

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 12:44:58

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Skarpmoen, Halvard Haslestad

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 12:48:12

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Bugge, Viktor Emil

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 13:58:18

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Andal, Anne Rita Holvik

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 15:07:57

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Nissen, Harald August

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 18:02:04

Signaturmetode



Norwegian BankID

Signert av

Gustavsen, Martin



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 19:50:55

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Eriksen, Arild



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.04.2025 09:46:49

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.