



Årsberetning og regnskap 2021

Styrets beretning for 2021

Leieboerforeningen er en ikke-kommersiell og partipolitisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon, stiftet i 1933. Leieboerforeningen ivaretar leieboernes interesser overfor utleiere og myndigheter økonomisk, miljømessig og boligpolitisk. 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 organisering blant leieboere over hele landet.

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

Foreningen bistår leieboere 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.

Det er høy etterspørsel etter Leieboerforeningens juridiske rådgivning. Foreningen fikk 1.783 nye medlemmer i 2021. Det store antallet innebærer et vedvarende høyt press på juridisk avdeling. Advokatene svarer også på henvendelser fra andre organisasjoner, myndigheter, media med flere, og deltar i ulike prosjekter.

Det totale antall medlemmer ved utgangen av 2021 var 4.164. Dette er en nedgang fra året før, og henger sammen med at årsmøtet i 2021 besluttet at medlemmer som ikke hadde betalt kontingent seks måneder etter forfall skulle slettes, mot tidligere 24 måneder. Beslutningen førte til at 1.560 medlemmer ble slettet. I tillegg meldte 747 medlemmer seg ut. Styret antar at det vil ta ett til to år før vi er tilbake på det samme medlemstall som før oppryddingen i medlemsmassen.

Som følge av nedstengingen har 2021 vært et krevende år for foreningen. De ansatte har hatt hjemmekontor store deler av året. De som jobber i boligmiljøavdelingen har normalt tett kontakt med beboere og beboergrupper, og det er mange arbeidsoppgaver som krever fysisk tilstedeværelse. Samtidig har 2021 også vært et år med høy aktivitet og med stor oppmerksomhet om boligpolitikk generelt og leieboligpolitikk spesielt. Leieboerforeningen har fått økt driftsstøtte fra Oslo kommune som åpner for nye muligheter, og vi har gjennomført flere til dels omfattende prosjekter med ekstern finansiering.

Foreningen leier kontorer av forskningsstiftelsen Fafo på Grønland i Oslo. Lokalene er tilpasset vår virksomhet. De er effektive og med tilgang til ulike møterom og andre nyttige fasiliteter.

Foreningen har i 2021 fått på plass et nytt medlemssystem med ny betalingsløsning. Medlemssystemet er integrert med foreningens nettsider.



Styret

Styret har i 2021 hatt seks styremøter og behandlet 42 saker. Styret har et arbeidsutvalg (AU) som følger den løpende driften og forbereder saker til styret. AU består av styreleder, de to nestlederne, ansattes representant og daglig leder. AU har i 2021 hatt fem møter pluss noen arbeidsmøter knyttet til arbeid med enkelte større saker.

Etter årsmøtet 21. mai 2021 fikk styret følgende sammensetning:

NAVN	FUNKSJON	VALGT FOR PERIODE
Martin Gustavsven	Styreleder	2021 - 23
Bettina Thorvik	Nestleder 1	2021 - 22
Karoline Steen Nylander	Nestleder 2	2021 - 23
Arild Eriksen	Medlem	2021 - 23
Brit Myhrvold	Medlem	2021 - 22
Ingar Brattbakk	Medlem	2021 - 22
Hanne-Beth Takvam Borge	Medlem	2021 - 23
Anne-Rita Anddal	Medlem	(velges av ansatte)
Dag Rune Z. Vollen	Vara	2021 - 22
Alf Jørgen Schnell	Vara	2021 - 22
Bettina Otto	Vara	2021 - 22
Viktor Borge	Vara	2021 - 22
Mats Kvaløy Bjørbekk	Vara	2021 - 22



Økonomi

Årsregnskapet for 2021 viser et samlet overskudd på driften med 385.097 kroner mot i underkant av 342.000 året før. Totale inntekter i 2021 var på 8,08 mill. som er 0,8 mill mindre enn året før. Nedgangen skyldes reduserte advokatsalærer, nedgang i medlemskontingent og reduserte/utsatte prosjektinntekter som følge av pandemien.

Salærinntekter fra advokatvirksomheten var i underkant av 670.000 kroner. Dette er en nedgang på 420.000 kroner fra 2020. Det er tapsført advokatsalærer i 2021 med om lag 173.000 mot 62.000 året før.

Leieboerforeningen hadde i 2021 prosjektrelaterte inntekter på 2,2 mill. Dette er om lag kr 300.000. mindre enn året før.

Leieboerforeningen mottok i 2021 driftsstøtte fra staten på 1,5 millioner, som er det samme som året før. Oslo kommune ga en driftsbevilgning på 2,5 millioner, som var 200.000 kroner mer enn i 2020.

Totale driftskostnader i 2021 var på 7,7 millioner mot 8,55 millioner året før. Av dette utgjorde lønnskostnader 5,65 millioner, 0,55 mill. mer enn i 2020. Andre driftskostnader utgjorde 2,05 mill. som er mer enn 0,7 lavere enn året før. Nedgangen skyldes at vi i 2020 hadde ekstraordinære kostnader knyttet til oppussing nye lokaler, ny IKT-løsning og nye nettsider/kontingentsystem.

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 2,06 mill. kroner, som ga et overskudd på advokatvirksomheten med kr 399.449. LbF-ideell hadde et underskudd på 14.000. Det vises regnskapet for 2021, note 13.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved inngangen til år 2022 hadde eiendeler til en verdi av 3,93 mill. kroner og en gjeld på 1,52 mill. kroner. Med driftsoverskuddet i 2021 på kr 385.097 kroner var den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2022 på kroner 2,42 mill. kroner mot 2,03 mill. kroner året før.

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

Personale

Leieboerforeningen hadde 31.12.21 ansatt én daglig leder, tre advokater, én avdelingsleder bomiljø, én medlemsansvarlig, fem studentmedarbeidere og to bomiljøarbeidere. Fem av stillingene var 100 prosent, én var 80 prosent, én var 70 prosent. De øvrige deltidsstillingene varierte fra 20 til 40 prosent stilling. Totalt hadde foreningen om lag 7 årsverk gjennom 2021.

Leieboerforeningen har to faste frivillige. I tillegg utfører tillitsvalgte i Leieboerforeningen og tillitsvalgte i de kommunale gårdsstyrene et betydelig arbeid og den samlede frivillige innsatsen utgjør i underkant av ett årsverk.

Leieboerforeningen har et godt arbeidsmiljø med lavt sykefravær.

Organisasjon

Foreningens hovedmål er å gi medlemmene god og rimelig juridisk rådgivning. Våre advokater, advokatfullmektiger og juridiske konsulenter jobber bredt med husleieretten og tilstøtende rettsområder, og har høy kompetanse. Dette sikrer at leieboernes rettsvern blir godt ivaretatt i henhold til gjeldende regelverk.

Den samlede medlemskontingenten dekker ikke kostnadene ved juridisk bistand til medlemmene. 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) og Oslo kommune (Velferdsetaten) mottok foreningen 4 millioner kroner i offentlig støtte i 2021. Uten disse driftstilskuddene ville ikke foreningen være i stand til å gi medlemmene et godt husleiejuridisk tilbud.

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 og har gitt gode resultater.

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 andre interesseorganisasjoner/aktører innenfor boligsektoren.

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 medlemstallet tilsier.

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



Hovedinnsats- områder

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 tre:

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

1. Juridisk rådgivning til foreningens medlemmer

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

Rådgivningen gis av foreningens juridiske avdeling, som består av seks til åtte juridiske konsulenter, tre advokater/advokatfullmektiger. Konsulentene er viderekomne jusstudenter, flere med erfaring i husleierett fra arbeid i studentdrevne rettshjelpiltak som JURK, JUSSBUSS, Jussformidlingen, 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 utlukkende behandles av advokatene er:

- Oppsigelse- og utkastelsessaker
- Henvendelser fra næringsmedlemmer (næringsutleie)
- 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.

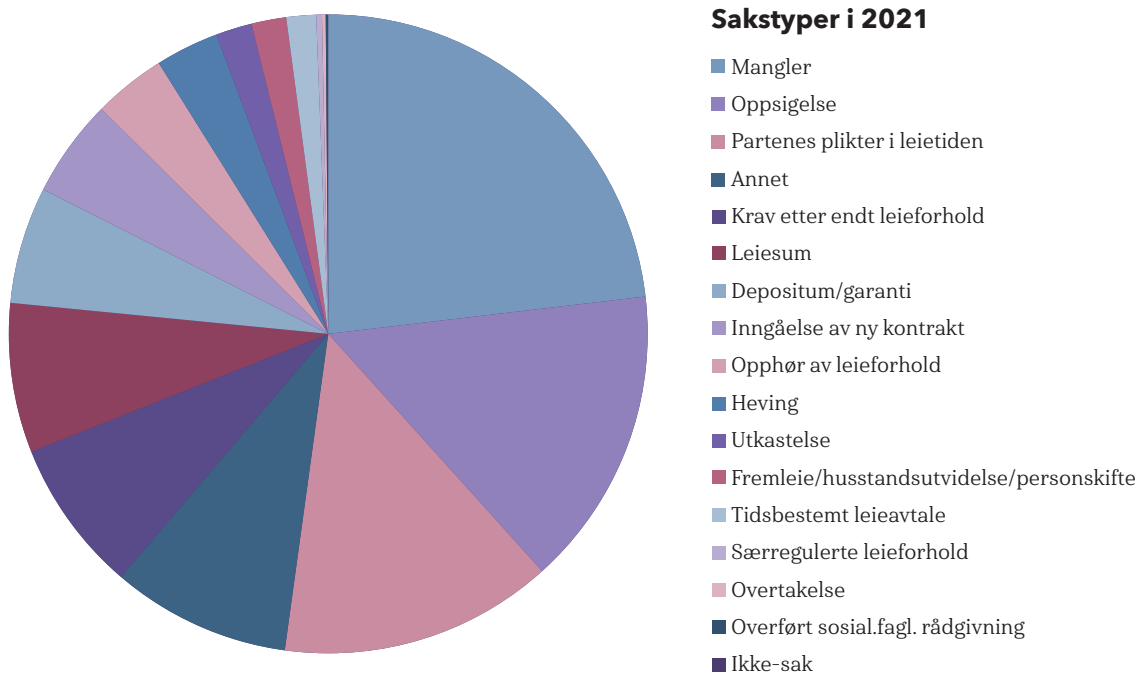
Foreningens veiledningstjeneste er unik. Prisene på juridiske tjenester i det private markedet er høye, og det er per i dag ikke mulig å finne et tilsvarende rimelig juridisk tilbud som det vi tilbyr våre medlemmer.

Sakstyper

I 2021 ble det registrert totalt 2.274 saker. Som i 2020, er det registrert flest saker innenfor kategoriene «Mangler», «Oppsigelser» og «Partenes plikter etter endt leieforhold».

SAKSTYPE	ANTALL SAKER	ANTALL SAKER %
Mangler	523	23 %
Oppsigelse	349	15 %
Partenes plikter i leietiden	314	14 %
Annet	207	9 %
Krav etter endt leieforhold	176	8 %
Leiesum	173	8 %
Depositum/garanti	135	6 %
Inngåelse av ny kontrakt	111	5 %
Opphør av leieforhold	83	4 %
Heving	72	3 %
Utkastelse	42	2 %
Fremleie/husstandsutvidelse/personskifte	40	2 %
Tidsbestemt leieavtale	34	1 %
Særregulerte leieforhold	7	0 %
Overtakelse	4	0 %
Overført sosial.fagl. rådgivning	2	0 %
Ikke-sak	2	0 %
Totalt	2274	100 %

I et kakediagram ser fordelingen slik ut:



I de 2.274 saker er det totalt registrert 11.955 loggføringer/noteringer.

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

	2021	2020	2019	2018
Antall saker	2.274	2.197	2.110	1.793
Antall klienter	1.840	2.202	1.792	1.444
Antall loggføringer	11.955	12.787	12.907	14.402

2. Juridisk rådgivning til foreningens samarbeidsparter

Foreningen tilbyr juridisk rådgivning til eksterne aktører i henhold til inngåtte avtaler. Veiledningen gis utelukkende av foreningens advokater. I 2021 har foreningen hatt samarbeidsavtaler med følgende:

- Econa
- Nav-kontorene i Oslo
- Kommunemedlemmer
- Ung.no / Unginfo
- Studentdrevne rettshjelpiltak: JURK og JUSSBUSS

Econa

Leieboerforeningen har en samarbeidsavtale med Econa som er en interesse- og arbeidstakerorganisasjon. Avtalen innebærer inntil to timers advokatrådgivning til Econas student-medlemmer. I 2021 ble det gitt veiledning til 23 Econa-medlemmer og Econa sentralt betaler for advokatbistanden.

NAV-kontorene i Oslo og kommunemedlemmer

Leieboerforeningen har i snart 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 spesialtilpasset 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. Under COVID-19-pandemien har vi av smittevern hensyn gjennomført kursene digitalt.

I 2021 besvarte vi 338 henvendelser gjennom denne samarbeidsavtalen. Det ble gjennomført seks webinar kurs, og ett fysisk kurs.

Nordre Follo, Gjerdrum, Ås, Ullensaker, Lillestrøm, Stord og Horten 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.

Ung.no og Unginfo

Leieboerforeningen er en av flere eksperter som svarer på spørsmål på ung.no og Unginfo. Begge er offentlige rådgivningstjenester underlagt Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet. Vi har i 2021 besvart 225 henvendelser knyttet til bosituasjon for ungdom i regi av ung.no. For Unginfo er det besvart 3 henvendelser. Rådgivningen er frivillig og skjer uten godtgjørelse.

Studentdrevne rettshjelpiltak - JUSSBUSS og JURK

JUSSBUSS og JURK er studentdrevne rettshjelpiltak som gir gratis juridisk rådgivning innenfor ulike rettsområder. Leieboerforeningens advokater har påtatt seg ansvaret for å veilede studentene som jobber i rettshjelpiltakene når de møter på komplekse husleierettslige problemstillinger, samt kurse studentene. Rådgivningen er frivillig og skjer uten godtgjørelse.

3. Advokatbistand

I tillegg til rådgivning påtar foreningens advokater seg advokatoppdrag for foreningens medlemmer.

Alle medlemmer har som en del av medlemskapet, rett til konsultasjon med advokat. I 2021 ble det registrert 806 timer med denne formen for advokatrådgivning mot 871 timer i 2020. Utover rådgivning som følger av medlemskapet, er advokatbistand en betalingstjeneste.

Advokatsalærene varierer noe, men er opp mot 2.000 kroner pr. time. Sammenlignet med salærsatsen i det private advokatmarkedet ellers er timeprisen lav. I nesten alle saker hvor det er aktuelt med honorar, dekkes en vesentlig del av dette via innboforsikring og/eller fri rettshjelp. 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.

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. 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 nedenfor viser en oversikt over sakførselsinntekter de siste fire årene:

SAKFØRSELSINNTEKTER	2021	2020	2019	2018
Sum	670.000	1.093.000	550.000	720.000

Husleietvister behandles nokså sjeldent i domstolene, hovedsakelig som følge av den økonomiske risikoen ved en domstolsbehandling. De fleste tvistene behandles og løses i forliksrådet og Huseleietvistutvalget (HTU). HTU er førsteinstansen i alle husleiesaker hvor HTU har stedlig avgjørelsesmyndighet. Fra 1. september 2021 ble HTU nasjonalt og dermed førsteinstans i husleietvister i hele landet.

Utkastelsessakene behandles av namsmannen eller namsretten. Nedenfor er en oversikt over antall advokatoppdrag og hvor de har vært behandlet.

RETTLIGE TVISTER	2021	2020	2019
Husleietvistutvalget	8	8	14
Forliksrådet	8	8	2
Namsmann/rett	2	5	3
Tingretten	5	11	5
Andre oppdrag	26	3	0
Sum	49	35	24

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.

Prosjektvirksomhet

Leieboerforeningen har normalt ett eller flere prosjekter med ekstern finansiering. I tillegg kommer en rekke andre prosjektrelaterte oppdrag uten finansiering og som følger av at vi mottar driftsstøtte fra stat og kommune. De viktigste inntektsgivende prosjektene i 2021 var som følger:

PROSJEKT	OPPDRAGSGIVER	PROSJEKTPERIODE	INNTEKTER 2021
1 Rådgivning NAV	Oslo kommune	2021	400.000
2 Lokalavd. for kommunale beboere	Oslo kommune	2021	900.000
3 Bomiljøarbeid	Bydel S. Nordstrand og Bjerke	2021	590.000
4 Leieboermedvirkning	Kommunal og distriktsdep.	2021	100.000
5 Tryggere leieforhold for straffedømte	Husbanken	2021 - 22	200.000
Totalt			2.190.000

1. Rådgivning NAV

Leieboerforeningen 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.

2. Lokalavdeling for kommunale beboere (LkL)

Lokallag for kommunale leieboere i Oslo ble startet opp i 2021 med treårig prosjektfinansiering fra Oslo kommune. Lokallaget er en videreføring og oppskalering av foreningens arbeid med å organisere leieboere i kommunale boliger. Medlemsavgiften er lavere enn et ordinært medlemskap, men medlemmene får likevel tilgang til juridisk og boligsosial rådgivning. Lokallaget åpnet for medlemmer høsten 2021. I tillegg til juridisk og boligsosial rådgivning, skal lokallaget jobbe for medlemsdemokrati og aktiviteter for og med medlemmene. 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 november 2021 arrangerte lokallaget sin første årlige medlemskonferanse, med blant annet panelsamtaler og debatt med stortingspolitikere. Prosjektet mottok 900.000 kroner i støtte i 2021.



3. Bomiljøarbeid og utredninger

På oppdrag fra bydel Søndre Nordstrand i Oslo har foreningen gjennomført en omfattende beboerundersøkelse med hovedfokus på leieboeres bosituasjon i to delbydeler. Mange vanskeligstilte bor i private utleieboliger i sameier og borettslag, og står overfor andre utfordringer enn leieboere i kommunale boliger. Som en del av leveransen intervjues også styre i sameier og borettslag, og utleiere. Både styrene, utleierne og leieboerne får også kompetanseheving i husleierett. Prosjektet avsluttes med rapportlansering 1. kvartal 2022.

Leieboerforeningen har også gjennomført aktiviteter for leieboere og utleiere i bydel Bjerke. Høsten 2021 deltok foreningens jurister med innlegg på en temakveld om bomiljø. De har også utarbeidet et kurs i husleierett for vanskeligstilte leieboere. Foreningen bistår nå bydelen med å lage en instruksjonsbok for bomiljøaktiviteter, og foreningen har også spilt inn korte videofilmer om husleierett til bruk for beboere i bydelen. Arbeidet fortsetter i 2022.

4. Leieboermedvirkning

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) ga høsten 2021 Leieboerforeningen i oppdrag å utarbeide en eksempelsamling på leieboermedvirkning. Rapporten ble overlevert KDD i februar 2022 og er drøftet på flere møter med utleiery, myndigheter og andre aktører. Sammen med Eiendom Norge planlegges det å igangsette nettverk for ide- og erfaringsutveksling om leieboermedvirkning.

5. Tryggere leieforhold for straffedømte

Straffedømte i og etter soning utgjør en av de mest sårbare gruppene på boligmarkedet. Mange straffedømte mister sin bolig under soning. Etter endt soning og opphold i overgangsbolig er det vanlig å leie. Gjennom prosjektet skal vi bidra til økt kunnskap om husleieforhold og husleierett både for straffedømte og deres hjelpeapparat. Prosjektet skjer i nært samarbeid med Stiftelsen Wayback, Oslo overgangsbolig (Kriminalomsorgen) og Elevator (Frelsesarmeen). Grunnet epidemien er slutføringen av prosjektet utsatt til våren 2022.

Andre prosjekter:

Samarbeid med VID - Vitenskapelige høgskole

Leieboerforeningen har siden 2017 hatt en samarbeidsavtale med VID – vitenskapelige høgskole. 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 2021 har foreningen undervist om bomiljø, medvirkning og husleierett til studenter på bachelorkurset «Boligsosialt arbeid i partnerskap».

Foreningen er videre 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.

Sosialfaglig bistand

Leieboerforeningen har deler av året hatt en jusstudent i prosjektstilling for å tilby sosialfaglig bistand til vanskeligstilte leieboere, som f.eks. avslag på kommunal bolig, søknad om forlengelse av leieavtale, søknad om bostøtte mv. Studenten har kontakt med beboere og får også henvist saker fra foreningens advokater. 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.

Boligmerket

Leieboerforeningen har sammen med Nedenfra, Pådriv og Norsk Eiendom jobbet med et prosjekt kalt Boligmerket. Prosjektet er finansiert med tilskudd fra Husbanken og Oslo kommune. Leieboerforeningen og Eiendom Norge finansierer deltakelse i prosjektet med egne midler. Rapporten om Boligmerket ble lansert i februar 2022 og det jobbes med finansiering for å pilotere modellen i 2022/23.

Frivillige

I 2021 har Leieboerforeningen hatt to frivillige medarbeidere som har jobbet en dag i uken. Mange av beboerne Leieboerforeningen samarbeider med, legger ned en stor frivillig innsats gjennom arbeidet for sitt eget bomiljø. Denne innsatsen faller utenom det ordinære gårdsstyrearbeidet, og det kan dreie seg om vaktmestertjenester, vasking og rydding av fellesarealer, kontakt med entreprenører og håndverkere på vegne av Boligbygg m.m. Leieboerforeningen registrerer at noen av disse gir uttrykk for frustrasjon, all den tid arbeidet kan være krevende og det ikke blir kompensert. Foreningen jobber for å synliggjøre beboernes innsats.



Boligpolitisk aktivitet

Leieboerforeningen har over tid jobbet med å få en tydeligere og bedre politikk for leie-sektoren. Regjeringen har de siste 2-3 årene tatt noen viktige boligsosiale grep og som er i tråd med foreningens boligpolitiske målsetninger. Husleietvistutvalget (HTU) er blitt et nasjonalt tvisteløsningsorgan for alle leieboere, en ny boligsosial lov er sendt ut på høring, BOVEL-senter for bolig- og velfredsforskning er opprettet og det er nedsatt et nasjonalt brukerråd i Kommunal- og distriktsdepartementet. Leieboerforeningen og departementet har også inngått en særskilt samarbeidsavtale om å styrke kunnskapen om leiemarkedet gjennom et forpliktende samarbeid. Avtalen har en varighet på tre år.

I forkant av stortingsvalget høsten 2021 hadde Leieboerforeningen som mål å få de politiske regjeringsblokkene til å forplikte seg til å videreføre arbeidet for å modernisere leiesektoren. Fire hovedmål ble pekt ut av foreningen: Revidering av husleieloven, ny stortingsmelding om bolig- og leiepolitikken, økt medvirkning/beboerorganisering i leiesektoren og en økt satsing på Husbanken. Disse målene er alle tatt inn i regjeringens Hurdalsplattform.

Leieboerforeningen har i 2021 arrangert tre boligpolitiske debatter, og vi har deltatt i flere debatter arrangert av andre.

Kontaktmøter

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.

Presse/media

Leieboerforeningen er ofte i media med egne saker, for å kommentere boligsaker eller som ekspert. Vi leverer debattinnlegg, kronikker, deltar i radio- og TV-innslag. Vi bidrar også ofte med bakgrunnsstoff til media. Blant annet er vi involvert i to dokumentarprogrammer, som er planlagt vist på TV2 i 2022

Høringsuttalelser, representasjon mv.

Leieboerforeningen har gitt høringsuttalelser/innspill i følgende saker:

- Lovforslag om utvidelse av Husleietvistutvalget mv .
- NOU 2020:16 Levekår i byer.
- Forslag til ny lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet, Bolig-sosial lov.
- Ny Oslostandard for bomiljøarbeid i kommunale boliger.
- Statsbudsjettet 2022.
- Byrådets budsjett for Oslo 2022.
- Innspill til ny nasjonal strategi for å redusere radoneksponeringen i Norge.

Leieboerforeningen har avholdt deputasjoner/høring for:

- Bystyret i Bergen: Boligmelding for Bergen 2020-2026, Helse- og sosialutvalget
- Bystyret i Oslo: Høring om 2022-budsjettet for Oslo kommune, Helse- og sosialutvalget og Byutviklingsutvalget
- Stortinget: Regjeringens 2022-budsjett, Kommunal- og forvaltningskomiteen.

Leieboerforeningen har representanter i følgende råd og utvalg:

- Boligoppøpet
- Boligbyggs beboerråd, Oslo kommune
- Bostøttealliansen
- Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus, Hordaland og Trøndelag
- Juryen i European Responsible Housing Awards 2022
- Kommunal- og distriktsdepartementets brukerråd for boligsosial politikk
- Kontaktutvalget mellom Regjeringen og representanter for sosialt og økonomisk vanskeligstilte
- LOs boligutvalg
- Pådriv (partner)
- Referansegruppe for handlingsplan for kommunale bomiljø i Oslo
- Referansegruppe for Oslostandard for bomiljøarbeid i kommunale boliger i Oslo
- Samarbeidsforum mot fattigdom i Norge
- Styringsgruppen for Arena for bolig mangfold
- Velferdsetatens sentrale brukerråd, Oslo kommune

Annen utadrettet virksomhet

Foreningens nettsider www.leieboerforeningen.no hadde i 2021 68.000 besøkende og 285.000 sidevisninger. Vi sender ut nyhetsbrev hver måned. På Leieboerforeningens facebook-kanal har vi i underkant av 3.000 følgere, og i 2021 har vi publisert 200 innlegg, med i underkant av 120.000 visninger. Vi har også profiler på Twitter og Instagram, men er ikke veldig aktive på disse.



Medlems- situasjonen

MEDLEMMER	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Netto medl. pr. 1.jan	4.997	4.547	4.240	3.941	3.656	3.698
Ant nye medl.	1.783	1.806	1.604	1.438	1.275	1.158
Ant utmeldte medl.	- 747	- 926	- 768	- 955	- 486	- 737
Slettede medl.	-1.560	- 422	- 522	- 145	- 420	- 414
Annet /korreksjon	- 9	- 8	- 7	- 39	- 84	- 49
Netto medl. pr. 31. des	4.164	4.997	4.547	4.240	3.941	3.656

Foreningen fikk 1.783 nye medlemmer i 2021. Dette er 23 færre enn året før.

I 2021 vedtok årsmøtet i Leieboerforeningen at medlemmer som ikke hadde betalt kontingent seks måneder etter forfall skulle slettes, mot tidligere 24 måneder. Beslutningen førte til at 1.560 medlemmer ble slettet i tillegg til de 747 medlemmene som selv aktivt meldte seg ut. Totalt førte dette til om lag 2.300 færre medlemmer, og det totale medlemstallet ved årsskiftet var 4.164. Styret antar at det vil ta ett til to år før vi er tilbake på samme medlemstall som i 2020.

Foreningen har i 2021 opprettet to nye medlemstyper:

- LkL-medlemskap: Lokallag for kommunale leieboere i Oslo ble opprettet høsten 2021 og hadde ved årsskiftet 63 medlemmer, men det er forventet betydelig vekst i 2022.
- Basis-medlemskap: Basis er et rimelig medlemskap som ikke inkluderer juridisk rådgivning, men ellers de samme tilbud som til de øvrige medlemmer. Tilbudet ble opprettet høsten 2021 og hadde ved årsskiftet 51 medlemmer.

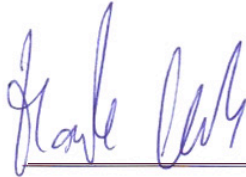
International Union of Tenants

Leieboerforeningen sitter i styret i den internasjonale Leieboerunionen (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 fra 42 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 to digitale styremøter i 2021.

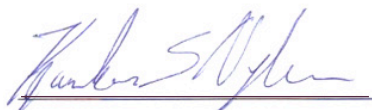
Planlagte satsings- områder i 2022

- Økt medlemsdemokrati i foreningen
- Økt rekruttering av frivillige
- Etablering av et offentlig lovutvalg som skal utforme ny husleielov
- Bidra med kunnskap og tiltak i den nasjonale strategien for boligsosial politikk 2021-24
- Utvikle og teste ut modeller for leieboermedvirkning og bomiljøarbeid
- Videreutvikle Lokallag for kommunale leieboere i Oslo (LkL)
- Utvikle en merkeordning for utleieboliger (Boligmerket)
- Arrangere Leieboerfestival(er)

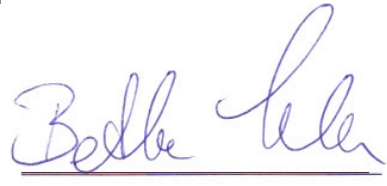
Oslo, 31.12.2021 / 22.03.2022
I styret for Leieboerforeningen



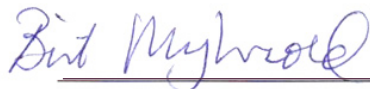
Martin Gustavsen
Styreleder



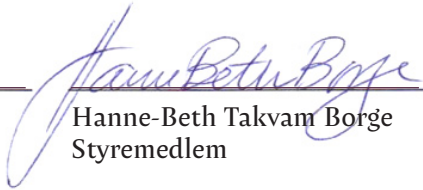
Karoline Steen Nylander
Nestleder



Bettina Thorvik
Nestleder



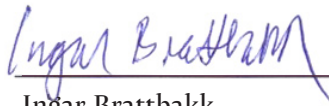
Brit Myhrvold
Styremedlem



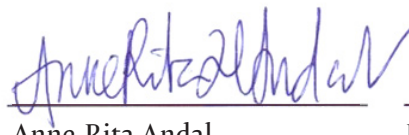
Hanne-Beth Takvam Borge
Styremedlem



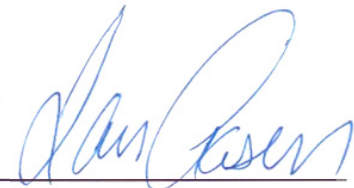
Arild Eriksen
Styremedlem



Ingar Brattbakk
Styremedlem



Anne-Rita Andal
Ansattes representant



Lars Aasen
Daglig leder

Årsregnskap 2021

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Resultatregnskap for 2021 LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		7 878 145	8 831 245
Annen driftsinntekt		204 000	60 093
Sum driftsinntekter	8, 13	8 082 145	8 891 338
Varekostnad	13	0	(681 744)
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4, 13	(5 651 919)	(5 094 428)
Annen driftskostnad	5, 9, 13	(2 046 477)	(2 777 968)
Sum driftskostnader	13	(7 698 397)	(8 554 139)
Driftsresultat		383 748	337 199
Annen renteinntekt		2 554	8 547
Annen finansinntekt		1 051	0
Sum finansinntekter		3 604	8 547
Annen rentekostnad		(295)	(134)
Annen finanskostnad		0	(1 855)
Sum finanskostnader		(295)	(1 989)
Netto finans		3 309	6 557
Ordinært resultat før skattekostnad	13	387 056	343 756
Skattekostnad på ordinært resultat	11, 13	(1 959)	(1 359)
Ordinært resultat		385 097	342 397
Årsresultat	13	385 097	342 397
Overføringer			
Annen egenkapital		385 097	342 397
Sum		385 097	342 397

Balanse pr. 31. desember 2021

LEIEBOERFORENINGEN

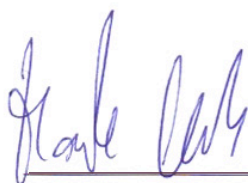
	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 113 049	277 618
Andre fordringer	14	185 454	1 005 289
Sum fordringer		1 298 503	1 282 907
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 640 159	2 803 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 159	2 803 270
Sum omløpsmidler		3 938 662	4 086 177
Sum eiendeler		3 938 662	4 086 177

Balanse pr. 31. desember 2021

LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 419 641	2 034 544
Sum opptjent egenkapital		2 419 641	2 034 544
Sum egenkapital	10	2 419 641	2 034 544
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		284 086	986 370
Betalbar skatt	11	1 959	1 359
Skyldige offentlige avgifter		476 763	524 779
Annen kortsiktig gjeld		756 212	539 125
Sum kortsiktig gjeld		1 519 021	2 051 633
Sum gjeld		1 519 021	2 051 633
Sum egenkapital og gjeld		3 938 662	4 086 177

Oslo, 22.03.2022



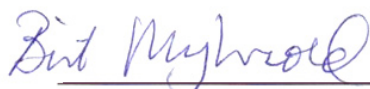
Martin Gustavsen
Styreleder



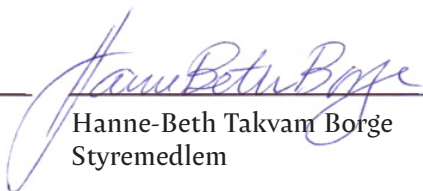
Karoline Steen Nylander
Nestleder



Bettina Thorvik
Nestleder



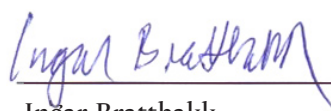
Brit Myhrvold
Styremedlem



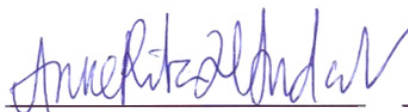
Hanne-Beth Takvam Borge
Styremedlem



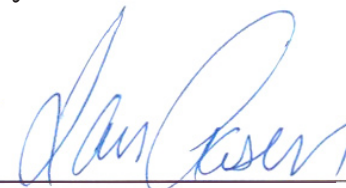
Arild Eriksen
Styremedlem



Ingar Brattbakk
Styremedlem



Anne-Rita Andal
Ansattes representant



Lars Aasen
Daglig leder

Noter 2021

LEIEBOERFORENINGEN

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 2020 til 2021.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	4 614 557	4 150 375
Arbeidsgiveravgift	689 054	578 628
Pensjonskostnader	254 208	281 866
Andre ytelser / Refusjoner	94 101	83 559
Sum	5 651 920	5 094 428

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 6,5 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	806 199	
Pensjonskostnader	67 994	
Annen godtgjørelse	7 367	

Note 4 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	58 656	51 656
Andre tjenester	12 000	27 906
Sum godtgjørelse til revisor	70 656	79 562

Note 6 - Kundefordringer

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

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	1 213 049	377 618
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(100 000)	(100 000)
Netto oppførte kundefordringer	1 113 049	277 618

Note 7 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 159 294. I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr 330 478. Skyldig skattetrekk er kr 159 233.

Note 8 - Driftsinntekter

Spesifikasjon av andre driftsinntekter	2021	2020
Kontingenter	1 175 303	1 351 780
Driftsbevilgninger	4 000 000	3 800 000
Andre prosjektinntekter	1 510 000	2 537 895
Saksførselsinntekter	670 293	1 093 212
Salgs - og andre driftsinntekter	726 549	108 451
Sum	8 082 145	8 891 338

Prosjektinntekter spesifisert

Sosiale samarbeidsavtaler	400 000	350 000
Vel 1	900 000	955 000
Prosjekt løslate	200 000	
Ovrige prosjektmidler	10 000	1 232 895
Sum	1 510 000	2 537 895

Note 9 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2021	2020
Kostnad lokaler	464 937	989 849
Regnskap- og revisjonshonorar	303 803	296 149
Andre konsulenttjenester	141 896	193 954
Tap på fordringer	172 960	62 671
Andre kostnader	962 881	1 235 345
Sum	2 046 477	2 777 968

Note 10 - Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 034 544	2 034 544
Årets resultat	385 097	385 097
Egenkapital 31.12.2021	2 419 641	2 419 641

Note 11 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	401 408	517 418
+/- Permanente forskjeller		
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(24 499)	26 129
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(376 909)	(543 547)
Årets skattegrunnlag	0	0

Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%

Formueskatt	1 959	1 359
Sum	1 959	1 359

Skattekostnad i resultatregnskapet **1 959** **1 359**

Betalbar skatt i skattekostnad 1 959 1 359

Betalbar skatt i balansen **1 959** **1 359**

Note 12 - 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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Omløpsmidler	(46 643)	(22 144)	(24 499)
Skattemessig fremførbart underskudd	(3 802 309)	(3 425 400)	(376 909)
Netto forskjeller	(3 848 952)	(3 447 544)	(401 408)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 848 952	3 447 544	401 408
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 758 460

Note 13 - Driftstilskudd

	Advokat	Ideell	Totalt
Salgsinntekter	2 063 667	6 018 478	8 082 145
Varekostnader	0	85 076	85 076
Lønnskostnader	1 041 180	4 610 740	5 651 920
Annen driftskostnad	621 918	1 339 484	1 961 402
Sum driftskostnader	1 663 097	6 035 300	7 698 397
Driftsresultat	400 570	-16 822	383 748
Finansposter	-838	-2 471	-3 309
Årsresultat før skatt	401 408	-14 351	387 057
Betalbar skatt	1 959	0	1 959
Årsresultat	399 449	-14 351	385 098

Note 14 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

