

Per Medby og  
Arne Holm

# Leieboerorganisering i Norge



**NIBR**

Norsk institutt for by- og regionforskning

# Leieboerorganisering i Norge

## Andre publikasjoner fra NIBR:

Eks.

NIBR-rapport 2008:23.

**Boligsamvirkets rolle i boligpolitikken. Med vekt på deres utbyggingspolitiske rolle i dag. Utkastelser og tvangssalg.**

NIBR-rapport 2009:26

NIBR-rapport 2009:31

**Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven.**

NIBR-rapport 2011:27

**Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet - En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007,**

Rapportene koster  
fra kr 250,- til kr 350,- og kan bestilles  
fra NIBR:  
Gaustadalléen 21  
0349 Oslo  
Tlf. 22 95 88 00  
Faks 22 60 77 74

E-post til  
[nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)

Publikasjonene  
kan også skrives ut fra  
[www.nibr.no](http://www.nibr.no)  
Porto kommer i tillegg til de oppgitte  
prisene

Per Medby og Arne Holm

# Leieboerorganisering i Norge

NIBR-rapport 2011:29

Tittel: **Leieboerorganisering i Norge**

Forfatter: Per Medby og Arne Holm

NIBR-rapport: 2011:29

ISSN: 1502-9794  
ISBN: 978-82-7071-909-9

Prosjektnummer: O-2991

Prosjektnavn: Organisering i leieboersektoren i Norge.

Oppdragsgiver: Kommunal- og regionaldepartementet

Prosjektleder: Per Medby

Referat: Prosjektet analyserer organiseringen av leieboerne i Norge. Det står sentralt å undersøke hvorfor organiseringen er såpass lav. Vi vil undersøke leieboerorganisasjonenes situasjon pr i dag mht. økonomi, finansiering, inntekts- og kostnadsutviklingen og personalressurser. Vi undersøker også kjennetegn og motiver for medlemskap blant de organiserte leieboerne. Vi legger særlig vekt på å belyse hvorfor organiseringen innen leiesektoren er så vidt lav og konsekvenser av lav grad av organisering når det gjelder interessepolitisk styrke.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: November 2011

Antall sider: 108

Pris: 250

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning  
Gaustadalléen 21,  
0349 OSLO  
Telefon: (+47) 22 95 88 00  
Telefaks: (+47) 22 60 77 74  
E-post: [nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Trykk: Nordberg A.S.  
Org. nr. NO 970205284 MVA  
© NIBR 2011

# Forord

Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) utlyste 15. april d.å. en anbudsinnbydelse på prosjektet "*Organisering i leieboersektoren i Norge*". Prosjektet har sin bakgrunn i at det i dag er svært lav grad av organisering blant leieboere i Norge. Departementet ønsker å få belyst hvilken situasjon leieboerorganisasjonene befinner seg i økonomisk og personellmessig, deres medlemstilslutning og effektene av dette for organisasjonene og samfunnet. Departementet ønsker grundige vurderinger av årsaken til lav grad av organisering blant leieboerne.

Norsk institutt for by- og regionforskning ble 15. juni d.å. tildelt oppdraget.

Arbeidet startet opp i slutten av juni. Prosjektleder har vært Per Medby. Arne Holm, Lillin Knudtzon og Frants Gundersen har vært prosjektmedarbeidere. Holm og Medby har skrevet rapporten. Holm har skrevet kapitlene 4, 6 og 7, samt delkapittel 8.2. Medby har skrevet kapitlene 3 og delkapittel 8.1. Kapitlene 1, 2 og 5 er skrevet av begge. Knudtzon har lest gjennom og gitt kommentarer til kapitlene 2 og 6. Gundersen har bistått med utsendelse av spørreskjema.

KRDs kontaktperson har vært Dag Rune Arntsen. Vi takker han for kommentarer til tidligere utsendt rapportutkast, godt samarbeid og gode innspill på arbeidsmøtet som har vært avholdt i prosjektet. Vi takker også Kjersti Halvorsrud (KRD) for gode innspill på arbeidsmøtet.

En takk rettes også til Lars Aasen i Leieboerforeningen i Oslo for å ha gitt oss tilgang til medlemsregisteret og en undersøkelse foreningen har utført blant sine medlemmer. Vi takker også for tilgang til foreningens e-postliste slik at vi kunne gjennomføre en egen spørreundersøkelse i prosjektet. Vi vil understreke at vår bruk

av materialet fra Leieboerforeningen og de tolkninger og vurderinger som vi gjør basert på materialet utelukkende står for vår egen regning.

Oslo, november 2011

Olaf Foss  
Forskningsjef

InnholdForord.....	1
Tabelloversikt.....	5
Sammendrag.....	8
Summary.....	10
1 Innledning.....	12
1.1 Problemstillinger og bakgrunn for oppdraget.....	12
1.2 Metode.....	14
1.3 Oppbygningen av rapporten .....	15
2 Teorier for kollektive handlinger.....	16
2.1 Teorier for kollektive handlinger .....	17
2.1.1 Teorier basert på rasjonelle valg .....	17
2.1.2 Teorier basert på normativ konformitet.....	21
2.1.3 Teorier basert på følelsesmessige bånd.....	22
2.1.4 En kombinert forklaringsmodell .....	22
3 Særtrekk ved det norske leiemarkedet.....	24
3.1 Botid i leiemarkedet .....	26
3.2 Hvilke grupper dominerer blant leietakerne?.....	28
3.3 Strukturens betydning for organisering .....	31
4 Leietakerorganisasjonene i dag – status.....	32
4.1 Presentasjon av leieboerorganiseringen i Norge .....	32
4.1.1 Etablering av leieboerorganisasjonene.....	32
4.1.2 De tre leieboerforeningene.....	33
4.1.3 Formål og hovedinnsatsområder .....	35
4.1.4 Medlemssituasjonen i tall .....	37
4.1.5 Leieboerforeningene som medlemsorganisasjoner ...	41
4.2 Leieboerforeningene som interesseorganisasjoner....	47
4.3 Økonomi; Inntekter og utgifter .....	51
4.4 Oppsummering .....	59
5 Medlemmene i leieboerforeningene.....	60
5.1 Metode.....	60
5.2 Kjennetegn ved medlemmene.....	63
5.3 Det geografiske nedslagsfeltet for Leieboerforeningen i Oslo.....	67
5.4 Boforhold og kontraktsforhold.....	71
5.5 Disposisjonsform, tid i leiemarkedet og forventninger til fremtidig disposisjons-form .....	72
5.6 Medlemstid.....	74
5.7 Motiver for innmelding.....	76
5.8 Bistand og tilfredshet med Leieboerforeningens arbeid	80



---

5.9	Oppsummering .....	84
6	Årsaker til lav grad av organisering hos leietakerne .....	86
6.1	Generelle forklaringer på lav organiseringsgrad .....	86
6.1.1	Leieboerorganisasjonenes kollektive fortrinn .....	86
6.1.2	Leieboerorganisasjonenes ivaretagelse av sine kollektive fortrinn .....	88
6.2	Spesifikke forklaringer på lav organiseringsgrad innenfor leieboersektoren .....	89
7	Konsekvenser av lav grad av organisering.....	92
7.1	Leieboerorganisasjonenes rolle i dag.....	92
7.2	Politisk makt i leieboerforeningene .....	94
7.3	Virkninger av systemkarakter .....	96
7.4	Framtidsutsikter .....	97
8	Oppsummering og mulige tiltak for å øke organiseringen.....	98
8.1	Kort oppsummering av rapporten .....	98
8.2	Leieboerforeningenes situasjon og handlingsmuligheter, hvor går veien videre?.....	100
	Litteratur .....	103
	Vedlegg 1 Spørreskjema.....	106

# Tabelloversikt

Tabell 2.1	Markedsrett for en leieboerorganisasjon.....	20
Tabell 3.1	Utleierkategorier som andel av leieforhold i Norge. Husholdninger.....	25
Tabell 3.2	Innflyttingsår i nåværende bolig for leietakerhusholdninger (intervjupersonen).....	27
Tabell 3.3	Innflyttingsår i nåværende bolig. Husholdninger (intervjupersonen).....	27
Tabell 3.4	Andel leietakerhusholdninger som har bodd i sin nåværende bolig siden før 2005 etter utleier- kategori. ....	28
Tabell 3.5	Leieandel og andel som antar at de vil leie om 3 år etter alder. Husholdninger (intervjupersonen).....	29
Tabell 3.6	Leieandel etter sivilstatus. Husholdninger (intervjupersonen).....	29
Tabell 3.7	Leieandel etter enslig/par. Husholdninger (intervjupersonen).....	30
Tabell 3.8	Leieandel etter husholdsinntekt for leietakere nå og antatte leietakere om tre år. Fordeling. Desiler. ....	30
Tabell 4.1	Rettslige tvister båret frem for ulike nivåer av rettsapparatet av Leieboerforeningen i Oslo, 2008, 2009 og 2010.....	36
Tabell 4.2	Medlemsoversikt for Leieboerforeningen i Oslo, 2005-2010.....	38
Tabell 4.3	Inntekter for Leieboerforeningen i Oslo, fordelt på kontingenter, driftstilskudd fra Oslo kommune, prosjekter, sakførsel og salg, i tiden 2005 til 2009.....	52
Tabell 4.4	Kostnader for Leieboerforeningen i Oslo, fordelt på personal og drift for årene 2005 til 2009.....	54
Tabell 4.5	Resultat for Leieboerforeningen i Oslo, fordelt driftsresultat og årsresultat for årene 2005 til 2010....	54

Tabell 4.6	Eiendeler, gjeld, egenkapital og årsverk for Leieboerforeningen i Oslo for årene 2005 til 2009. ....	55
Tabell 4.7	Årsregnskap for Leieboerforeningen Bergen for 2010. ....	56
Tabell 4.8	Holdninger til kontingentsøkninger i Leieboerforeningen i Oslo. Spørsmålet var: Hva er etter ditt syn en rimelig størrelse på kontingenten i forhold til tilbudet du får. Tall fra 2010. Prosent. ....	58
Tabell 4.9	Holdninger til kontingentsøkninger blant medlemmene til Leieboerforeningen i Oslo. Spørsmålet var: LBF har vedtatt å øke kontingenten til 350 kroner. Hvilke konsekvenser får dette for ditt medlemskap? Tall fra 2010. Prosent. ....	58
Tabell 5.1	Aldersfordeling i Leieboerforeningen i Oslo pr oktober 2011. ....	63
Tabell 5.2	Kjønnsfordeling blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo pr oktober 2011. ....	64
Tabell 5.3	Sivil status blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent. ....	64
Tabell 5.4	Antall personer i husholdningen blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent. ...	65
Tabell 5.5	Inntekt blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent. ....	65
Tabell 5.6	Utdanningsnivå blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent. ....	66
Tabell 5.7	Yrkesdeltakelse blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent. ....	67
Tabell 5.8	Postadresse blant medlemmene til Leieboerforeningen i Oslo, pr oktober 2011. Prosent. ....	68
Tabell 5.9	Bostedsfylke blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo, pr oktober 2011. Prosent. ....	69
Tabell 5.10	Bostedsbydel blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo, som i 2010 er bosatt i Oslo. Prosent. ....	70
Tabell 5.11	Boligtype blant medlemmene i Leieboerorganisasjonen i Oslo i 2010. Prosent. ....	71
Tabell 5.12	Kontraktstype blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent. ....	72
Tabell 5.13	Disposisjonsform blant medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent. ....	72

Tabell 5.14	Tid som leietaker blant medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent. ....	73
Tabell 5.15	Antar å leie om tre år. Andel ja/nei blant medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent.....	73
Tabell 5.16	Forventet disposisjonsform til bolig blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.....	74
Tabell 5.17	Innmeldingstidspunkt blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo pr oktober 2011. Prosent.....	75
Tabell 5.18	Hvor lenge antar medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo at de vil fortsette å være medlemmer i Leieboerforeningen. Tall fra 2010. Prosent.....	75
Tabell 5.19	Innmeldingsårsaker blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent. Andelene summeres ikke til 100, da respondentene kunne avmerke flere årsaker. ....	76
Tabell 5.20	Viktigste årsak til innmelding blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent. ....	78
Tabell 5.21	Andel som har mottatt bistand blant medlemmene i Leieboerorganisasjonen i Oslo i 2010. Prosent. ....	80
Tabell 5.22	Andel som har mottatt ulike former for bistand blant medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent. Respondentene har kunnet oppgi flere alternativer, Andelen vil derfor ikke summere seg til 100. ....	81
Tabell 5.23	Grad av tilfredshet med bistanden blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo som har mottatt bistand av foreningen i 2011. Prosent.....	82
Tabell 5.24	Tilfredshet blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo med ulike typer tjenester som tilbys av Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.....	83
Tabell 5.25	Hva ønsker medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo at foreningen skal tilby mer av i 2010. Prosent. Respondentene har kunnet oppgi flere alternativer, Andelen vil derfor ikke summere seg til 100.....	84

# Sammendrag

*Per Medby og Arne Holm*

## **Leieboerorganisering i Norge,**

NIBR-rapport 2011:29

Rapporten diskuterer mulige årsaker til den lave graden av organisering blant leietakerne.

Teorien om kollektive handlinger viser at både individuelle insentiver (eksklusive goder for medlemmene), sosiale normer og følelsesmessig engasjement kan bidra til organisering for kollektiv handling.

Det er tre ulike leieboerforeninger i Norge. Foreningene har gjennomgående svak økonomi og bare Leieboerforeningen i Oslo disponerer personalressurser. Av de godene organisasjonene tilbyr er juridisk bistand eksklusiv for medlemmene. På den annen side er det lett å melde seg ut og inn og folk sier gjerne opp sitt medlemskap etter at en aktuell konfliktsak er avsluttet.

Rapporten undersøker særskilt medlemsmassen til Leieboerforeningen i Oslo. Det avdekkes at medlemmene har bodd lengre til leie enn det som er vanlig blant leietakere flest. En betydelig del av medlemmene er bosatt utenfor Oslo. Over 60 prosent av medlemmene har mottatt bistand fra foreningen. Bistanden har både bestått i hjelp ved konflikter, i forbindelse med husleiekontrakter eller i form av uformelle råd. Medlemmene uttrykker stor grad av tilfredshet med bistanden de har fått.

Årsakene til lav grad av organisering er sammensatte. Det er sannsynligvis liten grad av gruppeidentifikasjon blant leietakere. Videre bor de fleste kort tid til leie og det er sosiale normer om at folk skal eie sin bolig. Strukturen i leiemarkedet med mange små utleiere og få kollektiver av leietakere bidrar sannsynligvis også til

---

lav grad av organisering. På den annen side finnes det eksklusive medlemsgoder, som isolert sett vil bidra til økt grad av organisering. Det finnes altså insentiver til organisering basert på rasjonelle valg. Den sosiale normen om boligeierskap kan imidlertid bidra til lav grad av organisering.

Den lave organiseringsgraden gjør at en stor gruppe ikke er høringsinstans (eller bare er det i liten grad), og dermed har liten gjennomslagskraft overfor myndigheter og politiske organer, sammenliknet med boligeierne og utleierne.

Svak leieboerorganisering kan videre føre til svakt rettsvern for svake grupper i leiemarkedet, delvis på grunn av lav bevissthet om leiernes rettigheter. En styrket leieboerorganisering kan dermed føre til at husleielovgivningen i større grad blir fulgt i praksis.

Økonomisk støtte fra sentrale myndigheter vil kunne bidra til å styrke organisasjonene. Vi vil her nevne at Boligutvalget (NOU 2011:15) mener at det er behov for offentlig støtte for å få en god, nasjonal leieboerorganisering.

# Summary

*Per Medby and Arne Holm*

## **Tenant organisation in Norway**

NIBR Report 2011:29

The report investigates possible causes for the low membership levels in tenant organisations in Norway.

According to the theory of collective action, individual incentives (not including membership benefits), social norms and emotional involvement all promote the organisation of collective action.

There are three tenant organisations in Norway. Their financial situation is generally poor, and only the Oslo-based Tenant Association (Leieboerforeningen) has an actual staff. Of the benefits the organisations offer, legal assistance is provided to members only. On the other hand, it is easy to join and leave the organisation, and people tend to terminate membership when their particular legal dispute reaches a settlement.

The report looks at the membership of the Tenant Association in Oslo. Members of the association tend to have a longer tenant histories than tenants in general. Much of the membership lives outside Oslo. More than 60 per cent of members have received assistance from the association, i.e. help to resolve disputes, help with tenancy contracts or informal advice. Members are generally very satisfied with the assistance provided by the association.

The reasons membership is low are themselves complex. The degree of group identification in the tenant population is probably quite low. Most people tend to spend only briefer periods of their life as tenants, not least because social norms in Norway encourage home-ownership. The structure of the rental market, characterised by small-scale landlords and few tenant collectives, also contributes

to the low membership levels. On the other hand, there are exclusive membership benefits, which in isolation should boost the level of organisation. There are, then, incentives to organise based on rational choice. The impact of the social norm of home-ownership could, however, also impinge on membership levels.

Low organisation rates deprive what is in fact a sizeable group of people from being consulted by the authorities (or only to a minor degree). Tenants are therefore largely voiceless *vis-à-vis* authorities and political bodies in comparison with homeowners and landlords.

Low membership rates can also lead to weaker statutory protection of vulnerable groups in the rental market, partly because tenants are often unaware of their legal rights. A strengthening of the tenants association could therefore result in better adherence to the provisions of the Tenancy Act.

Financial support from the government would strengthen the organisations. We mention in this connection the opinion of the Housing Inquiry (NOU 2011:15): they call for government support to achieve a satisfactory organisation of tenants across the country.



# 1 Innledning

Leieboerforeninger oppsto i mellomkrigstiden og hensikten var hovedsaklig å ivareta leietakernes interesser overfor utleierene.

Leieboerforeningene eksisterer fortsatt og formålet er det samme. Medlemsoppslutningen er imidlertid lav. Dermed har foreningene svake forutsetninger for å fungere som talerør for medlemmene. Denne rapporten vil vi gi situasjonsbeskrivelse av leieboerforeningene. Vi vil også drøfte mulige forklaringer til den lave organisasjonsgraden blant leieboere i Norge i dag. Vi vil også drøfte konsekvensene av lav grad av organisering.

## 1.1 Problemstillinger og bakgrunn for oppdraget

Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) ønsker en analyse av følgende problemstillinger, jf. konkurransegrunnlaget:

*"Leieboerorganisasjonenes situasjon pr i dag:*

- Hvordan er den økonomiske situasjonen hos leieboerorganisasjonene pr i dag?
- Hvordan har inntekts- og kostnadsutviklingen hos organisasjonene vært i de senere år?
- Hvilke personell ressurser disponerer leieboerorganisasjonene? Hvordan har utviklingen på dette området vært i de senere år?
- Hvordan finansieres driften av leieboerorganisasjonene?

*Leierboerorganisasjonenes medlemstilslutning og effekten for organisasjonene:*

- Hvor stor betydning har lav leieboerorganisering for deres organisasjoners mulighet til å utøve arbeid overfor leieboere generelt og medlemmer av organisasjonene spesielt?
- Hvor stor betydning har lav leieboerorganisering for deres organisasjoners gjennomslagskraft i arbeidet knyttet til interessepolitikk og myndighetskontakt?

*Leierboerorganisasjonenes medlemstilslutning og effekten for samfunnet:*

- Innledende problemstilling: Hvorfor er organiseringen innen leiesektoren så vidt lav? Departementet ønsker grundige vurderinger knyttet til dette spørsmålet.
- Bidrar lav leieboerorganisering til at leietakere som sådan svekkes på en måte som gir en samfunnsmessig uheldig effekt når det gjelder interessepolitisk styrke?
- Dersom vurderingene gir en bekreftelse på ovenstående spørsmål bes tilbyderne komme med forslag til konkrete tiltak som kan bidra til en økning i organiseringen i leieboerorganisasjoner.”

At flest mulig skal eie sin egen bolig har vært et politisk mål i norsk boligpolitikk i etterkrigstida. Eierlinja framheves også sterkt i NOU 2011:15. Den norske boligmodellen favoriserer eieformen gjennom skattesystemet. Leietakere bygger heller ikke opp noen boligformue.

Det finnes leieboerorganisasjoner i Norge, men det er ikke noen nasjonal forening for leieboere i Norge.

I motsetning til leietakerne er boligeierne svært godt organisert gjennom Huseiernes Landsforbund og Boligsamvirket, både på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. Dette gjelder særlig eiere som er organisert gjennom borettslagene. Boligeiere har som en konsekvens av dette både større politiske innflytelse, herunder mulighet til å fungere som pressgruppe og større muligheter til å nå fram i mediene.

## 1.2 Metode

Vi benytter oss i denne studien av ulike metoder, både kvantitative og kvalitative, for å belyse leieboerorganiseringen i dag. For det første baserer vi oss på en dokumentanalyse basert på foreningenes egne dokumenter. Dette vil i første rekke si årsmeldinger og regnskap. For det andre har vi foretatt intervjuer med daglig leder i Leieboerforeningen i Oslo og styreledere i Leieboerforeningen Bergen og Oslo kommunale leieboerforening. Intervjuene med styrelederne i de to sistnevnte organisasjonene ble foretatt ved gjentatte telefon-samtaler, mens intervjuet med daglig leder i Leieboerforeningen i Oslo ble foretatt ved personlig intervju. Men også dette intervjuet er fulgt opp av kortere intervjuer på telefon. I tillegg har vi intervjuet en informant i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) om deres forhold til leieboerforeningene.

Ved hjelp av intervjuer og dokumentstudier undersøker vi også hva leieboerorganisasjonene eksklusivt tilbyr medlemmene og hva de eventuelt tilbyr til ikke-medlemmer, hva slags tjenester de tilbyr, hvor aktive de er når det gjelder å verve nye medlemmer, hvilken geografisk utbredelse medlemsmassen har, samt andre kjennetegn ved deres virksomhet.

Vi gjør også bruk av medlemsregisteret i Leieboerforeningen i Oslo og medlemsundersøkelsen til samme forening fra 2010.

Vi gjennomfører også en spørreundersøkelse til medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo. Ideelt sett burde vi også gjennomført en undersøkelse blant leietakere som *ikke er* organisert, men dette er ikke mulig innenfor prosjektets rammer. Vi vil imidlertid forsøke å sammenligne de organiserte leietakerne med trekk ved leietakere generelt vi kjenner fra andre studier.

Vi vil også drøfte hvorfor så få leietakere er organisert basert på teorien om kollektive handlinger fra flere ulike fag. Vi forsøker også å belyse konsekvensene av lav grad av organisering. Her tar vi utgangspunkt i at ulike organisasjoner i samfunnet gjennom høringer og lobbyvirksomhet spiller en rolle i utformingen av nasjonal politikk og nasjonalt regelverk. Styrken, målt ved medlemsoppslutning, er av vesentlig betydning for at en organisasjon skal kunne ivareta slike funksjoner på en tilfredsstillende måte.

### 1.3 Oppbygningen av rapporten

Rapporten er bygd opp på følgende måte. Vi innleder med en kort innføring i teorier for kollektive handlinger i neste kapittel. Deretter gir vi i kapittel 3 en kort oversikt over trekk ved det norske leiemarkedet. Kapittel 4 gir en statusrapport vedrørende leieboerorganisasjonenes situasjon i dag, inkludert deres økonomi, inntekts- og kostnadsutvikling. Deretter, i kapittel 5 drøftes organisasjonsatferd, kjennetegn ved medlemmene og motivasjonen for organisering sett fra medlemmenes side, basert på vår leieboersurvey samt data både fra medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo samt deres medlemsregistre. I kapittel 6 drøftes årsaker til lav grad av organisering, mens vi i kapittel 7 drøfter konsekvensene av lav grad av organisering. Kapittel 8 gir en oppsummering som også drøfter mulige tiltak for å øke organiseringen.

## 2 Teorier for kollektive handlinger

Både økonomer, statsvitere, sosiologer og psykologer har studert hvorfor folk organiserer seg for kollektiv handling.

I det følgende vil vi gi en kortfattet oversikt over deler av teorien om kollektive handlinger med utgangspunkt i framstillingen i Knoke (1990). Særtrekk ved organisasjoner og opphav til organisering

Knoke (1990) hevder at organisasjoner for kollektive handlinger ”søker å framskaffe ikke-markedsbaserte løsninger på individuelle problemer eller gruppeproblemer”.<sup>1</sup>

Organisasjoner for kollektive handlinger har følgende særtrekk (Knoke 1990):

- De har et mer eller mindre avgrenset funksjonsområde. For eksempel skal leieboerorganisasjonene arbeide for leieboernes sak.
- De setter ofte visse krav om hvem som kvalifiserer til medlemskap. Dette gjelder ikke leieboerorganisasjonene i Norge (som ikke krever at medlemmene skal være leietakere)
- De er ofte finansiert ved hjelp av medlemskontingenter og medlemmer som ikke betaler blir ekskludert. Dette gjelder også leieboerorganisasjonene.
- Medlemskap er som regel basert på frivillig tilslutning.

---

<sup>1</sup> Vi vil bemerke at det nok etter vår oppfatning er noe overdrevet å kalle løsningene ikke-markedsbaserte. Markedsmekanismer virker utvilsomt inn på forhandlinger mellom kollektive interesseorganisasjoner f. eks. i arbeidsmarkedet.

- Noen organisasjoner har også personer som er ansatt av organisasjonen for å ivareta daglig drift. Disse ressursene er små i de norske leieboerorganisasjonene.
- Ledelsen velges (i alle fall formelt).
- Det finnes vanligvis prosedyrer som fastsetter hvordan medlemmene kan påvirke de interne beslutningene.

Organisasjoner varierer med hensyn til om de har en klar motpart eller ikke.

Det er ulike synspunkter på hvorfor organisasjoner oppstår. Sosiologiske gruppeteoretikere synes i følge Olson (1965) å legge til grunn at organisasjoner vil oppstå spontant med en gang tilstrekkelig mange ser behovet for kollektiv handling på et område. Olson (1965) hevder på sin side at det tvert imot er slik at organisasjoner ikke vil oppstå av seg selv. Vi vil nå kort gjennomgå tre ulike begrunnelser for kollektive handlinger basert delvis på Knoke (1990).

## 2.1 Teorier for kollektive handlinger

### 2.1.1 Teorier basert på rasjonelle valg

Knoke (1990) viser til at teorier basert på rasjonelle valg er særlig utbredt innen økonomifaget og statsvitenskap, men teorier basert på rasjonelle valg finnes også innenfor sosiologi (særlig innen bytteteori).

Det forutsettes her at individene maksimerer en nyttefunksjon som gir høyest mulig nytte gitt en beskrankning, ofte inntekt. Det forutsettes ofte at individene har full informasjon om konsekvenser av valg, samt mulighet til å beregne og sammenligne alle mulige alternative valg. Ved beslutning under usikkerhet er det forventet nytte som maksimeres basert på sannsynlighet.

Modeller basert på rasjonelle aktører betyr ikke nødvendigvis at det er egeninteresser som maksimeres, nytte for andre kan også være inkludert i et individs nyttefunksjon.<sup>2</sup>

Modellene forklarer hvordan ulike aktører velger mellom ulike alternativer, gitt et mål om høyest mulig nytte. Formelt kan dette beskrives som valg mellom to alternativer, 1 og 2.:

$$E(A_1) = B(Q_1) - C(Q_1)$$

$$E(A_2) = B(Q_2) - C(Q_2)$$

$E(A_i)$  – forventet verdi av å velge alternativ  $i$ ,  $i=1,2$ .

$B(A_i)$  - gevinst ved utfall  $Q_i$ ,  $i=1,2$ .

$C(Q_i)$  - kostnad ved utfall  $Q_i$ ,  $i=1,2$ .

Hvis  $E(A_1) > E(A_2)$ , velger en rasjonell aktør det første alternativet (alternativet med høyest nettogevinst). Men, vil dette gjelde når individene velger om de skal slutte seg til organisasjoner som produserer goder hvor gevinstene ved (noen av) godene organisasjonen framskaffer går til flere enn de som bærer kostnadene?

Her må vi skille mellom kollektive goder og private goder. Et kollektivt gode er et gode som har følgende kjennetegn:

- Ingen rivalisering (en persons bruk av godet påvirker ikke en annen persons bruk av godet)
- Ingen eksklusjonsmuligheter (når godet foreligger kan ingen forhindres fra å bruke det)

Private goder er på den annen side goder hvor det både er rivalisering og eksklusjonsmuligheter. Mange av godene en leieboerorganisasjon framskaffer vil være kollektive goder. For eksisterende leietakere kan dette for eksempel gjelde potensielle gevinster for dem som følge av en styrket husleielovgivning. Disse går til alle, ikke bare medlemmer. En organisasjon vil som oftest også framskaffe private goder. Typisk er forsikringsordninger og juridisk bistand, som kun vil være forbeholdt medlemmer.

---

<sup>2</sup> Det er til og med mulig å forutsette altruistiske preferanser innenfor en modell med rasjonelle aktører.

Olson (1965) analyserer situasjoner hvor individer skal bestemme om de vil slutte seg til en organisasjon basert på kollektiv handling som arbeider for å framskaffe et kollektivt gode. Et hovedresultat i hans analyse er at en persons tilslutning har neglisjerbar effekt på om godet blir framskaffet eller ikke. På grunn av det såkalte gratispassasjerproblemet vil individene satse på at godet vil bli framskaffet enten de selv bidrar eller ikke, og vil dermed selv ikke bidra. Dersom alle tenker slik blir resultatet at godet ikke framskaffes eller at godet framskaffes i en lavere mengde enn det som er optimalt. Olson skiller mellom gratispassasjerproblemet i sterk og svak form. Problemet vil i følge han gjelde i sterk form i store grupper og i svak form i små grupper. Altså blir resultatet ingen framskaffelse i store grupper og for lav framskaffelse i små grupper.

Olson (1965) hevder at det må være enten individuelle insentiver eller organisasjonsplikt for at folk skal organisere seg for å ivareta kollektive handlinger. Individuelle insentiver betyr at noen av tjenestene er eksklusive for medlemmer. I fagorganisasjoner er for eksempel gunstige forsikringer og juridisk bistand eksklusive goder for medlemmene. I henhold til slike resonnementer kan det se ut til at leieboerorganisasjonene må ha i hvert fall noen eksklusive goder for medlemmene. Hvis det ikke finnes slike insentiver må en ha en obligatorisk organisering i følge Olson.<sup>3</sup>

Leieboerorganisasjonenes markedsmakt kan defineres i henhold til to dimensjoner. For det første handler dette om hvordan fordelene ved de godene organisasjonen oppnår utnyttes. En kan skille mellom privat (individuell) og kollektiv utnyttelse. En kan også skille i forhold til muligheten for å ekskludere personer som ikke er medlem av en organisasjon. Private goder forbrukes av enkeltpersoner som kan avgrenses. Utnyttes godet kollektivt, samt at det ikke er mulig å ekskludere noen fra godet, kan dette svekke den markedsmakt leieboerorganisasjonen har, siden det vil redusere den enkeltes motivasjon for å organisere seg i henhold til denne teorien. Et potensielt medlem vil oppnå fordelene av organisasjonens politiske virksomhet uansett.

---

<sup>3</sup> Olsons resonnementer er basert på at individer opptrer ut fra egeninteresser. Olsons analyse hviler også på en forutsetning om at gevinstene lar seg måle. Han hevder at analysen ikke nødvendigvis vil gjelde hvis denne forutsetningen ikke er tilstede.



Dette reduserer samtidig mulighetene for å oppnå politiske mål. Mulighetene for å ekskludere konsumenter ikke tilstede ved de kollektive godene, samtidig som et individs forbruk ikke reduserer den nytte andre individer har av godet.

Den andre dimensjonen ved leieboerorganisasjonenes markeds-  
makt er knyttet til hvorvidt omkostningene ved et oppnådd gode bæres individuelt eller kollektivt. Dette blir en variant av punktet ovenfor. Om et gode tilfaller alle, samtidig som kostnadene ved organisering kun tilfaller medlemmene, vil dette også kunne bidra til å redusere motivasjonen for organisering enda mer. Siden medlemskap i en leieboerorganisasjon koster, pluss at det er kostnader knyttet til politisk deltakelse, samtidig som noen av godene organisasjonen framskaffer, tilfaller leiertakere selv om de velger å stå utenfor organisasjonen, vil dette redusere motivasjonen for å melde seg inn i en leieboerorganisasjon.

Diskusjonen kan oppsummeres i følgende tabell.

Tabell 2.1 *Markedsmakt for en leieboerorganisasjon*<sup>4</sup>.

<b>Forbruksmønstre/ Finansiering</b>	<b>Individuelle</b>	<b>Kollektive i betydningen alle leieboere</b>
<b>Individuell</b>	Individuelt finansierte medlemsfordeler	Politiske beslutninger, knyttet til leieboere
<b>Kollektiv</b>	Kollektive medlemsfordeler	

Leieboerorganisasjonenes potensial til å rekruttere medlemmer vil i henhold til denne teorien være større, jo mer av de godene organisasjonen framskaffer, som forbrukes privat (eksklusivt) av medlemmene i organisasjonen. Motivasjonen blant potensielle medlemmer reduseres hvis godene, som oppnås gjennom organisasjonens virksomhet, konsumeres kollektivt. Da vil den enkelte kunne nyte godt av et gode, uten å bære kostnadene ved å framskaffe det.

Det har vært gjort noen empiriske analyser av gratispassasjer-problemet basert på eksperimenter. Maxwell og Ames (1981)

<sup>4</sup> Jamfør blant annet klassifikasjonene til Røiseland (1996) og Winter (1994).

gjennomførte eksperimenter om frivillige bidrag blant studenter for å undersøke gratispassasjerproblemet empirisk. De finner at de fleste bidro, slik at gratispassasjerproblemet ble forkastet i sterk form.<sup>5</sup>

Olsons analyse kan kritiseres for å overse både normer og følelsesmessige begrunnelser for kollektiv handling (Knoke 1990). I de neste avsnittene presenterer med utgangspunkt i Knoke (1990) alternative innfallsvinkler basert på normativ konformitet og følelsesmessige bånd.

### 2.1.2 Teorier basert på normativ konformitet

Normbasert atferd er basert på at folk oppfatter et sett av normer som riktige, og det uten at de verken er basert på tvang eller nytte/kostnadsvurderinger (Knoke 1990). Teorien forutsetter at sosiale handlinger kombinerer individuell vilje og kollektivism, basert på at de sosiale normene er internalisert.

Kollektiv handling er i henhold til et slikt syn en innsats for å oppnå konformitet i forhold til en norm.

Det er både formelle og uformelle sanksjoner som kan brukes mot dem som bryter normen, men de sistnevnte dominerer nok.

Dersom det eksisterer en sosial norm om at folk skal være tilknyttet en leieboerorganisasjon, vil altså dette i henhold til denne teorien føre til at folk organiserer seg. Dette kan forklare at det tidligere var slik at de fleste leietakerne i noen kommunale gårder i Oslo var medlemmer av den kommunale leieboerforeningen, noe vi kommer tilbake til i kapittel 4.

Internalisering av normer vil mest sannsynlig finne sted i stabile grupper som har eksistert i en lang tidsperiode.

Dersom det derimot er en sterk sosial norm om at folk skal eie sin bolig, vil dette kunne svekke tilbøyeligheten til organisering blant dem som faller utenfor normen.

---

<sup>5</sup> Økonomistudentene skilte seg ut ved å opptre mer i henhold til det en kunne forvente ut fra gratispassasjerproblemet. Burlandu og Hey (1997) finner i eksperimenter at gratispassasjerproblemet synes å være mer utbredt blant amerikanere og briter enn blant tyskere og italienere.

### 2.1.3 Teorier basert på følelsesmessige bånd

Det finnes også teorier som begrunner kollektiv handling ut fra et felles mål basert på følelser. For eksempel et ønske om hevn, et ønske om verdsettelse eller hengivenhet til et felles mål. Slike teorier kommer i hovedsak fra psykologi (Knoke 1990).

Medlemskap er i henhold til dette synet motivert ut fra en følelsesmessig identifikasjon med organisasjonens felles mål. Dette forutsetter en sterk grad av gruppesolidaritet.

De som står tilsluttet en leieboerorganisasjon ut fra sympati med organisasjonens mål kan sies å være motivert ut fra en emosjonell tilknytning til leieboernes sak. Dette vil ofte, men ikke alltid forutsette at folk har en sterk selvidentifikasjon som leieboer.

Det finnes nok i alle typer organisasjoner noen medlemmer hvor medlemskap er motivert ut fra følelsesmessig tilknytning til organisasjonens mål. Slik motivasjon er nok mest utbredt i grupper hvor det er en sterk grad av gruppeidentifikasjon. Det er også mest sannsynlig at motivasjon av denne typen oppstår når mange har felles interesser over en lengre tidsperiode.

Fra arbeidsmarkedet vet vi at sannsynligheten for organisering er større jo lengre arbeidsforholdet varer (Nergaard og Aarvaag Stokke 2010a, 2010 b), og jo større bedriftene er. Det at de fleste leieboerne bor svært kort tid til leie og ikke planlegger å være leieboere resten av livet (Langsether mfl. 2003, Langsether og Sandlie 2006a, Sandlie 2010) kan være en viktig årsak til at de i liten grad er organiserte.

### 2.1.4 En kombinert forklaringsmodell

Knoke (1990) oppfatter at kollektive handlinger er en effekt av både:

- Rasjonelle valg (R) i form av nyttekostnadsvurderinger basert på forventningsverdier.
- Normativ konformitet (N) i form av tilslutning til standarder for atferd basert på felles verdier om akseptabel atferd

- Følelsesmessige bånd (E) i form av tilslutning av emosjonell karakter til gruppas mål.

Knoke (1990) konkluderer med at alle disse tre typene motivasjon påvirker individenes beslutninger om de skal delta i kollektive handlinger. Dette gjelder beslutninger om:

- Innmelding.
- Opprettholdelse av medlemskap.
- Om en skal delta aktivt i en organisasjon.
- Hvor mye en skal delta aktivt i en organisasjon.

Formelt kan altså sannsynligheten for tilslutning til en organisasjon (D) uttrykkes ved:

$$D = f(R) * g(A) * h(N) \quad f' > 0, g' > 0, h' > 0.$$

D.v.s. sannsynligheten for tilslutning er produktet av tre funksjoner f, g og h, tre ulike typer motiver for å handle kollektivt. Jo høyere motivasjonen er i henhold til hver av de tre typene, jo større er sannsynligheten for at en person skal delta i organisasjonen.

Det er altså i henhold til denne teorien mer sannsynlig at en person blir medlem av leieboerorganisasjon:

- jo flere eksklusive goder det er for medlemmene.
- jo sterkere normer som finnes for organisering blant leieboerne.
- jo sterkere følelsesmessig identifikasjon det er med leieboernes sak.

I hvor sterk grad disse motivene til organisering er tilstede hos potensielle medlemmer av de norske leieboerorganisasjonene vil vi forsøke å svare på i de følgende kapitlene. I kapittel 4 vil vi gi en statusrapport om situasjonen hos de tre norske leieboerorganisasjonene, hvor vi får svar på bl.a. hvilke goder som tilbys medlemmene eksklusivt. Men, først vil vi presentere noen særtrekk ved det norske leiemarkedet. Strukturen i leiemarkedet vil opplagt ha betydning for graden av organisering.

### 3 Særtrekk ved det norske leiemarkedet

I dette kapittelet gjennomgår vi kort særtrekk ved det norske leiemarkedet basert på nyere arbeider.<sup>6</sup> Alle andeler som presenteres fra disse undersøkelsene er vektet slik at de er representative for husholdninger.

Norge har en lav andel leide boliger sammenlignet med andre nord- og mellomeuropeiske land.<sup>7</sup> Tall fra Folke- og bolig tellingen 2001 viser en leieandel på landsbasis på 23,2 prosent.<sup>8</sup> Levekårsundersøkelsene inneholder nyere data for leieandeler, men siden leietakere er underrepresenterte i Levekårsundersøkelsene er leieandelene som avdekkes systematisk lavere enn i Folke- og bolig tellingen.

Det norske leiemarkedet er svært heterogent. Leiemarkedsundersøkelsen i 2005<sup>9</sup> viste hvordan leieforholdene fordelte seg mellom ulike kategorier utleiery. ”Annen privatperson” er den største kategorien utleiery målt ved andel av leieforholdene (38,8 prosent av leieforholdene), mens de som leier av folk som driver utleie som næring (privat gårdeier/gårdsselskap) bare utgjør 19 prosent av leieforholdene. Kommunale utleieboliger utgjør om lag 16 prosent, mens de som leier av andre ikke profittbaserte utleiery (studentsamskipnader og arbeidsgivere) til sammen utgjør i

---

<sup>6</sup> Kapittelet er en kortere og noe omarbeidet versjon av kunnskapsstatusen i Medby og Astrup (2011).

<sup>7</sup> Langsether mfl. (2003) påpeker at leiemarkedet i Norge aldri har vært stort sammenlignet med andre land. Oslo var et unntak. Så seint som i 1970 var 49 prosent av husholdningene i Oslo leietakere.

<sup>8</sup> Blant fylkene var leieandelen høyest i Oslo med 29,5 prosent og lavest i Akershus med 19,7 prosent.

<sup>9</sup> Leiemarkedsundersøkelsen er dokumentert i Belsby mfl. (2005).

underkant av 6 prosent av leieforholdene. Personlige leieforhold utgjør 15 prosent av leieforholdene (kategoriene slekt og venner).

Tabell 3.1 *Utleierkategorier som andel av leieforhold i Norge. Husholdninger.*

Utleierkategori	Landsnivå
Slektninger	11,9
Venner	3,1
Annen privatperson	38,8
Privat gårdeier/gårdsselskap	19,0
Kommunen	16,2
Gjennom arbeidet	4,1
Studentsamskipnad/studentstiftelse	1,7
Andre	5,2
Sum	100

Kilde: Belsby mfl. (2005) basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2005.

Om lag 58 prosent av leietakerne bor dermed i leieforhold som det er rimelig å anta er kjennetegnet ved ordinære markedsvilkår. Leienivået er naturlig nok gjennomgående høyere i disse segmentene enn i andre segmenter av leiemarkedet.

Et særtrekk ved det norske utleiemarkedet er at offentlig sektor spiller en beskjeden rolle. Et annet særtrekk er den lave andelen boliger som eies av private gårdeiere/gårdsselskaper, dvs. næringsdrivende med utleie som næring. Over halvparten av boligene er enten ekstraboliger eller sokkelboliger. Ekstraboli er en bolig som eieren disponerer av ulike årsaker, men ikke bor i. Sokkelboli er en selvstendig boenhet inne i et annet hus, som regel sokkelen i en enebolig. Over halvparten av utleide boliger kan dermed trekkes inn og ut av markedet på kort sikt, noe som medfører et leietilbud som omtales både som fleksibelt og flyktig. Dette medfører boligpolitiske utfordringer, særskilt for langsiktige leietakere. Det medfører også utfordringer med hensyn til å organisere leieboere.

Boliger som leies ut er også mindre og av lavere kvalitet enn den eide boligmassen.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Det vises til Medby og Astrup (2011) og referansene der for en mer grundig framstilling.

Leietakere har naturlig nok ofte svakere rettigheter til sin bolig enn eiere. Medby m. fl. (2009) undersøkte kontraktsforhold i leiemarkedet basert på Levekårsundersøkelsen 2007. 74 prosent av leietakerhusholdene svarer at de hadde skriftlig kontrakt. To tredjedeler av leietakere med skriftlig kontrakt hadde en tidsbestemt kontrakt. 33 prosent svarer at de har en tidsbestemt kontrakt.

Røed Larsen og Sommervoll (2011) finner basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2010 at det er stor geografisk variasjon mht. utbredelsen av tidsbestemte kontrakter. Bare i Oslo hadde et flertall (54 prosent) av leietakerne tidsbestemte kontrakter. I Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø hadde 21 prosent tidsbestemt kontrakt, mens det i landet for øvrig var 18 prosent som hadde tidsbestemt kontrakt. Det er altså Oslo som skiller seg ut.

Et vesentlig punkt med hensyn til leieboerorganisering er at Langsether og Sandlie (2006b) har avdekket at kunnskapen om lovgivningen er generelt dårlig i befolkningen. Her kan leieboerorganisasjonene spille en rolle, noe vi kommer tilbake til i neste kapittel.

### 3.1 Botid i leiemarkedet

Basert på Levekårsundersøkelsen 2007 beregnet Medby m. fl. (2009) botid for leietakerne.<sup>11</sup> Tabell 3.2 viser at 70 prosent av leietakerne hadde bodd tre år eller mindre i sin nåværende bolig. Bare 4 prosent av leietakerhusholdningene hadde bodd i sin nåværende bolig siden før 1993. De nevner at det stort sett over lang tid i surveyundersøkelser har blitt avdekket forbløffende lik fordeling av botid blant leietakere. Kortvarige leieforhold er totalt dominerende.

---

<sup>11</sup> Medby m. fl. (2009) ekskluderte kårboliger fra utvalget.

Tabell 3.2 *Innflyttingsår i nåværende bolig for leietakerhusholdninger (intervjupersonen)*

Innflyttingsår	Før 1993	1993-2002	2003-2004	2005	2006	2007	Sum
prosentandel flyttet inn i nåværende bolig	4	13	13	11	22	37	100

Kilde: Medby m. fl. (2009) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

Nordvik og Gulbrandsen (2007) gjennomførte en tilsvarende undersøkelse av leietakernes botid basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2005. I tabell 3.3 ser vi at andelen som nylig har flyttet inn er noe lavere enn i Levekårsundersøkelsene. Også Leiemarkedsundersøkelsen viser imidlertid at 51 prosent av leietakerne per 2. kvartal 2005 hadde flyttet inn i sin bolig i 2003 eller seinere.<sup>12</sup> Konklusjonen om at flertallet av leietakerne har kort botid i sin nåværende bolig gjelder dermed uansett datasett.

Tabell 3.3 *Innflyttingsår i nåværende bolig. Husholdninger (intervjupersonen).*

Innflyttingsår	Før 1990	1990-1999	2000-2001	2002	2003	2004	2005	Sum
prosentandel flyttet inn i nåværende bolig	5	19	13	11	19	27	5	100

Kilde: Nordvik og Gulbrandsen (2007) basert på Leiemarkedsundersøkelsen 2005.

Medby m.fl. (2009) undersøkte også om det var noen forskjell i botid mht. hvilken del av leiemarkedet utleierne tilhører.

Levekårsundersøkelsen inneholder et alt for lavt antall leietakerhusholdninger til å gi pålitelige resultater når leiemarkedet splittes opp i delsegmenter. Resultatene må derfor tas med store

<sup>12</sup> Den store forskjellen kan forklares med at Leiemarkedsundersøkelsen 2005 hadde en klar underrepresentasjon av yngre leietakere, antakelig som følge av at hovedkontaktmetode var fasttelefon (Røed Larsen og Sommervoll 2011). Røed Larsen og Sommervoll (2011) nevner at de yngre leietakerne allerede i 2005 i større grad enn eldre eide kun mobiltelefon, og dermed kunne de selektere vekk innkommende numre. De finner at en kartlegging av frafallsproporsjonen sammenliknet med den proporsjonen som kontakt ble oppnådd med, er konsistent med en slik hypotese. Røed Larsen og Sommervoll (2011) opplyser at Statistisk Sentralbyrå (SSB) har forsøkt å kompensere for dette problemet i seinere undersøkelser.



forbehold, kanskje særlig når det gjelder kategoriene ”stat/fylke”, ”privat organisasjon eller stiftelse” og ”bedrift”.

Tabell 3.4 viser hvor mange Medby m. fl. (2009) fant hadde bodd tre år eller mer i sin nåværende bolig i de ulike kategoriene. 46 prosent av hushold som leier av kommunen hadde flyttet inn i boligen før 2005. Dette er en indikasjon på at ”langsiktige leietakere” er overrepresentert i kommunal sektor.

Tabell 3.4 *Andel leietakerbusholdninger som har bodd i sin nåværende bolig siden før 2005 etter utleierkategori.*

Utleierkategori	Prosentandel flyttet inn før 2005
<b>Kommunen</b>	<b>46</b>
<b>Staten eller fylket</b>	<b>Ingen</b>
<b>Organisasjon eller privat stiftelse</b>	<b>23</b>
<b>Bedrift</b>	<b>20</b>
<b>Privatperson som er venn eller slektning</b>	<b>30</b>
<b>Annen privatperson</b>	<b>29</b>

Kilde: Medby m. fl. (2009) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

Vi har sett at svært få husholdninger har bodd lenge i sin nåværende bolig, men undersøkelsene gir ikke svar på hvor lenge leietakerne har vært i leiemarkedet.

I neste delkapittel ser vi nærmere på hva som kjennetegner etterspørerne på leiemarkedet, leietakerne.

### 3.2 Hvilke grupper dominerer blant leietakerne?

Som vi har nevnt dominerer eie av bolig i Norge. For de fleste, på alle alderstrinn, er dette også den foretrukne disposisjonsformen for boligen. (Langsether m.fl. 2003).

Sandlie (2010) har undersøkt hvem som bor til leie basert på Levekårsundersøkelsen i 2007. Han viser at leieboerandelen er høyest blant yngre hushold. Blant hushold hvor intervjupersonen er i 20-årene finner Sandlie (2010) at 53 prosent er leieboere. Deretter synker leieboerandelen med stigende alder til og med

hushold hvor intervjupersonen er i 50-årene; her er leieboerandelen bare åtte prosent. Blant hushold i 60-årene og hushold hvor intervjupersonen er 70 år eller eldre er leieandelen litt høyere.

Tabell 3.5 *Leieandel og andel som antar at de vil leie om 3 år etter alder. Husholdninger (intervjupersonen)*

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70+
Leieandel nå	53	17	15	8	11	10
Antatt leieandel om 3 år	20	6	8	6	7	6
Andel av leietakerne nå som antar at de vil leie om 3 år	38	35	53	75	64	60

Kilde: Sandlie (2010) basert på Levekårsundersøkelsen 2007. Nederste rad er satt inn av oss.

Sandlie (2010) viser også andelen av leietakerne som forventer å bo til leie om tre år, også vist i tabell 3.5. Vi ser at under halvparten av leietakere under 40 år forventer å leie om tre år, mens over halvparten av leietakerne i de øvrige alderskategoriene venter dette. Det er sannsynligvis blant disse vi finner langtidsleietakerne, som en skulle anta var mest tilbøyelige til å organisere seg.

Selv om leieandelen er lav totalt sett er de fleste imidlertid innom leiemarkedet en eller annen gang i løpet av livet. Langsether og Sandlie (2006b) avdekket at 76 prosent av dagens befolkning i aldersspennet 20–60 år hadde vært leieboere en eller annen gang.

Sandlie (2010) viser videre at det særlig er ugifte som bor til leie. I tillegg finner han en høy leieboerandel blant separerte.

Tabell 3.6 *Leieandel etter sivilstatus. Husholdninger (intervjupersonen).*

	Ugift	Gift	Enke(mann)	Separert	Skilt
Leieandel	33	6	14	33	21

Kilde: Sandlie (2010) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

Langsether og Sandlie (2006a) finner videre at par som er gift har en klart lavere leieboerandel enn par som er samboende.<sup>13</sup> Blant par som er gift eller registrerte partnere er leieboerandelen kun sju prosent, mens den er 23 prosent blant samboende par. Dette kan imidlertid avspeile en alders- og kohorteffekt.

Tabell 3.7 *Leieandel etter enslig/par. Husholdninger (intervjupersonen).*

	Gift	Samboer	Enslig
Leieandel	7	23	38

Kilde: Langsether og Sandlie (2006a) basert på Levekårsundersøkelsen 2004.

Sandlie (2010) finner videre at leietakerne er klart overrepresentert i den laveste delen av inntektsfordelingen. Han finner også at leieboerandelen synker forholdsvis raskt med stigende inntekt. Dette fanger nok til en viss grad opp en alderseffekt. Tabell 3.7 viser at det blant tiendedelen som har lavest inntekt, er 59 prosent leieboere, mens denne andelen synker til 42 prosent i tiendedelen med nest lavest inntekt. Det er altså bare i den laveste inntektsdesilen han finner at flertallet er leieboere. Leiemarkedet fortjener derfor oppmerksomhet ut fra fordelingsmessige hensyn.

Tabell 3.8 *Leieandel etter husholdsinntekt for leietakere nå og antatte leietakere om tre år. Fordeling. Desiler.*

Inntektsdesil	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Leieandel nå	59	42	29	21	19	11	7	5	3	3
Antatt leieandel om 3 år	50	30	18	10	6	6	2	2	2	1

Kilde: Sandlie (2010) basert på Levekårsundersøkelsen 2007.

Tabell 3.8 viser også at halvparten av husholdene i den laveste inntektsdesilen forventer å være leieboere også om tre år. F.o.m. fjerde desil er det under halvparten av leietakerne som tror de vil leie om tre år.

Langsether og Sandlie (2006a) konkluderer på grunnlag av sin undersøkelse med at det er fem typer leietakere Sandlie (2010) gir støtte til å anta at denne inndelingen fortsatt er relevant, men det

<sup>13</sup> Dette undersøker ikke Sandlie (2010).

ser ut som det er færre leietakere i den eldste alderskategorien enn tidligere undersøkelser har tydet på. De fem typene er:

1. Unge i etableringsfasen.
2. Personer i aldersgruppa 30-60 år, som av ulike grunner har blitt (eller holder på å bli) boende mer langvarig på leiemarkedet, uten at det er det de foretrekker.
3. Personer i aldersgruppen 35–50 år som bare i kortere perioder bor i leid bolig for eksempel pga. samlivsbrudd.
4. Personer (ofte eldre) som har vært leieboere hele sitt liv og ikke har ønsket å eie.
5. Personer som har flyttet fra en større eid bolig til en leid bolig (som kan være en omsorgsbolig) på sine eldre dager.

Det er den andre typen leietakere som antas å utgjøre de ”varige” leietakerne i framtida, og som sannsynligvis i større grad enn de andre gruppene inngår i målgruppa for boligpolitiske tiltak, og ofte omtales som vanskeligstilte på boligmarkedet (Sandlie 2010, Medby m.fl. 2009, Medby og Astrup 2011, Langsether og Sandlie 2006a).

### 3.3 Strukturens betydning for organisering

Ut fra strukturen på leiemarkedet er det mange forhold som taler for en lav grad av organisering.

For det første bor leietakerne stort sett spredt hos mange småutleiere. Dette gjør at det i mindre grad finnes normer for organisering og gruppeidentifikasjon som enn om de fleste hadde bodd i gårder med samme utleiermotpart.

For det andre bor de fleste leietakere bare kort tid til leie. Dette bidrar også til å svekke motivene for organisering. Leie som disposisjonsform er mest vanlig blant unge i etableringsfasen. I tillegg bor de fleste kort tid i en og samme bolig.

For det tredje er vanskeligstilte overrepresenterte blant langsiktige leietakere (Medby og Astrup 2011). Dette kan også bidra til å svekke motivene for organisering. Nå viser riktignok Medby og Astrup (2011) at de fleste langtidsleietakere ikke er vanskeligstilte på tross av at overrepresentasjonen av vanskeligstilte.

## 4 Leietakerorganisasjonene i dag – status

### 4.1 Presentasjon av leieboerorganiseringen i Norge

#### 4.1.1 Etablering av leieboerorganisasjonene

Etableringen av leieboerorganisasjoner og selve organisasjonsmodellen innenfor leieboersektoren i Norge hadde frem til 2005 klare likhetstrekk med organiseringen innenfor boligsamvirket (Holm 2008). Norges Leieboerforbund ble etablert i 1939 som en paraplyorganisasjon, med leieboerforeningene i Oslo, Bergen og Trondheim som medlemsorganisasjoner. Eldst er leieboerforeningen i Bergen, som ble etablert i 1919. Leieboerforeningene er partipolitisk uavhengige medlems- og interesseorganisasjoner.<sup>14</sup> Organiseringen av leieboersektoren i mellomkrigsårene hadde til hensikt å ivareta leietakeres rettsvern og interesser kanskje først og fremst vis a vis utleiare, men også i relasjon til myndighetene. Relasjonen til myndighetene er i dag viktig både for å ivareta leietakernes økonomiske interesser, miljømessige interesser og ikke minst boligpolitiske interesser.

Norges Leieboerforbund hadde en rolle som politisk talerør, både som høringsorgan og interesseorganisasjon vis a vis de statlige myndighetene i forhold til å ivareta leietakernes politiske interesser. Det er mange årsaker til de strukturelle endringene av leieboersektoren, som førte til nedleggelsen av Norges Leieboerforbund.

---

<sup>14</sup> Tidligere hadde de imidlertid sterk tilknytning til arbeiderbevegelsen (Gulbrandsen 1983).

Vanskeligheter med å enes om en felles strategi var en av mange forhold som bidro til at forbundet ble løst opp. I tillegg var den finansielle situasjonen anstrengt, noe som igjen begrenset forbundets handlingsfrihet. En mer grunnleggende betingelse kan imidlertid være at den sterke eierlinjen i norsk boligpolitikk tok noe av fokuset bort fra leiesektorens utfordringer. Samtidig var det på den andre siden andre aktører, kanskje særlig dagens Leieboerforening i Oslo, som ønsket å legge flere oppgaver inn i Norsk Leieboerforening.

I dag består leieboerorganisasjonene i Norge av Leieboerforeningen i Oslo, som den største med 3586 medlemmer ved utgangen av 2010, Oslo kommunale leieboerforening med rundt 1000 medlemmer og Bergen leieboerforening med rundt 700 medlemmer.

#### 4.1.2 De tre leieboerforeningene

De tre leieboerforeningene i Norge er ulike både i størrelse, økonomi og struktur. Felles er at de alle tre arbeider for å sikre og ivareta leietakeres interesser både innenfor det enkelte leieforholdet, men også vis a vis offentlige myndigheter. Den største og mest innflytelsesrike er Leieboerforeningen i Oslo, som i hovedsak rekrutterer medlemmer med bostedsadresse i Oslo. Som vi skal se i kapittel 5, har imidlertid en betydelig andel av medlemmene adresse i kommuner utenfor hovedstaden. Foreningen har et styre og en heltidsansatt daglig leder og hadde ved inngangen til 2011, en advokat, en advokatfullmektig samt fire jusstudenter. Den juridiske bemanningen er redusert med en stilling fra 2008.

Leieboerforeningen i Oslo tar i noen grad også på seg et nasjonalt ansvar som talerør for utleiesektoren. De er dessuten involvert i en mulig reetablering av en forening i Trondheim.

Oslo kommunale leieboerforening (OKL) organiserer som navnet sier kommunale leietakere i Oslo. Organiseringen skjer via gårdsstyrer, med enkeltmedlemmer fra gårder med gårdsstyrer. Gårdsstyrer kan imidlertid også være medlemmer. Gårdsstyrene er foreningens representantskap og styret velges av og organiserer seg under disse. Dette innebærer at styremedlemmene rekrutteres fra de kommunale boligene. Foreningen har en honorert daglig leder.

OKL er i følge vedtektene en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon for leieboerne i den kommunale boligmassen i Oslo. Hovedformålet er å ivareta rettighetene til leieboerne og bistå i tvister, herunder også ved reguleringer av husleie. OKL arbeider for å beholde den eksisterende kommunale boligmassen og for at kommunen sørger for vedlikehold og modernisering.

OKL har også som formål å arbeide aktivt gjennom sine medlemmer og gårdsstyrene for å skape gode bomiljøer. De tar initiativ til møter med de politiske myndigheter når det gjelder kommunal boligpolitikk og er med i de forskjellige utvalgene som påvirker forhold rundt boligene som ligger under kommunal forvaltning. De har også status som høringsinstans og har også kompetanse i forhold til de kommunale utleieboligene og de kommunale leieboerne.

Oslo og omegns kommunale leieboerorganisasjon ble stiftet i 1925 og skiftet navn til "Oslo kommunale leieboerorganisasjon" etter sammenslåingen mellom Oslo og Aker i 1947. Utgangspunktet for etableringen var særlig problemene med husleiene ikke ble redusert i takt med den økonomiske nedgangen i samfunnet for øvrig. Dette var den direkte årsaken til at kommunale leieboere fant tiden inne for at de måtte stå sammen. Da organisasjonen ble stiftet var det mangel på boliger i Oslo. En god del av bygningene var så dårlige at de ikke kunne aksepteres som boliger. Oslo kommune var allerede blitt en betydelig gårdeier og det var naturlig at det var i dette miljøet leieboerbevegelsen ble dannet.

Leieboerforeningen i Bergen ble stiftet så tidlig som i 1919 og var dels knyttet til den store bybrannen i 1916, som gjorde mange bostedløse. Samtidig var det også høy befolkningsvekst og en rekke utfordringer knyttet til det lokale boligmarkedet, som for eksempel vilkårlig utkastelse av leietakere.

Leieboerforeningen i Bergen arbeider også gjennom opprettelse av beboerforeninger. Foreningen har beboerforeninger i flere større byer også utenom Bergen. Beboerforeninger er aktuelle i større bygårder med mange utleieenheter. Disse bidrar både til å skape et godt bomiljø, gjennom ulike miljøtiltak, men også til å løse og avklare tvistesaker. Leieboerforeningen i Bergen har god erfaring med slike enheter for å trygge og bedre bomiljøet.

### 4.1.3 Formål og hovedinnsatsområder

Formålet til foreningene er generelt å ivareta leieboernes interesser overfor utleiere, myndigheter og andre. Forutsetningene for å ivareta denne oppgaven varierer imidlertid betydelig. Leieboerforeningen i Oslo er den eneste av de tre som har tilstrekkelig ressurser til selv å besitte juridisk kompetanse, med egne ansatte boligjurister. Verken Oslo kommunale leieboerforening eller Leieboerforeningen i Bergen har økonomisk grunnlag til å ansette jurister. Leieboerforeningen i Bergen har avtale med to jurister, mens Oslo kommunale leieboerforening samarbeider med Jussbuss og henviser personer til jurister, der det er nødvendig. Hvorvidt det enkelte medlem har økonomisk mulighet til å forfølge en sak med juridisk bistand, blir et individuelt økonomisk spørsmål. I noen tilfeller vil forsikringer og fri rettshjelp imidlertid kunne gjøre det mulig.

Juristene i Leieboerforeningen i Oslo har som oppgave å bidra med alt fra utfylling av leieavtale, tolkning av regelverk og om nødvendig også opptre som advokat i domstolen. Leieboerforeningenes advokater tar ikke saker mot andre leieboere.

Den største leieboerforeningen, Leieboerforeningen i Oslo, tar også mål av seg til å være en aktiv interesseorganisasjon som ivaretar boligforbrukernes interesser i lokale og nasjonale saker. Siktemålet er å ivareta leietakernes interesser ved å påvirke den nasjonale boligpolitikken. Slik kan deres boligpolitiske arbeid få virkninger langt utover medlemmenes rekke.

Alle leieboerforeningene arbeider i hovedsak i forhold til henvendelser fra sine medlemmer. Leieboerforeningen i Oslo skiller mellom såkalte ”henvendelser” og ”saker”. Henvendelsene besvares i form av muntlig rådgivning og bistand og registreres ikke ved eget ”saknummer”. I løpet av 2009 fikk foreningen rundt 2500 henvendelser. I de tilfellene foreningens advokater går aktivt inn i en sak, blir den registrert som ”sak”. I 2009 hadde foreningen i overkant av 600 klientmøter og det ble om lag 170 nye saker. 80 saker kom inn for retten (Leieboerforeningen i Oslo, årsberetning 2010). Tabell 4.1 viser hvordan sakene fordeler seg i rettsapparatet i årene 2008, 2009 og 2010.



Tabell 4.1 *Rettslige tvister båret frem for ulike nivåer av rettsapparatet av Leieboerforeningen i Oslo, 2008, 2009 og 2010.*

Rettslige tvister	2008	2009	2010
Høyesterett	0	1	-
Lagmannsretten	2	3	2
Tingretten	32	21	60 <sup>15</sup>
Forliksrådet	8	5	4
Namsmannen	(x)	16	15
Husleietvistutvalget (HTU)	26	51	36
Sum	68	97	117

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, Årsberetning og regnskap 2010

(x) Namsmannssaker ble ikke skilt ut som egen kategori før år 2009.

Som vi ser er det en økning i antall saker fra 2008 til 2009, og videre til 2010, med et forbehold for antall saker til Tingretten, jmfør note 16 nedenfor. Det er særlig i forhold til husleietvistutvalget og namsmannen det har funnet sted en økning i antall saker mellom 2008 og 2009. Fra 2009 til 2010 har saker båret frem for Namsmannen holdt seg relativt stabilt, mens det har vært en reduksjon i saker for Husleietvistutvalget. Sakene som ble brakt inn for Tingsretten gikk ned fra 2008 til 2009, men økte igjen til 2010. Det høye tallet for Tingretten i 2010 hadde imidlertid sammenheng med at en sak innholdt 45 enkeltsaker.

De viktigste sakene som bringes inn for rettsapparatet er knyttet til utkastelse og oppsigelsessaker. Ellers er det også saker knyttet til mangelkrav, husleieregulering, husleiens størrelse, kontrakts-tolkning, fremleie, depositumoppgjør samt mugg- og sopproblemer.

I følge årsberetningen til Leieboerforeningen i Oslo kom det også inn om lag 120 juridiske saker fra ikke-medlemmer. Det er imidlertid et krav at en må være medlem for å få bistand. Juridisk bistand er altså et eksklusivt gode for medlemmene, jf. kapittel 2.

Leieboerforeningen i Oslo har siden 1993 hatt en samarbeidsavtale med Oslo kommune om juridisk rådgivning ved samtlige

<sup>15</sup> Det høye antallet skyldes en sak som inneholdt 45 enkeltsaker og fikk skriftlig behandling i Tingretten.

sosialsentre/NAV. I alt besvarte foreningen 220 henvendelser i 2009. Foreningen holder også kurs og fagmøter med både NAV og namsfogdskontorer. I 2009 ble det holdt to slike heldagskurs og et halvdagskurs.

Leieboerforeningen i Bergen og Oslo kommunale leieboerforening mottar også en rekke henvendelser i løpet av et år.

Leieboerforeningen i Oslo driver og eier også to nettportaler som er godt besøkt. I 2009 hadde de til sammen 92 824 besøk, noe som er en øking på om lag 1000 fra 2008. Både Oslo kommunale leieboerforenings nettside og nettsiden til Leieboerforeningen i Bergen har mange treff, og er kanskje foreningenes viktigste informasjonsside utad.

Leieboerforeningen i Oslo har også en side på facebook, kalt ”Boligjegeren”. Her informeres det om leiemarkedet og den enkeltes rettigheter og plikter. Det ligger også informasjon om bostøtte og de ulike andre støtteordningene på denne siden. Det er også muligheter for å utveksle erfaringer samt legge ut egne annonser for boliger. Også Leieboerforeningen i Bergen er på facebook. De har positive erfaringer med at tilstedeværelse på facebook kan bidra til medlemsvekst. I tillegg har de også sin egen blogg samt er med på twitter.

#### 4.1.4 Medlemssituasjonen i tall

Totalt organiserte de tre leieboerforeningene ved utgangen av 2009 om lag 5400 medlemmer. I tillegg kommer om lag 300 kollektivt tilsluttede medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo. Leieboerforeningen i Oslo fikk i 2010 931 nye medlemmer. Mange av disse meldte seg inn og betalte via nettsidene. Samtidig meldte 460 personer seg aktivt ut av foreningen.. I tillegg kommer 525 medlemmer som ble slettet av medlemslistene på grunn av manglende betaling over to år. Dette innebærer at det totale medlemstallet har sunket sammenliknet med 2009. I sum indikerer dette en stor bevegelse i medlemsmassen. Dette ser vi av tabell 4.2. som viser medlemstall og endringer i dette for Leieboerforeningen i Oslo fra 2005 til 2010.

Tabell 4.2 *Medlemsoversikt for Leieboerforeningen i Oslo, 2005-2010.*

År	Medlemmer	Kollektive medlemmer	Nye medlemmer	Utmeldinger	Nettvekst i antall medlemmer
2005	3188	(x)	443	646	-203
2006	2866	Ca. 200	560	882	-322
2007	3283	Ca.300	770	353	417
2008	3483	Ca. 300	1094	746	348
2009	3687	Ca.300	1044	855	189
2010	3586	(x)	931	985	-54

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, årsmeldingene 2005-2010.

(x) Ikke gjort egne tellinger av antall kollektive medlemmer dette året.

Leieboerforeningen i Oslo har, som tabellen viser, hatt en jevn vekst i medlemstall fra 2006 til 2009. Fra 2005 til 2006 var det imidlertid en nedgang, likeledes fra 2009 til 2010. Samtidig har antallet kollektive medlemmer ligget på om lag 300 de siste tre årene.

I 2007 innførte Leieboerforeningen innmelding og betaling via nettsiden deres. Dette ga rekord i antall innmeldinger. Deler av denne veksten kommer i 2007, mens det er i 2008 en virkelig ser konsekvensene av dette i form av økning i antall innmeldinger.

Det høye antallet nye innmeldinger i foreningen er interessant å se i forhold til antallet medlemmer. I 2007 var 770 av 3283 medlemmer, eller 23 prosent, nye av året. I 2008 var denne andelen steget til 31 prosent. Dette betyr at bortimot hvert tredje medlem i 2008 var ny av året. Denne andelen holder seg nesten like høyt for 2009.

Bergen leieboerforening opplevde omkring 2005 at studentene i byen kollektivt meldte seg inn i foreningen. Dette gav rundt 1700 medlemmer. Disse meldte seg imidlertid ut igjen senere og foreningen tapte jevnt medlemmer fra 2006 til 2011 til dagens nivå på om lag 750 medlemmer. Bergen leieboerforening befinner seg forøvrig i noe av den samme situasjonen med hensyn til høy utskiftningsrate som Leieboerforeningen i Oslo. Heller ikke i Bergen klarer foreningen å holde på medlemmene, men har en utskifting på om lag 40 til 50 prosent i året. Igjen betyr dette at de rundt 750 medlemmene foreningen har i dag ikke kan ses som et uttrykk for foreningens nedslagsfelt. Gitt at mange melder seg inn og står i foreningen for å få bistand i en konkret tvist, vil

foreningens bidrag til å løse tvister i utleiesektoren være større enn det rene medlemstallet på 750 skulle tilsi.

Også Oslo kommunale leieboerforening har hatt en nedgang i antall medlemmer. Frem til midten av 1980-tallet organiserte foreningen i følge vår kilde, jevnt over de aller fleste av beboerne i de kommunale boligene i Oslo. I følge vår kilde i foreningen skjedde det imidlertid et skifte ved at boligene etter hvert i større grad ble tildelt etter sosiale kriterier. Mange av de gamle beboerne har dermed flyttet ut de siste to-tre tiårene og antallet medlemmer har gått drastisk ned, til om lag 1000 medlemmer i dag. I følge vår kilde i Oslo kommunale leieboerforening var det tidligere nær sagt obligatorisk å være medlem, om en bodde i en kommunal utleiebolig.

Vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo har et klart inntrykk av at mange melder seg inn i foreningen når de står overfor en sak, gjerne en tvist med utleier. De søker da bistand fra foreningen. Når så tvisten er løst, melder mange seg ut igjen, for eksempel ved å unnlate å betale neste års kontingent eller ved å ikke oppgi ny bostedsadresse etter en flytting. Det siste medfører at de blir vanskelig å spore opp. Dette kan være noe av årsaken til den høye utskiftningsraten som vi ser i Leieboerforeningen i Oslo, og som kom til uttrykk i tabell 4.2. Dette gir en stor utskiftning i medlemsmassen, samtidig som foreningens nedslagsfelt blir langt større enn det antallet medlemmer til en hver tid skulle tilsi. Dette er meget viktig i forhold til å vurdere foreningens bistand i husleietvister og annet.

Den rene organisasjonsprosenten, antall medlemmer i Leieboerforeningen i forhold til antall leietakere i Oslo gir derfor ikke et helt dekkende bilde av foreningens rekkevidde. I Oslo er det om lag 78 676 leietakere, i følge Folke- og boligtellingsen i 2001, mens det er 11 883 kommunalt disponerte boliger i Oslo. Antar vi at kun en i hver husstand er medlem av Leieboerforeningen gir dette en organiseringsgrad på nær 6 prosent. Her må det imidlertid tas mange forbehold. Blant annet er en betydelig del av foreningens medlemmer bosatt andre steder enn i Oslo, jmfør kapittel 5, for det andre kan det være flere medlemmer i en husstand. I tillegg er organisasjonsprosenten basert på data, med ti års mellomrom. Dette gir allikevel en pekepinn på organiseringsgraden blant leieboere i Oslo.

I Bergen er organisasjonsprosenten lavere, i underkant av 3 prosent. Dette er beregnet ut fra et antall medlemmer i leieboerforeningen i Bergen på 750 i 2010 og antall leietakere i kommunen fra Folke- og bolig tellingen i 2001, som viste 27 624 leietakere i Bergen. Igjen må det imidlertid både tas forbehold om at data er fra ulike årstall, samt at også mange medlemmer av Bergen leieboerforening kan være bosatt utenfor Bergen kommune. I tillegg kan det også her være flere medlemmer i samme husstand.

Når det gjelder Oslo kommunale leieboerforening, så teller den om lag 1000 medlemmer, mens det i følge KOSTRA er 11 883 kommunalt disponerte boliger i Oslo i 2010. Dette gir en organisasjonsprosent på vel 8 prosent. Igjen kan det være en svakhet ved denne beregningen at medlemmer også kan være bosatt utenfor Oslo kommune, selv om dette nok gjelder i mindre grad her siden tilgangen til kommunalt disponerte boliger i Oslo er betinget av bostedsadresse i kommunen. Også her kan samme husstand ha flere medlemmer i foreningen.

Ser vi på hvem som melder seg inn, hadde vel halvparten av de nyinnmeldte i Leieboerforeningen i Oslo bosted i Oslo. Dette betyr at foreningen i stor grad rekrutterer medlemmer utenfor Oslo kommune.

Gitt at det i Norge finnes om lag 450 000 utleieenheter i Norge<sup>16</sup>, mens antallet organiserte i leieboerforeninger er på om lag 5000, finner vi en organisasjonsprosent i leieboerforeninger i landet under ett på vel 1 prosent. Denne lave andelen må imidlertid tolkes med forsiktighet av flere grunner. For det første er det kun leieboerorganisasjoner i to kommuner, Oslo og Bergen. Dette betyr at personer som potensielt kunne hatt interesse eller behov for å melde seg inn i en leieboerorganisasjon andre steder i landet må melde seg inn i en av de eksisterende leieboerorganisasjonene, noe som kan føre til at de velger og ikke organisere seg. Dernest er det et viktig poeng at utskiftingene av medlemsmassen er meget høy. Dette betyr, som nevnt, at foreningene bidrar i forhold til langt flere leietakere enn det antall som er medlemmer på et gitt tidspunkt. Dette poenget skal vi også komme tilbake til senere.

---

<sup>16</sup> Pr 2001, jamfør Folke- og bolig tellingen 2001.

#### 4.1.5 Leieboerforeningene som medlemsorganisasjoner

Organisasjoner kan fungere som medlemsorganisasjoner, basert på medlemsrettet virksomhet, samtidig som de også virker som interesseorganisasjoner i forhold til aktører i organisasjonens omgivelser, som politiske myndigheter og opinionen. Blant de tre leieboerorganisasjonene i Norge er det kun Leieboerforeningen i Oslo som opprettholder begge funksjonene. Dette er den eneste av de tre som ser ut til å ha tilstrekkelige ressurser til å fungere som en interesseorganisasjon i noe omfang. De to sidene ved en organisasjons virksomhet kan imidlertid ikke vurderes adskilt. Medlemsaktivitetene er viktige for å rekruttere medlemmer og gi medlemmene en identitet og tilhørighet til organisasjonen, samtidig som medlemstall og profil innad er viktig for slagkraft og legitimitet utad.

Generelt er det mange potensielle medlemmer av en leieboerforening. De fleste er i en eller annen periode i livet leieboere (Langsether og Sandlie 2006b) og vil kunne se seg tjent med å være medlemmer av en leieboerforening. Det kreves imidlertid ikke at medlemmer er leietakere.

Medlemmene i de to leieboerforeningene som organiserer leietakere generelt, kan deles inn i flere grupper. En gruppe som er i ferd med å bli kraftig redusert grunnet naturlig avgang er eldre leietakere som har vært leid sin bolig i en årrekke og som har vært stabile medlemmer. Mange av disse meldte seg inn på et tidlig tidspunkt for å ha et medlemskap i ryggen som trygghet i møte med sterke utleiere. Dernest har vi en større medlemsgruppe som melder seg inn fordi de ser at organisasjonen kan bidra til at de står sterkere i en gitt situasjon. Som allerede nevnt står svært mange av de som i dag melder seg inn i Leieboerorganisasjonen i Oslo midt i en sak de trenger bistand for å løse. Men erfaringene viser at mange av de som melder seg inn av en konkret grunn, melder seg ut igjen når problemet er løst. En kilde i Leieboerforeningen anslår at hele 9 av 10 melder seg inn fordi de har en aktiv sak eller forutser at en sak kommer opp. Siden dette er en stor gruppe, gjør utmeldinger organisasjonen mer sårbar. Samtidig innebærer det at organisasjonen har mange ressurskrevende medlemmer. En tredje gruppe, som kanskje er litt på vikende front, er de som er medlemmer av mer politiske grunner. Blant medlemmene er det i følge vår kilde i Leieboerforeningen, mange gamle trofaste

betalere. De nyere medlemmene er gjennomgående mer flyktige, med kortvarige medlemskap.

Det store antallet leietakere i Norge og det faktum at foreningen har en juridisk spesialkompetanse på leiemarkedet som kun tilbys til medlemmer, innebærer foreningene har et stort potensielt rekrutteringsgrunnlag. Foreningene har imidlertid en stor utfordring knyttet både til å nå ut til potensielle medlemmer og til å få formidlet fordelene ved medlemskap til potensielt nye medlemmer. Når den enkelte er blitt medlem, er det en stor utfordring å beholde vedkommende som medlem. Vår kilde i Leieboer-foreningen i Oslo har et bestemt inntrykk av at mange ikke en gang visste at foreningen eksisterte, men at de blir klar over det via venner eller internett først når de var kommet opp i en vanskelig situasjon.

Leieboerforeningen driver i liten grad reklamefremstøt for seg selv. Dette kan innebære at foreningen forblir ukjent for mange. De deler heller ikke ut noe materiale, men har en nettside, som er gratis for medlemmene, og delvis for ikke medlemmer. Foreningen bruker mye ressurser på denne.

Tidligere opplevde vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo at media kom direkte til dem. Dette har snudd. Det å være i media er viktig for å vise seg for potensielle medlemmer og det å vise at en eksisterer. Slik vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo fremstiller det, har foreningen først og fremst ønsket å eksponere seg selv via redaksjonell omtale, og den har i mindre grad sett seg råd til å kjøpe seg plass i mediebildet. Lanseringsarbeid utover å ha en fyldig nettside, krever ressurser foreningen ikke opplever at den har. Foreningen har imidlertid tidligere undersøkt i hvilken grad oppslag i media har gitt noen effekt på medlemstallet, men har ikke sett noen slik sammenheng.

Vår kilde i foreningen er imidlertid klar over at mange ikke har kunnskap om foreningens eksistens. Kilden hevder imidlertid at:

Er man i en situasjon der en trenger hjelp, vil en lett kunne finne frem til oss.

Det antas her at tilstedeværelse på nettet og andres erfaringer med foreningen vil nå frem til de som søker hjelp i en leiesituasjon.

Om leieboerforeningene generelt kunne utnyttet sitt medlemspotensiale bedre ved å drive mer aktiv verving gjennom informasjonskampanjer og andre synlighetstiltak, er vanskelig å si. For foreninger med knappe ressurser vil det uansett måtte være en avveining hvor mye innsats en er villig i å legge i medlemsverving i forhold til antatt gevinst.

Med et visst unntak av Oslo kommunale leieboerforening, har ikke de to andre leieboerforeningene aktivisert medlemmene sine gjennom sosiale arrangementer, medlemsmøter med videre. Dette har sammenheng med både ressurser, men også med at foreningene ikke ser at deres viktigste fokus skal være på slike aktiviteter. De prioriterer sitt arbeid innenfor råd, veiledning og juridisk bistand.

Leieboerforeningen opplevde imidlertid en vekst i antall medlemmer etter at de innførte medlemsinnmelding på nett. Dette sprang ut av at foreningen innførte en sperre på visse typer informasjon på sine nettsider, for ikke-medlemmer. Man kan anta at mange søker nettsidene i situasjoner der de har et akutt problem i sitt leieforhold og at terskelen for å melde seg inn er lavere om en kan oppnå ønsket informasjon ved å melde seg inn i foreningen. På den annen side antar vår kilde i Leieboerforeningen imidlertid at dette systemet med netttinnmeldinger samtidig har forsterket problemet med korttidsmedlemskap i foreningen, ved at mange lettere også forlater foreningen.

Oslo kommunale leieboerforening opplever også store rekrutteringsproblemer. Dette har sammenheng med ulike forhold, men i følge vår kilde i foreningen har dette sammenheng med at beboerprofilen i de kommunale boligene i Oslo har endret seg dramatisk de siste 20-30 årene. Mens det tidligere var bosatt et stort antall personer med lav betalingsevne, personer i ulike kommunale yrker etc. i boligene, prioriteres i dag husholdninger med sosiale og/eller psykososiale vansker, rus med videre. En større andel enn før har også ikke-norsk bakgrunn. Vår kilde i Oslo kommunale leieboerforening opplever at det er vanskelig å nå frem og rekruttere fra disse gruppene. Dette skyldes at mange av beboerne ikke har hørt om foreningen, men også at mange ikke har interesse av den, ser nytten av den eller generelt ikke har tradisjon for å organisere seg i denne formen for organisasjoner. Mange av de svakeste beboerne, personer med rus og eller



psykiske vansker, er også vanskelig å nå med denne formen for organisering. Kanskje har flere av dagens beboere i de kommunale boligene også kortere planleggingshorisont i forhold til å bli boende i boligen enn mange av de tidligere beboerne.

Juridisk bistand er den viktigste fordelen med å være medlem i foreningen. Dette gjelder særlig i Leieboerforeningen i Oslo. Alle nyter fulle medlemsrettigheter fra først stund av. I teorien er det imidlertid en begrensning på 1 times juridisk bistand per medlem, hvorav en først settes over til en jusstudent for samtale. En praktiserer imidlertid i liten grad denne regelen strengt, og de aller fleste får den hjelpen som er tilstrekkelig for å løse det problemet de står i. Dukker det imidlertid opp en sak som tidlig tegner til å bli krevende juridisk, kan foreningen diskutere en ordning med det berørte medlemmet om hvordan dette skal finansieres. Det skjer imidlertid bare unntaksvis at juridisk bistand må betales av egen lomme. I de fleste tilfeller aktiviseres enten forsikringsordninger eller saken kvalifiserer for fri rettshjelp. Leieboerforeningen er heller ikke fremmed for å betale saken for et medlem, om saken berører prinsipielt viktige spørsmål.

Et problem slik vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo opplever det, er at de har lite å tilby for å holde på medlemmene og binde dem til foreningen over tid. Samme kilde hevder at de derfor har behov for en ordning som gjør det attraktivt å forbli medlem også etter at en bestemt sak er løst, som for eksempel gunstige forsikringsordninger, etc. Enn så lenge står de uten selskaper som ser nytten av å inngå avtaler som begunstiger deres medlemmer.

Et annet forhold som virker mot langvarige og stabile medlemskap i en leieboerforening er at selve leieboerstatusen for de fleste er kortvarig. Det samme er ofte de enkelte leieforholdene. Leietakere flytter hyppig, jmfør avsnitt 3.1. Dette gjør også at leieboernes adresse er ustabil. Mange glemmer å melde flytting til foreningen og purring på medlemskontingent vanskeliggjøres.

Vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo oppgir ulike grunner for å melde seg ut, utover at de har fått sin sak løst og dermed ikke lenger ser medlemskap som relevant for dem. For det første viser mange til at de har vært medlemmer lenge. Det kan for eksempel være eldre medlemmer som ikke lenger ønsker å være medlem. For det andre kan det være personer som ikke opplever å få den hjelpen de ønsket. De fleste melder seg imidlertid ut i følge vår

kilde, fordi de har kjøpt bolig. Ut over dette mister også Leieboerforeningen mange medlemmer ved at medlemskontingenten ikke blir betalt. Noen har flyttet og ikke meldt adresseendring, mens andre velger aktivt ikke å betale og melder seg ut på den måten.

Juridisk rådgivning er, som nevnt, den største medlemsrettede virksomheten til Leieboerforeningen i Oslo. Foreningen har to heltidsansatte i tillegg til et helt årsverk med jusstudenter. Studentene er første mottak for medlemmer som kommer til foreningen med vansker. De tilegner seg en god kompetanse på relevant regelverk og klarer ofte å avklare hva som er situasjonen uten at det blir nødvendig med ytterligere juridisk bistand fra foreningens advokater. Mange henvendelser er relativt enkle å veilede juridisk. Ofte er et brev eller to tilstrekkelig i følge vår kilde i Leieboerforeningen. De ringer ofte utleier, avklarer og løser saken fort. Mange blir også gjort oppmerksomme på at det er en tapssak om de velger å forfølge saken. Blir det ikke en tilfredsstillende løsning ut fra dialog med utleier, blir medlemmet forespurt om å sette en advokat på saken. Leieboerforeningen i Oslo betaler ikke advokat.<sup>17</sup> Dette må bekostes av medlemmet selv. Advokatene utgjør slik den kommersielle delen av Leieboerforeningens virksomhet.

I disse sakene benyttes så og si utelukkende egne advokater. Leieboerforeningen i Oslo sender bortimot aldri saker ut av huset, med mindre det er meget stor pågang. Kostnadene ved advokatbistand dekkes enten via fri rettshjelp, i tilfeller der medlemmet har lav inntekt eller via for eksempel egne hjemforsikringer. Mange forsikringer har en juridisk dekningsordning. Medlemmet må imidlertid uansett betale en egenandel. Denne kan være på mellom 3000 til 5000 kroner i tillegg til 20 prosent av de totale kostnadene. Om en sak kommer til retten har dette kanskje en kostnadsramme på om lag 50 000, noen ganger mer, andre ganger mindre. Taper anklager saken må dette dekkes av den enkelte. Dette kan virke avskrekkende nok for mange i forhold til å forfølge saker der de i utgangspunktet stiller svakt.

Også for de to andre leieboerforeningene består en stor del av arbeidet i å besvare henvendelser og følge opp enkeltsaker blant medlemmene. I den grad dette består i klager, retter disse seg i stor

---

<sup>17</sup> Unntatt i helt spesielle tilfeller.

grad mot Boligbygg Oslo KF for medlemmene av Oslo kommunale leieboerforening. Foreningene veileder medlemmer, hjelper til med å skrive brev og henviser videre til juridisk ekspertise der dette er nødvendig. I de to andre leieboerforeningene er de økonomiske ressursene for små til at de selv kan besitte juridisk kunnskap og en må henwise videre. I Bergen leieboerforening har en avtale med to jurister og kan henwise til disse, mens medlemmene i Oslo kommunale leieboerforening må ut på det åpne markedet for å søke juridisk bistand der. Dette siste er et paradoks, idet leietakere i kommunale boliger ofte i større grad befinner seg i en sosial eller økonomisk vanskelig situasjon i utgangspunktet. Dette gjør at de i liten grad har økonomisk mulighet for å søke bistand på egen hånd.

Noe av virksomheten til leieboerorganisasjonene består også i å veilede medlemmene i bostøttesaker etc. I Oslo kommunale leieboerforening har flere av medlemmene så lav inntekt at de mottar bostøtte. En kilde oppgir imidlertid at utfordringene ofte er knyttet til de som ligger like over de inntektskrav som skal til for å få bostøtte. Denne gruppen vil ha særlige økonomiske vansker ved for eksempel husleieøkninger etc.

Ved utkastelser eller oppsigelser har en rett til advokathjelp og Leieboerforeningen bistår alle, ikke-medlemmer som medlemmer. Dette er saker med kort frist der det er om å gjøre å reagere umiddelbart. Dette er derfor prioriterte saker i foreningen. Mange saker løses raskt ved å se på de faktiske forholdene. I noen tilfeller er utkastelsen ugyldig, andre ganger løses saken i minnelighet med utleier (jf Holm 2001 og Holm og Astrup 2009). I noen tilfeller kan imidlertid også en utkastelsessak eller en oppsigelsessak havne i retten. Mange utkastelsessaker handler enten om at husleien ikke er betalt, om tidsbegrensede kontrakter eller om at leietaker holder tilbake leie.

Leieboerforeningen i Oslo har et fokus på utkastelser som samsvarer med den oppmerksomhet myndighetene har viet bostedsløshet de siste årene. Første grep for foreningen også her er å gå gjennom saken og se om de er lovlige. Av og til kan det for eksempel være irregulære depositum som er problemet, andre ganger urimelige krav fra utleier. Ofte handler dette imidlertid om å gi leietaker bedre tid, slik at vedkommende kan løse det som måtte være kjernen i problemet.

For å styrke sin kompetanse på utkastelser har Leieboerforeningen rekruttert jurister direkte fra Namsmannen. Ut fra dette kurser Leieboerforeningen også kommuner, lensmenn eller namsmenn om hvordan de kan gå frem i denne type saker. Leieboerforeningen har fått laget en egen brosjyre om dette med støtte fra Husbanken.

Et annet spørsmål er imidlertid hvilken betydning det har for en leietaker å være medlem av en leieboerforening, utover den praktiske bistand som følger av et medlemskap. Her hevder vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo å ha et klart inntrykk av at utleieryttere disiplinere seg i møte med dem. Argumentasjon blir mer ryddig og saklig. Dette vil i seg selv styrke en leietaker, og skape trygghet for at en gitt saksgang følger opp begge parter sine rettigheter på en tilstrekkelig måte.

En kilde i Leieboerforeningen i Oslo erfarer at mange utleieryttere gir seg raskt i et tvilstilfelle, når foreningen kommer på banen. Det er deres inntrykk at mange utleieryttere i liten grad kjenner til rettigheter og plikter som følger av et leieforhold. Mange finner også Husleielovens mange bestemmelser meget krevende, gitt at noen er fravikelige, mens andre er ufravikelige. Fokuset til Leieboerforeningen i Oslo er å få leiemarkedet til å fungere og vår kilde ser et stort behov for å rydde opp i utleiesektoren. Også i Oslo kommunale leieboerforening hevdes det at husleieloven er problematisk å forholde seg til og at det er mange som har vanskeligheter og klager på gjengs leie.

Leieboerforeningen i Oslo ønsker seg flere profesjonelle og stabile utleieryttere.

## 4.2 Leieboerforeningene som interesseorganisasjoner

Alle de tre leieboerforeningene har også ambisjoner om å være interesseorganisasjoner som ivaretar leietakernes interesser overfor styrende myndigheter. Det er imidlertid kun Leieboerforeningen i Oslo som ser ut til å ha ressursmessige forutsetninger for å utføre dette i noe omfang. Både i Leieboerforeningen i Bergen og i Oslo kommunale leieboerforening legger begrensede personalmessige

og økonomiske resurser en demper på mulighetene for å drive mer utadrettet interessepolitikk.

Den politiske delen av virksomheten ivaretas i Leieboerforeningen i Oslo kanskje først og fremst av daglig leder og i noen grad av styret. En særlig viktig politisk sak for Leieboerforeningen i Oslo har vært retten til å tidsbegrense leiekontrakter, noe foreningen er imot. Saken tas opp til diskusjon i Boligutvalgets innstilling (NOU 2011:15), men avvises. En annen viktig sak har vært å få til en gjeldsreduksjon i byfornyelsen. Her lykkes Leieboerforeningen langt på vei med og nå frem overfor de politiske myndighetene med sine synspunkter. På tross av begrenset støtte i departementet, samlet saken hele Oslobenken på Stortinget og resultatet ble en gjeldssletting. Foreningen fikk midler fra Oslo kommune til å fremme informasjon rundt saken, hvilket gjorde det mulig for Leieboerforeningen å sette av en stilling til saken. Dette lettet arbeidet med å jobbe mot de politiske miljøene. Leieboerforeningen prioriterte høyt å jobbe både med partiene og enkeltpersoner og lyktes i sine strategier om å få til en gjeldssanering.

En særlig viktig sak for Leieboerforeningen i 2009 var situasjonen for beboere i de husleieregulerte boligene. Den gamle husleiereguleringen ble fra og med 1. januar 2010 opphevet for anslagsvis 3500 husstander i Oslo og Trondheim, og en gikk over til gjengs leie (Brattbakk 2007). I kjølvannet av dette ble det avholdt en rekke møter med både beboere, organisasjoner, politiske representanter og myndigheter både nasjonalt og kommunalt. Dette arbeidet har fortsatt inn i 2010.

En annen sak Leieboerforeningen i Oslo har arbeidet for, og som kan illustrere hvor komplisert det er å oppnå politiske resultater for en sak, har vært knyttet til frivillig sertifisering av utleiere. Poenget har vært å skille de seriøse fra de useriøse utleierne. Både NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund) og Oslo kommune støttet at leieboerforeningen skulle utrede dette spørsmålet. Også Forbrukerrådet, i følge vår kilde i Leieboerforeningen, støttet forslaget. Leieboerforeningen i Oslo henvendte seg deretter til Huseiernes landsforbund, men de hadde en annen vurdering av spørsmålet og sa nei. I følge vår kilde i Leieboerforeningen blir det i et møte med KRD orientert om at forslaget ikke støttes av departementet. Leieboerforeningen, i følge vår kilde der, opplevde dette dit hen at de ikke hadde tyngde nok å legge i sitt forslag og at

de, med sine 3000 medlemmer, ble for svake i møte med huseiernes 150 000 medlemmer. Som vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo sier det:

Dette illustrerer utviklingen. Bevegelsen er ikke sterk nok til å få diskusjoner rundt kontroversielle saker.

Vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo tolker dette både som et uttrykk for foreningens tyngde, i egenskap av antall medlemmer, men peker samtidig på ulike evner til å lobbe for egne synspunkter. I denne saken fremstår Huseiernes landsforbund som en motstander mot interessene Leieboerforeningen forfekter. Gitt den ulike tyngden målt i medlemstall opplever Leieboerforeningen å tape kampen.

En viktig kanal leieboerforeningene har for deltakelse, er å gi uttrykk for meninger gjennom høring. Leieboerforeningene er høringsinstans på alle saker som er knyttet til bolig. Det være seg bostøtteordninger, brannsikring, etc. De svarer der de opplever å ha noe å bidra med og der de har noe de vil formidle.

Leieboerforeningen i Oslo deltar også i en del faste møter knyttet til leiesektoren, enten det er på Stortinget, i departementene eller i Oslo kommune. Selv om slike møter ikke har noen stor hyppighet, vil de kunne være en viktig arena for politisk påvirkning, siden det gir en mulighet til å meddele synspunkter etc. Slike faste møter finner sted blant annet i forbindelse med statsbudsjett og kommunebudsjett. Leieboerforeningen i Oslo opplever også å bli innkalt til møter der saker av spesiell relevans drøftes.

Leieboerforeningen i Oslo har også et tidvis og ad hoc preget samarbeid med Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). For eksempel deltar Leieboerforeningen i Oslo sammen med NBBL og Landsorganisasjonen i Landsorganisasjonens boligpolitiske utvalg.

Det avholdes også en del orienteringsmøter, som oftest kvartalsvise, med KRD. For eksempel var det tett forbindelse med boligutvalget i forbindelse med arbeidet med NOU 2011:15, selv om foreningens mange synspunkter ikke i særlig grad preger utredningen.

Leieboerforeningen i Oslo tar også i noen tilfeller opp saker på eget initiativ med politiske myndigheter. De opplever imidlertid

ikke å ha ressurser nok til selv å sette en sak på dagsorden. Ofte opplever de bare å bli alene om å fronte saker av spesiell interesse for dem selv. Igjen handler dette om kjernesaker som for eksempel tidsubestemte kontrakter og leieprisvern.

Et annet virkemiddel er bruk av ulike former for demonstrasjoner. Leieboerforeningen i Oslo benyttet dette blant annet for å få til en støtteordning i kjølvannet av opphevingen av den gamle husleiereguleringen. Her antok myndighetene at det var tilstrekkelig å bygge ut bostøtteordningen, mens Leieboerforeningen i Oslo argumenterte for at en spesialordning var påkrevd. Dette fikk de gjennomslag for, men dessverre ble det ikke så mange som antatt som søkte og fikk støtte. I følge en kilde i Leieboerforeningen i Oslo kan dette ha sammenheng med at ordningen var for strengt inntektsregulert.

En annen aksjon som Leieboerforeningen i Oslo har tydd til, var å gi en Bostedsløshetspris til kommunalministeren.

Gjennom disse virkemidlene jobber Leieboerforeningen i Oslo mest mot de statlige myndighetene og i mindre grad mot Oslo kommune.

I hvilken grad er leieboerforeningene alene om å tale leietakernes sak? Dette er et vanskelig spørsmål å besvare. Noen av leieboerforeningenes medlemmer er kun i et leieforhold fordi det av ulike grunner er mest hensiktsmessig. De kan komme ut for situasjoner der de har behov for bistand i leieforholdet, og dette kan de få fra leieboerforeningene. Utover dette kan kanskje denne gruppen anses som selvhjulpne. Andre leieboere befinner seg i en mer sårbar situasjon, for eksempel knyttet til mer omfattende vansker i sin livssituasjon. Dette kan handle om rus, psykiatri og annet. Hvorvidt disse faktisk er medlemmer i en leieboerforening vil nok variere. De svakest stilte er nok ofte for svake til å organisere seg. Mange av disse har imidlertid andre organisasjoner som kan ivareta deres interesser til en viss grad. Dette kan være organisasjoner som Frelsesarmeen eller Kirkens nødhjelp, kommunale instanser etc. Flere av disse organisasjonene engasjerer seg også i de utfordringer svakstilte møter på leiemarkedet. Slik sett vil disse kunne ha samme budskap som Leieboerforeningen.

Vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo ser tendenser til at leietakere har lavere status på det norske boligmarkedet enn eiere. Han sier:

Du leier fordi du er mislykket på boligmarkedet. Dette påvirker også hvorfor det er så få som organiserer seg i leieboerforeninger.

Leieboerforeningen i Oslo har imidlertid et stort potensial, i følge vår kilde. Dette kan utløses ved å bli mer tydelige, fortelle omverdenen at de finnes og at de kan tilby leietakere noe som er verdifullt for dem. Samtidig må også organisasjonen være i stand til å fungere. Dette handler blant annet om det vår kilde kaller *den evige kampen om knappe ressurser*. Dette reduserer ifølge samme kilde *mulighetene foreningen har til å tenke langsiktig*. En romsligere og ikke minst tryggere og mer forutsigbare finansiell situasjon, ville kunne sette leieboerforeningen mer i stand til å *øke fokuset på hvordan det er å være leietaker*, i følge vår kilde i foreningen. Gitt at det ikke er et ubetydelig antall personer som leier, handler dette om at også denne gruppen skal ha mulighet til å være i et trygt og godt boforhold.

### 4.3 Økonomi; Inntekter og utgifter

Leieboerforeningene har en meget sårbar økonomi. Ingen har særlig egenkapital å tære på i nedgangstider, samtidig som inntektsgrunnlaget er begrenset. Inntektene kommer i hovedsak fra tre kilder:

(1) *Medlemskontingent*. Leieboerforeningen i Oslo har en medlemskontingent på 350 kroner i året, Bergen leieboerforening 300 kroner mens Oslo kommunale leieboerforening har en kontingent på 150 kroner hvorav 50 kroner går til gårdsstyrene. Leieboerforeningen i Oslo har i tillegg et innmeldingsgebyr på 150 kroner.

(2) *Direkte tilskudd fra stat og kommune*. Leieboerforeningen i Oslo får for eksempel i 2011 et statlig tilskudd som ble fremforhandlet i fjor. Dette er på 1 000 000 kroner. Dette er et rent driftstilskudd, og foreningen må søke om dette igjen neste år.

Leieboerforeningen i Oslo mottar også en generell årlig driftsstøtte fra Oslo kommune. Det har så langt ikke vært noen vesentlig politisk strid om denne. Støtten er på 480 000 kroner i året og det kreves ingen rapportering for dette. Bergen leieboerforening på sin side får et tilskudd på 45 000 kroner fra Bergen kommune.



(3) *Prosjektarbeid*. En viktig inntektskilde for Leieboerforeningen i Oslo er knyttet til prosjektarbeid. Dette vil ofte være prosjekter av mer praktisk karakter, som for eksempel kursing eller informasjonsarbeid. Leieboerforeningen i Oslo er en prosjektutførende organisasjon og kan til tider utføre 2 prosjekter samtidig. Dette er meget viktig for foreningens inntekter. En mulig kilde for prosjekter har vært å søke midler fra Husbankens kompetansemidler.

Leieboerforeningen i Oslo fikk også et prosjekt fra Oslo kommune i fjor. Foreningen var da i en meget stresset økonomisk situasjon og prosjektet var derfor et meget viktig økonomisk bidrag. Prosjektarbeid er en kjærkommen inntektskilde for Leieboerforeningen i Oslo, samtidig som det bidrar til en mer variert hverdag. Samtidig opplever de imidlertid rapporteringskravene som krevende. Prosjektinntektene svinger en del, men ligger mellom 700 000 og 1 000 000 kroner i året.

Også Bergen leieboerforening har tidvis hatt prosjektoppgaver.

I tillegg trekkes det inn honorarer etc. til foreningens advokater, som bidrar til å dekke advokatenes lønninger. Disse inntektene svinger imidlertid en del.

Ser vi nærmere på hvor mye disse ulike inntektskildene utgjør for for eksempel Leieboerforeningen i Oslo, ser vi at foreningen er helt avhengig av offentlige tilskudd for å opprettholde sine aktiviteter på det nåværende nivået.

Tabell 4.3 *Inntekter for Leieboerforeningen i Oslo, fordelt på kontingenter, driftstilskudd fra Oslo kommune, prosjekter, sakførsel og salg, i tiden 2005 til 2009.*

År	Kontingenter	Driftstilskudd Oslo kommune	Prosjekt-Inntekter	Saksførselsinntekter	Salgsinntekter	Sum inntekter
2005	709 984	550 000	812 294	948 922	75 471	<b>3 096 671</b>
2006	733 513	560 000	947 950	1 078 570	165 651	<b>3 485 684</b>
2007	745 043	560 000	737 036	894 637	114 308	<b>3 051 024</b>
2008	844 000	560 000	1 070 900	741 193	38 053	<b>3 254 146</b>
2009	843 947	560 000	1 639 814	896 651	123 068	<b>4 063 480</b>
2010	924 545	560 000	1 033 286	812 563	190 804	<b>3 521 198</b>

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, årsberetning og regnskap for årene 2005 til 2010.

Her ser vi at inntektene fra medlemskontingentene har vokst med vel 200 000 kroner i løpet av tiden fra 2005 til 2010, mens driftstilskuddet fra Oslo kommune har ligget fast på 560 000 kroner fra 2006.

En post som har blitt bortimot fordoblet i deler av perioden her er prosjektinntektene. De har steget fra vel 800 000 kroner i 2005 til 1,6 millioner kroner i 2009, men synker igjen til vel 1 million kroner i 2010. Dette viser at dette er en flyktig inntektsstørrelse. For det andre er det også et stykke arbeid som skal gjøres for disse prosjektmidlene. Dette trekker også kostnader, for eksempel i form av innleid arbeidskraft. Prosjektinntektene er derfor ikke en ren inntekt for foreningene. Prosjektene legger også en ekstra arbeidsbyrde på foreningene, siden det kreves rapportering for bruk av midlene.

Tidligere hadde Leieboerforeningen også inntekter for eksempel i form av salg av håndbøker, kontrakter og liknende. Disse inntektene har imidlertid generelt blitt redusert etter hvert som mer av dette er lagt ut på nettet blant annet. Salgsinntekter har imidlertid påløpt siste året på grunn av salg av rettighetene til håndboken om husleierett til KRD.

Ser vi på kostnadene til for eksempel Leieboerforeningen i Oslo, ser vi av tabell 4.4 at personalkostnadene utgjør en stor andel av de samlede driftskostnader. Samlet har Leieboerforeningen i Oslo vekslet mellom negative og positive årsresultater hele perioden fra 2005. I 2009 var et negativt resultat på vel 360 000 kroner snudd til et positivt resultat på vel 320 000 kroner. Overskuddet i 2009 har sammenheng med økte prosjektinntekter. Samlet var prosjektinntektene på 1,64 mill kroner i 2009, hvorav 880 000,- kom fra Oslo kommune og 710 000,- fra Husbanken (Kilde: Årsberetning og regnskap for leieboerforeningen i Oslo 2009).

Tabell 4.4 *Kostnader for Leieboerforeningen i Oslo, fordelt på personal og drift for årene 2005 til 2009*

År	Personalkostnader	Sum Driftskostnader
2005	1 784 022	3 140 938
2006	1 766 138	3 140 938
2007	1 884 547	3 209 655
2008	2 270 000	3 620 000
2009	2 502 778	3 745 335
2010	2 263 013	3 787 266

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, årsberetning og regnskap for årene 2005 til 2010.

Det er interessant at det i 2009 bokføres avsetninger og tap på Leieboerforeningens advokatvirksomhet med til sammen kroner 32 500,-. Dette er tap som i følge årsmeldingen 2009 må ses i sammenheng med at en del brukere av advokattjenestene Leieboerforeningen tilbyr, har svake økonomiske ressurser. Advokatvirksomheten som foreningen driver må anses som et lavterskeltilbud som kan medføre økonomiske underskudd.

Tabell 4.5 *Resultat for Leieboerforeningen i Oslo, fordelt driftsresultat og årsresultat for årene 2005 til 2010*

År	Driftsresultat	Årsresultat
2005	-234 971	- 232 926
2006	344 746	354 297
2007	- 158 630	-137 471
2008	- 361 000	-361 977
2009	318 145	323 081
2010	- 266 068	-253 004

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, årsberetning og regnskap for årene 2005 til 2010.

I samme tidsperiode ser vi at egenkapitalen til foreningen har variert en del, og blitt redusert i årene med negative årsresultat. Gjeldssituasjonen til foreningen har blitt bedret fra 2008 til 2009, med en nedgang på vel 400 000 kroner, fra 1 085 000 til 620 000. Dette kommer frem av tabell 4.6.

Tabell 4.6 *Eiendeler, gjeld, egenkapital og årsverk for Leieboerforeningen i Oslo for årene 2005 til 2009.*

År	Eiendeler	Gjeld	Egenkapital
2005	926 244	564 985	361 259
2006	1 359 267	643 711	715 556
2007	1 186 180	608 096	578 085
2008	1 301 910	1 085 803	216 108
2009	1 160 056	620 867	539 189
2010	1 207 849	921 663	286 185

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, årsberetning og regnskap for årene 2005 til 2010.

Eiendelene til foreningen utgjorde i 2010 1,2 millioner kroner, mens gjelden var 0,91 millioner kroner samme år. Med driftsoverskuddet i 2010, gir dette en egenkapitalbeholdning på 286 185 kroner ved inngangen til 2011. Dette innebærer en reduksjon i egenkapitalen fra 2009, noe som gjør foreningen sårbar.

Vi kan konkludere med at Leieboerforeningen i Oslo helt avhengig av offentlig midler, om vi også inkluderer prosjektinntektene. Av foreningens samlede inntekter i både 2008 og 2009 utgjør prosjektinntekter og driftstilskuddet fra Oslo kommune mer enn kontingentinntektene og andre inntekter til sammen. På tross av at det i Oslo er tverrpolitisk enighet om tilskuddet til foreningen gjør dette foreningens inntekter meget sårbare. Det har imidlertid vært en tendens til at prosjekttilgangen har gått noe ned. Dette er den viktigste årsaken til bortfall av inntekter.

Etter at Leieboerforeningens salgsinntekter er gått ned<sup>18</sup>, er de i dag på jakt etter ting de kan selge, for slik å skaffe seg inntekter, men dette synes vanskelig. Brannsikkerhetstiltak har for eksempel ikke vært noen suksess.

De andre to leieboerforeningene har langt mindre regnskapsstørrelser. Fra årsregnskapet 2010 for Leieboerforeningen Bergen går det frem at foreningen hadde en samlet inntekt på vel 200 000 kroner. Dette går frem av tabell 4.7 som viser inntekter og utgifter for Leieboerforeningen Bergen for 2010.

<sup>18</sup> Som nevnt ligger salgsinntektene høyt de siste par årene som følge av salg av rettighetene til håndboken i husleierett til KR.D. Dette er imidlertid en ekstraordinær salgsinntekt.

Tabell 4.7 *Årsregnskap for Leieboerforeningen Bergen for 2010.*

Inntekter 2010		Utgifter 2010	
Overført fra 2009	41 668,-		
Kontingent inn	55 850,-	Telefon	60 947,-
Tilskudd Bergen kommune	90 000,-	Diett, utgifter	15 815,-
Overføring fra advokat	26 881,-	Rekvisitas	6 510,-
		Reiser	17 063,-
Samlet inn	214 419	Samlet ut	165 057,-
Overskudd 2011	49 361,-		

Kilde: Leieboerforeningen Bergen, Årsregnskap 2010.

I følge en kilde i Leieboerforeningen i Bergen har tallene vært relativt stabile over flere år., med inntekter og utgifter på mellom 175 000 og 200 000 kroner.

Igjen ser vi at offentlige tilskudd, her tilskudd fra Bergen kommune, er helt sentralt i forhold til å bære balansen i foreningens regnskap. Selv om foreningens utgifter er nøkterne, er ikke medlemskontingenten i stand til å bære mer enn om lag en tredjedel av utgiftene dette året. Det kommunale tilskuddet dekker mer enn halvparten av de løpende inntektene for foreningen i 2010.

Alt arbeidet i Leieboerforeningen i Bergen er imidlertid basert på frivillighet, da de er uten økonomisk mulighet til å ansette. Mindre prosjekter for Husbanken gir ingen ekstra inntekter, idet inntektene prosjektet gir, går direkte til å dekke en ansatt på timebasis. I tilfeller der de benytter jurister, dekkes utgiftene via rettshjelpdekningen eller leieboerforeningen betaler selv. Foreningen ønsker å ansette en person i foreningen, men økonomien tillater ikke dette. Foreningen må derfor begrense sine aktiviteter.

Oslo kommunale leieboerforening har i hovedsak to inntektskilder, medlemskontingent og et kommunalt tilskudd som i 2010 var på 310 000 kroner. En tredjedel av medlemskontingenten går til gårdsstyrene. Ut fra dette er det vanskelig for foreningen å lønne ansatte, men foreningen har en ansatt på halvtid. I tillegg er styreleder honorert.

Avslutningsvis kan en spørre hvilken handlingsfrihet foreningene selv har til å bedre sin stramme økonomi. Hvilke gevinster vil det for eksempel gi å øke medlemskontingenten, eller eventuelt innføre egenbetaling på juridisk bistand og råd? Dette er temaer

foreningene har et bevisst forhold til. I Leieboerforeningen i Oslo har dette vært et tilbakevendende tema. Foreningen valget også å innføre et innmeldingsgebyr nettopp for å øke inntektene, og har siden hatt en løpende diskusjon knyttet til balansen mellom størrelsen på dette og den ordinære medlemsavgiften.

Etter mange vurderinger har en i Leieboerforeningen i Oslo valgt ikke å ta ordinær betaling for råd og juridisk hjelp. I følge vår kilde i foreningen er en redd at en slik betalingsordning ville ha resultert i at flere potensielle medlemmer hadde måttet gå med uforrettet sak. Dette ville ha vært i strid med foreningens filosofi om å bistå leieboere med behov for råd og veiledning. Som informanten hevder:

I stede for å se på dette som et problem, har vi valgt å se på det som en styrke. Folk kommer til oss når de har et problem.

Utover dette er også ofte kontroversielt å øke kontingenter i en forening. Selv mindre økninger i kontingenten kan oppleves negativt av medlemmene. Siden foreningene er så vidt sårbare overfor svingninger i medlemstallet, har en for eksempel i Leieboerforeningen i Oslo, i følge vår kilde, vært svært forsiktig med å endre medlemskontingenten. Det vil alltid være en avveining mellom hvor mye en kan øke en medlemskontingent uten at det går utover medlemstallet. Å teste ut hvilket potensiale for inntektsøkninger som ligger for eksempel i en vesentlig økning i medlemskontingenten, har foreningen derfor ikke vært villig til teste ut. I medlemsundersøkelsen Leieboerforeningen i Oslo utførte i 2010<sup>19</sup> ble det spurt om hva medlemmene syntes om størrelsen på kontingenten. Resultatet er vist i tabell 4.8. Vi ser at om lag 55 prosent oppfatter 350 kroner som passe størrelse på kontingenten, mens om lag 36 ønsker en lavere kontingent. Svært få ønsket en høyere kontingent enn dagens (bare 9 prosent). Dette kan tyde på at det ikke er noe potensial for en vesentlig økning av inntektene ved å heve kontingenten, selv om en må ta høyde for at organisasjonsmedlemmer generelt svært ofte vil være tilbakeholdende med å gå inn for kontingentsøkninger.

---

<sup>19</sup> Vi gjør nærmere rede for denne undersøkelsen i neste kapittel.

Tabell 4.8 *Holdninger til kontingentsøkninger i Leieboerforeningen i Oslo. Spørsmålet var: Hva er etter ditt syn en rimelig størrelse på kontingenten i forhold til tilbudet du får. Tall fra 2010. Prosent.*

Alternativer	Prosent
Under 350 kroner	35,9
350 kroner	55,1
400 kroner	5,7
450 kroner	1,7
Over 450 kroner	1,6
Sum	100
N	577

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

At medlemmene ikke ønsker en høyere kontingent betyr ikke nødvendigvis at de vil melde seg ut ved en eventuell kontingentøkning. Leieboerforeningen i Oslo vedtok å øke kontingenten i 2010. I medlemsundersøkelsen spurte de også om hvorvidt medlemmene ville melde seg ut som følge av dette. Hele 71 prosent svarte nei på dette. Bare 4,5 prosent svarte at de ville melde seg ut som følge av kontingentøkningen, mens nesten en fjerdedel, 24,4 prosent, svarte "vet ikke" på spørsmålet om de ville opprettholde sitt medlemskap, på tross av kontingentøkningen.

Tabell 4.9 *Holdninger til kontingentsøkninger blant medlemmene til Leieboerforeningen i Oslo. Spørsmålet var: LBF har vedtatt å øke kontingenten til 350 kroner. Hvilke konsekvenser får dette for ditt medlemskap? Tall fra 2010. Prosent.*

Alternativer	Prosent
Ingen konsekvenser, kontingentøkningen	71,1
Jeg kan ikke være medlem, kontingenten	4,5
Vet ikke	24,4
Sum	100
N	581

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Om dette vil gjelde også ved en kontingentøkning til for eksempel 400 kroner vet vi ikke.

## 4.4 Oppsummering

Vi har i dette kapitlet presentert leieboerforeningene i Norge i dag ved deres medlemstall, aktiviteter samt deres finansielle situasjon. I tillegg har vi sett på leieboerforeningene både som medlemsorganisasjoner og som interesseorganisasjoner.

Mens organiseringsgraden er lav i sektoren, får særlig Leieboerforeningen jevnt nye medlemmer. Særlig muligheten til å melde seg inn og betale medlemskontingenten på nettet i 2007 ga en økning i antallet medlemmer. Problemet er at medlemmene ser ut til å forlate foreningen nesten i like stort omfang som de melder seg inn. Dette kan ha sammenheng med at mange melder seg inn i forbindelse med et konkret problem i leieforholdet og forlater organisasjonene når problemet er løst. Leieboerforeningen i Oslo søker virkemidler som kan motarbeide denne trenden, men har ennå ikke funnet noe svar.

Som medlemsorganisasjon bidrar foreningene med råd og veiledning til sine medlemmer. Medlemsrettighetene er eksklusive og en må være medlem for å nyte godt av dette, men siden det er så lett å melde seg inn og ut blir ikke kostnadene så store for det enkelte medlem.

Som interesseorganisasjon søker foreningene å ivareta leieboernes interesser inn i det politiske systemet, men det er bare leieboerforeningen i Oslo som arbeider nasjonalpolitisk av noe omfang. Men igjen er den lave organiseringsgraden en utfordring i forhold til å få gehør for de interesser foreningen forfekter.



## 5 Medlemmene i leieboerforeningene

Hva kjennetegner medlemmer av leieboerforeningene? Og hva er motivasjonen for å melde seg inn?

### 5.1 Metode

Kapittelet drøfter disse problemstillingene med utgangspunkt i en survey til samtlige medlemmer med e-postadresse blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo. I tillegg baserer vi oss på en medlemsundersøkelse Leieboerforeningen utførte i 2010, samt medlemsregisteret til foreningen som vi fikk tilgang til i prosjektet. Av de i alt 3889 medlemmene som stod oppført i det medlemsregistret som ble gjort tilgjengelige for oss høsten 2011, hadde 2367 av medlemmene e-postadresser.

Det å drøfte kjennetegn ved medlemmene og motivasjon for organisering kun basert på data fra Leieboerforeningen i Oslo vil kunne ha sine svake sider. Dette knytter seg for det første til representativitet. Som den største leieboerforeningen organiserer Leieboerforeningen i Oslo over 4000 av de drøyt 5700 som på landsbasis er medlem av en leieboerforening. Som vi vil se, er imidlertid disse i noen grad spredt over det ganske land, selv om det absolutt er et tyngdepunkt i Osloregionen. På den andre siden vil en organisasjon som Oslo kommunale leieboerforening, som organiserer beboere i kommunale boliger i Oslo, sannsynligvis kunne ha en noe annen sammensetning (Medby og Langsether 2007).

Videre vil vi ikke fange opp spesielle kjennetegn eller preferanser ved de som er organisert i Bergen. Det er likevel rimelig å anta at

disse ikke vil skille seg vesentlig fra de som er organisert i Osloforeningen.

En annen utfordring i forhold til representativitet har vi i forhold til at vi kun har sendt spørreskjema til de av medlemmene som har en aktiv e-postadresse. I den grad gitte medlemsgrupper ikke har internett, vil disse bli underrepresentert i studien. Dette vil i særlig grad sannsynligvis gjelde eldre medlemmer. Ved denne framgangs-måten fanger vi derfor i mindre grad opp eldre medlemmer med lang fartstid i organisasjonen.

For å undersøke eventuelle skjevheter i utvalget sammenlignet vi innmeldingstidspunktet angitt i medlemsregisteret med det vi fant vår survey. Blant medlemmer som har meldt seg inn i 2008 eller seinere er svarandelen i vår survey svært lik den som avdekkes ved hjelp av registeret. En lavere andel av de som har vært medlem siden før 2001 har svart på vår survey, mens en høyere andel har svart på vår survey blant mellomgruppene, særlig de som meldte seg inn i perioden 2001-2007.

Undersøkelsen pågikk mellom 24. oktober og 18. november d.å. Det ble sendt to elektroniske purringer. I alt 736 medlemmer besvarte spørreundersøkelsen, noe som gir en svarprosent på 31,1. Det er ingen grunn til å anta at det er et tilfeldig utvalg som har besvart undersøkelsen. En kan for eksempel anta at de som har svart i større grad enn andre er spesielt interesserte i foreningens virksomhet.

Vi stilte 10 spørsmål, derav 8 hovedspørsmål (se vedlegg for oppbygging av spørreskjema):

- Leier du bolig?
- Hvor lenge har du vært leietaker?
- Hvis leietaker, antar du at du vil fortsette å leie også om tre år?
- Hvilket år meldte du deg inn i Leieboerforeningen i Oslo?
- Hvorfor meldte du deg inn i Leieboerforeningen i Oslo?
- Har du mottatt noen bistand av Leieboerforeningen i Oslo i den tiden du har vært medlem?
- Hvis du har mottatt bistand. Hva slags bistand har du fått?

- Hvor fornøyd var du med bistanden du fikk?

Vi supplerer surveyen med data fra to andre kilder.

For det første vil vi benytte medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo fra 2010. Denne var også nettbasert og samlet i alt 587 respondenter. Den skiller seg fra vår spørreskjemaundersøkelse først og fremst ved at den har flere spørsmål, noe som kanskje kan forklare at svarprosenten var noe lavere, gitt at antall medlemmer med e-postadresse er omtrent det samme i år som i 2010. De samme potensielle frafallsskjevhetene finnes også her. En sammenligning som vi gjorde basert på medlemsregisterets alderfordeling vis a vis aldersfordelingen i foreningens medlemsundersøkelse fra 2010 viser at mellomgruppene, det vil si alder 40-66 år, i størst grad besvarte Medlemsundersøkelsen, forutsatt at aldersfordelingen er den samme nå som for ett år siden.

For det andre benyttet vi medlemsregisteret til Leieboerforeningen i Oslo per oktober 2011. Dette gir et fullstendig register over samtlige medlemmer. Leieboerforeningen i Oslo hadde på dette tidspunkt 3 889 medlemmer. Det vil generelt ikke vil være noe frafall, bortsett fra at enkelte variabler er uoppgitt i registeret for noen medlemmers vedkommende. Dette vil fremgå av totaltallet (N) i de respektive tabellene, der data fra medlemsregistrene er benyttet. Medlemsregisteret inneholder naturlig nok færre variabler, siden det kun er basert på hva medlemmene fyller ut ved innmelding og seinere oppdateringer, f. eks. adresseendringer. Tilgang til medlemsregisteret gav oss en mulighet til å lage fulltellingsoversikter over alle variable som lå i disse registrene. Dette omfatter data om, kjønn, alder, innmeldingsår og postadresse.

Vi gjør oppmerksom på at alle tabeller i dette kapittelet er basert på personer, ikke husholdninger. Dette i motsetning til undersøkelsene som ble referert i kapittel 3. Vi har ikke husholdningsopplysninger som gjør at vi kan vekte dataene, slik at de blir representative for husholdninger.

## 5.2 Kjennetegn ved medlemmene

Innledningsvis spør vi her hvem som er medlemmer av foreningen? Vi har valgt å undersøke kjennetegn ved medlemmene knyttet til alder, kjønn, husholdstype, sivilstand, inntekt og utdanningsnivå.

Fra medlemsregistret ser vi at det aldersmessig er få medlemmer i de yngste årsklassene, jf. tabell 5.1. Bare vel 17 prosent av medlemmene til Leieboerforeningen i Oslo er under 30 år. Foreningen har kun en liten håndfull medlemmer under 20 år, i tabell 5.1 registrert som 0. Dette avviker sterkt fra leiemarkedet generelt, der de yngre utgjør hoveddelen av leietakerne.<sup>20</sup> Et hovedtyngdepunkt aldersmessig i foreningen er mellom 30 og 50 år. Vel 40 prosent befinner seg i denne aldersgruppen. Nesten en fjerdedel (23,4 prosent) er i trettiårene.

Tabell 5.1 *Aldersfordeling i Leieboerforeningen i Oslo pr oktober 2011.*

Aldersgruppe	Andel
under 20 år	0,0
20-29år	17,3
30-39 år	23,4
40-49 år	18,4
50-59 år	17,1
60-67 år	9,1
Over 67 år	14,7
Sum	100
N	2924 <sup>21</sup>

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, medlemsregistret pr oktober 2011.

Vi ser at en del av de organiserte i foreningen også er i de eldre årsklasser. Nesten en fjerdedel (23,8 prosent) av medlemmene er over 60 år.

Det er også en overvekt kvinnelige medlemmer i foreningen. Dette ser vi i tabell 5.2 som viser kjønnsfordelingen blant medlemmene pr 2011 basert på data fra medlemsregisteret. Også her avviker medlemsprofilen fra det man vet om sammensetningen av

<sup>20</sup> Se f. eks. Medby m.fl. (2009) og referansene der.

<sup>21</sup> Data om alder er ikke oppgitt for alle medlemmene i medlemsregistret.

leietakerne i landet generelt. Medby og Astrup (2011) avdekket for eksempel at menn er overrepresenterte blant langsiktige leietakere.

Tabell 5.2 *Kjønnsfordeling blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo pr oktober 2011.*

<b>Kjønn</b>	<b>Andel</b>
Mann	44,0
Kvinne	55,8
Uoppgitt	0,2
Sum	100
N	3889

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, medlemsregistret pr oktober 2011.

Knappe 56 prosent av medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo er kvinner.

De aller fleste medlemmene av Leieboerforeningen er også enslige, i følge tallene fra Leieboerforeningens egen medlemsundersøkelse i 2010. Den viser at over 60 prosent av respondentene er ugifte. Vel 15 prosent var samboende, mens 23 prosent var gifte. Det er litt usikkert hva som menes med ugift i leieboerforeningen i Oslos medlemsundersøkelse siden samboere er egen kategori. Ugift kan bety enslige, men det kan også være barn i husholdningen.

Tabell 5.3 *Sivil status blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

<b>Sivil status</b>	<b>Andel</b>
Gift	23,4
Samboer	15,8
Ugift	60,8
Sum	100
N	577

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Om lag 46 prosent av respondentene av respondentene bor også i enpersonshusholdninger. 30 prosent er husstander med to personer. Igjen er det et avvik mellom foreningenes medlemsprofil og hva andre kilder forteller om leiemarkedet generelt. Medby og Astrup (2011) finner i en undersøkelse av langtidsleietakere at om

lag to tredjedeler av langtidsleietakerne var enpersons-husholdninger.

Tabell 5.4 *Antall personer i husholdningen blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

Antall personer	Andel
1	45,8
2	30,3
3	13,9
4	7,0
5	2,1
6	0,5
Flere enn 6	0,4
Sum	100
N	568

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Tabell 5.5 viser at respondentene i medlemsundersøkelsen gjennomgående har lave inntekter. Om lag 28 prosent av medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo har under 200 000 kroner i inntekt. Vi merker oss likevel at det er om lag 10 prosent som har inntekter på 500 000 eller mer. Gitt at de oppgitte inntektene sannsynligvis er enkeltmedlemmets inntektsnivå, vil inntektsnivået i flerpersonshusholdninger være høyere.

Tabell 5.5 *Inntekt blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

Inntekt	Andel
Under 100.000 kroner	5,6
100.000-149.000 kroner	11,9
150.000-199.000 kroner	10,3
200.000-299.000 kroner	21,8
300.000-399.000 kroner	20,2
300.000-349.000 kroner	5,1
400.000-499.000 kroner	15,0
Over 500.000 kroner	10,1
Sum	100
N	573

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Blant respondentene i medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo er utdanningsnivået gjennomgående høyt. Dette ser vi av tabell 5.6. Om lag 58 prosent har høyere utdanning, mens bare 13 prosent har kun grunnskole. Også her avviker medlemmene som besvarte undersøkelsen sterkt fra hva funnene i Medby og Astrup (2011). De fant at bare 9 prosent av langtidsleietakerne hadde høyere utdanning, mens hele 63 prosent bare hadde grunnskole eller folkeskole.

Tabell 5.6 *Utdanningsnivå blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

Utdanningsnivå	Andel
Ni-årig grunnskole eller tilsvarende	13,4
Videregående skole	28,9
Inntil 3 år høyere utdanning	21,7
Over 3 år høyere utdanning	36,0
Sum	100
N	581

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

I hvilken grad er medlemmene av leieboerforeningen yrkesaktive? Dette får vi et inntrykk av i tabell 5.7, som viser hvordan respondentene i medlemsundersøkelsen fordeler seg med hensyn til yrkesdeltakelse. Hele 47 prosent jobber heltid. Om lag en fjerdedel (25,2 prosent) er enten alderspensjonister eller uførepensjonister.

Tabell 5.7 *Yrkesdeltakelse blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

<b>Yrkesdeltakelse</b>	<b>Andel</b>
Jobb heltid	47,2
Jobb deltid	8,0
Under utdanning	7,9
Uføretrygdet	13,7
Alderspensjonist	11,5
Arbeidsledig	4,3
Annet	7,5
Sum	100
N	585

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Dette viser i sum at de organiserte leietakerne, her representert ved leieboerforeningens egen medlemsundersøkelse, avviker fra et tverrsnitt av leietakerne, basert på den kunnskapen vi har fra andre studier. Medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo, er oftere kvinner enn studier av leietakere har vist. Foreningsmedlemmene er dessuten eldre og er oftere i husholdninger med to medlemmer. De har også oftere høyere utdanning enn typiske langtidsleietakere. Dette kan indikere at de som er organisert i Leieboerforeningen i Oslo i mindre grad er representative for tverrsnittet av leietakere i Norge. Et annet spørsmål er i hvilken grad de som er organisert i Leieboerforeningen i Oslo er representative for de som også er organisert i de to andre leieboerforeningene i Norge, Bergen leieboerforeningen og Oslo kommunale leieboerforening. Dette er vanskelig å si noe generelt om, gitt at vi ikke har data eller undersøkelser som viser noe om kjennetegn ved de andre leieboerforeningenes medlemmer.

### 5.3 Det geografiske nedslagsfeltet for Leieboerforeningen i Oslo

Bare Oslo og Bergen har leieboerforeninger, men medlemmene trenger ikke å bo innenfor de respektive kommunegrensene. Med et mulig unntak av Oslo kommunale leieboerforening er det ingenting som tilsier at medlemmene nødvendigvis må bo i de respektive kommunene. Siden vi har opplysninger om postadresse



fra medlemsregisteret til Leieboerforeningen i Oslo, vil vi se litt på dette her. Registeret har kun opplysninger og måtte derfor koble dette til fylker ved hjelp av opplysninger i [http://no.wikipedia.org/wiki/Norges\\_postnumre](http://no.wikipedia.org/wiki/Norges_postnumre) og <http://www.erikbolstad.no/geo/noreg/postnummer/>.

Ut fra medlemsregisteret slik det forelå i oktober 2011 finner vi at hele 43,5 prosent av medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo er bosatt utenfor Oslo kommune, jf. tabell 5.8. Dette bidrar til å gi foreningen i noen grad et nasjonalt preg.

Tabell 5.8 *Postadresse blant medlemmene til Leieboerforeningen i Oslo, pr oktober 2011. Prosent.*

<b>Postadresse</b>	<b>Andel</b>
Oslo	56,5
Utenfor Oslo	43,5
Sum	100
N	3889

Kilde: Medlemsregistret, Leieboerforeningen i Oslo, pr oktober 2011.

Ser vi på fordelingen mellom fylkene viser det seg at foreningen særlig rekrutterer fra Oslo og omegnsfylkene, jf. tabell 5.9. 14,2 prosent av medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo har bostedsadresse i Akershus, mens til sammen 86,1 prosent har bostedsadresse i de åtte Østlandsfylkene.

Tabell 5.9 *Bostedsfylke blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo, pr oktober 2011. Prosent.*

<b>Bostedsfylke</b>	<b>Andel</b>
Oslo	56,5
Akershus	14,2
Østfold	5,0
Hedmark	1,4
Oppland	1,7
Buskerud	3,7
Vestfold	2,7
Telemark	0,9
Aust-Agder	0,5
Vest-Agder	1,0
Rogaland	2,0
Hordaland	3,8
Sogn og Fjordane	0,4
Møre og Romsdal	1,1
Sør-Trøndelag	2,3
Nord-Trøndelag	0,4
Nordland	0,8
Troms	1,0
Finnmark	0,5
Utlandet	0,1
Sum	100
N	3889

Kilde: Medlemsregistret, Leieboerforeningen i Oslo, pr oktober 2011.

Det er interessant å merke seg at 3,8 prosent har bostedsadresse i Hordaland, gitt at det også eksisterer en leieboerforening i Bergen. Også i Sør-Trøndelag og Rogaland har Leieboerforeningen i Oslo medlemmer. Dette kan indikere at foreningen har medlemmer i alle de fire største byene i landet.

Andelene medlemmer er gjennomgående begrenset i fylker uten større byer. Allikevel er det interessant at 2,3 prosent av foreningens medlemmer er bosatt i de tre nordligste fylkene, og at vi finner medlemmer i samtlige fylker.

I medlemsundersøkelsen så en også på hvordan medlemmene fordelte seg innad i Oslo kommune og som vi ser av tabell 5.10 er medlemmene til Leieboerforeningen i Oslo hovedsakelig bosatt i

indre by. 72 prosent blant respondentene bosatt i Oslo, bor i de fem bydelene i indre by. Foreningen synes å stå sterkest i bydel Frogner. 23,8 prosent av respondentene i Oslo er bosatt her. Dette kan ha sammenheng med at det var der det var flest boliger omfattet av den gamle Husleiereguleringsloven (Brattbakk 2007). Dette kunne vi dessverre ikke gjøre på grunnlag av medlemsregisteret siden vi ikke hadde tilgang til noen oversikter over sammenhengen mellom bydeler og postnumre. Vårt inntrykk av postnumrene er imidlertid at indre by, særlig indre vest er overrepresentert. Det er også verdt å nevne at medlemmene av Oslo Kommunale leieboerforening må antas å bo hovedsakelig i indre øst, og da særlig i bydel Sagene. Dette skyldes at det er her det er flest kommunale boliger.

Tabell 5.10 *Bostedsbydel blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo, som i 2010 er bosatt i Oslo. Prosent.*

<b>Bydel</b>	<b>Andel</b>
Gamle Oslo	11,0
Grünerløkka	15,4
Sagene	7,7
St. Hanshaugen	14,3
Frogner	23,8
Ullern	1,1
Vestre Aker	5,1
Nordre Aker	8,1
Bjerke	1,5
Grorud	0,7
Stovner	1,1
Alna	1,1
Østensjø	4,8
Nordstrand	2,9
Søndre Nordstrand	1,5
Sum	100
N	273

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Dette innebærer at Leieboerforeningen i Oslo har et bredt geografisk nedslagsfelt, men med et tyngdepunkt i Oslo og de sentrumsnære bydelene, særlig i indre vest.

## 5.4 Boforhold og kontraktsforhold

Vi har lite informasjon om boforholdene. Fra medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo fra 2010 har vi imidlertid informasjon om boligtype og kontraktstype.

Blokkleilighet er den mest utbredte boformen blant medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo. Hele 44 prosent av respondentene bor i blokk. Dette er kanskje ikke så bemerkelsesverdig, all den tid vi samtidig vet at foreningen har sitt geografiske tyngdepunkt i Oslos indre bydeler, særlig i indre vest. Det er imidlertid også om lag 8 prosent som bor i sokkelleilighet, mens 12 prosent bor i hel enebolig.

Tabell 5.11 *Boligtype blant medlemmene i Leieboerorganisasjonen i Oslo i 2010. Prosent.*

<b>Boligtype</b>	<b>Andel</b>
Hybelleilighet i enebolig	1,5
Sokkelleilighet i enebolig	8,2
Hybelleilighet i blokk (ettroms)	4,1
Leilighet i blokk	44,0
Rekkehusleilighet	5,3
Annet flerboligshus	24,6
Hel enebolig	12,2
Sum	100
N	582

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

De fleste bor dessuten på tidsubestemt kontrakt. Over halvparten av de som deltok i medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen svarer at de har denne kontraktsformen. Dette ser vi av tabell 5.12. Denne andelen er lavere enn den som avdekkes på landsbasis basert på Levekårsundersøkelsen 2007. Der kommer det frem at to tredjedeler har tidsbestemt kontrakt (Medby m. fl. 2009). Vi vet imidlertid at flertallet av leietakerne i Oslo, 52 prosent, har tidsbestemt kontrakt (Røed Larsen og Sommervoll 2011).

Tabell 5.12 *Kontraktstype blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

Kontraktstype	Andel
Tidsubestemt	53,7
Tidsbestemt 1-3 år	43,8
Tidsbestemt under 1 år	2,5
Sum	100
N	578

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

I forhold til den klare overrepresentasjonen av leieforhold i Oslo i medlemsundersøkelsen, er andelen i samsvar med det som kan forventes.

## 5.5 Disposisjonsform, tid i leiemarkedet og forventninger til fremtidig disposisjonsform

Vi har tidligere antatt at mange melder seg inn i leieboerforeninger når de står overfor et gitt problem samt at det er lett å melde seg ut igjen når problemet er løst. Et springende punkt er derfor både om medlemmene er leietakere, deres botid som leietaker, medlemstid og motivasjon for å melde seg inn i foreningen.

I vår survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo har vi derfor spurt hvorvidt den enkelte faktisk er leietaker, og med det potensielt har personlig gevinst av å være medlem. Tabell 5.13 viser at om lag 85 prosent av medlemmene var leietakere. Kanskje kan det være noe overraskende at så mye som 15 prosent av medlemmene som besvarte surveyen, ikke er leietakere.

Tabell 5.13 *Disposisjonsform blant medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent.*

Leier du bolig	Andel
Ja	85,1
Nei	14,9
Sum	100
N	723

Kilde: NIBR's survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, 2011.

Rundt en tredjedel av respondentene i surveyen har dessuten bodd mer enn 15 år til leie. Leietakere som har bodd til leie 3 år eller kortere utgjør bare om lag 22 prosent av respondentene, jf. tabell 5.14. I den grad dette er representativt for medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo, gir dette inntrykk av at en høy andel av medlemmene er langtidsleietakere.

Tabell 5.14 *Tid som leietaker blant medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent.*

Hvor lenge har du vært leietaker	Andel
Under ett år	6,5
1-3 år	15,6
4-6 år	15,0
7-9 år	12,7
10-12 år	12,3
13-15 år	5,1
Over 15 år	32,8
Sum	100
N	661

Kilde: NIBR's survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, 2011.

De fleste av de som har en oppfatning av om de vil leie eller ikke om tre år, svarer dessuten at de vil leie om tre år. Hele 46 prosent svarer at de vil leie om tre år, mens 22,5 prosent svarer nei. Men hele en av tre blant respondentene i studien svarer at de ikke vet om de vil leie om tre år eller ikke. Det er derfor mange i denne studien som har en relativt kort tidshorisont på leieforholdet sitt. En av tre har ikke lagt planer om leieforholdet utover tre år, jf. tabell 5.15.

Tabell 5.15 *Antar å leie om tre år. Andel ja/nei blant medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent.*

Antar å leie om tre år	Andel
Ja	46,0
Nei	22,5
Vet ikke	31,5
Sum	100
N	650

Kilde: NIBR's survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, 2011.

Ser vi på hvilke forventninger respondentene i medlemsundersøkelsen har til hvor lenge de tror de vil leie, svarer bare om lag 18 prosent at de alltid vil være leieboere, mens om lag 27 prosent sier at de vil fortsette å være leieboere i minst 3 år til.

Tabell 5.16 *Forventet disposisjonsform til bolig blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

Forventet disposisjonsform	Andel
Vil alltid være leieboer	18,1
Vil fortsette å være leieboer i minst 3 år til	26,6
Vurderer å kjøpe egen bolig de nærmeste 3	30,6
Eier bolig i dag og vil fortsette med det	10,2
Vet ikke	14,6
Sum	100
N	576

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Dette er med å styrke et inntrykk av at det å være leietaker har noe midlertidig over seg, også blant mange av medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo. Dersom vi antar at disse to gruppene utgjør langtidsleietakerne, er det under halvparten av respondentene som er langtidsleietakere. Om lag 10 prosent av respondentene eier sin egen bolig og vil fortsette med det. Dette ser vi av tabell 5.16. Blant disse kan en altså regne med at tilslutning til leieboerforeningens politikk og følelsesmessig sympati med leietakernes sak i noen grad forklarer medlemskapet, gitt at eiere i mindre grad kan antas å benytte de eksklusive medlemsfordelene. Alternativt kan dette være medlemmer som tidligere har vært leietakere, men som bare har beholdt sitt medlemskap i foreningen.

## 5.6 Medlemstid

I forhold til det meget relevante spørsmålet om medlemstid i foreningen ser vi av tabell 5.18 at nesten 70 prosent av medlemmene har meldt seg inn i 2008 eller senere. Dette er beregnet ut fra medlemsregistret til Leieboerforeningen i Oslo. Dette betyr at medlemstiden gjennomgående er meget kort.

Tabell 5.17 *Innmeldingstidspunkt blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo pr oktober 2011. Prosent.*

Innmeldingsår	Andel medlemsregister
2008 eller seinere	69,4
2006-2007	9,3
2001-2005	4,9
Før 2001	16,4
Sum	100
N	3889

Kilde: Leieboerforeningen i Oslo, medlemsregistret pr oktober 2011.

Selv om mange av de organiserte leietakerne har bodd lenge til leie, har de med altså ikke vært organisert særlig lenge. Bare 16,4 prosent av medlemmene har vært medlemmer siden før 2001. Dette avspeiler at det er høy gjennomtrekk i medlemsmassen, jf. forrige kapittel.

Dette bekreftes av tall fra medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, der medlemmene ble spurt om hvor lenge de trodde de ville forsette å være medlem i foreningen. Her svarer nesten to av fem at de ikke vet, mens om lag 29 prosent svarer at de tror de vil være medlem mer enn 5 år.

Tabell 5.18 *Hvor lenge antar medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo at de vil fortsette å være medlemmer i Leieboerforeningen. Tall fra 2010. Prosent.*

Periode	Andel
1 år	9,2
2 år	8,4
3-5 år	14,3
Mer enn 5 år	29,4
Vet ikke	38,7
N	586

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Om lag 9 prosent svarer at de vil være medlem ett år til. Dette kan ha sammenheng med at en del antar at de vil bli eiere i løpet av kort tid.



## 5.7 Motiver for innmelding

Hva motiverer medlemmene til å melde seg inn? Dette får vi et inntrykk av fra vår survey til medlemmene av Leieboerforeningen, der vi spurte om årsaker til å melde seg inn. Dette er gjengitt i tabell 5.19.

Tabell 5.19 *Innmeldingsårsaker blant medlemmer i Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent. Andelene summeres ikke til 100, da respondentene kunne avmerke flere årsaker.*

Innmeldingsårsaker	Andel
Hadde behov for foreningens bistand i en pågående konflikt	40,7
Kunne få behov for foreningen i tilfelle en konflikt med utleier	59,4
Sympatiserer med foreningens politiske arbeid for leietakernes sak	36,4
Ønsket tilgang til artikler på Leieboerforeningens nettsider	26,0
Andre grunner, spesifiser under	10,4
N	719

Kilde: NIBR's survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, 2011.

Selv om innmeldingsårsakene i tabellen er ikke gjensidig utelukkende, ser vi her en klar tendens til at innmelding i foreningen hadde sammenheng med enten en pågående konflikt eller at en konflikt kunne oppstå. Om lag to av fem svarer at de hadde behov for foreningens bistand i en pågående konflikt, mens om lag tre av fem svarer at de meldte seg inn fordi de kunne få behov for foreningen i tilfelle en konflikt med utleier.

Det samme kommer også til uttrykk i kommentarene fra mange av respondentene i vår survey til medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo når de skal gi uttrykk for andre grunner til å melde seg inn i leieboerforeningen. En respondent sier det slik:

Var medlem i 2000 så meldte jeg meg ut, men inn igjen for en tid tilbake i en annen konflikt med en ny utleier.

Vedkommende medlem gir uttrykk for å melde seg inn når det oppstår en konflikt med en utleier, underforstått for så å melde seg

ut igjen når konflikten er løst. Noen argumenterer også med at det i tilfelle det skulle komme til en konflikt med utleier, er viktig med et medlemskap i foreningen for å sikre seg tilgang til råd og veiledning.

Noen hevder også å melde seg inn av mer politiske grunner. Dette kommer også til uttrykk i de kommentarene respondentene kommer med i surveyen vi hadde til medlemmer av Leieboerforeningen. En respondent hevder således at:

Slik boligpolitikken er i Norge i dag, - er det viktig at man har ett talerør som ivaretar leietakernes rettigheter.

Om lag 36 prosent av respondentene i surveyen svarer da også at de meldte seg inn fordi de sympatiserer med foreningens politiske arbeid. Dette er underforstått at de sympatiserer med og støtter leieboerforeningens arbeid for å ivareta leietakernes interesser på den politiske arenaen.

Også i Leieboerforeningens egen medlemsundersøkelse fra 2010 spørres det om motiver for innmelding, men der svarer bare 6 prosent at de meldte seg inn fordi de støtter Leieboerforeningens syn på boligpolitikken, samtidig som 10 prosent oppgir at Leieboerforeningen taler leieboernes sak overfor politikerne som årsak til å melde seg inn.

Leieboerforeningens medlemsundersøkelse i 2010 benyttet gjensidig utelukkende kategorier for å fange opp hva respondentene ser som den viktigste årsaken til innmelding, noe som kan forklare den merkbare forskjellen. Resultatene er vist i tabell 5.20.

Tabell 5.20 *Viktigste årsak til innmelding blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

Innmeldingsårsak	Andel
Ønsket å få juridisk bistand i en bestemt sak	32,4
Ønsker generell juridisk veiledning	15,7
Lbf taler leieboernes sak overfor politikerne	10,0
For å unngå å få problemer i fremtiden	32,6
Støtter Lbfs syn på boligpolitikken	6,4
Annet	2,9
Sum	100
N	580

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Her ser vi også at de fleste synes å legge vekt på medlemsgoder som juridisk bistand og generell juridisk veiledning ved innmelding.

Det er imidlertid også mange andre årsaker til å melde seg inn i Leieboerforeningen i Oslo, slik dette kommer til uttrykk i surveyen NIBR gjennomførte til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo. Her fikk medlemmene skrive inn kommentarer og årsaker som gikk utover svaralternativene i studien, se tabell 5.19. Svært mange av respondentene benyttet seg av anledningen til å skrive inn kommentarer.

Et gjennomgående tema i kommentarene er at det å være medlem av en leieboerforening gir trygghet i leieforholdet, i møte med sterke utleiere. Som en av respondentene uttrykker det:

Føler trygghet ved å ha mulig tilgang til kunnskap og veiledning om jeg skulle trenge det.

Dette er representativt for svært mange, skal vi tro inntrykkene fra surveyen. Mange gir nettopp uttrykk for at det å ha tilgang til bistand, til råd og veiledning ved behov, gir en stor trygghet i leieforholdet. En annen presiserer det samme ved å si:

Gir trygghet å ha noen å henvende seg til pga av at utleier ikke følger alle lover og regler.

Mange leietakere gir nettopp uttrykk for at de opplever at utleierne ikke følger lover og regler og ”prøver seg” i forhold til å sette opp

husleien uten at dette er regulert i husleiekontrakten. I slike situasjoner gir det ”trygghet” å ha en forening i ryggen der en kan søke råd. Dette har også sammenheng med at mange ikke helt har oversikt over de lover og regler som regulerer et utleieforhold, enten dette er blant utleiere eller blant leietakere. Følgende kommentarer fra to forskjellige medlemmer speiler noe av dette:

Ettersom mange private utleiere, leier ut helt uten å sette seg inn i utleieloven, syns jeg alle leietakere burde melde seg inn i leieboerforeningen. Det finnes flere foreninger som taler huseiere/utleieres sak, men det er bare leieboerforeningen som er på oss leietakere sin side. Vi trenger dette, for det blir fort konflikter når verken utleiere eller leietakere kan loven.

Jeg har skjønt etter hvert at det er utrolig viktig å være klar over sine rettigheter og plikter, da de fleste utleiere ikke er det!! I tillegg er det viktig å få nøytral informasjon og eventuelt hjelp.

Her er vi også inne på hva slags leiemarked vi faktisk har i Norge. Mange utleiere er private og til dels uprofesjonelle, jf. kapittel 3. Det er avdekket at kjennskapen til husleielovgivning er lav i befolkningen (Langsether og Sandlie 2006b). Det gjør at partene ofte ikke har full oversikt over det regelverket som regulerer et leieforhold. Dette gjelder naturligvis både utleiere og leieboere. Mange leietakere har ikke fullstendig oversikt over bestemmelser som regulerer leieforholdet. For disse vil medlemskapet i foreningen kunne være en viktig kilde til informasjon. Informasjonsløshet gir lett en følelse av avmakt, hvilket følgende kommentar fra et medlem i Leieboerforeningen klart gir uttrykk for.

Jeg var lei av å bli diktret av utleiere og følte meg rettsløs.

Et annet medlem hevder at:

Jeg ville vite hvilke rettigheter jeg har som leieboer, og ha en organisasjon å vise til dersom jeg fikk problemer.

Dette viser at på tross av at mange har lang tid som leietakere bak seg, har mange bare vært medlemmer av leieboerforeningen i relativt kort tid. Det er særlig mulighetene for å få bistand i en

konflikt som frister ved et medlemskap. Mange fremhever også den trygghet det gir å være med i en forening som kjenner ens rettigheter i et, for mange, uoversiktlig leiemarked. Samtidig er det også en relativt høy andel som svarer at de også sympatiserer med foreningens politiske arbeid og at dette har vært en av årsakene til å melde seg inn i foreningen.

## 5.8 Bistand og tilfredshet med Leieboerforeningens arbeid

Hvor høy andel av medlemmene har så fått bistand fra Leieboerforeningen i Oslo, hva slags hjelp har de fått og hvor fornøyd er de med bistanden?

Et flertall, 63 prosent av medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo som besvarte undersøkelsen, har mottatt bistand fra foreningen, jf. tabell 5.21. Dette er en meget høy andel, men støtter opp om de øvrige tendensene i denne studien til at mange melder seg inn i foreningen når de har et problem og at medlemsmassen til foreningen derfor er meget arbeidskrevende.

Tabell 5.21 *Andel som har mottatt bistand blant medlemmene i Leieboerorganisasjonen i Oslo i 2010. Prosent.*

Mottatt bistand	Andel
Ja	62,2
Nei	36,7
Vet ikke	1,1
Sum	100
N	711

Kilde: NIBR's survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, 2011.

Bistanden som har vært gitt har i stor grad nettopp vært knyttet til konflikter. Tabell 5.22 viser andelen som har fått ulike typer bistand fra Leieboerforeningen i Oslo. Denne viser at hele 44 prosent av de som har fått bistand, har fått juridisk bistand i en konflikt. I tillegg svarer om lag en av tre at de har fått bistand i forbindelse med husleiekontrakter og likende. Dette kan være dels

overlappende med de som har fått juridisk bistand, da det her var mulig å nevne flere ulike former for bistand.<sup>22</sup>

Tabellen viser også at Leieboerforeningen yter bistand i utkastelsessaker. Hele en av ti av de som svarer på surveyen har fått bistand i forbindelse med utkastelse. Dette er en relativt høy andel, gitt at antallet utkastelsessaker relativt sett er lave (jæmfør Holm og Astrup 2009).

Om lag to av fem svarer dessuten at de har fått uformelle råd.

Tabell 5.22 *Andel som har mottatt ulike former for bistand blant medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo i 2011. Prosent. Respondentene har kunnet oppgi flere alternativer, Andelen vil derfor ikke summere seg til 100.*

Hvilken type bistand	Andel
Juridisk bistand i en konflikt	44,0
Bistand i forbindelse med husleiekontrakter og liknende	32,7
Bistand i forbindelse med utkastelse	10,6
Kun uformelle råd	39,6
Annet	8,2
N	452

Kilde: NIBR's survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, 2011.

I NIBR's survey til medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo var det også mulighet til å kommentere hvilken annen bistand den enkelte hadde fått fra Leieboerforeningen. Denne muligheten har relativt mange benyttet seg av. Presiseringene går imidlertid i stor grad på situasjoner og enkelthendelser som har ledet frem til at den enkelte har søkt råd hos foreningen. Mange av de sakene som nevnes omhandler situasjoner der utleier har fremsatt krav som leietaker har funnet urimelig og har ønsket bistand og veiledning i forhold til. Dette handler om alt fra husleie, oppussing, utkastelse, støy, rot, til utflytting og vask. I mange av disse sakene gis foreningen honnør av mange av medlemmene for å ha gitt gode og adekvate råd, i et fåtall tilfeller uttrykkes på den andre siden frustrasjon over at sakene ikke har latt seg løse slik leietaker primært ønsket.

<sup>22</sup> Dette betyr også at andelene i tabellen ikke summerer seg til 100 prosent.

At de som har fått bistand fra foreningen gjennomgående er meget godt fornøyd bekreftes også når respondentene blir spurt direkte om dette. Om lag 82 prosent er enten ”meget godt fornøyd” eller ”godt fornøyd” med bistanden de har fått. Om lag 6 prosent er enten ”meget lite fornøyd” eller ”lite fornøyd”. Dette ser vi av tabell 5.23.

Tabell 5.23 *Grad av tilfredshet med bistanden blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo som har mottatt bistand av foreningen i 2011. Prosent.*

<b>Grad av tilfredshet</b>	<b>Andel</b>
Meget godt fornøyd	45,7
Godt fornøyd	35,4
Middels fornøyd	12,8
Lite fornøyd	2,3
Meget lite fornøyd	3,8
Sum	100
N	475

Kilde: NIBR's survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, 2011.

Også i Leieboerforeningens egen medlemsundersøkelse i 2010 ble det spurt om tilfredshet med ulike sider av foreningens virksomhet. I tabell 5.24 gjengir vi noen hovedtall fra den undersøkelsen. Tabellen viser respondentenes tilfredshet med de tjenestene Leieboerforeningen i Oslo tilbyr på en skala fra 1 til 6. Vi ser at scoren ligger på 4-tallet for samtlige tjenester.

Tabell 5.24 *Tilfredshet blant medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo med ulike typer tjenester som tilbys av Leieboerforeningen i Oslo i 2010. Prosent.*

<b>Tilfredshet på en skala 1-6</b>	<b>Karakter</b>	<b>N</b>
Nettsidene	4,43	556
Informasjon	4,52	560
Juridisk bistand	4,56	564
Husleiekontrakter	4,81	557
Håndboka for leieboere	4,87	557
Husleieregulering	4,16	554
Generelt boligpolitisk arbeid for leietakerne	4,52	561
Tilgjengelighet/åpningstider	4,36	559
Hvordan du ble ivaretatt når du henvendte	4,89	568

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Medlemmene synes særlig fornøyd med hvordan de ble ivaretatt da de henvendte seg til Leieboerforeningen, håndboka for leieboere og husleiekontrakter. Minst fornøyd synes medlemmene å være med foreningen innsats i forhold til husleieregulering, selv om forskjellene i grad av fornøydhet ikke er så store mellom de ulike delene av Leieboerforeningens virksomhet. I hovedsak virker respondentene på foreningens medlemsundersøkelse meget fornøyde.

Hva kunne medlemmene eventuelt ønske at foreningen kunne tilby mer av? Dette får vi et visst inntrykk av i tabell 5.25 som også baserer seg på tall fra Leieboerforeningens medlemsundersøkelse fra 2010 og som viser hva respondentene ønsker at foreningen skal tilby mer av.<sup>23</sup>

Råd og veiledning er det som etterspørres mest. Vel 70 prosent av medlemmene ønsker at foreningen skal tilby mer av dette. Også bistand i konfliktsaker er det mange av medlemmene som kunne ønske at foreningen tilbød mer av. Omtrent halvparten av medlemmene (49,8 prosent) ønsker seg mer bistand her.

En del ønsker også at Leieboerforeningen driver med boligformidling og tilstandsrapportering. Vel en av tre ønsker også at

<sup>23</sup> Respondentene har kunnet oppgi flere forhold, derfor vil ikke andelen summere seg til 100.



foreningen skal tilby rabattordninger på diverse artikler som brannutstyr og forsikringer. Dette er imidlertid temaer som foreningen har hatt oppe til diskusjon, men der det så langt har vært vanskelig å få til gode løsninger med private aktører.

Tabell 5.25 *Hva ønsker medlemmene av Leieboerforeningen i Oslo at foreningen skal tilby mer av i 2010. Prosent. Respondentene har kunnet oppgi flere alternativer, Andelen vil derfor ikke summere seg til 100.*

<b>Ønsker mer av</b>	<b>Andel</b>
Medlemsmøter	8,7
Rabatter og avtaler (brannutstyr, forsikring e.l.)	37,5
Konfliktsaker	49,8
Kurs	11,7
Sosiale aktiviteter	3,8
Boligformidling	38,9
Tilstandsrapporter	22,8
Råd og veiledning til Leieboere	71,5
Sosialfaglig rådgiving	8,9
Økonomisk rådgiving	31,3
N	530

Kilde: Medlemsundersøkelsen til Leieboerforeningen i Oslo, 2010.

Sosiale aktiviteter, sosialfaglig rådgiving eller medlemsmøter er det få som ønsker seg mer av. Dette er heller ikke aktiviteter foreningen driver aktivt med i dag.

Mange av disse aktivitetene, som kurs og styrket råd og veiledning til medlemmene, er oppgaver som Leieboerforeningen i Oslo langt på vei allerede prioriterer, men der de stramme finansielle rammene for foreningen begrenser hvilke aktiviteter det er realistisk at foreningen kan engasjere seg i.

## 5.9 Oppsummering

Vi har i dette kapitlet drøftet kjennetegn ved og motivasjon hos medlemmer av leieboerorganisasjonene med utgangspunkt i tre datasett knyttet til medlemmene i Leieboerforeningen i Oslo. Gitt at dette er den største leieboerforeningen i Norge, antar vi at de vil

kunne være representative for de organiserte leieboerne på en del punkter. I et slikt perspektiv er det derfor interessant at vi finner at leietakerne på flere punkter avviker fra den kunnskap vi har om leietakere generelt i Norge. De organiserte leietakerne er oftere kvinner, eldre, oftere i husholdninger med to medlemmer og har høyere utdanning enn det som kommer frem i studier av leietakere generelt. Dette kan indikere at det ikke er den typiske leietaker som er organisert i en leieboerforening.

De fleste medlemmene er også bosatt i blokk, men dette har naturlig sammenheng med at det særlig er i de sentrumsnære bydelene av Oslo, foreningen har sitt tyngdepunkt. Foreningen rekrutterer imidlertid fra alle landets fylker, men med en hovedvekt av medlemmene fra Oslo og de omkringliggende fylkene.

Mange av medlemmene av foreningen synes også å være langtidsleiere, men har allikevel vært medlem i kort tid. De fleste oppgir at det var behov for foreningen i tilfelle med konflikt som var den direkte foranledningen til at de meldte seg inn. Samtidig finner mange trygghet i å ha foreningen i ryggen, med de muligheter for råd og veiledning det gir. Noen oppgir også mer politisk motiverte grunner for medlemskap, og understreker foreningens arbeid for leietakernes situasjon.

De fleste er godt fornøyde med bistanden de har fått i konflikter.

## 6 Årsaker til lav grad av organisering hos leietakerne

Hva skyldes den lave graden av organisering blant leietakere i Norge? Dette vil vi i dette kapitlet drøfte med utgangspunkt i mer generelle forklaringer på lav organiseringsgrad, før vi i andre del av kapitlet vil se på mer spesifikke årsaker innenfor leieboersektoren.

### 6.1 Generelle forklaringer på lav organiseringsgrad

I dette avsnittet vil vi først oppsummere motivene for kollektiv handling. Deretter diskuterer vi hvor aktuelle disse er innenfor leieboersektoren.

#### 6.1.1 Leieboerorganisasjonenes kollektive fortrinn

Et viktig første argument for organisering er knyttet til fordelene ved kollektiv handling. Hvordan kan en gjennom organisering stå sterkere enn en ville gjort alene og hva skal motivere den enkelte til å slutte seg til et kollektiv som en leieboerorganisasjon er. Dette handler i stor grad om kollektivets markedsmakt og makt i forhold til den politiske agendaen. Dette forutsetter igjen at det er sosiale normer eller et emosjonelt engasjement som forener folk om en felles sak, og at disse er sterke nok til å motvirke insentiver for gratispassasjeratferd, jf. kapittel 2.

Et grunnleggende argument er at personer med felles interesser vil stå sterkere politisk om de slo seg sammen og koordinerte sine krav, ønsker og preferanser overfor politiske myndigheter. Slik vil de ha større slagkraft enn om de sto alene, samtidig som det skaper mer oversiktighet for politiske myndigheter å ha en aktør å

forhandle og samhandle med, i stedet for en mengde enkeltpersoner eller mindre grupperinger. Kollektiver, som organisasjoner, vil med dette kunne øke sin politiske gjennomslagskraft. I mange tilfeller vil nettopp kollektivitet være en forutsetning for at krav, behov og preferanser når frem til de politiske beslutningstakerne. Særlig for svake grupper vil kollektive handling vis a vis politiske myndigheter ofte være en forutsetning for formidling og kommunikasjon.

Dette kan også ha sammenheng med synlighet og evne til å sette en sak på den politiske dagsorden mer generelt. Kollektiver har en mulighet til å jobbe mer aktivt for å være synlige overfor de grupper og enkeltpersoner som er potensielle medlemmer. Slik kan en verve nye inn i kollektivet og styrke sin synlighet ytterligere.

Jo større en organisasjon er, og jo større organisasjonsprosenten er, det vil si andel medlemmer i forhold til potensialet av medlemmer, jo mer legitim vil organisasjonen være som politisk aktør. Det vil være lettere å begrunne at organisasjoner tas med inn der premisene for politikktutforming skjer. Samtidig kan det bidra til å legitimere politiske beslutninger utad, nettopp at en har inkludert berørte kollektiver. Ofte vil en også stille visse krav til en organisasjon, for at den skal kunne regnes med som et legitimt talerør for utvalgte samfunnsinteresser. For eksempel vil det være rimelig å stille krav om demokratiske prosesser innad i organisasjonen, både hva gjelder foreningens kollektive standpunkter og valg av ledelse. Bare slik kan en sikre at en organisasjon er representativ for de interesser den forfekter.

Det krever ofte arbeid å organisere seg, formidle krav og forventninger samt forhandle med politiske myndigheter. Kollektivitet har en kostnad, ikke bare i form av medlemskontingenten, men også form av aksjons- og organisasjonsrettet arbeid. Dette arbeidet gir resultater i den grad en oppnår gjennomslag for sine synspunkter overfor de politiske myndighetene. Et annet spørsmål er da om fordelene en oppnår utelukkende kommer medlemmene av kollektivet til gode, eller om de tilfaller alle i form av allmenne bestemmelser? Dette er et viktig punkt i forhold til å motivere enkeltpersoner til å organisere seg og vil være med å betinge en organisasjons markedsrett.

### 6.1.2 Leieboerorganisasjonenes ivaretagelse av sine kollektive fortrinn

I gjennomgangen av leieboerorganisasjonenes medlemspolitikk, som ble drøftet i kapittel 4, kom det frem at leieboerforeningene er tydelige på at de kun bistår medlemmene. Dette gjelder særlig i forhold til juridisk bistand, hvor det særlig er attraktivt å være medlem av Leieboerforeningen i Oslo da denne har egne jurister tilgjengelige for sine medlemmer. En utfordring for leieboerorganisasjonene er imidlertid at det er mulig å melde seg inn så fort en har behov for bistand, og med det nyte godt av fulle medlemsrettigheter, samt melde seg ut igjen så snart behovet for bistand reduseres. Det praktiseres med andre ord ikke bindingstid i leieboerforeningene. Dermed står leieboerorganisasjonene i fare for å miste like mange medlemmer som de lykkes å løse saker for. Det blir derfor et definisjonsspørsmål om ikke Leieboerforeningenes medlemsfordel som ligger nettopp her, også har et visst kollektivt preg, gitt at det er så vidt lett å melde seg inn og ut.

Dette betyr på den ene side at leieboerforeningene burde ha et potensial for rekruttering, nettopp ved å forbeholde sine fordeler til medlemmene. Samtidig som medlemmene på den andre siden, nyter medlemmene fulle rettigheter så fort de er innmeldt og det er enkelt å melde seg ut. Dette er et stort dilemma for foreningene og bidrar til å gjøre de veldig sårbare. Som et ledd i å forsøke å holde på medlemmene og få de til å stå i foreningen, er Leieboerforeningen i Oslo, som det kom frem i kapittel 4, på søken etter et virkemiddel som kan bidra til å holde på medlemmene. Enn så lenge har en ikke lyktes med å få på plass dette.

I den grad leieboerforeningene klarer å vinne igjennom overfor styrende myndigheter i forhold til større politiske saker, det være seg spørsmål om leie, finansiering eller annet, vil dette frembringe politiske resultater som vil bli allment tilgjengelig i utleiesektoren. Dette vil være fordeler det vil være umulig å forbeholde medlemmene. I den grad dette vil kunne bidra til rekruttering, ville det kun være knyttet til de som på grunn av sosiale normer og følelsesmessig engasjement vil støtte leieboerforeningenes kamp for leietakernes rettigheter og muligheter i utleiemarkedet, jmfør avsnitt 2.1.3. Ved å bli synliggjort gjennom deltakelse i politiske saker, vil leieboerforeningene kanskje kunne bidra til å legitimere politisk sin posisjon som forsvarere av leietakernes rettigheter.

Dette vil også virke oppbyggende og informativt på de deler av opinionen som ikke visste om foreningen og slik kanskje motivere potensielle medlemmer til å melde seg inn.

## 6.2 Spesifikke forklaringer på lav organiseringsgrad innenfor leieboersektoren

Å organisere leieboerinteresser i Norge er en utfordring av flere grunner.

En direkte årsak til at organiseringen av leieboerne er så vidt begrenset kan være at mange ikke kjenner til at foreningene eksisterer. Som nevnt i kapittel 4 er for eksempel Leieboerforeningen i Oslo lite fremme i sosiale media, men velger å eksponeres først og fremst gjennom redaksjonell omtale.

På den annen side har for eksempel Leieboerforeningen i Oslo en nettside som er hyppig besøkt, i tillegg til at de har en side på det sosiale mediet facebook, kalt ”boligjegeren”, der leieboerforeningen informerer om leiemarkedet samt rettigheter og plikter som følger med det å leie. Her kan også enkeltpersoner dele sine erfaringer på leiemarkedet. Også Leieboerforeningen Bergen er tilstede på facebook, og har positive erfaringer med det.

Ingen av leieboerforeningene driver noen utstrakt annonsekampanje. Det er det ikke økonomi til. Vår kilde i Leieboerforeningen i Oslo ser imidlertid at den enkelte blir oppmerksom på foreningens eksistens, når de søker informasjon i en gitt konfliktsituasjon. Dette er i stor grad et ressurs spørsmål for foreningen, i form av økonomi og personal. Begge deler er knapphetsgode for foreningen.

Noen grunner lav organiseringsgrad er imidlertid mer *strukturelt* betinget. Mange leier kun en kort periode og har et mer eller mindre midlertidig forhold til sin status som leietaker. Dette innebærer at den enkeltes *identitet* som leieboer svekkes, noe som igjen kan antas å redusere motivasjonen for å organisere seg i egenkap av å være leieboer. Nettopp gruppeidentitet er en meget viktig motivasjonsfaktor i forhold til å organisere seg i et interessefelleskap.

Det midlertidige ved leieforholdene, kombinert med det sterke fokuset på å eie sin egen bolig som vi har i norsk boligpolitikk, kan implisitt innebære at det å leie over lengre tid er belastende, noe stigmatiserende, og kan indikere at du er en ”taper” på boligmarkedet. Som en våre informanter sa det:

Leier du bolig over lang tid betyr det at du er en taper på boligmarkedet og ingen vil like å stå frem med det.

Dette er i seg selv ikke et gunstig utgangspunkt for å rekruttere inn i en organisasjon, og personer som opplever det som vanskelig og stigmatiserende å befinne seg i en leiesituasjon, vil være vanskelig å motivere for medlemskap i en leieboerforening.

Flere informanter fra leieboerforeningene fremholder at nettopp understrekingen av eierlinjen i norsk boligpolitikk, senest i NOU 2011:15, er med på å underbygge leietakerne som tapere i det norske boligmarkedet, ved å fremheve viktigheten av å eie. Det er imidlertid mange grunner til at noen velger å leie for en kortere eller lengre periode.

En annen mulig grunn til lav organiseringsgrad, som kommer frem i denne studien, men som i første rekke er relevant for organisering i Oslo kommunale leieboerforening. Mange av de som bor i kommunale boliger er bosatt med grunnlag i et eller annet sosialt kriterium. Dette kan være relatert til rus, psykiatri, eller en kombinasjon av de to. Dette er personer som i stor grad synes vanskelig å rekruttere inn i en leieboerforening. En annen gruppe som det også synes vanskelig å nå i den kommunale leieboerforeningen, er personer med ikke-norsk bakgrunn. Årsakene til dette er vanskelig å si noe generelt om. Språklige utfordringer kan ha betydning for villigheten til eller motivasjonen for til å organisere seg i leieboerforeninger for personer som ikke behersker norsk.

En annen forklaring kan være knyttet til selve strukturen i utleiemarkedet. I motsetning til for eksempel i Sverige, er det relativt få boliger som er definert som utleieboliger i Norge. Over halvparten av utleide boliger kan trekkes inn og ut av leiemarkedet i løpet av kort tid, jf. kapittel 3. Dette gir et flyktig utleiemarked, som kan vanskeliggjøre en systematisk interesserepresentasjon.

---

Et spørsmål her er jo hvem en organiserer seg mot? Gitt at utleiemarkedet består av så mange ulike aktører, blir det ingen klart definert motpart. Dette kan også svekke motivasjonen for en felles organisering, samtidig som det er med på å gjøre utleiesektoren mer fragmentarisk. Dette er riktignok annerledes for Oslo kommunale leieboerforening, som har en strukturert og velorganisert motpart i Boligbygg Oslo KF.

Et annet spørsmål kan være i hvilken grad andre aktører taler leieboernes sak? Dette synes i mindre grad å være tilfellet. Det synes i liten grad å være andre foreninger som ivaretar denne gruppens interesser isolert sett. Den enkelte står imidlertid helt fritt til å søke juridisk hjelp på privatrettslig grunnlag i tilfeller med konflikt med en utleier, men dette er ikke gratis. Overfor de politiske myndighetene er det imidlertid ingen andre organisasjoner som dekker det området leieboerforeningene dekker. Slikt sett står leieboerforeningene i en unik situasjon, som i seg selv skulle ha bidratt til å øke rekrutteringsgrunnlaget. Spørsmålet er vel heller om potensialet som ligger i dette konkurransefortrinnet utnyttes fullt ut?



## 7 Konsekvenser av lav grad av organisering

Hva legitimerer Leieboerforeningenes eksistens og hva er deres viktigste rolle i dag? Hva er konsekvensene av at de aktuelle organisasjonene har så vidt begrensede ressurser som vi har avdekket i denne studien, både i forhold til medlemmer og økonomi? Og er begrensede ressurser det samme som liten innflytelse? Dette vil vi drøfte i dette kapitlet, med bakgrunn i analysen ovenfor.

### 7.1 Leieboerorganisasjonenes rolle i dag

Leieboerforeningene, og da i særlig grad Leieboerforeningen i Oslo kan spille en rolle på flere nivåer. For det første på et overordnet, politisk nivå, i form av ivaretagelse av leieboeres interesser vis a vis det politiske systemet. For det andre bidrar foreningene med råd, veiledning, juridisk bistand trygghet etc. for den enkelte leieboer. Herunder er det ikke minst viktig å bemerke at ved å bidra i det enkelte leieforholdet, arbeider også foreningene for større grad av rettsikkerhet og rettferdighet innenfor utleiesektoren i Norge i dag. Dette er ikke minst viktig, gitt at kunnskapsnivået rundt både leietakeres og utleieres retter og plikter ofte er mangelfullt. Dette har i stor grad å gjøre med utleiemarkedet i Norge, som fragmentarisk og privatisert.

Rollen som trygger av leieboeres rettsikkerhet er også svært viktig, tatt i betraktning at også mange vanskeligstilte på boligmarkedet er henvist til utleiemarkedet for å skaffe seg tak over hodet. Selv om gruppen av leietakerne er meget sammensatt, er vanskeligstilte overrepresenterte i leiemarkedet (NOU 2011:15). At denne gruppen har sine talspersoner blir av kilder i leieboerforeningene

ansett som viktig for å trygge rettsikkerheten. Dette bidrar også til trygghet for den enkelte i leieboerforeningene. Dette kom klart til uttrykk i vår survey til medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo, der nettopp trygghet og tilgang til råd og veiledning i tilfeller med tvil og usikkerhet ble nevnt av mange.

På dette området er det klart at den lave organisasjonsprosenten i leieboersektoren er en begrensning på hvor langt en når ut i forhold til å sikre rettsikkerhet i leieboersektoren. Uansett er det viktig å ta hensyn til at organisasjonene bistår langt flere enn de som til enhver tid er medlemmer, gitt den store gjennomstrømmingen av personer i særlig Leieboerforeningen i Oslo.

Særlig er det, slik våre informanter ser det, vanskelig for de aller svakeste leietakerne å føre en sak. I et slikt perspektiv er det for det første problematisk at leieboerorganiseringen i Norge er lav og for det andre problematisk at leieboerorganisasjonene er så økonomisk svake. Svak økonomi setter mange begrensninger for foreningenes handlingsfrihet og muligheter. Problemet er størst for den foreningen som vi kan anta organiserer de svakeste, Oslo kommunale leieboerforening.

At mange leieboere opplever seg som den svake part i et leieforhold, kommer også klart til uttrykk i den frykt for utleiery som kommer til uttrykk blant flere av informantene som representerer leieboerforeningene. En kilde forteller således om en utbredt frykt blant leietakere for å ta en konflikt med utleier, ved for eksempel å ta en sak til retten. Dette av frykt blant annet for å bli kastet ut eller ikke få fornyet kontrakten. Det hender også at utleiere opptrer truende overfor leietakere, med trusler om sanksjoner dersom en leietaker for eksempel velger å forfølge en sak. Dette rammer igjen særlig de svakeste. I mange tilfeller er forholdet mellom leietakere og utleiere konfliktfylt. Dette gjelder kanskje særlig i forhold til de private utleierne. Leietakerne settes dermed under press. Som en informant i en leieboerforening hevder:

Mange hevder at ”dette er mitt” og glemmer lovgivningen en skal forholde seg til.

Dette ser, slik vår kilde ser det, særlig ut til å være et problem i forhold til mindre private utleiere. Dette taler for at leieboerforeningene har en viktig sosial og politisk funksjon, som talerør

for den svake part i mange boforhold og som informasjonsorgan om husleielovgivningen.<sup>24</sup>

I forhold til å sikre rettferdighet og bringe økt rettssikkerhet inn i leiesektoren er det også interessant i hvilken grad de personene foreningene bistår representerer den gjennomsnittlige leieboer? Som vi så i kapittel 5 avviker imidlertid medlemsprofilen i Leieboerforeningen i Oslo noe fra funn i studier knyttet til leieboersektoren som sådan. Således fant vi at utdanningsnivået var høyere samt at færre bodde i enpersonshusholdninger enn blant leietakere generelt. Dette skulle være ressursindikatorer i forhold til å kunne orientere seg om retter og plikter på leiemarkedet. Likevel er mange av disse med i en leieboerforening for å få bistand til et problem i leieforholdet.

## 7.2 Politisk makt i leieboerforeningene

Hva er så betingelsene for leieboerorganisasjonenes politiske makt og i hvilken grad har de muligheter til å ivareta sine medlemmers interesser overfor det politiske systemet?

Generelt kan leietakernes svake stilling på boligmarkedet ses som strukturelt betinget. Eierlinjen har lenge vært offisiell politikk i Norge. Dette ser vi blant annet av skattelovgivningen som begunstiger eiere fremfor leietakere. En leietaker har ingen skattefordeler.

Leieboerforeningene kan allikevel komme inn og ha en politisk innflytelse på flere nivåer. Dette kan både være i enkeltsaker, der særlig Leieboerforeningen i Oslo har vært aktiv i flere aktuelle saker som retter seg mot leieboernes situasjon, jamfør kapittel 4. Dette både i form av utvalgsdeltakelse, høringsuttalelser, lobbying, aksjoner og annet. På denne måten har Leieboerforeningen lyktes å sette søkelyset på saker de vurderer som viktige. Dette på tross av at et fåtall av leieboerne er organisert. Men på den andre siden, den lave medlemsoppslutningen begrenser foreningenes synlighet og gjennomslagskraft. Det er derfor også rimelig å anta at det er lettere å overse dem når utvalg nedsettes. Hadde en hatt en høyere

---

<sup>24</sup> Vi vet at kjennskapen til husleielovgivningen er mangelfull blant partene i det norske leiemarkedet (Langsether og Sandlie 2006a).

leieboerorganisering, er det også nærliggende å anta at interessene disse organisasjonene representerer, hadde stått sterkere for eksempel i lovverket.

Leieboerforeningene kan imidlertid være viktige politisk på en annen og mer uformell måte også. Nettopp ved å være tilstede, være en interesseorganisasjon for leieboere, gir de leieboersektoren i Norge et ansikt. Hvilken effekt politisk dette gir helt konkret er vanskelig å måle, men vil kunne være potensielt viktig i saker som direkte angår leieboersektoren. Ønsker myndighetene å gripe vesentlig inn i leieboernes muligheter eller rettigheter, må de samtidig ta høyde for at dette kan bli reagert på, hvilket igjen vil påvirke mulighetene for sette politiske tiltak i verk.

Dette rører imidlertid også ved det politisk mulige. En sterkere leieboerforening ville først og fremst vært opptatt av en sterkere beskyttelse av leietakernes rettigheter. Men gitt at leiemarkedet er så vidt fragmentert som det er, og så basert på små private utleiere, hvor langt er det mulig å gå i retning av å trygge leietakernes rettigheter uten samtidig å gjøre det så lite attraktivt for utleiere å leie ut at de vil trekke seg tilbake fra markedet? Den påfølgende reduksjon i antall utleieenheter dette kan medføre, vil kunne gi stigende priser. Dette ville i neste omgang kunne ha forverret situasjonen for utsatte grupper, som mange leietakere er, ytterligere. Dette innebærer at det i forhold til å kjempe for leietakernes interesser, på bekostning av utleiernes frihet og muligheter, vil kunne ha en pris i forhold til at tilbudet i utleiemarkedet reduseres. Slik utleiemarkedet fungerer i Norge i dag, står partene i et gjensidig avhengighetsforhold til hverandre, og om grenser flyttes og endres, så kan dette gi både tilsiktede, men også utilsiktede markedseffekter, som for eksempel redusert tilbud.

Gitt at leiemarkedet er så vidt fragmentert og ikke minst privatisert, samtidig som det også huser mange vanskeligstilte på boligmarkedet, vil disse strukturelle handlingsbetingelsene legge føringer på hva som er politisk mulig for leieboerforeningene å oppnå. I dette ligger det også et fordelingspolitisk paradoks. Den delen av boligmarkedet som i størst grad huser sårbare grupper, er også den delen som i minst mulig grad lar seg regulere og styre, uten at det kan gjør situasjonen enda verre for de som er avhengig av utleiesektoren for å ha en bolig.

### 7.3 Virkninger av systemkarakter

I tillegg til at leietakerorganisering bidrar til å gjøre leiesituasjonen tryggere for mange leietakere, vil også utleiere kunne ha fordeler av en styrket leieboerorganisering. De ville både kunne fått en part de på visse felt kunne samarbeide med, og på andre felt, hvor det er interesse motsetninger, få en tydeligere motpart. En høyere organiseringsgrad og en sterkere nasjonal organisering av leieboere ville dessuten kunne bidra til å heve statusen på leieformen som boform.

Det er avdekket at den generelle kunnskapen i befolkningen om husleieloven er relativt svak (Langsether og Sandlie 2006b) og samtidig at leietakerorganisasjonene er en sentral informasjonskilde. Organisering ville antagelig kunne bidra til økt bevissthet om spillereglene på leiemarkedet og økt kjennskap til husleieloven.

Gjennom en styrket organisering ville leietakerne også kunne oppnå større politisk innflytelse fordi de gjennom sin betydelige medlemsmasse ville representere et større antall stemmer ved politiske valg, samt at det i seg selv gir tyngde å kunne vise til et høyere medlemstall. Vi vet at våre naboland Sverige og Danmark, samt andre europeiske land, har sterke tradisjoner på dette feltet og at en betydelig høyere andel av leietakerne er organisert.

Uansett viser denne studien at organisasjonsprosenten innenfor leiesektoren verken speiler antallet leietakere eller viktigheten av de standpunkter de forfekter for sine potensielle medlemmer. Vi argumenterte imidlertid i kapittel 4 for at også nedslagsfeltet for foreningene var større enn det rene medlemstallet skulle tilsi, gitt den høye utskiftningsraten av medlemmer fra år til år.

Med bortimot en halv million utleide boliger i Norge, speiler et medlemstall i leieboerorganisasjoner på bare knappe 6000 ikke omfanget av de samfunnspolitiske interessene leieboerorganisasjonene representerer.

Som vi har sett i kapittel 3 er husholdningene som bor til leie ofte unge i etableringsfasen, fraskilte reetablerende eller vanskeligstilte. Blant disse tre gruppene, kan det stilles spørsmål ved hvilke realistiske forventninger en kan ha og bør ha til organisasjonsprosent. En del leietakere tilhører grupper hvor en ikke vanligvis kan forvente høy organiseringsgrad.

## 7.4 Framtidsutsikter

I hvilken grad ser en tendens til videre organisering av leieboer-sektoren i Norge? I et slikt perspektiv er det interessant at Trondheim kommune ønsker å legge til rette for at Leieboerforeningen i Oslo oppretter et lokalkontor. I rådmannens forslag til nytt boligprogram for Trondheim kommune for 2011-2014, som allerede er behandlet av formannskapet, heter det at rådmannen innenfor rammen av tilgjengelige ressurser vil bistå Leieboerforeningen med opprettelse av et eget lokallag i Trondheim. Rådmannen stiller seg også åpen for å bevilge ressurser til dette, slik Oslo kommune gjør for sin lokale leieboerforening. Dette vil da imidlertid skjer i form av en egen sak.

Det blir nå derfor vurdert av Leieboerforeningen i Oslo hva som skal til for å opprette en lokalavdeling i Trondheim. Dette har vært oppe på årsmøtet til Leieboerforeningen og i møter med regjeringen og Husbanken. Leieboerforeningen har uttalt at den gjerne oppretter en lokalavdeling i Trondheim, men har samtidig gjort det klart at det er nødvendig å tilføre foreningen ressurser til dette.

Etablering av en lokalavdeling i Trondheim blir ansett å være en god mulighet til å utarbeide en *verktøykasse* for leieboerorganisering andre steder i landet. Samtidig vil det kunne styrke foreningenes legitimitet vis a vis det politiske systemet å styrke det nasjonale nedslagsfeltet. Samtidig vil det også bidra til nærmere relasjon til brukerne. I et slikt perspektiv er en etablering i Midt-Norge viktig.

Skal leieboerinteressene styrke sin gjennomslagskraft kan fremtiden være å se i retning av en nasjonal organisasjon igjen. Enn så lenge ser det ut til at Leieboerforeningen i Oslo er den nærmeste til å arbeide videre for denne saken.

## 8 Oppsummering og mulige tiltak for å øke organiseringen

Utgangspunktet for rapporten har vært at KR D ønsket å undersøke mulige årsaker til den lave graden av organisering blant leietakerne.

### 8.1 Kort oppsummering av rapporten

Vi starter i kapittel 2 med å presentere hovedtrekk fra teori om kollektive handlinger. Vi viser at det i en modell basert på rasjonelle valg ikke vil være slik at organisasjoner oppstår når grupper har felles interesser, på grunn av gratispassasjerproblemet. For å få til organisering i en modell basert på rasjonelle valg må en enten ha individuelle insentiver, det vil si goder som er eksklusive for medlemmene, eller tvungen organisering. Vi presenterer også alternative innfallsvinkler fra teorien for kollektive handlinger basert på sosiale normer og følelsesmessig engasjement rundt en felles sak. Kapitlet avsluttes med en konklusjon om at både individuelle insentiver, sosiale normer og følelsesmessig engasjement kan bidra til organisering for kollektiv handling.

Kapittel 3 viser strukturen på det norske leiemarkedet. Markedet er preget av mange små aktører på utleiersiden. Leie av bolig er som regel knyttet til en kort periode for de fleste del. Både kort botid og fragmenterte forhold på utleiersiden vil gjøre at det er lavere tilbøyelighet til organisering basert på sosiale normer og følelsesmessig engasjement.

Kapittel 4 redegjør for statusen for de tre leieboerorganisasjonene i Norge. Organisasjonene har svak økonomi. Fordi mange leiere har et kortsiktig leieperspektiv, og mange har lav inntekt, er medlems-

kontingenter et for svakt økonomisk grunnlag for leieboerforeningene.

Bare Leieboerforeningen i Oslo disponerer personalressurser. Av de godene organisasjonene tilbyr er juridisk bistand eksklusiv for medlemmene, noe som gir insentiver til økt grad av organisering. På den annen side er det lett å melde seg ut og inn og folk sier gjerne opp sitt medlemskap etter at den aktuelle konfliktsaken er avsluttet.

Kapittel 5 undersøker nærmere hva som karakteriserer medlemmer av leieboerorganisasjonen i Oslo og medlemmenes synspunkter på de tjenestene organisasjonen tilbyr. Dette gjør vi basert på en undersøkelse fra 2010 som organisasjonen selv har foretatt, medlemsregisteret og en egen spørreundersøkelse i vårt prosjekt. Vi finner at medlemsmassen gjennomgående har bodd lengre til leie enn det som er vanlig blant leietakere flest. Selv om organisasjonen har Oslo som sitt naturlige geografiske nedslagsfelt er en betydelig del av medlemmene bosatt utenfor Oslo. Over 60 prosent av medlemmene har mottatt bistand enten i konflikter, i forbindelse med husleiekontrakter eller i form av uformelle råd. Medlemmene uttrykker stor grad av tilfredshet med bistanden de har fått. Individuelle insentiver til medlemskap synes dermed å være tilstede.

Kapittel 6 oppsummerer årsakene til lav grad av organisering blant leietakerne. Årsakene til lav grad av organisering er sammensatte. Det er sannsynligvis liten grad av gruppeidentifikasjon blant leietakere. Videre bor de fleste kort tid til leie og det er videre sosiale normer om at folk skal eie sin bolig. Strukturen i leiemarkedet med mange små utleier og få kollektiver av leietakere bidrar også til lav grad av organisering. På den annen side finnes det eksklusive medlemsgoder, som isolert sett vil bidra til økt grad av organisering. Det finnes altså insentiver til organisering basert på rasjonelle valg.

Kapittel 7 drøfter konsekvensene av lav grad av organisering. Sentralt i drøftingen er at den lave organiseringsgraden har en demokratisk dimensjon ved at en stor gruppe ikke er høringsinstans (eller bare er det i liten grad), og fordi det siden leieboerforeningene har få medlemmer og små ressurser må antas at de har en tilsvarende liten gjennomslagskraft overfor myndigheter og politiske organer sammenliknet med boligeierne og utleierne.



Svak leieboerorganisering kan videre fører til svakt rettsvern for svake grupper i leiemarkedet gjennom at få har tilgang på rimelig juridisk bistand og mange har lav grad av bevissthet om leiernes rettigheter. En styrket leieboerorganisering kan dermed føre til at husleielovgivningen i større grad blir fulgt i praksis. Økt kunnskap om rettigheter og plikter i leieforhold vil kunne styrke rettsikkerheten og medføre tryggere boforhold i leiemarkedet.

Utleierne vil også få en klar motpart, noe som på sikt kan bidra til å redusere antall leietvister.

Når det gjelder mulige tiltak for å øke organiseringen vil det være fordelaktig at organisasjonene også kan tilby goder som forsikringer med mer, men det er ikke mulig med den svake økonomien organisasjonene har. Organisasjonene er også for svake til å være talerør som høringsinstans, noe som også bidrar til lav organiseringsgrad.

Økonomisk støtte fra sentrale myndigheter vil kunne bidra til å styrke organisasjonene. Vi vil her nevne at Boligutvalget (NOU 2001:15) mener at det er behov for offentlig støtte for å få en god, nasjonal leieboerorganisering.

## 8.2 Leieboerforeningenes situasjon og handlingsmuligheter, hvor går veien videre?

Leieboerforeningenes handlingsmuligheter i sin nåværende situasjon handler vel så mye om det politisk mulige, som foreningenes vilje til handling. Og for å begynne med det siste så viser foreningene et stort engasjement for leieboernes rettigheter og situasjon. Foreningene strekker seg svært langt i forhold til å arbeide idealistisk for å ivareta medlemmenes interesser. Samtidig besitter Leieboerforeningen i Oslo en solid spesialkompetanse innenfor relevante juridiske fagområder. Disse to komponentene gir særlig Leieboerforeningen i Oslo et meget godt utgangspunkt å arbeide videre med.

Potensialet for en til dels vesentlig økning i medlemstallet synes også å være tilstede, gitt den lave organiseringsprosenten. Utfordringen har heller vist seg å være å nå ut til potensielle

medlemmer og ikke minst får de til å melde seg inn og forbli medlemmer. Men her står foreningene overfor et dilemma. Å arbeide offensivt i forhold til å verve nye medlemmer koster både tid og penger, noe foreningene har begrenset med. Et annet spørsmål er også hvor mye varianter av vervekampanjer og informasjonsarbeid kaster av seg i form av flere medlemmer. Inntrykket i denne studien er heller at leietakere først og fremst ser medlemskap som interessant når de står midt oppe i en konfliktsituasjon. Potensielle medlemmer synes med andre ord rasjonelt vurderende i forhold til å melde seg inn, og melder seg inn først når kostnadene med å stå utenfor ser ut til å overstige kostnadene med å melde seg inn. Gitt en slik situasjon kan det være vanskelig for leieboerforeningene både å verve medlemmer og holde på dem, gitt at de enn så lenge har hatt vansker med å skaffe til veie andre medlemsfordeler enn de som knytter seg til råd, informasjon og konfliktløsning.

Et dilemma i forhold til ressursituasjonen kan imidlertid oppstå ved en stor medlemsøkning, i den grad de nyervervede medlemmene står midt i en ressurskrevende konfliktsituasjon. Som vist har dette nettopp vist seg å være situasjonen for en del av de nye medlemmene til særlig Leieboerforeningen i Oslo.

Studien avdekker imidlertid at foreningene rekrutterer også ut fra andre årsaker. I NIBRs survey blant medlemmer av Leieboerforeningen i Oslo henvises det blant annet til mer politiske motiver, for eksempel ved at foreningen taler leieboernes sak overfor myndighetene. Andre hevder at det gir en opplevelse av trygghet å ha foreningen i ryggen, i møte med sterke utbyggere, eller at de får råd og veiledning fra foreningen knyttet til selve leieforholdet. Hva må så til for at foreningen skal løfte seg til nasjonale høyder og få en plass som talerør for leietakere på landsbasis? Dette vil også til syvende og sist falle tilbake på ressursituasjonen. Så lenge foreningene har begrenset økonomiske ressurser, har de også mindre handlingsmuligheter i forhold til å sette i verk store informasjonskampanjer, være aktive innenfor nye sosiale medier med videre. På den andre siden vil geografisk spredning kunne sikre en sterkere fysisk tilstedeværelse desentralisert, noe som i seg selv ville øke synligheten. Dette kan i seg selv bidra til å øke rekrutteringen.

Hvilket handlingsrom har så foreningene selv til å øke sine inntekter? Dette angår de to viktigste inntektsfaktorene foreningene selv fastsetter, medlemskontingenten og prising av tjenester. Enn så lenge har det vist seg å være vanskelig å utnytte dette inntektst grunnlaget vesentlig bedre. Det vil alltid være en avveining mellom hvor mye en kan øke prisene uten å støte fra seg medlemmer. Det er uansett rimelig å anta at det ikke vil ligge noen vesentlig kilde til inntektsvekst for foreningene på disse områdene. Foreningene må derfor trolig i stede tilføres midler utenfra.

Avslutningsvis kan en spørre seg hva konsekvensen er av den lave organiseringsgraden innenfor leieboersektoren. På et politisk nivå kan det innebære at leieboerforeningene i mindre grad inkluderes og inviteres med der premissene legges for viktige boligpolitiske beslutninger. Dermed slipper heller ikke viktige interesser innenfor en vesentlig del av det norske boligmarkedet, utleiemarkedet, til.

I forhold til den enkelte leietaker, kan leieboerforeningene representere en potensielt viktig ressurs i form av råd og veiledning i leieforholdet. Jo sterkere foreningene er, jo lengre er det rimelig å anta at informasjonen om foreningene også når ut og jo mer bidrar leieboerforeningene i forhold til å etablere velfungerende leierelasjoner til det beste både for leietaker og utleier.

En begrenset leieboerorganisering og svake foreninger på området kan gi et svakere rettsvern for leietakere, delvis på bakgrunn av lavere bevissthet om leietakernes rettigheter, både blant leietakere og utleiere. En sterk leieboerorganisering kan slikt sett motivere for at husleielovgivningen i større grad følges opp i praksis.

Arbeidet med å sikre rettsvern for leietakere i dagens fragmentariske utleiemarked, er en stor oppgave for private, dels idealistisk baserte leieboerforeninger. De rådog den veiledning, trygghet og juridisk kompetanse foreningene tilfører leietakerne i et i et uoversiktlig leiemarked, bidrar til å sikre stabile boforhold, også for flere leietakere enn de som er medlemmer på et bestemt tidspunkt. For at de skal kunne fortsette å løse denne oppgaven og kanskje endog utvide sitt nedslagsfelt geografisk og i form av flere medlemmer, er foreningene avhengig av å trygge sitt inntektst grunnlag. Dette kan vise seg som en stor utfordring. Fremover vil nettopp etableringen av en stabil finansiell basis for driften kunne være en helt sentral premiss for at dette arbeidet skal videreutvikles og utvides.

# Litteratur

- Belsby, Liv, Aina Holmøy, Randi Johannessen, Erling Røed Larsen, Lasse Sandberg, Leiv Solheim og Dag Einar Sommervoll (2005): *Leiemarkedsundersøkelsen 2005*. Statistisk sentralbyrå. Rapport 2005/32
- Brattbakk, Ingar (2007): *Husleieregulering - status for utvikling i 2010: Leiere og leieforhold som omfattes av husleieregulerings-lovens kapittel II*, NIBR-rapport 2007:21
- Burlando, Roberto og John D. Hey (1997): "Do Anglo-Saxons free ride more?" *Journal of Public Economics*, , 41-60.
- Gulbrandsen, Lars (1983) *Boligmarked og boligpolitikk: eksemplet Oslo*. Oslo: Universitetsforlaget, 1983
- Holm, Arne (2001): *Utkastelser – en studie av utkastelser i større norske byer*. Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 296.
- Holm, Arne (2008): *Boligsamvirkets rolle i boligpolitikken. Med vekt på deres utbyggingspolitiske rolle i dag*. NIBR-rapport 2008:23.
- Holm, Arne og Astrup, Kim Christian (2009) *Utkastelser og tvangssalg*. NIBR-rapport 2009:26.
- Knoke, David (1990): *Organizing for Collective Action – The Political Economics of Assocations*, Aldine de Gruyter, New York.
- Langsether, Åsmund og Hans-Christian Sandlie (2006a): *Boforhold i leiemarkedet* i Gulbrandsen, Lars (red). *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-rapport 3/06.

- Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006 b): *Hva sier loven – hva tror folk? – En kartlegging av befolkningens kjennskap til budsleieloven*. NOVA Rapport 6/06.
- Langsether, Åsmund, Gulbrandsen, Lars og Annaniassen, Erling (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-rapport nr. 2/2003, Oslo.
- Marwell, Gerard og Ruth Ames (1981): "Economists free ride, does anyone else? Experiments on provision of public goods, IV", *Journal of Public Economics*, 15, 295-310.
- Medby, Per, Kim Astrup og Susanne Søholt (2009): *Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven*. NIBR-rapport 2009:31.
- Medby, Per og Kim Astrup (2011): *Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007*, NIBR-rapport 2011:27.
- Medby, Per og Langsether, Åsmund (2007): *Den kommunale leiesektor – Struktur, forvaltning og husleiefastsettelse*. NOVA rapport nr. 12/07.
- Nergaard, K. og T. Aa. Stokke (2010a): *Arbeidslivets organisasjoner 2008/2009. Organisasjonsgrader, tariffantaledekning og tillitsvern*. Fafo-rapport 2010:47
- Nergaard, K. og T.Aa. Stokke (2010b): *Organisasjonsgrader og tariffantaledekning i norsk arbeidsliv 2008*. Fafo-notat 2010:07
- NOU 2011:15 *Rom for alle – En sosial boligpolitikk for framtiden*.
- Røed Larsen, Erling og Sommervoll, Dag Einar (2011): *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*. Utrykt vedlegg til NOU 2011:15.
- Røiseland, Asbjørn (1996): *Iverksetting av lokal helsepolitikk: Ild og vann i samme spann?* Nordlandsforskning.

Sandlie, Hans-Christian (2010): *Leiemarkedet* i Sandlie, Hans Christian (red). *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-Rapport 2/10.

Trondheim kommune, Boligprogram for perioden 2011-2014

Winter, Søren (1994) *Implementering og effektivitet*, Herning, Forlaget systime a / s.

# Vedlegg 1

## Spørreskjema

1. Leier du din bolig. Sett kryss

Ja

Nei

2. Hvor lenge har du vært leietaker?

Oppgi antall år

3. Hvis du har svart ja på spørsmål 1. Antar du at du vil fortsette å leie også om tre år? Sett kryss.

Ja

Nei

Vet ikke

4. Hvilket år meldte du deg inn i Leieboerforeningen i Oslo?

Oppgi år:

5. Hvorfor meldte du deg inn i Leieboerforeningen i Oslo. Sett gjerne flere kryss.

Hadde behov for foreningens bistand i en pågående konflikt

Kunne få behov for foreningen i tilfelle en konflikt med utleier

Sympatiserer med foreningens politiske arbeid for leietakernes sak

Ønsket tilgang til artikler på Leieboerforeningens internettsider

Andre grunner, spesifiser under

6. Andre grunner for å melde seg inn i Leieboerforeningen i Oslo.

Side 1

Side 2

7. Har du mottatt noen bistand av Leieboerforeningen i Oslo i den tiden du har vært medlem? Kryss av.

Ja

Nei

Vet ikke

8. Hvis du har svart ja på spørsmål 7. Hva slags bistand har du fått? Sett gjerne flere kryss.

Juridisk bistand i en konflikt

Bistand i forbindelse med husleiekontrakter og liknende

Bistand i forbindelse med utkastelse

Kun uformelle råd

Annet, spesifiser under

9. Annen bistand fra Leieboerforeningen i Oslo.

10. Hvor fornøyd var du med bistanden du fikk? Sett kryss.

Meget godt fornøyd

Godt fornøyd

Middels fornøyd

Lite fornøyd

Meget lite fornøyd



**Norsk institutt for by- og region-forskning (NIBR)** er et uavhengig, samfunnsvitenskapelig forskningsinstitutt som utvikler og formidler forskningsbasert kunnskap til nytte for beslutningstakere og samfunnsborgere.

**NIBR** tilbyr handlingsorientert og beslutningsrelevant forskning og utredning for oppdragsgivere i offentlig og privat sektor og konkurrerer om oppdrag nasjonalt og internasjonalt. Instituttet legger vekt på å være en konkurransedyktig bidragsyter til programforskningen i Norges forskningsråd og til internasjonale forskningsprogrammer, bl.a. i regi av EU. NIBR er en frittstående stiftelse, og realisering av instituttets forskningsmål forutsetter at driften går med økonomisk overskudd. Alt overskudd tilbakeføres til NIBR og brukes i tråd med instituttets formål.

**NIBRs** kjernekompetanse er by- og regionforskning. Dette er et bredt tverrfaglig og flerfaglig samfunnsvitenskapelig forskningsfelt som bl.a. omfatter: analyser av samfunnsforhold og samfunnsendring i urbane og rurale samfunn og på tvers av regioner, sektorer og nivåer, analyser av regional utvikling og verdiskaping, areal- og boligplanlegging, forvaltning, demokrati og velferdsutvikling innenfor og på tvers av lokale samfunn, territoriale samfunnsanalyser koplet til studier av bærekraftig utvikling.

By- og regionforskning er et internasjonalt forskningsfelt, og NIBR engasjerer seg aktivt i internasjonal forskning på instituttets satsingsområder.

**NIBR** har 65 forskere med samfunnsfaglig og planfaglig bakgrunn. Staben omfatter sosiologer, statsvitere, økonomer, demografer, antropologer, geografer, arkitekter og sivilingeniører.

#### **Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR)**

Gaustadalléen 21  
0349 OSLO  
Telefon: 22 95 88 00  
Telefaks: 22 60 77 74  
E-post: [nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)  
[www.nibr.no](http://www.nibr.no)

#### **NIBR er en del av CIENS**

CIENS er et strategisk forskningssamarbeid mellom uavhengige forskningsinstitutter og Universitetet i Oslo. CIENS er et nasjonalt og internasjonalt senter for tverr- og flerfaglig forskning om miljø og samfunn. Senteret er basert på felles faglige strategier og forskningsprogram, og samarbeider om forsknings- og formidlingsoppgaver. Gjennom CIENS er rundt 500 forskere samlokalisert i Forskningsparken.

Prosjektet analyserer organiseringen av leieboerne i Norge. Det står sentralt å undersøke hvorfor organiseringen er såpass lav. Vi vil undersøke leieboerorganisasjonenes situasjon pr i dag mht. økonomi, finansiering, inntekts- og kostnadsutviklingen og personalressurser. Vi undersøker også kjennetegn og motiver for medlemskap blant de organiserte leieboerne. Vi legger særlig vekt på å belyse hvorfor organiseringen innen leiesektoren er så vidt lav og konsekvenser av lav grad av organisering når det gjelder interessepolitisk styrke.