



ÅRSBERETNING FOR
HUSEIERNES LANDSFORBUND
OSLO OG AKERSHUS (HLOA)
2009

1 Generalforsamlingen 2009

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 21. april 2009, ble følgende styre valgt:

- Styreleder: Andreas S. Christensen
- 5 styremedlemmer - ikke på valg: Geir Engebraaten, Trygve Swartling, Ivar Norenberg, Kathinka Lien Augustine og C. Benedicte T. Wien.
- 4 styremedlemmer for 2 år: Anne Kristin Vie, Jens Petter Bull, Jørn Narud og Tone Krange.

For øvrig valgte generalforsamlingen:

- Valgkomite: Lars Stenersen (ikke på valg) og Karin Syversen (ikke på valg).
Tron Sæther (gjenvolgt for 3 år),
- Revisor: Varden Revisjonskontor AS

2 Styrets virksomhet

Styret har i 2009 avholdt 6 styremøter. Styret har lagt vekt på at medlemmene skal se nytteverdi av medlemskapet. Dette skjer på to plan. På den ene siden gjennom det interessepolitiske arbeidet for alle medlemsgrupper og som høringsinstans i saker som angår huseierne i Oslo og Akershus. På den annen side i form av de medlemsfordeler som tilbys. De viktigste medlemsfordelene er juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning, rabatter på varer og tjenester, medlemsbladet Hus og Bolig og informasjonsskriv. I tillegg synliggjøres foreningens standpunkter og aktiviteter gjennom pressen og forbundets hjemmeside www.huseierne.no.



3 Ekstern representasjon

- Andreas S. Christensen og Reidun Grodås representerer HLOA i Oslo Husleienemnd som henholdsvis medlem og varamedlem. Utvalget ble avviklet pr. 31.12.2009 som følge av husleiereguleringens avvikling.
- HLOA er representert i Husleietvistutvalget (HTU) ved Geir Engebraaten, Bente Bendixen, Tone Krange, Anita Johansen Vegsgaard, Hans Welle-Watne, Bjørg I. Strømmen, Jens Petter Bull og Trygve Swartling.
- Peter Batta er HLOAs representant i plan- og bygningsetatens Brukerforum.
- Dag Refling, med Andreas S. Christensen som vararepresentant, representerer HLOA i Brukerråd for kommunale tjenester i Asker kommune.
- Geir Engebraaten har representert HL i SETA, Sertifiseringsrådet for Takstpersonell i Norge og ledet sertifiseringsrådet. SETA har utarbeidet det faglige rammeverket for Det Norske Veritas sertifiserte takstmenn.

4 Medlemsgrunnlag og medlemsverving

Det registrerte medlemstallet i HLOA har hatt denne utviklingen:

	<i>Enkeltmedlemmer</i>	<i>Prosentvis økning</i>
01.01.1991:	7.219	
01.01.1992:	9.251	28%
01.01.1993:	10.381	12%
01.01.1994:	12.555	21%
01.01.1995:	14.815	12%
01.01.1996:	15.021	1,5%
01.01.1997:	16.110	7%
01.01.1998:	17.584	9%
01.01.1999:	19.778	10%
01.01.2000:	22.696	15%
01.01.2001:	26.817	18%
01.01.2002:	28.665	7%
01.01.2003:	31.943	11%
01.01.2004:	39.631	24%
01.01.2005:	42.032	6%
01.01.2006:	43.035	2,4%
01.01.2007:	44.652	3,8%
01.01.2008:	46.757	4,7%
01.01.2009:	50 194	7,3%
01.01.2010:	52 888	5,4%

Medlemsgrunnlaget i HLOA pr. 1. januar 2009 og 1. januar 2010 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
OSLO	19 270	20 168	590	605	1545	1 604
AKERSHUS	28 339	30 026	157	173	293	312
TOTALT	47 609	50 194	747	778	1 838	1 916

Antall enkeltmedlemskap økte med 4,5 % i Oslo og med 6 % i Akershus i løpet av 2009.

5 Foreningens økonomi

HLOAs årsresultat for 2009 var et overskudd på kr. 307.573,-
Egenkapitalen er etter dette kr. 9.753.428,-
Av egenkapitalen er 3.595.000,- plassert i aksjer/obligasjoner etter bokført verdi.



Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av HLOAs eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

6 Informasjon, markedsføring og medlemskontakt

Administrasjonen legger vekt på å gi selektiv informasjon om foreningens aktiviteter og tilbud til våre ulike medlemsgrupper. Gjennom telefoniske henvendelser, brev, møter på kontoret, e-post samt medlemsmøter og kurs opprettholdes kontakten med medlemmene. Foruten dette ivaretas kontakten gjennom medlemsbladet Hus&Bolig.

I løpet av 2009 mottok administrasjonen anslagsvis 13.700 henvendelser fra medlemmene i Oslo og Akershus. Dette var saker og spørsmål knyttet til utleie av bolig og fritidseiendom, kjøp og salg av bolig, beregningsgrunnlaget for ligningsverdien, byfornyelse og fredning av bevaringsverdig eiendom, fortetting av småhusområdene i Oslo, husleieregulering, strøm, forsikringsspørsmål, skattespørsmål, snømåking og strøing av fortau på vinterstid samt prising av kommunale tjenester. Personlige spørsmål av juridisk, økonomisk eller teknisk art og informasjon om medlemsfordelene utgjorde også en viktig del av henvendelsene.

Den eksterne informasjonen via presse og kringkasting har vært meget tilfredsstillende. Dessuten var HLOA meget synlig under valgkampen i 2009, hvor det ble gjennomført en stor kampanje mot eiendomsskatt i form av reklameboards på busser, trikker og T-baner i Oslo og Akershus.

En viktig markedsaktivitet er deltakelse på messer, hvor vi i 2009 har deltatt på i alt 7 boligmesser og byggmesser i Oslo og Akershus. Resultatet på messene var ca. 1 500 nye medlemmer. I tillegg har vi, som tidligere, gjennomført annonsekampanjer i diverse aviser og tidsskrifter og i radio.

Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2009 et betydelig bidrag til medlemsveksten i HLOA. Ikke minst gjelder dette samarbeidet med If forsikring.

HLOA arbeider fortsatt videre med å finne gode lokale medlemsfordeler og å styrke medlemsgrunnlaget innenfor leilighetssektoren.

7 Kurs og møtevirkosomhet

I tilknytning til Huseierdagen 2009 ble det arrangert et kurs om farer og feller ved utleie, hvor man bl.a. gjennomgikk endringene i den nye Husleieloven.

Huseierdagen, som i 2009 ble arrangert 15. oktober i HLs lokaler i Fred. Olsens gate 5, samlet et stort antall deltakere. Også i år ble det lansert et temahefte i tilknytning til Huseierdagen. Denne gangen var det en oppdatering av "Farer og feller ved utleie", med utgangspunkt i alle endringene i Husleieloven.

8 Viktige saker som foreningen har arbeidet med

8.1 Husleietvistutvalg

Det partssammensatte utvalget består av representanter oppnevnt av Kommunaldepartementet. Departementet har oppnevnt 8 representanter etter forslag fra HLOA. HLOAs representasjon i utvalget fremgår av avsnitt 3 Ekstern representasjon.

Saksmengden i HTU har økt jevnt etter at forliksrådet ikke lenger kan behandle denne typen saker.



I 2009 mottok HTU til sammen 755 saker. Av disse ble ca. 200 saker forlikt, ca. 470 endte med avgjørelser og 85 ble avvist eller trukket. Ca. 400 saker var ikke ferdig behandlet ved årets slutt. Denne store mengden "overførte" saker skyldes at HTU mottok mange saker om gjengs leie sommeren 2009, og disse la beslag på mesteparten av utvalgets kapasitet utover høsten.

8.2 Forvaltning av arkitektoniske perler

HLOA har konstatert at selv om antikvariske myndigheter fører en meget stram praksis overfor private huseiere, betyr ikke dette at offentlige/kommunale myndigheter tar sitt eget ansvar for forvaltning av arkitektoniske perler særlig alvorlig.

HLOA har i 2009 videreført arbeidet med å sette fokus på Ingierstrand Bad som et eksempel på kommunenes dårlige forvaltning av verneverdige eiendommer. Styret inviterte også en interiørarkitektstudent til et styremøte for å orientere om en mulig alternativ innredning og bruk av restaurantlokalene.

I tillegg til det konkrete arbeidet mot Ingierstrand Bad, har styret valgt å vinkle temaet i en mer prinsipiell retning. Representanter for HLOA gjennomførte på slutten av 2009 et møte med byantikvaren i Oslo, hvor man drøftet prinsipielle og praktiske spørsmål omkring verneverdige bygg, herunder bl.a. vernekrav, utvidet brannsikring, grunnvannssituasjonen og andre bekymringer knyttet til den gamle leiegårdsbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet i Oslo.



8.3 Grunnvannssituasjonen i Oslo

I løpet av 2009 ble det fra flere hold rettet sterkt fokus på grunnvannssituasjonen i Oslo. Det stadig synkende grunnvannsnivået i byen representerer en stor trussel, spesielt for den eldre leiegårdsbebyggelsen. Etter en orientering på et styremøte høsten 2009, bevilget styre i HLOA økonomisk tilskudd til et prosjekt i regi av MultiConsult for å utrede grunnvannssituasjonen i Oslo og aktuelle tiltak. Prosjektet vil bli fulgt opp i 2010.



8.4 Kommunale avgifter og gebyrer

HLOA og HL har fortsatt å rette søkelyset mot de kommunale tjenester som blir monopolpriset. Også i 2009 utarbeidet HL en rapport om kommunale avgifter. Dataene blir innhentet og bearbeidet av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag fra HL. Undersøkelsen viste at Oslo kommune ikke lenger var blant de 10 kommunene i landet med rimeligste gebyrer, men at den likevel var rimelig i forhold til resten av landet. Flere av kommunene i Akershus hadde godt 50 prosent høyere gebyrer enn Oslo selv om ingen av dem var blant de 10 dyreste i landet.

8.5 Husleieregulering

HLOA har i mange tiår sloss for avskaffelsen av husleieregulering på førkrigsgårdene i Oslo. Etter at avvikling av denne ordningen endelig ble vedtatt, har det vært en dragkamp mellom organisasjonen og kommunale og statlige myndigheter om hvordan man best kunne tilrettelegge overgangen mellom regulert leie og markedsleie.

Endelig – mot slutten av 2009 – kunne organisasjonen og medlemmene konstatere at denne kampen er over. Husleieregulering er historie fra 1. januar 2010!

Det viste seg også at omfanget av økonomiske problemer for berørte leietakere var langt mindre enn hva som var blitt påstått. Kommunale støtteordninger sørger for at de få som dette gjelder ikke får urimelige økonomiske problemer.



8.6 Eiendomsskatt

Akershus var lenge det eneste fylket i landet der ingen kommuner hadde eiendomsskatt. I løpet av de siste årene har imidlertid dette endret seg. Skedsmo innførte slik skatt i 2005, og Nittedal i 2006. Sørum kommune innførte kommunal eiendomsskatt for boligeiere i 2007, deretter Nes kommune. HL har deltatt aktivt i kommunene med avisinnlegg og annen medieomtale og arbeidet mot innføring og utvidelse av eiendomsskatt i Akershus også i 2009, blant annet med et åpent folkemøte i Nes kommune sammen med ordfører og leder for de politiske partiene i kommunestyret. Resultatet er at eiendomsskatt er satt på den politiske dagsordenen i svært mange kommuner, og at motstanden mot denne skatten har økt både i Oslo og Akershus. Oslo kommune mottok i 2009 en utmerkelse fra HLOA som takk for at kommunen i sin tid avviklet eiendomsskatten, og deretter har unnlatt å gjeninnføre den.



8.7 Gårdeiers ansvar ved forsøpling av fortau

HLOA har i 2009 gjennomført et samarbeid med Trafikketaten omkring gebyrlegging av gårdeiere i forbindelse med søppel fra tilfeldig forbipasserende på fortauene.

Samarbeidet resulterte i at Trafikketaten har presisert en mer lempelig praksis overfor sine betjenter. Blant annet skal gårdeiere få en advarsel i form av en SMS melding og en rimelig frist til å rydde opp før gebyr ilegges. HLOA og Trafikketaten har også gått sammen om en informasjonsbrosjyre til gårdeiere som beskriver den avtalte prosedyren i disse sakene.



8.8 Stopp Tagging prosjektet

Fra og med 1. januar 2009 er alle Oslos bydeler omfattet av kommunens Stopp Tagging-prosjekt. Ved utgangen av 2009 var ca. 550 abonnenter tilknyttet ordningen med taggefjerning.



8.9 Høringsuttalelser

HLOA har, i 2009, avgitt høringsuttalelser i følgende saker:

- Forslag til ny Markalov
- Belysningsplan for Oslo sentrum
- Ny adkomst til Sydhavna – Oslo havn
- Bostøtte for leietakere i kommunale boliger i Oslo
- Midlertidig forskrift om husleietilskudd



Det vises ellers til høringsuttalelser avgitt av HL.

8.10 Andre saker HLOA har arbeidet med

- Borettslagsleiligheter med høy fellesgjeld
- Takstlovutvalget
- Kvaliteten på drikkevannet i Oslo-området
- Bjørvikautbyggingen
- Utviklingen i Fornebuprojektet
- Brann i fritidshus på uregulerte eiendommer
- Soneparkering i Oslo
- Profilering av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2009

9 Fellesadministrasjon for HLOA/HS/HL/H&B

I 2009 var følgende knyttet til fellesadministrasjonen:

Adm. dir.:	Peter Batta
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Line A. Parelius, Annita H. Magnussen, Elisabeth Aas Nilsen, Thore E. Helland og Yana B. Totland
Utredningssjef:	Dag Refling
Redaktør:	Nina Granlund Sæther
Journalister:	Bjørn Runar Sodeland Rikke Åserud
Organisasjonssjef:	Arno Rasmussen
IT-konsulent:	Ove Kristensen
Web-redaktør:	Christian Mjelde
Markedssjef:	Ulf Borgan
Prosjektleder:	Morten A. Hansen
Kontorleder:	Berit Høegh
Regnskapsassistent:	Judy Xijun Zhang
Kontorfullmektiger:	Sissel Enger, Aase Kjølberg, Grethe Klose og Cathrine R. Helgesen. Thomas Schanche ved behov.
Jur. konsulenter:	Det arbeider 3 jusstudenter på heltid hver dag. Disse har som hovedbeskjeftigelse å svare på telefonhenvendelser fra medlemmene.
Markedskonsulenter/selgere:	Christian Batta, Werner Hjelle og Truls Rime

Totalt utgjorde administrasjonen i HL-organisasjonene om lag 28 årsverk ved utgangen av 2008.

Tillitsvalgt for de ansatte har vært Anders Leisner.

Administrasjonens kontoradresse er Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo.

10 Andre årsberetninger fra HLs organisasjoner

- Årsberetning for Huseiernes Landsforbund
- Årsberetning for Huseiernes Servicesenter
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for Sameier og Borettslag (HLSB)
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for eiendom (HLE)
- Årsberetning for Hus og Bolig

11 Avslutning

HLOA skal være en nyttig serviceorganisasjon for medlemmene og et interessepolitisk talerør for huseiernes interesser i Oslo og Akershus.

HLOA fremstår som en moderne, effektiv og fremtidsrettet organisasjon, og forutsetningene for fortsatt drift er, etter styrets oppfatning, til stede i fullt monn.

Forbundets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.


HLOA tilstreber å gjennomføre likestilling mellom kjønnene på alle områder i organisasjonen.

Samarbeidet mellom styret og administrasjonen har vært meget godt i 2009. Styret vil avslutningsvis rette en velfortjent takk til administrasjonen og alle tillitsvalgte i Huseiernes Landsforbund for det positive arbeidet som ble utført i hele organisasjonen i 2009.

Oslo, 16. mars 2010



Andreas S. Christensen



Geir Engebraaten



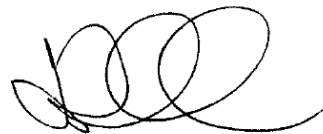
Tone Krange



Ivar Norenberg



C. Benedicte T. Wien



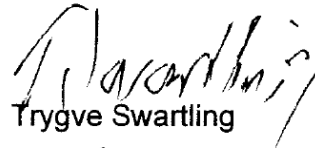
Jens Petter Bull



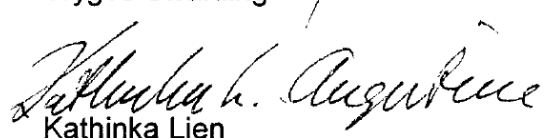
Anne Kristin Vie



Jørn Narud



Trygve Swartling



Kathinka Lien