

ÅRSBERETNING FOR HUSEIERNES LANDSFORBUND OSLO OG AKERSHUS (HLOA) 2008

1 Generalforsamlingen 2008

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 22. april 2008, ble følgende styre valgt:

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

For øvrig valgte generalforsamlingen:

<u>Valgkomite:</u>	Tron Sæther (ikke på valg), Lars Stenersen (ikke på valg) og Karin Syversen (ny).
<u>Revisor:</u>	Varden Revisjonskontor AS

2 Styrets virksomhet

Styret har i 2008 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.
- HLOA er representert i Husleietvistutvalget (HTU) ved Geir Engebraaten, Vigdis Funder, Hans Welle-Watne, Bente Bendiksen, Anita Johansen Vegsgård, Erling Nordgreen, Bjørg I. Strømmen og Tron Sæther.

- 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.
- Anders Leisner og Erling Nordgreen var utnevnt som HLOAs representanter i Sentral klagenemnd for bygghåndverksfagene. Utvalget ble lagt ned fra 1. juli.
- 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%

Medlemsgrunnlaget i HLOA pr. 1. januar 2008 og 1. januar 2009 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
OSLO	18 110	19 270	580	590	1 524	1545
AKERSHUS	26 117	28 339	155	157	271	293
TOTALT	44 227	47 609	735	747	1 795	1 838

Antall enkeltmedlemskap økte med 5,9 % i Oslo og med 8,5 % i Akershus i løpet av 2008.

5 Foreningens økonomi

HLOAs driftsresultat for 2008 var et overskudd på kr. 2 257 307,-.

Egenkapitalen er etter dette kr. 9 445 855,-.

Av egenkapitalen er kr. 3 595 460,- 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 2008 mottok administrasjonen anslagsvis 12.700 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 har HLOA gjennomført nye aksjonsformer i 2008 innenfor verving og profilering, bla. kjørte man en kampanje med store reklameboards på buss- og trikkeholdeplasser og andre synlige steder.

En viktig markedsaktivitet er deltakelse på messer, hvor vi i 2008 har deltatt på i alt 6 boligmesser og byggmesser i Oslo og Akershus. Resultatet på messene var ca. 1000 nye medlemmer. I tillegg har vi som tidligere gjennomført annonsekampanjer i diverse aviser og tidsskrifter.

Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2008 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 møtevirksomhet

I tilknytning til Huseierdagen 2008 ble det arrangert et kurs om arv og skifte i forbindelse med fast eiendom. Dette kurset ble overtegnet og var så etterspurt at man gjennomførte et ekstra kurs over samme tema i desember.

Huseierdagen, som i 2008 ble arrangert 16. oktober i HLs lokaler i Fred. Olsens gate 5, samlet et rekordstort antall deltakere. Også i år ble det lansert et nytt temahefte i tilknytning til Huseierdagen, denne gangen "Farer og feller ved oppussing, ombygging og påbygging".

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 2008 ble til sammen 465 saker ferdig behandlet. Av disse ble 101 saker forlikt, 190 endte med avgjørelser og 47 ble avvist eller trukket. 127 saker var under behandling ved årets slutt. Av disse var 98 innkommet i november og desember 2008.

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.

Styret i HLOA har tatt utgangspunkt i Ingierstrand Bad som et eksempel på kommunenes dårlige forvaltning av verneverdige eiendommer, og har i hele 2008 arbeidet for å bevege kommunale myndigheter i Oslo og Oppegård til å finne en tilfredsstillende løsning for denne eiendommen. Dette arbeidet fortsetter i 2009.

8.3 Kommunale avgifter og gebyrer

HLOA og HL har fortsatt å rette søkelyset mot de kommunale tjenester som blir monopolpriset. Også i 2008 utarbeidet HL en rapport om kommunale avgifter. Dataene blir innhentet og bearbeidet av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag fra HL. Undersøkelsen viste at Oslo kommune var blant de 10 kommunene i landet med rimeligste gebyrer. HL var aktivt med på å påvirke kommunenes gebyrpraksis etter en revisjon av forskrifter til lov om kommunale vass- og kloakkavgifter. De vedtatte forskriftene har gitt kommunene større frihet til å fastsette gebyrer enn ønskelig. HL har derfor gjennom foredrag, intervjuer og diskusjoner engasjert seg for å få kommunene til å utarbeide forskrifter som er i tråd med våre krav.

8.4 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.

Myndighetene har i liten grad fulgt opp organisasjonenes forslag om årlige leiereguleringer, slik at det vil være et visst sprang opp til markedsleie når ordningen avvikles. I 2008 ble det endelig vedtatt at dette problemet skulle løses gjennom økte bevilgninger til bostøtte fra myndighetens side. Dermed skulle alt ligge til rette for en god og smidig avvikling av Husleiereguleringen etter 2009.

8.5 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. Sørums kommun innførte kommunal eiendomsskatt for boligeiere i 2007. HL har deltatt aktivt i

kommunene med avisinnlegg og annen medieomtale og arbeidet mot innføring og utvidelse av eiendomsskatt i Akershus også i 2008. 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 vil i 2009 motta en utmerkelse fra HL-organisasjonene som takk for at kommunen i sin tid avvirket eiendomsskatten, og deretter har unnlatt å gjeninnføre den.

8.6 Gårdeiers ansvar ved forsøpling av fortau

Styret i HLOA avdekket i 2008 en urimelig steng praksis fra Trafikketatens side med hensyn til gebyrlegging overfor gårdeiere i forbindelse ubetydelige mengder søppel fra tilfeldig forbipasserende på fortauene.

Dette førte til at HLOA tok saken opp med Trafikketaten, gjennom media og direkte overfor kommunalpolitikere i Oslo. Mye tyder på at HLOA vil få gjennomslag for sine synspunkter, men arbeidet fortsetter inn i 2009.

8.6 Stopp Tagging prosjektet

Ved årsskiftet 2007/2008 omfattet prosjektet bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Sagene, St. Hanshaugen inkl. Sentrum, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø.

Ved utgangen av 2008 var 504 abonnenter tilknyttet ordningen med taggefjerning.

8.7 Høringsuttalelser

HLOA har, i 2008, avgitt høringsuttalelser i følgende saker:

- Husleiereguleringsloven – tillegg for 2009

Det vises ellers til høringsuttalelser avgitt av HL.

8.8 Andre saker HLOA har arbeidet med

- Intern behandlingsprosedyre i forbindelse med regulerings saker, herunder også reduserte krav til parkeringsforhold i en del prosjekter
- Borettslagsleiligheter med høy fellesgjeld
- Takstlovutvalget
- Utbygging i strandsonen i Son og Vestby
- Kvaliteten på drikkevannet i Oslo-området
- Miljø, bærekraft og byøkologisk program for Oslo
- Bjørvikautbyggingen
- Reguleringsplan for Sydhavna
- Brann i fritidshus på uregulerte eiendommer
- Profilering av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2008

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

I 2008 var følgende knyttet til fellesadministrasjonen:

Adm. dir.:	Peter Batta
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Line A. Parelius, Annita H. Magnussen, Elisabeth Aas Nilsen og Thore E. Helland
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:	Fra slutten av 2008 er Christian Batta, Werner Hjelle og Truls Rime tilknyttet markedsavdeling i engasjementsstillinger.

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.

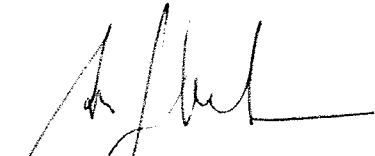
HLOA fremstår som en moderne, effektiv og fremtidsrettet organisasjon, og forutsetningene for fortsatt drift er, etter styrets oppfatning, til stede i fullt monn.

Forbundets virksomhet forurensrer 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 2008. 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 2008.

Oslo, 10. februar 2009




Andreas S. Christensen



Geir Engebraaten




Tone Kränge



Ivar Norenberg



C. Benedicte T. Wien




Jens Petter Bull



Anne Kristin Vie



Jørn Narud



Trygve Swartling



Kathinka Lien