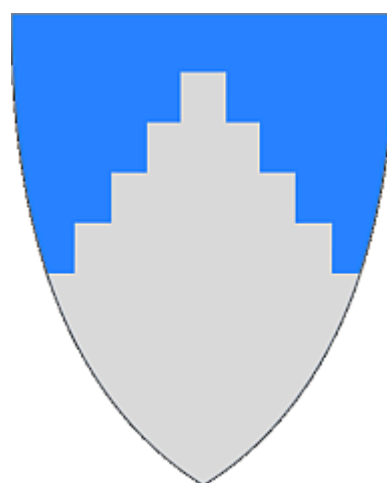




**ÅRSBERETNING FOR  
HUSEIERNES LANDSFORBUND  
OSLO OG AKERSHUS (HLOA)  
2010**



## 1 Generalforsamlingen 2010

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 20. april 2010, ble følgende styre valgt:

Styreleder: Andreas S. Christensen var ikke på valg i 2010

4 styremedlemmer - ikke på valg: Anne Kristin Vie, Jens Petter Bull, Jørn Narud og Tone Krange.

5 styremedlemmer for 2 år: Geir Engebraaten, Kathinka Lien Augustine, C. Benedicte T. Wien, Jan Sibbern og Bente Furulund.

For øvrig valgte generalforsamlingen:

Valgkomite: Karin Syversen (ikke på valg), Tron Sæther (ikke på valg) og Ivar Norenberg (nytt medlem for 3 år).

Revisor: Varden Revisjonskontor AS

## 2 Styrets virksomhet

Styret har i 2010 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](http://www.huseierne.no).



Leder for styret i HLOA Andreas S. Christensen

### 3 Ekstern representasjon

- 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.
- Jørn Narud 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%
01.01.2011:	54.896	3,8%



Medlemsgrunnet i HLOA pr. 1. januar 2010 og 1. januar 2011 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
<b>OSLO</b>	20 168	20 766	605	622	1 604	1662
<b>AKERSHUS</b>	30 026	31 337	173	179	312	330
<b>TOTALT</b>	<b>50 194</b>	<b>52 103</b>	<b>778</b>	<b>801</b>	<b>1 916</b>	<b>1 992</b>

Antall enkeltmedlemskap økte med 3 % i Oslo og med 4,8 % i Akershus i løpet av 2010.

## 5 Foreningens økonomi

HLOAs årsresultat for 2010 var et overskudd på kr. 943.887,-.

Egenkapitalen etter dette er kr. 10.697.315,-.  
Av egenkapitalen er kr. 1 550 000 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 2010 mottok administrasjonen anslagsvis 14.300 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. En viktig markedsaktivitet er deltakelse på messer, hvor vi i 2010 har deltatt på i alt 6 boligmesser i Oslo og Akershus. I tillegg har vi gjennomført annonsekampanjer i diverse aviser og tidsskrifter, radiokampanje med P4 og telemarketing.

Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2010 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 2010 ble det arrangert et kurs om "Bolig og skatt", ved advokat Tore Fritsch.

For øvrig har HLOA satset målbevisst på å øke kurstilbudet for medlemmene i 2010. Totalt er det blitt avholdt 14 kurs i HLOA i 2010. Utover Huseierdagen fordelte disse seg på 3 om HMS-internkontroll, 1 om avslutning av leieforhold, 9 om Farer og feller ved boligutleie samt 1 om Energimerking av bolig. I tillegg er det avholdt 2 "prøvekurs" om Bruk av internett. HLOA har også arrangert informasjonsmøter for gårdeiere i forbindelse med avviklingen av husleiereguleringen.

Huseierdagen, som i 2010 ble arrangert 17. 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 temaet "Farer og feller ved enøk-tiltak".

## 8 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.

I 2010 mottok HTU 753 saker fra Oslo og Akershus. Av disse var 320 saker avgjort av utvalget ved årsskiftet, mens 104 saker var forlikt og 104 var trukket eller avvist. Ved årsskiftet var antall saker under behandling redusert fra 407 til 225. I alt ble det ferdigbehandlet 935 saker fra Oslo og Akershus i 2010.



## **8.2 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 styret i HLOA økonomisk tilskudd til et prosjekt i regi av MultiConsult for å utrede grunnvannssituasjonen i Oslo og aktuelle tiltak. Prosjektet ble gjennomført i 2010, og kommer på en høringsrunde våren 2011 før HLOA kan benytte materialet til distribusjon blant sine medlemmer. Saken er for øvrig også tatt opp spesielt med byråd Bård Folke-Fredriksen i Oslo kommune. Administrasjonen følger saken nøye både politisk og faglig.



## **8.3 Kommunale avgifter og gebyrer**

HLOA og HL har fortsatt å rette søkelyset mot de kommunale tjenester som blir monopolpriset. Også i 2010 utarbeidet HL en rapport om kommunale avgifter. Dataene blir innhentet og bearbejdet av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag fra HL. Undersøkelsen viste at Oslo kommune var den 8. rimeligste kommunen i landet, men at flere av kommunene i Akershus hadde betydelig høyere gebyrer enn Oslo selv om ingen av dem var blant de 10 dyreste i landet.



## **8.4 Husleiregulering**

Husleireguleringen ble avviklet med virkning fra 1. januar 2010! Dette har vært en av HLOAs viktigste kampsaker gjennom flere tiår, og det var en stor seier for huseierne at vi i denne saken endelig fikk fullt gjennomslag. En urimelig og helt unødvendig overstyring av de berørte gårdeiernes disposisjonsrett over egen eiendom ble dermed fjernet.

Gjennom en årrekke hadde HL formulert vårt syn, nemlig at denne aller siste rest av krigs- og kriseregulering ikke lenger hadde noen plass i vårt åpne velferdssamfunn. Vårt siste avisinnlegg om saken sluttet slik: "For øvrig konstaterer vi at en lov uten behovsrettet formål, som bare gjelder en minimal del av Norges leieboliger og som fordeler goder helt tilfeldig, har utspilt sin rolle."

Deretter var det i grunnen bare spørsmål om hvordan avviklingen skulle gjennomføres. HLOA gjennomførte en rekke informasjonstiltak gjennom Hus & Bolig, på våre nettsider og ved foreningens aller største medlemsmøte noen gang, for at endringen skulle skje så smidig og effektivt som mulig fra gårdeiernes side.

Til tross for at det ble lobbet heftig om økonomisk og sosial katastrofe fra de som hadde interesse av å opprettholde husleiereguleringen, viste det seg at omfanget av økonomiske problemer for berørte leietakere var meget lite. Offentlige støtteordninger (som etter påtrykk også fra HL ble forbedret slik at flere eldre skulle kunne søke) har sørget for at de få som dette gjelder ikke har fått urimelige økonomiske problemer.

### **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. 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 2010, men ettersom 2010 ikke er valgår og HLs undersøkelse av eiendomsskatt utføres annet hvert år og ikke i 2010, vil den offentlige debatten om temaet preges av dette. Det forventes at temaet blir vesentlig bredere tatt opp i 2011 også fordi det er et år med valg til kommunestyrene.



### **8.6 Stopp Tagging prosjektet**

Etter en gradvis opptrapping er i dag alle Oslos bydeler omfattet av kommunens Stopp Tagging-prosjekt.

Stopp Tagging-ordningen har vist seg som et effektivt og prisgunstig virkemiddel i kampen mot tagging. Siden ordningen første gang ble introdusert i 2001, er taggingen blitt nesten halvert i flere bydeler.

### **8.7 Energiøkonomisering - ENOVA**

HLOA og HL har i løpet av 2010 arbeidet målrettet inn mot Enova. Forbundet finner det helt urimelig at huseiere, som har innbetalt store beløp til Enova gjennom el-avgiften, blir avspist med småbeløp når det er snakk om tilskudd til energiøkonomiseringstiltak i private boliger.

Forbundet har påpekt at det er store energigevinster å hente gjennom tiltak som etterisolering, utskifting av gamle vinduer m. m., og har tatt til orde for en mangedobling av tilskuddsordningen fra Enova. Alternativt må avgiften avskaffes.

HLOA har gitt ros til Oslo kommunes støtteordninger til ENØK-tiltak og bedt om at ENOVA i det minste må ha minst like gode tilbud.





### **8.8 Høringsuttalelser**

HLOA har, i 2010, avgitt høringsuttalelser i følgende saker:

- Endring i forskrift om Husleietvistutvalg for Oslo og Akershus
- Husleietvistutvalget - partsutvalget
- Endring av Oslos politivedtekter



Det vises ellers til høringsuttalelser avgitt av HL.

### **8.9 Andre saker HLOA har arbeidet med**

- Fortetting i småhusområder
- Forholdet til antikvarmyndigheter og reguleringsmyndigheter
- Anstrengt kommuneøkonomi og press om eiendomsskatt
- Beregning av nye likningsverdier
- Forberedelser til kommunevalgkampen 2011
- Brannforebyggende tiltak i boliger
- Forebygging av innbrudd/ran i boliger
- Skadedyrbekjempelse
- Boligsalgsrapporter
- Fjerning av nedgravde oljetanker
- Tilgjengelighet og prisstruktur for kommunale tjenester
- Energimerking av boliger
- Profilerings av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2010







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

I 2010 var følgende knyttet til fellesadministrasjonen:

Adm. dir.:	Peter Batta
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Line A. Parelius, Annita H. Magnussen, Elisabeth Aas Nilsen (permisjon fra februar), Thore E. Helland og Yana B. Totland.
Advokatfullmektig:	Marie Hovstein Haugen (vikar for Elisabeth Aas Nilsen)
Utredningssjef:	Dag Refling
Redaktør:	Nina Granlund Sæther
Journalister:	Bjørn Runar Sodeland (til august) Dag Erik Kongsli (fra september) 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 4 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 30 årsverk ved utgangen av 2010.

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 oppfattning, til stede i fullt monn.

Forbundets virksomhet forurener ikke det ytre miljø.

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

Samarbeidet mellom styret og administrasjonen har, som i tidligere år, vært meget godt i 2010. 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 2010.

Oslo, 15. mars 2010

Andreas S. Christensen

Jens Petter Bull

Geir Engebraaten

Anne Kristin Vie

Tone Krange

Jørn Narud

Jan Sibbern

Bente Furulund

C. Benedicte T.Wien

Kathinka Lien Augustine