



**ÅRSBERETNING
FOR
HUSEIERNES
LANDSFORBUND**

2012

Kjære medlemmer, tillitsvalgte og ansatte i Huseiernes Landsforbund!

Det er en stor glede for meg å signere årsberetningen for Huseiernes Landsforbund (HL) for 2012. Atter et spennende år – med mange utfordringer - er tilbakelagt. Aldri før har vi gitt råd og hjelp til så mange medlemmer. Aldri har vel våre medlemmer hatt så mye nytte av våre samarbeidspartnere, både når det gjelder gode tjenester og økonomiske besparelser. At HL oppfattes som et viktig redskap for huseierne viser også den stadig økende oppslutningen om foreningen. I løpet av 2012 økte medlemstallet med 15 437 medlemmer. Ved årsskiftet hadde vi 198 416 enkeltmedlemmer. HL er nå en av landets største og viktigste medlemsorganisasjoner!

Allerede i januar 2012 kunne vi glede oss over at Bergen fra årsskiftet avviklet eiendomsskatten for boliger. Dette markerte vi med festmøte og fyrverkeri i Bergen.

I løpet av året hadde vi et nært samarbeid med TV-8. På våren laget vi en serie med rådgivningsprogrammer, delvis i samarbeid med HLs samarbeidspartnere. På høsten laget vi ukentlige nyhetssendinger med ”Nytt fra HL”.

I juni arrangerte HL sitt landsmøte i Svolvær. Både den faglige delen og rammen rundt landsmøtet ble av alle karakterisert som en suksess. På landsmøtet presenterte Opinion Produco en omfattende undersøkelse som på forhånd var gjennomført blant medlemmer og ikke-medlemmer. Med bakgrunn i konklusjonene fra undersøkelsen staket landsmøtet ut veien videre. En ny giv med satsing på ungdom og leilighetsmarkedet ble de viktigste vedtakene.

Det har aldri tidligere vært gjennomført så mange møter og kurs i HLs regi, land og strand rundt, som i 2012. Den årlige Huseierdagen, med bl.a. lansering av nytt temahefte, har funnet sin form og hadde rekordoppslutning i 2012. Huseierdagen skal videreføres i årene fremover. HL deltar på rundt 25 messer i løpet av året.

All denne fremgangen skyldes vår meget dyktige administrasjon, våre tillitsvalgte og våre distriktsledere landet rundt. Uten dere ville Huseiernes Landsforbund ikke vært den foreningen vi opplever nå! I tillegg vil jeg også rette en varm takk til alle HLs samarbeidspartnere! Takk til dere alle!



Med vennlig hilsen
Andreas S. Christensen, styreleder

1. Landsmøtet 2012

HLs landsmøte 2012 ble avholdt 1. – 3. juni på Thon Hotell Svolvær.

Landsmøtet bestod av 97 stemmeberettigede delegater. I tillegg deltok 28 ansatte fra administrasjonen samt 28 gjester og observatører.



2. Styret

2.1 Styrets sammensetning

HLs styre for perioden 2012 – 2014 består av:

Leder:	Andreas S. Christensen
Nestleder:	Inger Johanne Dehli
Styremedlemmer:	Dag Stadheim
	Janicke Jebsen Vinje
	Børge Martinussen
	Thor Johan Larsen
	Anne Kristin Vie
	Knut Magnus Haavik
	Lena Drønnesund

2.2 Styrets virksomhet

Styret har i 2012 avholdt 8 styremøter. Observatører fra HLs distriktsorganisasjoner har deltatt på styremøtene etter en rullerende ordning. Observatørene i 2012 var Solveig Meum, Jan Erik Mardal og Eyolf Lund.

Styret i HL har lagt vekt på at medlemmene skal se nytteverdien av medlemskapet i organisasjonen. Medlemmenes interesser blir ivaretatt gjennom juridisk, teknisk og økonomisk bistand, ved rabatter på varer og tjenester, ved politisk arbeid og ved avgivelse av høringsuttalelser i saker som angår huseierne.

Også i 2012 har beskatning av privatboliger gjennom formuesskatt, eiendomsskatt, gebyrer og avgifter vært det dominerende saksområdet for HL. For øvrig vises det til beskrivelse av organisasjonens viktigste innsatsområder i etterfølgende avsnitt.

3. Ekstern representasjon

Peter Batta og Dag Refling representerer HL i "Boligøkonomisk nettverk".

Andreas S. Christensen, Peter Batta, Arno Rasmussen og Dag Refling representerer HL i den internasjonale huseierorganisasjonen UIPI. Christensen og Batta sitter i styret for UIPI, Batta som visepresident. Rasmussen er president for arbeidsgruppen for private huseiere. Refling og Rasmussen sitter i arbeidsgruppen for EU-saker.

Dag Refling har også representert HL i European Network of Housing Research, ENHR.

Dag Refling representerer HL i "Standard Norge teknisk komité 34 Energi i bygninger" og som leder av "teknisk komité for brønnboring". Han har også deltatt i "Byggmiljøs nettverksmøter" og "Norsk Vanns nasjonale VA-forum".

Line A. Parelius er medlem av "Advokatforeningens lovutvalg for fast eiendom (tings- og leierett)" og representerer HL i "Norsk Standard" i forbindelse med revidering av byggeblankett 3501 og 3502.

Geir Engebraaten representerer HL i SETA, "Sertifiseringsrådet for Takstpersonell i Norge". SETA har utarbeidet det faglige rammeverket for Det Norske Veritas sertifiserte takstmenn. Engebraaten sitter som leder i SETA.

Anders Leisner er medlem av "Juristenes Utdanningscenters fagutvalg for bolig- og husleierett" og har videre representert HL i "Klagenemnd for eierskifteforsikring" (KFE).

Kommunaldepartementet har oppnevnt partsrepresentanter for Husleietvisutvalgene i Oslo og Akershus, Hordaland og Nord- og Sør Trøndelag etter forslag fra bl.a. Huseiernes Landsforbund. Partsrepresentantene fra Huseiernes Landsforbund kommer fra medlemmene, tilitsvalgtapparatet og ansatte.

4. Fellesadministrasjon HL/HS/HLOA/H&B

4.1 I 2012 var følgende knyttet til fellesadministrasjonen:

Adm. dir.:	Peter Batta
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Annita H. Magnussen, Line A. Parelius, Elisabeth Aas Nilsen, Thore E. Helland og Yana B. Totland.
Utredningssjef:	Dag Refling
Redaktør:	Nina Granlund Sæther
Journalister:	Rikke Åserud Linda Ørstavik Öberg Dag Erik Kongslie Solfrid Sande
Organisasjonssjef:	Arno Rasmussen
IT-ansvarlig:	Ove Kristensen
Web-redaktør:	Christian Mjelde
Markedssjef:	Ulf Borgan
Prosjektleder:	Morten A. Hansen
Sjefssekretær:	Berit Høegh
Regnskapssjef:	Thomas Boksasp
Regnskapsfullmektig:	Judy Xijun Zhang
Kontorfullmektiger:	Sissel Enger, Aase Kjølberg, Grethe Klose, Cathrine R. Helgesen og Line Elisabeth Olsen. 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 32 årsverk ved utgangen av 2012. Tillitsvalgt for de ansatte har vært Anders Leisner. Administrasjonens kontoradresse er Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo.

5. Økonomi

5.1 Økonomisk resultat

HLs årsresultat for 2012 var et overskudd på kr. 7 306 523,- Egenkapitalen i HL utgjør pr. 31.12.2012 kr. 56 912 165,- HL har pr. 31.12.2012 plassert kr. 10 846 521,- i aksjer og obligasjoner.





Årsresultatet for 2012 var betydelig bedre enn budsjettert. Dette skyldes bedre kontingentinnngang enn forventet, betydelig bedre rente- og finansinntekter enn budsjettert og underforbruk til lokalt organisasjonsarbeid. Dette til tross for at alle budsjetter og søknader fra distriktsorganisasjonene ble imøtekommet i henhold til gjeldende ordninger.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Huseiernes Landsforbunds eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntrådt noen vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt, som påvirker resultatet eller forbundets stilling.

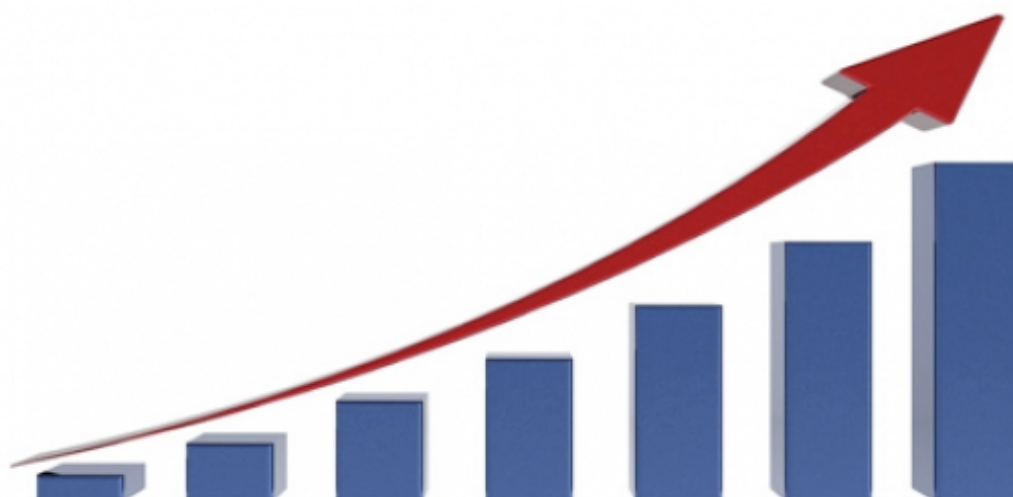
6. Fylkesorganisasjonene og medlemstall

6.1 Totaloversikt

Distrikt	Distriktsleder	01.01.2012	31.12.2012
ØSTFOLD SØR	Solveig Meum	8 558	9 105
ØSTFOLD NORD	Lars Erik Guttulsrød	4 747	5 344
AKERSHUS		33 309	35 205
OSLO		23 900	25 120
HEDMARK	Bjørn Engemobakken	5 101	5 594
OPPLAND SØR	Werner Forr Nystuen	4 278	4 671
OPPLAND NORD	Kåre B. Hansen	631	698
BUSKERUD NORD	Øyvind A. Tandberg	2 646	2 887
BUSKERUD SØR	Fred-Ivar Myrseth	9 859	11 201
VESTFOLD	Olav Vilnes	12 574	13 709
TELEMARK	Thor Johan Larsen	6 239	6 415
AUST-AGDER	Tom A. Sørensen	4 904	5 304
VEST-AGDER	Espen Solum	7 414	7 810
ROGALAND SØR	Frode Rødder	12 404	13 605
ROGALAND NORD	Knut Magnus Haavik	2 977	3 341
HORDALAND	Monica Bryner	12 000	13 757
SOGN OG FJORDANE	Jan Erik Mardal	1 445	1 781
SUNNMØRE	Are Opdahl	3 936	4 215
ROMSDAL	Magne Otterholm	1 935	2 183
NORDMØRE	Eivind Sylthe	1 805	1 939
SØR-TRØNDELAG	Inger Johanne Dehli	6 904	7 397
NORD-TRØNDELAG	Ingunn Kjeldstad	2 713	3 097
NORDLAND	Arnstein Antonsen	6 078	6 742
TROMS	Dagfinn Strønstad	4 864	5 459
FINNMARK	Tor E. Farstad	1 513	1 597
UTLANDET		215	210
ANDRE		30	30
TOTALT		182 979	198 416

Medlemstallet i tabellen omfatter *individuelle* medlemmer som villaeiere, sameier, borettslag og gårdeiermedlemskap. Netto økning av individuelle medlemmer i løpet av 2012 var 15 437 eller drøyt 8,4 prosent.

I tabellen nedenfor presenteres de endringer som har skjedd i medlemsmassen i løpet av 2012.



6.2 Enkeltmedlemskap i HL pr. 01.01.2012 og pr. 31.12.2012

	<i>medlem 01.01.12</i>	<i>utmeldte og døde</i>	<i>nye medlemmer</i>	<i>medlem 31.12.12</i>
HL totalt	182 979	14 567	30 004	198 416

6.3 Medlemsutviklingen i sameier og borettslag

Medlemstallet for sameier og borettslag økte fra 3144 i 2011 til 3367 ved årets utgang i 2012. Dette utgjorde en økning med 223 i løpet av 2012, noe som tilsvarer en vekst på vel 7 %. Det har vært en økning på 28 medlemmer innenfor borettslag, og en økning på 195 innenfor sameier.

6.4 Medlemsutviklingen for forretningsgårder og eiendomsselskaper

Medlemstallet for forretningsgårder har økt med 45, fra 1 353 til 1 398. Medlemstallet for eiendomsselskap er ganske stabilt, men gikk ned fra 107 til 104.

6.5 Verveaktiviteter

HL har i 2012 gjennomført kampanjer med radiospotter i P4 og Radio Norge, TV-reklame i TV8 og annonser i diverse aviser og tidsskrifter. Deltakelse på boligmesser har også i 2012 blitt videreført gjennom vårt messekonsept "Et sikkert hjem" med våre samarbeidspartnere If, Varme&Bad, Friganor og Securitas Direct. Vår verveportal "Verv og Vinn" på web har vist seg som en god kanal for å få våre medlemmer til å verve til oss. I tillegg deltar HL på mange lokale markeder/mart'ner rundt i distriktene.

Det har også i 2012 vært stort fokus på verveaktiviteter med våre samarbeidspartnere og de har gitt et betydelig bidrag til medlemsveksten. Spesielt gjelder det If skadeforsikring, Securitas Direct, Kjells markiser og NorgesEnergi. I tillegg ble det gjennomført boligalarmkampanje med Securitas Direct påsken 2012 og flere lokale DM-utsendelser gjennom året.

7. Informasjon og samfunnskontakt

7.1 Innledning

Informasjon og kommunikasjon mellom HL og medlemmene ivaretas i første rekke ved henvendelser til HLs administrasjon og lokalt gjennom fylkesorganisasjonene. Informasjonen til medlemmene ivaretas gjennom medlemsbladet HUS & BOLIG og HLs hjemmesider på internett samt gjennom utsendelse av rundskriv til medlemmene. HL har fra og med 2012 også profilert seg gjennom utsendelse av kvartalsvise markedsrapporter for boligmarkedet, som er blitt flittig sitert i pressen (se også avsnitt 7.6).

7.2 Digital kommunikasjon

7.2.1 huseierne.no

I januar 2012 ble det lansert helt nye nettsider for Huseiernes Landsforbund og Hus & Bolig. I tillegg til nytt design ble også bakenforliggende funksjonalitet og struktur endret og oppdatert. I juni fikk Verveportalen nytt design, men underliggende funksjonalitet ble ikke endret.

Antallet unike besøkende på HLs hjemmesider www.huseierne.no var i 2012 totalt 532 211. Besøktallet for 2011 var 479 453. Dette gir en økning på 52 758 besøkende eller 11 %.



Antall sidevisninger var 1 928 945. Den mest populære siden var ”Medlemsfordeler” med 101 576 visninger, etterfulgt av ”Leiekontrakt for bolig” 91 790 visninger og ”Om Huseierne” 61 605 visninger.

I tallmaterialet mangler tall for de 15 første dagene i januar, på grunn av omlegging av nettsidene til HL

Antallet nye medlem. Private ververe (ikke samarbeidspartnere) vervet 1053 nye medlemmer via huseierne.no medlemmer som meldte seg inn via huseierne.no i 2012 var 7 038. Av disse er 6 545 fremdeles i 2012. Av disse er 863 fremdeles medlem.

7.2.2 Sosiale medier

I 2012 har bruken av sosiale medier blitt endelig innarbeidet som en del av HLs digitale kommunikasjon. Målet er å øke kunnskapen om HLs aktiviteter, og de sakene forbundet kjemper for. HL har deltatt på Facebook, Google +, og Twitter. Der legges det ut pekere til nyhets saker på huseierne.no, samt kommentarer og påminnelser om aktuelle saker. For eksempel live oppdatering fra Huseierdagen og landsmøtet i Svolvær.

Årets nysatsing innen sosiale medier var at HLs advokater nå besvarer spørsmål direkte på Facebook. Det ble utarbeidet egne rutiner for hvordan dette gjøres, i samarbeid mellom nettredaktør og Juridisk avdeling. Spørsmål og kommentarer innen andre temaer og fagområder enn juss, besvares av nettredaktør eller videresendes til riktig person internt i HL.



7.2.3 Video

Huseiernes Landsforbund har i 2012 samarbeidet med TV8 om å lage programmene Bo Bra og Huseiernytt. Disse programmene har alle blitt lagt ut på YouTube, huseierne.no og Facebook. I tillegg til de redaksjonelle programmene er også HLs reklamefilmer på TV8 lagt ut på YouTube.



7.2.4 Kommunikasjon via SMS og mobile nettsider og e-post

I 2012 har Huseiernes Landsforbund satset på direkte elektronisk kommunikasjon med medlemmene.

Via SMS har forbundet informert om kurs og andre medlemsaktiviteter i distriktene, samt tilbud fra HL-butikken. I forbindelse med kontingentpurringer har også alle medlemmer som enda ikke har betalt, blitt minnet om dette via SMS.

Forbundet har videre oppdatert informasjon i medlemsregisteret, ved å kontakte medlemmer på SMS.

I løpet av året har HL utviklet mulighet for å verve via mobiltelefon ved å sende SMS "verv" til 2007. Selve vervingen ble gjennomført via en mobil landingsside.

For å hjelpe medlemmer som ikke har medlemsnummer for hånden, er det utviklet en tjeneste, hvor medlemmet kan sende Huseier til 2007, og få medlemsnummer i retur.

Via e-post har medlemmer fått informasjon om kurs og medlemsaktiviteter, samt tilbud fra HL-butikken.



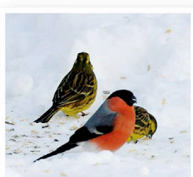
7.3 Medlemsbladet Hus & Bolig

Hus & Bolig utkom med 6 utgaver i 2012. Gjennomsnittlig opplag første halvår var ifølge Fagpressens opplagskontroll 210 374, som er en vekst på 13 244 blader siden året før. Ifølge Norsk Medieindeks' riksundersøkelse har Hus & Bolig 301 000 lesere pr. utgave i 2012. Ifølge Opinion Perducos leserundersøkelse har bladet 2,3 lesere i gjennomsnitt mot 1,8 i 2009. Det betyr at vi når ca. en halv million mennesker. Annonsestetningen har vært god.

Medlemsbladet har som oppgave å være bindeleddet i organisasjonen, samt å være forbundets ansikt utad overfor opinionen, media og de politiske myndigheter. Gjennom høsten var bemanningen så god at også Hus & Boligs nettsider kunne prioriteres. I 2011 var antall besøk på hus-bolig.no 26 113. I 2012 var antall sidevisninger økt til 204 813, og antall unike brukere var 167 499! Se for øvrig egen årsberetning for Hus og Bolig.



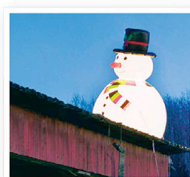
Tar opp forbrukslån



Invitér dompapen



Design som redder liv



Flott eller sjenerende?

7.4 Medieomtale

Den eksterne informasjonen ble ivaretatt gjennom pressemeldinger og annen kontakt med presse og media. HL sendte totalt ut 20 pressemeldinger i 2012.

HL ble totalt omtalt i 1307 medieoppslag i løpet av 2012. Pressedekningen fordelte seg på følgende måte:

Medietyper

- 42 % i papiravis og tidsskrifter (totalt 550 medieoppslag)
- 1 % på TV og radio (totalt 9 medieoppslag)
- 57 % på internett (totalt 748 medieoppslag)

Geografisk fordeling

- 83 % lokalpresse
- 9 % regionpresse
- 7 % rikspresse
- 1 % fagpresse/magasiner/tidsskrift

De redaksjonelle medier som publiserte flest medieoppslag om Huseiernes Landsforbund i løpet av 2010 var:

Kilde	Oppslag i 2012
Budstikka	30
VG	20
Smaalenenes Avis	19
Lindesnes	17
Bergens Tidende	14
NA24	14
Fædrelandsvennen	14
Nordlys	14
Telemarksavisa	13
Romerikes Blad	12
Dine Penger	12

Det var mye omtale av Huseiernes Landsforbund i hele landet. Mest medieomtale var det i Akershus, Østfold og Nordland. Presseoppslag, uavhengig av medietype, fordelt på fylker:

Akershus	361	Sogn og Fjordane	287
Østfold	336	Sør-Trøndelag	286
Nordland	322	Aust-Agder	285
Hordaland	317	Telemark	279
Vestfold	301	Oppland	276
Rogaland	299	Buskerud	267
Møre og Romsdal	298	Oslo	266
Vest-Agder	295	Hedmark	262
Nord-Trøndelag	293	Finnmark	256
Troms	292		



VIL RENOVERE: Huseiernes Landsforbund mener det er på høy tid å fjerne vann- og avløpsnett. Her på byggeplassen ved det nye vann- og avløpsnett på Åsøi i Oslo.

Krever økt satsing – du får regningen

Av LINA JOHANSEN og ROSEFFELDMANN (Dagbladet)

Huseiernes Landsforbund krever drastisk forbedring av vann- og avløpsnettet. Regningen vil øvi.

Huseiernes Landsforbund krever økt satsing på vedlikehold av ledningsnettet og anslutt til mer enn 110 milliarder kroner. Gamle og sprøtt net slipper sin renhet i prosessert vann. – Det skulle gjerne sett at kommuner for vann og avløp skulle stå enda mer, hvis økonomien gikk til fordel for avløp, sier adm. direktør i Huseiernes, Perer Batta.

– Trenger fornyelse
Huseiernes har en stor satsing i alle kommuner. – Vi trenger fornyelse og vilige til å ta regningen. Vi ønsker gjerne noen samarbeidsavtaler for å være sikret rent vann i Norge, sier Batta.

Vann- og avløpsnettet er et av de mest utsløst i Norge. I tillegg er det mange steder der det er behov for å utvide nettet. I tillegg er det behov for å utvide nettet. I tillegg er det behov for å utvide nettet.

100 000 kilometer
I Norge er det ca. 100 000 kilometer med vann- og avløpsnett. Det er et stort behov for å utvide nettet. I tillegg er det behov for å utvide nettet.

110 milliarder kroner
Huseiernes Landsforbund krever 110 milliarder kroner til vedlikehold og fornyelse av vann- og avløpsnettet i Norge. Det er et stort behov for å utvide nettet. I tillegg er det behov for å utvide nettet.

1 dag legger fornyelse
I tillegg er det behov for å utvide nettet. I tillegg er det behov for å utvide nettet.

100 millioner kroner
Huseiernes Landsforbund krever 100 millioner kroner til vedlikehold og fornyelse av vann- og avløpsnettet i Norge. Det er et stort behov for å utvide nettet. I tillegg er det behov for å utvide nettet.

7.5 Høringer

HL har i 2012 avgitt svar i forbindelse med følgende høringer:

- Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig
- Utredning om formidling av grunnbok- og matrikkelinformasjon fra Statens kartverk.
- Energiutredningen - NOU 2012: 9 - verdiskapning, forsyningssikkerhet og miljø.
- Forslag om fritak for eiendomsskatt på visse utmarksområder og bruk av formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på visse boligeiendommer.
- Fastsetting av formuesskattegrunnlag av utleiebygg med bolig
- Utkast til endring av forskrift om Energifondet
- Forskrift om vann- og avløpsgebyrer for Larvik kommune
- Forslag til endringer i byggesaksforskriften;
- Forslag til endring av krav til studentboliger i byggteknisk forskrift



Videre har HL i januar 2012 avgitt en uttalelse til Finansdepartementet med krav om at BSU-ordningen må forbedres.

HL har også utarbeidet «Merknader til boligmeldingen» og avgitt forslag til endringer i Husleieloven – inntatt i «Sammenliknende analyse av nordisk husleielovgivning».

markedsrapport



tema:

Familiebanken drar opp boligprisene?

2 | 2012
mal



7.6 Rapporter

HL begynte i 2012 å sende ut kvartalsvise markedsrapporter for boligmarkedet, med hovedvekt på et spesielt tema for hvert kvartal. Følgende markedsrapporter ble utgitt i 2012:

- Arbeidsinnvandring fra Sør-Europa; Boligmarkedet i urolige tider
- «Familiebanken» drar opp boligprisene?
- Unge møter stengte dører i boligmarkedet
- To-delt boligmarked i 2013; 20 kommuner på topp og bunn.

Videre har HL har i 2012 utgitt sin vanlige rapport om kommunale gebyrer:

- Rapport nr. 1/2011 HL - "Kommunale gebyrer for vann, avløp, renovasjon og feiing 2012" samt
- Minirapport med tema «Norske bankhvelv fylles til randen» som kom ut i september 2012.

8. Rikspolitisk virksomhet

8.1 HL har i 2012 hatt kontakt med følgende myndigheter:

- Kommunaldepartementet
- Olje- og energidepartementet
- Finansdepartementet
- Justisdepartementet
- Politiske partier på Stortinget
- Kommunalkomiteén på Stortinget
- NVE
- Politikere på stortinget og i en rekke kommunestyre
- Skattedirektoratet



8.2 Viktige saker HL har arbeidet med:

- Revidert statsbudsjett
- Ungdommens stilling på boligmarkedet, herunder BSU-ordningen og økt egenkapitalkrav
- Bankenes rentepolitikk
- Fastsettelse av nye likningsverdier for boliger
- Begrense kommunal eiendomsskatt
- Redusere dokumentavgiften
- Redusere arveavgiften
- Redusere formuesskatten
- Begrense boligbeskatningen i vid forstand
- Kommunale avgifter og gebyrer etter selvkost-prinsippet
- Forutsigbare regler for tomtefeste
- Redusere saksbehandlingstiden for byggesaker
- Bedre trygghet for kjøpere av nyoppførte boliger
- Endringer i boligmarkedet og boligprisene
- Tomtefeste
- NVEs energimerking av bygg
- Økonomisk støtte til energiltak i boliger
- Energimarkedet i Norge
- Boligsalgsrapporter
- Offentlig tilgjengelig eiendomsinformasjon
- Forbedringer i plan- og bygningsloven

9. Kommunalpolitisk virksomhet

9.1 Kommunale avgifter

HL har også i 2012 gjennomført en kartlegging av kommunale avgifter i Norge. Rapport nr. 2 gir en samlet oversikt over gebyrnivået i 2012 og endringen fra 2011 i alle kommunene i landet. I flere kommuner har kommunerevisjonen også påvist at det tas inn mer i gebyrer enn kommunen har anledning til. Administrasjonen har bistått mange medlemmer med gebyrspørsmål, holdt foredrag om temaet i ulike fora og sørget for at spørsmålet om gebyrnivå har fått en omfattende presseomtale. Alt dette har bidratt til å legge press på kommunene for at de skal holde seg innenfor lovens krav om selvkost.

9.2 Eiendomsskatt

Også 2012 fremstår som et år med heftige debatter om kommunal eiendomsskatt, ikke minst fordi det har vært valg til nye kommunestyre. En rekke kommuner har ønsket å innføre eller øke den kommunale eiendomsskatten, og flere har benyttet adgangen til å utvide området det kreves skatt i til hele kommunen. Dette har vakt sterke reaksjoner i befolkningen, og debatten har gått høyt i massemedia. HL har deltatt på flere arrangementer omkring dette i 2012, blant annet med lokalpolitikere i mange kommuner, i valgdebatter og i den offentlige debatten gjennom innlegg i aviser og tidsskrifter. På den annen side finnes det også kommuner som etter kommunevalget har fjernet eiendomsskatten.

Et gledelig eksempel på dette er Bergen, som avviklet eiendomsskatten for boliger fra 1. januar 2012. HL feiret dette med folkemøte i Bergen i slutten av januar.

Gjennom de siste årene har det vært en viss uenighet mellom HL og KS om tallverdiene i HLs rapporter om eiendomsskatt. Høsten 2012 møttes partene og ble enige om en bedre måte å beregne tallmaterialet på. Det ble gjort en henvendelse til SSB hvor man ba sentralbyrået om å lage de fremtidige rapportene om eiendomsskatt. Dette har SSB i prinsippet sagt seg villige til, men først fra 2014, slik at HL også i 2013 vil lage sin egen rapport om eiendomsbeskatningen i kommunene.



9.3 Klimaendringer

De senere år har en rekke skader på boliger og annen eiendom blitt relatert til ekstremvær som følge av klimaendringer. Dette har bl.a. ført til debatt om hvilket ansvar kommunale myndigheter må ta når eksempelvis vann- og avløpsledninger eller annen infrastruktur ikke tåler de påkjenninger som naturkreftene utsetter dem for.

HLs samarbeidspartner IF forsikring bragte i samarbeid med HL en slik sak inn for Høyesterett, og sent på høsten 2011 forelå det en kjennelse som slo fast at kommunene har et objektivt ansvar for vedlikeholdet av det kommunale ledningsnett.

Utover dette har HL som utgangspunkt at lokale myndigheter, i sine reguleringsplaner, må legge vekt på hensynet til geologiske og klimatiske forhold og tendenser, slik at ikke huseiere blir sittende med risikoen for naturgitte endringer i grunnforhold og/eller andre elementer som påvirker risikovurdering og bruksbegrensninger i utbyggingsområder.

9.4 Krav til utleieenheter i private boliger

I kjølvannet av at en del kommuner gikk ut med skjerpet kontroll av at alle krav til beboelsesrom ble overholdt, påpekte Huseiernes Landsforbund at en rigid oppfølging av detaljerte krav som ikke er knyttet til helse og sikkerhet, vil oppfattes som urimelige og vil undergrave leiemarkedet for studenter og andre korttidsleietakere. HL arbeider for en forenkling av dagens bestemmelser som innebærer at de eneste kravene som bør stilles til studentboliger og andre korttidsleieenheter er at utleieboligen ikke er helsefarlig og at den har forskriftsmessige brannsikring og rømningsveier. Undersøkelser har vist at leietakerne er meget godt fornøyd med egen situasjon, selv om ikke alle formelle krav etter loven er oppfylt.

10. Kurs- og seminarvirksomhet

10.1 Kurs

2012 var et svært aktivt år for HL på kurssiden. Fra 1. januar 2012 ble Geir Engebraaten fast ansatt i HL som kursansvarlig.

I løpet av året ble det til sammen arrangert 110 kurs i HLs distriktsorganisasjoner. I tillegg ble det også gjennomført kursaktiviteter og foredrag i forbindelse med Huseierdagen. Godt og vel 10.000 av HLs medlemmer benyttet seg av de forskjellige kurstilbudene i løpet av året.

Kursene er primært gratis for medlemmer og er meget populære. De blir raskt fulltegnet. De mest aktuelle kurstemaene i 2012 var Farer og Feller ved Boligutleie, Arv og Gaver, Styrearbeid i Sameier og Borettslag og Kontrakt for håndverkertjenester.

Det har også vært arrangert kurs i bruk av internett, og HLOA har videreført sitt tilbud med Styreskole for sameier og borettslag fordelt over fire kvelder i november.



10.2 Huseierdagen 2012

Huseierdagen 2012 ble avviklet torsdag den 1. november i hele landet. Arrangementet har nå funnet sin form og er blitt et fast innslag for de lokale medlemmene og et viktig profileringsarrangement for HL. Frammøtet har vært ganske stabilt, og de medlemmer som møter opp er meget godt fornøyd med tilbudet og den hjelp de kan få. På landsbasis deltok ca. 3 000 huseiere på Huseierdagen.

Også i år ble det laget et temahefte som ble utgitt i tilknytning til huseierdagen. Temaet denne gangen var "Farer og feller ved arv og gaver".

11. Medlemsvirksomheten

11.1 Juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning

HLs tilbud om gratis juridisk rådgivning er blant de viktigste medlemsfordelene. Medlemmene har gjennom juridisk avdeling i administrasjonen, distriktslederne og gjennom et nett av samarbeidende advokater over hele landet fått gratis rådgivning på spørsmål over telefon, ved konsultasjon og korrespondanse.

Pågangen på den juridiske svartelefonen har vært meget stor i 2012. Totalt har juristene i administrasjonen besvart ca. 37 300 henvendelser, hvorav 5 836 har innkommet skriftlig.

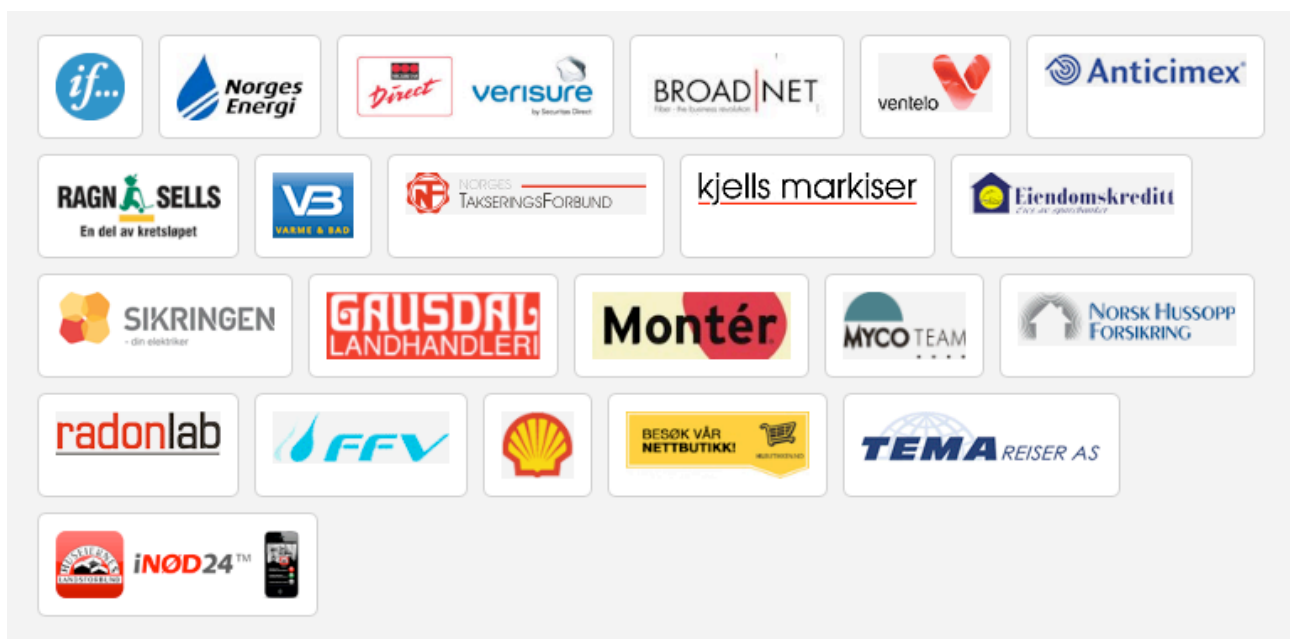
Avdelingen bestod i 2012 av syv advokater og en sekretær, i tillegg til fire årsverk besatt av juridiske konsulenter som betjener svartelefonen.



Tar man med henvendelsene til distriktslederne i våre 23 avdelingskontorer og samarbeidsadvokatene rundt i Norge, blir det totale antall henvendelser noe over 52 000. Pr. 31.12.2012 hadde HL 112 samarbeidsadvokater fordelt over hele landet. Seksti av disse deltok da juridisk avdeling inviterte samtlige samarbeidsadvokater til et erfaringsseminar høsten 2012. Resultatet var et utbytterikt seminar der erfaringer med samarbeidet ble utvekslet, og HL mottok nyttige innspill til hvordan ordningen med samarbeidsadvokater kan videreføres i fremtiden.

Privatøkonomisk rådgivning er i hovedsak ivaretatt av HLs utredningssjef og vår samarbeidspartner Eiendomskreditt.

Teknisk rådgivning har også i 2012 i vært ivaretatt av Anticimex ved en egen HL-telefon. Tjenesten har fungert godt og etterspørselen fra medlemmene etter teknisk hjelp er sterkt økende.



11.2 Andre medlemsfordeler

Utvikling av nye medlemsfordeler og forbedring av eksisterende avtaler er et viktig arbeidsområde som følges opp løpende av HL.

Nye medlemsfordeler i 2012:

- 01.01.2012 inngikk vi en samarbeidsavtale med RagnSells med rabatt for våre medlemmer på leie av containere. Dette har vist seg å være en medlemsfordel som medlemmene etterspør.
- Kjells markiser ble ny samarbeidspartner på våren 2012 og tilbyr medlemmene rabatter på alle typer solskjerming til bolig.
- På forsommeren inngikk HL samarbeidsavtale med byggevarekjedene Gausdal Landhandleri og Monter (Hordaland, Rogaland, Vest-Agder og Aust-Agder).

De viktigste medlemsrabattene i 2012 var:

- 10 prosent rabatt på villa-, fritidsbolig- og hjemforsikring, 10 % på bil- og båtforsikring i If skadeforsikring, samt 5 % på Europeiske Reiseforsikring.
- 25 øre i rabatt pr. liter på parafin og fyringsolje hos AS Norske Shell.

- Ventelo fikk i 2012 nye eiere og selskapet ble delt i to, hvor Ventelo gir våre medlemmer rabatter på mobil telefoni og fasttelefoni. Det nye selskapet Broadnet Privat leverer bredbånd med rabatter til våre medlemmer.
- Samarbeidsavtalen med NorgesEnergi ga medlemmene en TOPP 5 garanti på strømprisen og en Spotprisavtale med kun kr. 25 pr. mnd i påslag.
- Gunstige vilkår på lån i Eiendomskreditt. HL-medlemmer får gratis etablerings- og termingebyr, samt gratis medlemskap i HL, betalt av Eiendomskreditt.
- Medlemmene får 2 ekstra røykvarslere ved kjøp av Verisure boligalarm fra Securitas Direct.
- Rabatt på rørleggertjenester fra Varme & Bad.
- Rabatt på innemiljøsjekk og boligsjekk fra Anticimex.
- 12 % rabatt på varmepumper og luftrensere fra Daikin . Avtalen er sagt opp og ble avsluttet 31.12.2012 og vi arbeider med å finne ny samarbeidspartner på dette området.
- 15 prosent rabatt på hussoppforsikring hos Norsk Hussoppforsikring.
- Gratis rådgivning, samt 10 prosent rabatt på inspeksjoner og analyse av sopp-, råte- og insektskader hos Mycoteam.
- 500 kr. i rabatt på elsjekk av boligen, 10 % rabatt på el-entreprenørens timepris og 20 % rabatt på produkter og el-utstyr hos Sikringen.
- Radonlab gir 20 % rabatt på sporfilm og 10 % rabatt på inspeksjon.

Øvrige rabatter:

- Takstmenn i Norges Takseringsforbund gir 10 % rabatt på verditakst av bolig, boligsalgsrapport, tilstandsrapport, skadetaksering, skjønn og tomtetakst.
- Fagrådet for våtrom gir gratis veiledning for medlemmer pr. e-post.
- HL har rabattavtaler med Thon og First hotellkjeder, Temareiser/Tema Helse og Alustigen.

HL-butikken.no er etablert som HLs nettbutikk for våre medlemmer. Butikken har gunstige medlemspriser på en rekke produkter innenfor hus og hjem.

11.3 Husleietvistutvalget (HTU)

Husleietvistutvalget løser tvister mellom utleier og leier av bolig i Oslo, Akershus, Hordaland og Sør- og Nord-Trøndelag med hjemmel i husleieloven av 26.03.99 nr. 17 (husll.) § 12-5.

Formålet med Husleietvistutvalget er å tilby parter i boligleieforhold rask, rimelig og kompetent behandling av husleietvister. HTU virker som en domstol og kan både mekle og treffe avgjørelse.

Husleietvistutvalget er førsteinstans i tvister om leie av bolig i Oslo, Akershus, Hordaland og Sør- og Nord-Trøndelag. I andre fylker er det forliksrådet som er førsteinstans. Husleietvistutvalget har i løpet av ca 10 år utviklet seg fra å være en prøveordning bare for Oslo, til å bli et permanent tvisteløsningsorgan for større deler av landet. I 2012 var pågangen så stor at HTU leide inn 3 eksterne jurister i Oslo for å avhjelpe pågangen av saker fra utleiere og leietakere. I

Hordaland er det også en markant vekst i antall saker. De

partssammensatte utvalgene består av 3 personer, en fagdommer og to representanter oppnevnte av Kommunaldepartementet etter forslag fra bl.a. leietaker- og utleierorganisasjoner, hvor Huseiernes Landsforbund er den klart største av utleierorganisasjonene.

Når det gjelder ytterligere informasjon om aktivitetene og saksmengden i utvalget, vises det til HTUs egen årsmelding som finnes på www.htu.no.



12. Organisasjonen

Det er ikke foretatt noen formelle endringer i HLs lokale struktur i 2012.

Idégruppens innstilling, som ble lagt fram i mai 2012, inneholdt en rekke innspill og ideer til aktiviteter og justeringer i måten ting utføres på. Disse har løpende blitt fulgt opp overfor distriktslederne.

I tillegg gjennomførte HL en omfattende markedsundersøkelse blant medlemmer og ikke-medlemmer for å kartlegge hvordan organisasjonen oppfattes i markedet og hvordan HL kan ruste seg best mulig til å møte den fremtidige utviklingen. Undersøkelsen ble utført av Opinion Perduco under arbeidstittelen «Fremtidens HL».

Resultatene fra markedsundersøkelsen ble presentert på HL landsmøte i Svolvær og har siden blitt grundig diskutert og behandlet i styrene i HL og HLOA, samt blant distriktslederne på distriktskonferansen høsten 2012. Resultatene fra denne prosessen ble gjennomgått på et heldags ledergruppemøte i HLs administrasjon i desember, og danner grunnlaget for utarbeidelsen av en handlingsplan med de tiltak som det anbefales at HL legger til grunn for arbeidet i inneværende landsmøteperiode. Det er generell enighet om å legge hovedvekten på «Unge voksne i boligmarkedet».



Solveig Meum fratrådte som distriktsleder i Østfold Sør med virkning fra 31. desember 2012.

Prosesen med å finne hennes etterfølger ble gjennomført høsten 2012, og i november ble vervet som ny distriktsleder i Østfold Sør tilbudt Ole Øivind Moen. Moen er sivilingeniør og leder firmaet Prosjektforum, med hovedsete i Sarpsborg.

Med utgangspunkt i positive erfaringer fra Rogaland Sør, vil det også i Østfold Sør bli testet ut en modell, hvor distriktslederen får knyttet til seg en advokat som skal håndtere alle lokale juridiske saker og dessuten fungere som stedfortreder i distriktslederens fravær. Den samarbeidende advokaten i Østfold heter Per Sannrud og er tilknyttet advokatfirma Ytterbøl & Co as i Fredrikstad. Både ingeniørforetaket og advokatforretningen har dessuten kontorer spredt ut over hele fylket, noe som kan danne grunnlag for å teste ut en mer spredt distribusjon av HLs lokale tjenester og tilbud.

Huseiernes Servicesenter ble høsten 2012 omdannet fra selskap med begrenset ansvar (BA) til sameieforetak (SA). Medlemmene i HS SA er HL og HLOA.

13. HLs miljøengasjement

13.1 Energi

HL har siden 2007 hatt en egen energiseksjon på forbundets hjemmesider, hvor medlemmene kan finne informasjon, råd og hjelp i aktuelle energispørsmål. Sidene vedlikeholdes og oppdateres av Erik Jarlsby, som arbeider som konsulent og rådgiver innenfor energispørsmål.

Dag Refling i HLs administrasjon har gjennom 2012 arbeidet aktivt med virkningene av EUs energidirektiv i Norge. Det dreide seg blant annet om å forsvare den merkeordningen man har i Norge med en gratis løsning basert på internett.

13.2 Inneklima

Dårlig inneklima er et voksende problemområde og forårsaker et økende antall helseskader for de som rammes. Inneklimaproblemer har sammenheng med bl.a. materialbruk, fuktighet og ventilasjon. Årsaksforholdene er ofte sammensatte og kompliserte og HL må benytte seg av samarbeidspartners ekspertise for å kunne gi et fornuftig tilbud til medlemmene. Oppfølging av inneklimaproblemer skjer i stor grad gjennom den tekniske rådgivning som HL tilbyr sine medlemmer i regi av Anticimex, samt gjennom "Innemiljøsjekken". Dette er et samarbeid mellom HL, Anticimex, Mycoteam og Radonlab, og gir medlemmene mulighet til å foreta en grundig sjekk av alle sider ved inneklimaet til en gunstig pris.

14. Internasjonalt samarbeid

HLs representanter har i 2012 deltatt på 3 styremøter i den internasjonale huseierorganisasjonen UIPI. I tillegg deltok representanter fra HL på UIPIs internasjonale "Property Day" i London i desember. På UIPI's generalforsamling i november ble Peter Batta valgt til Vice President i unionen og Arno Rasmussen ble oppnevnt som president for arbeidsgruppen for private huseiere. HL har siden 2009 bidratt til at UIPI har en medarbeider - Emmanuelle Causse - som bruker sin kapasitet og kompetanse til å tale UIPIs sak inn mot EU-institusjonene. I og med at EU-direktiv og andre vedtak får direkte innvirkning på nasjonale lover og bestemmelser i Norge, er dette av stor betydning også for HLs arbeid. Som leder for UIPIs "public affairs" har Causse også i 2012 gjort en imponerende innsats og har bidratt til gjennomslag for huseiernes standpunkter på viktige områder.



15. Likestilling, arbeidsmiljø og sykefravær

I styret er det i inneværende valgperiode 4 kvinner og 5 menn. Blant de fast ansatte i administrasjonen var det ved utgangen av 2012 13 kvinner og 15 menn. Likestilling mellom kjønnene anses som tilfredsstillende.

De ansatte er gjennomgående meget fornøyd med arbeidsmiljøet. Spørsmål om arbeidsmiljøet blir tatt opp med hver enkelt ansatt i årlige personalsamtaler.

Sykefraværet i HL var anslagsvis 0,8 dager i gjennomsnitt pr. ansatt i 2012.

16. Andre årsberetninger fra HLs organisasjoner

- Årsberetning for Huseiernes Servicesenter
- Årsberetning for HL Holding AS
- Årsberetning for Fred. Olsens gate 5 AS
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for Sameier og Borettslag (HLSB)
- Årsberetning for Hus og Bolig
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbund, avdeling for eiendom (HLE)
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA)
- Årsberetning for HL-butikken AS



17. Avslutning

Huseiernes Landsforbund er og skal være en nyttig serviceorganisasjon for medlemmene og et interessepolitisk talerør for huseiernes interesser. HL fremstår nå som en moderne, effektiv og fremtidsrettet organisasjon.

Forbundets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.

HL tilstreber å gjennomføre likestilling mellom kjønnene på alle nivåer i organisasjonen.

Etter styrets oppfatning er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Samarbeidet mellom styret og administrasjonen har vært meget godt i 2012. Styret vil avslutningsvis rette en velfortjent takk til administrasjonen og distriktslederne for det positive arbeidet som ble utført i hele organisasjonen i 2012.

Oslo, 8. februar 2012

Andreas S. Christensen

Inger Johanne Dehli

Thor Johan Larsen

Dag Stadheim

Børge Martinussen

Jannicke Jepsen Vinje

Anne Kristin Vie

Lena Drønnesund

Knut Magnus Haavik