

Årsberetning for Huseierne | 2019





Styreleders innledning

Det handler om hjemmet ditt!

Vi fortsetter å bygge fremtidens Huseierne. 2019 ble et år hvor moderniseringen og fornyelsen ble tydelig i omgivelsene. På det vellykkede landsmøtet i Bergen i overgangen mellom mai og juni, ble vår nye visuelle identitet og kommunikasjonsplattform presentert. Den eksterne lanseringskampanjen gikk fra august og gjennom hele høsten.

Vår nye uttrykksform forteller om en uavhengig forbrukerorganisasjon for alle landets boligeiere. Logoen vår kommuniserer mangfold. Uavhengig av hvem du er, hvor gammel du er, hvor du kommer fra, hvor du bor eller hvordan du bor – Huseierne er din organisasjon.

Til tross for store investeringer i ny profil og en omfattende lanseringskampanje, oppnådde vi ikke forventet medlemsvekst. Antall betalende medlemmer i 2019 er rett over 225 000 som er omtrent det samme som i 2018. Det er vi ikke fornøyd med.

Andre viktige forhold fra 2019:

- Ca. 60 000 medlemmer fikk i 2019 hjelp, råd og svar knyttet til boligjus, økonomi og byggteknikk fra våre egne advokater, distriktsledere, jusstudenter og samarbeidspartnere.
- Vi oppnådde betydelige politiske gjennomslag på viktige områder som reduserte maksimalsatser på eiendomsskatt og begrensninger for korttidsutleie i sameier og borettslag. Vi bidro også til økende oppmerksomhet rundt VA-området og svakhetene ved selvkostsystemet og strømpriser og nettleiestruktur.
- Ny distriktsmodell med noen færre distrikter, men med fortsatt landsomfattende tilstedeværelse nær medlemmene.
- Innføring av nytt saksbehandlingssystem som gjør dialogen med medlemmene enklere og bedre og saksbehandlingen mer effektiv.

- Innføring av nytt dialogverktøy som gjør at medlemmene våre får mer individuelt tilpasset stoff og relevante nyhetsbrev.
- Rehabiliteringen av kontorlokalene er fullført slik at alle medarbeidere ved inngangen til 2020 sitter i moderne og effektive lokaler.

Høsten 2019 ble det for første gang gjennomført en omfattende medarbeiderundersøkelse i Huseierne. Resultatet herfra har dannet grunnlag for konkrete forbedringstiltak ansatte og ledere gjennomfører i fellesskap.

Som styreleder ønsker jeg å gi alle medarbeidere, distriktsledere, styrekollegaer og forbundets ledelse stor anerkjennelse for den store innsatsen som er nedlagt og resultatene som er oppnådd i 2019. Huseierne har gjennom året forsterket sin viktige posisjon som uavhengig forbrukerstemme for alle landets boligeiere.

En særlig takk går til de distriktslederne som etter mange år i tjeneste for Huseiernes Landsforbund og våre medlemmer takket av under landsmøte i Bergen våren 2019. Det gjelder Tor Farstad (Finnmark), Ingunn Kjeldstad (Nord-Trøndelag), Eivind Sylthe (Nordmøre), Magne Otterholm (Romsdal), Espen Solum (Vest-Agder), Øivind Tandberg (Buskerud Nord), Kåre B. Hansen (Oppland Nord), Geir Nøsterud (Hedmark) og Ole Øyvind Moen (Østfold Sør).

Oslo, 12. mai 2020

Stian Wessel
Styreleder i Huseiernes Landsforbund

«Huseierne har gjennom året forsterket sin viktige posisjon som uavhengig forbrukerstemme for alle landets boligeiere.»

En uavhengig medlemsorganisasjon for boligeiere

I strategien som ble vedtatt i desember 2017 etter en omfattende intern prosess, slår vi fast at Huseierne skal dyrke vår rolle som sterk og uavhengig forbrukerstemme for landets boligeiere. Dette er fulgt opp av styret, administrasjonen og distriktslederne gjennom 2019. Vi utvikler et bredere tilbud innen forbrukerrådgivning i tillegg til boligjus. Medlemsfordelene våre utvides

med nye tilbud knyttet til hus og hjem. Det politiske arbeidet og vår tilstedeværelse i media har gjennom 2019 båret preg av større bredde. Sakene vi profilerer og standpunktene vi inntar er bygget på innsikt og analyse. Det er innenfor de tre områdene rådgivning, fordeler og politisk medvirkning vi skal skape verdier som gjør det attraktivt å være medlem i Huseiernes Landsforbund.

Medlemsutvikling i 2019

Vi er til for medlemmene våre. Bekreftelsen på om medlemmene er fornøyd med jobben vi gjør eller ikke, er utvikling i medlemstall. Derfor er vi ikke fornøyd med utviklingen i 2019. Vi oppnådde ingen nettovekst i antall betalende medlemmer.

Ved utgangen av 2019 er vi 225 009 betalende medlemmer i Huseiernes Landsforbund. Det er 62 færre enn året før.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kontingentinntekt MNOK	94,4	96,7	103,8	107,1	111,6	118,2
Medlemstall	212 900	218 415	220 800	223 200	225 100	225 000
Utmeldte	18 846	19 984	23 852	22 715	24 820	27 475
Fornylsesgrad	90,8 %	90,7 %	89,1 %	89,7 %	88,9 %	87,8 %
Gjennomsnittlig betaling	443,-	443,-	470,-	479,-	495,-	525,-
Gjeldende kontingent	460,-	460,-	490,-	490,-	495,-	510,-
% gjennomsnitt / kontingent	96 %	96 %	96 %	98 %	100 %	103 %

Medlemskategori	Antall betalende 2019	Total kontingentinntekt 2019
Privat, fullpris	210 860	107 540 000
Privat, halv pris	7125	1 820 000
Borettslag og sameier	5360	5 950 000
Gårdseiere	1510	2 120 000
Eiendomsselskaper	155	770 000
Totalt	225 010	118 200 000

Virksomheten

Landsmøte 2019

I helgen 30. mai – 2. juni var 123 delegater, 5 æresmedlemmer og 28 ansatte samlet til landsmøte i Bergen. Viktige saker som forelå til behandling var boligpolitisk program for perioden 2019–2021, økonomiplan for perioden 2019–2022 og vedtektsendringer knyttet til ny distriktsmodell.

Landsmøtet ble også arena for avduking av vår nye visuelle identitet.

Styret og styrets virksomhet

Landsmøtet i Bergen valgte lørdag 1. juni 2019 styret som frem til landsmøtet i mai 2021 består av:

Leder: Stian Wessel

Nestleder: Anne Kristin Vie

Styremedlemmer:

Svend Lund

Lena Drønnesund

Morten Walthinsen

Cecilie Thorbjørnsen

Are Opdahl

Line Parelius

Espen Kheradmandi (representant for de ansatte)

Styret har i 2019 avholdt 7 styremøter, i tillegg til konstituerende møte rett i etterkant av valget under landsmøtet.

Det nye styret fra 2019: Cecilie Thorbjørnsen, Stian Wessel, Line Parelius, Lena Drønnesund, Are Opdahl, Anne Kristin Vie, Morten Walthinsen. Svend Lund og Espen Kheradmandi var ikke tilstede da bildet ble tatt.



Administrasjonen

Ved utgangen av 2019 var 39 medarbeidere sysselsatt i administrasjonen, inklusiv redaksjonen i Hus og Bolig som utgjør 4 medarbeidere. I tillegg var det engasjert ca. 30 jusstudenter som bemanner vår viktige justelefon.

Hans Christian Tjønnås overtok høsten 2019 som de ansattes tillitsvalgte etter Rikke Åserud.

Administrasjonens kontoradresse er
Fred. Olsens gate 5, 0152 Oslo.

Likestilling, arbeidsmiljø og sykefravær

I styret er det i inneværende valgperiode 4 kvinner og 5 menn.

Blant de fast ansatte i administrasjonen inklusiv redaksjonen i Hus og Bolig var det ved utgangen av 2019 21 kvinner og 18 menn. Likestilling mellom kjønnene anses som tilfredsstillende.

Sykefraværet i administrasjonen var i 2019 på 6,2 prosent i gjennomsnitt – 0,7 prosent for menn og 11,4 prosent for kvinner. Dette er en reduksjon hos menn med 1,3 prosent og en økning hos kvinner med 6,8 prosent. Sykefraværet er høyt, med størst økning i langtidssykemeldinger. Huseierne jobber kontinuerlig for å forebygge og redusere sykefravær.

Det ble høsten 2019 gjennomført en omfattende medarbeiderundersøkelse. Resultatene fra denne dokumenterer utfordringer knyttet til ledelse og organisasjonskultur som det er viktig å ta tak i og forbedre.

For videre arbeid gjennomførte vi også en oppfølgingsundersøkelse og gruppearbeid på tvers av avdelinger. Dette er blitt gjort for å gi oss et best mulig utgangspunkt for videre arbeid med kultur og arbeidsmiljø. Det er i etterkant av undersøkelsene satt i gang flere tiltak som skal forbedre forholdet mellom ledere og ansatte, mellom avdelingene og i det generelle arbeidsmiljøet. Generalsekretær, tillitsvalgt, verneombud og HR-ansvarlig har også månedlige statusmøter for å møte de ansattes behov og forventninger.

Innføring av ny distriktsmodell

Ekstraordinært landsmøte i Huseiernes Landsforbund vedtok i oktober 2018 rammene for ny distriktsmodell. Formelle vedtektsendringer i tilknytning til denne ble vedtatt 1. juni 2019 under forbundets ordinære landsmøte. Fra samme dato er distriktsinndelingen endret.

Inndeling og bemanning av distriktene ser nå slik ut:

Østfold og Follo: Elin Marie Kolstad

Innlandet: Werner Forr Nystuen

Buskerud Sør: Knut Weltz

Vestfold: Olav Vilnes

Telemark: Thor Johan Larsen

Agder: Cecilie Thorbjørnsen

Rogaland Sør: Frode Rødder

Rogaland Nord: Knut Magnus Haavik

Hordaland: Monica Bryner

Sogn og Fjordane: Jan Erik Mardal

Møre og Romsdal: Are Opdahl

Trøndelag: Inger Johanne Dehli

Nordland: Arnstein Antonsen

Troms: Børge Marthinussen

Finnmark: Børge Marthinussen

Oslo, Asker, Bærum, Buskerud Nord, samt

Romerrike og Glåmdal: Betjenes av sekretariatet i Fred Olsens gate 5

Medlemsrådgivning

Uavhengig rådgivning av høy kvalitet er en av de viktigste verdiene vi skaper for medlemmene våre. Over de siste tretti årene har vi bygget opp et landsomfattende netteværk av Norges beste eksperter innenfor boligjus. Kjernen i tilbudet er vår egen medlemsrådgivning med gode advokater og et telefonsenter bemannet av kunnskapsrike jusstudenter. Disse utgjør førstelinjetjenesten i tilbudet vårt og innfrir medlemsløftet om gratis juridisk rådgivning. Andre sentrale deltakere i vår medlemsrådgivning er kompetente distriktsledere lokalisert 15 ulike

steder i landet og et landsdekkende nettverk av samarbeidsadvokater.

I takt med utviklingen i samfunnet, er Huseierne opptatt av å lansere løsninger som appellerer til nye bruker- og medlemsgrupper og som utnytter mulighetene teknologi gir. I 2018 lanserte vi derfor landets første digitale juridiske rådgivningstjeneste. I 2019 har vi videreutviklet chatboten «Lucy». Vi har også foredlet vår digitale leiekontrakt og lansert de mest brukte kontraktene i digital versjon.

Henvendelser til juridisk medlemsrådgivning

	Antall 2019	Antall 2018	Endring i antall	Endring i %
Skriftlige henvendelser til juridisk medlemsrådgivning	11 356	10 630	726	6,8 %
Telefonhenvendelser til juridisk medlemsrådgivning	42 399	39 341	3058	7,8 %
Henvendelser til «Lucy»				
Antall samtaler:	25 385	15 004	10 381	69,2 %
Antall meldinger:	53 055	35 593	17 462	49,1 %

Kurs

Kurs og kunnskapsformidling er en viktig del av å drive medlemsrådgivning. Kursene er et viktig tiltak for å ta vare på eksisterende medlemmer og skal også utvikles til å bli en viktig vervekanal.

I 2019 har vi fortsatt å innhente svar fra medlemmene om hva de synes om kurstilbud, innhold og gjennomføring. Det er liten tvil om at kurs er et viktig tilbud for den delen av medlemsmassen som benytter det:

- 91,4 prosent av respondentene opplever kurstilbudet som interessant/relevant.
- 86,1 prosent er fornøyd med temaets omfang på kursene.
- 94,2 prosent er fornøyd med gjennomføringen av kursene.
- 93,3 prosent vil anbefale andre å delta på kurset.

- 63,7 prosent ønsker informasjon om kurs på e-post/nyhetsbrev.
- 29,6 prosent ønsker informasjon om kurs på SMS.

Oppsummering av deltakelse og omfang på kurs

År	Antall kurs	Antall deltakere
2018	185	11 668 medlemmer 1852 ledsagere
2019	162	10 389 medlemmer 2684 ledsagere
Endring 18-19	- 23	- 1279 medlemmer + 832 ledsagere

Medlemsfordeler

Gjennom 2019 som har vi fått på plass flere nye samarbeidspartnere som bidrar til å gjøre medlemskapet i Huseierne mer attraktivt:

- Canal Digital - Kostnadsfri harddisk (1 TB) til en verdi av 960 kroner, gir plass til inntil 500 timer opptak.
- Flisekompaniet - 20 prosent på utvalgte fliser og naturstein, 15 prosent på VVS varer, verktøy og tilbehørsmateriell og gratis tegnetime.
- Futurehome - 10 prosent rabatt på startpakken, varmestyringspakken og brannvarslerpakken fra Futurehome samt Smarthuben.
- Soleliten - En prisreduksjon på 100 kroner per panel i solcelleanlegg.
- Defa - Ladestasjon og fulldynamisk lastbalansering til 19 800 kroner (veiledende pris er 24 750 kroner) ferdig installert.
- Varmepumpeservice – Gratis overbygg til en verdi av 1400 kroner.
 - Mitsubishi Kaiteki LN35 – 20 900 kroner inkl. standard montering.
 - Panasonic HZ25UKE Flaggskip – 21 900 kroner inkl. standard montering.
 - Panasonic CZ25UKE Flaggskip – 17 900 kroner inkl. standard montering.

Partneransvarlig Truls Rime presenterer Skeidar som ny samarbeidspartner.



Huseierne er en tydelig samfunnsaktør med en tydelig forbrukerstemme

Huseierne er med 225 000 medlemmer en av landets største forbrukerorganisasjoner. Gjennom 2019 har vi forsterket vår posisjon som en sterk uavhengig forbrukerstemme for landets boligeiere.

Vi har brukt innsikt, analyse som basis for våre innspill i ulike politiske saker. Vi presenterer våre egne forslag til løsninger på vegne av våre medlemmer for å utvikle politikken til beste for landets boligeiere.

Vi har i perioden hatt god dialog med embetsverk i direktorater og departementer, politikere i

regjeringsapparatet og politikere og rådgivere på Stortinget. Vi har utvidet samarbeidet med andre organisasjoner i saker der dette har vært nyttig og virkningsfullt.

Vi skal også delta i faglig utredningsarbeid drevet av andre og bidra der myndigheter og fagmiljøer etterspør vår kompetanse.

Jobben vi gjør som samfunnsaktør er den tredje sentrale verdien vi tilbyr medlemmene våre.

Boligpolitisk program 2019-2021

Et nytt Boligpolitisk program ble vedtatt på landsmøtet våren 2019. Dette er det som tidligere ble omtalt som Arbeidsprogrammet. For å tydeliggjøre det boligpolitiske arbeidet skiftet vi navn på programmet til «Boligpolitisk program».

Hele organisasjonen ble involvert i arbeidet med

programmet, gjennom workshops, en stor spørreundersøkelse til alle medlemmer, diskusjoner på distriktsledersamlinger og til slutt gjennom påvirkningstorg på landsmøtet.

Hele Boligpolitisk program finnes på Huseiernes nettsider.

Programmet inneholder for perioden 2019-2021 følgende hovedpunkter:

- Gode bomiljøer
- Alle skal ha mulighet til å eie egen bolig – fra ung til gammel
- Kampen mot økte bokostnader
- Skatt og avgift
- Trygg bolighandel
- Energi og miljø

Representasjon

Her er oversikt over noen av de viktigste stedene vi har vært representert i 2019.

- Referansegruppen for Byggkvalitetutvalget:
Annita Magnussen
- Lovutvalg for ny eiendomsmeglingslov:
Carsten Henrik Pihl
- Komitéen som reviderer NS3940: Ole Øyvind Moen
- Husleietvistutvalget Oslo: Geir Engebraaten, Espen Kheradmandi, Jens Petter Bull, Ida Guttulsrød, Naila Parveen, Thea Tomter, Line Parelius, Stian Wessel
- Husleietvistutvalget Hordaland: Monica Bryner, Olaf Bryner, Mona Øvrebø, Even Komnæs
- Husleietvistutvalget Trøndelag: Johan Ivar Ansnes, Siv Elisabeth Bergem, Iver Kyrre Bjartan, Trinde C. Ingebritsen, Gard Lyng, Stian Sjøquist, Mona Ødegård, Elisabeth Lynn Øystrøm

Internasjonal representasjon

I 2019 har Stian Wessel og Morten Andreas Meyer representert Huseiernes Landsforbund i den internasjonale huseierorganisasjonen UIPI.

Stian Wessel har siden oktober 2018 ledet UIPIs komité for «Member Ship Services».

Styret deltok i UIPIs kongress i Roma i juni.



EUROPEISK SAMARBEID: Styreleder Stian Wessel i panelet på UIPIs kongress.

Bokostnadsindeksen

Bokostnadsindeksen er Huseiernes banebrytende arbeid med å samle alle kostnader en boligeier har til å eie og bo i sin egen bolig.

Indeksen er utviklet av Huseierne sammen med utredningsmiljøet i Samfunnsøkonomisk Analyse, og ble laget første gang i 2018.

Bokostnadsindeksen er en årlig rapport og inngår som en av de viktigste analysene våre. Med bokostnadsindeksen har Huseierne laget en egen og viktig statistikk som er nyttig for beslutningstakere og samfunnsaktører. Samtidig underbygger statistikken Huseiernes strategi om å innsikt og bakgrunn for utviklingen av politikk.

For 2019 presenterte vi to nyvinninger – prognoser for neste fireårsperiode og en egen leilighetsindeks for Oslo, i og med at hovedvekten av Oslos innbyggere bor i leilighet.

Bokostnadsindeksen viser utviklingen i myndighetsbestemte og markedsbestemte bokostnader i perioden 2010-2018, samt en prognose for årene 2019-2022. Vi la frem bokostnadsindeksen 2019 på et frokostmøte i Fred. Olsens gate 5 i oktober.

Huseiernes bokostnadsindeks har fått omfattende mediedekning med 73 presseoppslag i 2019, samt 13 nyhetssaker i egne kanaler. I tillegg kommer mediesaker hvor de ulike kostnadselementene i bokostnadsindeksen er omtalt, uten at ordet bokostnadsindeks er brukt.

Bokostnadsindeksen er en god døråpner for Huseierne. Vi har hatt separate møter med flere partigrupper på Stortinget for gjennomgang av bokostnadsindeksen og vi har møtt politisk ledelse og embetsverk i Finansdepartementet og i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Vi har også presentert bokostnadsindeksen for Norges Bank, Finanstilsynet, Husbanken, OBOS, NBBL og Eiendomsverdi for å nevne noen.

Bokostnadsindeksen for leiligheter i Oslo presenterte vi for bystyregruppene til Venstre, Arbeiderpartiet, MDG og SV i Oslo rådhus. Totalt hadde vi 17 separate møter hvor vi presenterte bokostnadsindeksen.



Andreas Benedictow fra Samfunnsøkonomisk Analyse og generalsekretær Morten Andreas Meyer presenterer bokostnadsindeksen for 2019.

Kommunale gebyrer / selvkostregime

Både i møter med politikere og gjennom mediedekning – for eksempel om bokostnadsindeksen – har vi i 2019 skapt oppmerksomhet rundt de negative konsekvensene av dagens regime for beregning av kommunale gebyrer. Med tanke på de store investeringene kommunene må gjøre i vann- og avløpsområdet i årene fremover vil dette få stor oppmerksomhet.

Derfor er det svært viktig at vi har tatt posisjonen som den sterke forbrukerstemmen på området. Dette er også et eksempel på hvordan vi bygger posisjonen vår gjennom å fremme gjennomtenkte og velbegrunnede forslag som alternativ til dagens løsninger.

I Granavolden-plattformen forpliktet regjeringen seg til å innføre nytt regelverk for selvkostberegning av kommunale avgifter som sikrer lave gebyrer og effektive tjenester for innbyggerne. Partienes programarbeid foran Stortingsvalget 2021 vil være en god anledning til å få inn forpliktelser til å endre hele finansieringsregimet slik vi vil.

Eiendomsskatt

Huseierne har i 2019 hentet inn data fra alle landets kommuner om hvor mye kommunene har budsjettert med i eiendomsskatteinntekter de neste fire årene. Undersøkelsen inkluderer også promillesats, bunnfradrag, samt hvor stor den prosentvise økningen har vært i de kommunale gebyrene sammenlignet med året før.

Vi gjør dette arbeidet for å skape oppmerksomhet rundt både eiendomsskatt og kommunale gebyrer. 2019 er første gang vi gjør undersøkelsen og kommuneundersøkelsen vil være en årlig rapport. Vårt utrettelige arbeid for å bekjempe den usosiale og urettferdige eiendomsskatten gir noen målbare resultater. Vi er trygge på at om ikke Huseierne hadde bidratt med fakta og en tydelig forbrukerstemme, ville eiendomsskatten økt raskere og mere enn den gjør.

Regjeringen varslet i 2019 at maksimal skattesats for eiendomsskatt vil være fire promille fra 2021, og fra 2020 blir verdien som kommunene kan beregne eiendomsskatt av, 70 prosent. Dette er et skritt riktig retning, men vi vil ikke være fornøyd før den kommunale eiendomsskatten er avviklet.

Ung i boligmarkedet

Siden 2013 har vi hatt gratisarrangementet «Ung på boligmarkedet» på Latter i Oslo. Der samler vi hvert år 500 interesserte ungdommer som er på vei inn i boligmarkedet til tre timers uavhengig rådgivning fra flinke fagfolk. Her får de gode råd, interessante foredrag og mulighet til å få svar på det de lurer på, i tillegg til at de får gratiskonsert og mulighet til å vinne en BSU-konto med 25 000 kroner.

Her viser vi i Huseierne samfunnsansvar i praksis og vi gjør oss mer kjent blant en gruppe potensielle medlemmer som vi svært gjerne vil nå.

Arrangementet har gjennom disse årene blitt godt kjent, og ingen andre enn oss tilbyr et lignende gratisopplegg i slik skala som oss.

I 2019 utvidet vi for første gang til Bergen, og Ole Bull scene ble fylt med engasjerte og nysgjerrige unge boligkjøpere. «Ung i boligmarkedet» er et viktig og verdifullt fyrtårnarrangement for oss, og målet er å ha dette som årlig arrangement i alle universitetsbyene i årene som kommer.

Chris Holsten underholder på «Ung i boligmarkedet.»

Energi

I 2019 har vi fortsatt arbeidet med å øke Huseiernes kunnskap og innsikt på energifeltet, og styrket profilen vår ytterligere ved å ansette Linda Ørstavik Öberg som energipolitisk rådgiver. Vi har vært godt synlige på TV, i aviser, på nett, samt Arendalsuka hvor vi var med i energidebatt.

Vi har hatt møter med alt fra Energi Norge og NVE til Motvind, Tibber og nettselskaper. Huseierne blir invitert til å holde innlegg og komme med innspill av store og viktige aktører på energifeltet. Forbrukerne har fått en klar og tydelig stemme i energidebatten gjennom Huseierne, noe som legges merke til og settes pris på.

Selv om NVE i 2018 trakk forslaget sitt om innføring av effekttariffer og utsatte det planlagte forslaget i 2019 etter massivt press fra blant annet oss, så har vi i hele 2019 jobbet for å forberede oss på det nye høringsforslaget til NVE.



Vi har dannet sterke allianser, særlig med Forbrukerrådet og NBBL. Forbrukeralliansen har samarbeidet om felles initiativ som medieutspill, møtevirksomhet, lobbyvirksomhet overfor politikere på stortinget, brev/notater, samt innlegg i partigruppene og Energi- og miljøkomiteen.

Vi har i tillegg jobbet mye i effektgruppen, en større allianse med blant annet Nelfo, Novap, Solenergiklyngen, Norsk elbilforening, Elektroforeningen og Zero. Vi ser styrken i at vi på tvers av bransjer finner sammen mot det vi mener er et dårlig og lite gjennomarbeidet høringsforslag fra NVE om omlegging av nettleien.

I tillegg har det vært jobbet mye med Huseiernes smarte energipakke og medlemsfordelene knyttet til dette, samt webapplikasjonen «Strømsmart»

Granavoldenerklæringen

I regjeringserklæringen som Venstre, Fremskrittspartiet, KrF og Høyre fremforhandlet på Granavolden i januar 2019, ble flere av våre innspill tatt hensyn til og regjeringen forpliktet seg til å arbeide for

- begrensninger i kommunenes mulighet til å øke eiendomsskatten
- innføring av nytt reglevert for selvkostberegning av kommunale avgifter som sikrer lave gebyrer og effektive tjenester for innbyggerne
- å styrke forbrukernes interesser og de profesjonelle aktørens ansvar ved bolighandel
- å videreføre tiltak mot boligspekulasjon og hyblifisering

Renter og rentepolitikk

Huseierne har gjennom 2019 satset på å bredde ut det forbrukerpolitiske engasjementet. Et av de nye satsingsområdene har vært renter og rentepolitikk. Dette har skjedd gjennom jevnlig rentebarometre på våre nettsider, noe som har blitt godt lest av våre medlemmer.

Videre har Huseierne vært tydelig i media ved rentehevingene gjennom 2019 med råd til forbrukere om å bytte bank og hva de bør forvente av renter på lånet sitt.

Politisk ble renter og rentepolitikk tatt opp under presentasjonene av bokostnadsindeksen. Huseierne var også aktivt tilstede på innspillsmøte med Finansministeren om Boliglånsforskriften og vi leverte vårt hørings svar til samme forskrift høsten 2019.

Tryggere bolighandel

Tryggere bolighandel har stått på Huseiernes agenda i mange år. Våren 2019 bar dette arbeidet konkrete frukter da avhendingsloven ble endret. Reglene om å selge boliger «som den er» ble fjernet i forbrukerforhold gjennom en lovendring i Stortinget. Samtidig ble det i loven tatt inn en forskriftshjemmel om tilstandsrapporter og boligkjøperens undersøkelsesplikt ble forsterket.

Huseierne har gjennom lang tid engasjert seg i arbeidet med å få til endringer i avhendingsloven. Reglene som ble vedtatt er i tråd med Huseiernes ønsker og innspill. Det har de siste to årene vært arbeidet målrettet og konstruktivt i samarbeid med Norsk Takst, Forbrukerrådet og Norges Eiendomsmeglerforbund. Dette arbeidet var sterkt medvirkende til at avhendingsloven ble endret. Huseierne deltok videre med innspill til forskriften om tilstandsrapporter, et arbeid som fullføres i 2020.

Huseierne fikk i oktober 2020 oppnevnt et medlem i lovutvalget som skal arbeide med ny eiendomsmeglingslov. Huseierne er en av tre forbrukerrepresentanter i lovutvalget. Oppnevningen ser vi som en anerkjennelse av vårt langsiktige arbeid for å være en konstruktiv påvirkende på forbrukersiden av norsk boligpolitikk.

Begrensninger i korttidsutleie – forbud mot «indirekte kjøp»

I mars 2019 ble det vedtatt endringer eierseksjonsloven som begrenser korttidsutleie til 90 dager per år. For våre medlemmer som bor i sameier regulert av eierseksjonsloven, vil dette taket gjøre det mulig å drive med korttidsutleie samtidig som hensynet til godt bomiljø og trivsel ivaretas. Reglene trådte i kraft fra nyttår 2020. Samtidig trådte også reglene om «indirekte kjøp» i kraft, som forsterker forbudet mot å kjøpe flere enn to boliger i ett og samme sameie.

Denne saken har vært drevet gjennom av Huseierne og Leieboerforeningen i fellesskap. Av hensyn til gode bomiljø og at boliger først og fremst skal være hjem og ikke objekter for korttidsutleie, er dette endringer vi lenge har arbeidet for.

Arendalsuken

Huseierne var sterkt representert på Arendalsuka 2019. Dette er en viktig arena for å synliggjøre Huseiernes politikk og for å møte aktører i politikk og samfunnsliv.

Generalsekretær Morten Andreas Meyer, energipolitisk rådgiver Linda Ørstavik Öberg og forbruker- og kommunikasjonssjef Carsten Henrik Pihl deltok i totalt åtte ulike debatter i løpet av uken. En av disse arrangerte vi selv. Vi ble invitert til de andre, og fikk rettet oppmerksomheten mot viktige forbrukersaker i energiforsyningen og behovet for lovendringer som kan sikre en tryggere bolighandel. Huseierne satte preg på viktige arrangementer og debatter.

- Hvordan skaper vi en trygg bolighandel (Boligmappa)
- Borte bra, men hjemme(t) best – om eldre og muligheten til å bo hjemme (Posten)
- Hvordan skape bærekraftige boliger og områder som gir gode liv (Grønn Byggallianse, Norsk eiendom)
- Fremtidens bolighandel (Norsk Takst)
- Krever et fullelektrisk Norge et mer fleksibelt strømforbruk? (Agder Energi)
- Hvordan vil proptech endre eiendomsmarkedet (Ambita)
- Hvor går boligmarkedet (Huseierne arrangerte sammen med NBBL og NEF)
- Vann er livsiktig, men er det prioritert (Norsk Vann)

Styret valgte også å legge ett av årets styremøter til Arendal under arrangementet. Det var nyttig for oss å bli kjent med hva Arendalsuka faktisk innebærer.

ARENDAUSUKA: Huseiernes stand med Cecilie Thorbjørnsen, Henny Borgan, Morten Andreas Meyer og Linda Ørstavik Öberg.





HØRING: Leder av medlemsrådgivning Anders Leisner på høring på Stortinget.

Høringssvar i 2019

Huseierne har avgitt følgende høringssvar og innspill i prosesser i løpet av 2019:

- NOU 2019: 5 Ny forvaltningslov (04.12.19)
- Boliglånsforskriften for 2020 (22.10.19)
- Eiendomsskatt i Oslo for 2020 (18.10.19)
- Statnett konsesjonssøknad – Ny 420 kV forbindelse Hamang - Bærum – Smestad (11.10.19)
- NOU 2019:4 Organisering av norsk naturskadeforsikring – Om Norsk Naturskadepool (30.08.19)
- Saksnr. 19/2116 Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettlagslova (29.08.19)
- Eiendomsskatt - sammenslåing mellom kommunene (12.07.19)
- Tilbakemeldinger fra Huseierne om tryggere bolighandel - forskrift om tilstandsrapporter og autorisasjon (13.05.19)
- Endringer i avhendingslova (Prop 44 L) (05.03.19)

Kommunikasjon og medier

Ny kommunikasjonsstrategi

I Huseiernes strategi for 2018-2022 er det særlig to punkter som er viktig for Huseiernes kommunikasjonsarbeid:

- Vi er eksperter. Våre råd og synspunkter er basert på innsikt og fakta.
- Medlemmene i Huseierne trenger ikke å bekymre seg. Vi tar vare på dem.

Disse punktene var grunnleggende da det i 2018-2019 ble utarbeidet en egen kommunikasjonsstrategi for Huseierne.

Strategien ble ytterligere forsterket gjennom merkevareprosjektet som med blant annet ny logo og rebranding av Huseierne våren 2019.

Overordnede mål for kommunikasjon i Huseierne:

1. Vi skal være landets viktigste forbrukerstemme for boligeiere.
2. Vår kommunikasjon skal være tilpasset brukernes behov.
3. Vi skal være synlig og relevant i samfunnsdebatten.
4. Vi skal være det beste og foretrukne stedet for alt forbrukere lurer på om bolig.
5. Vi er foretrukken kilde for samfunnsaktører og beslutningstakere i boligsaker.

Satsing på nettsidene

Det er viktig at medlemmene våre har kunnskap om, og kjennskap til, det gode arbeidet som gjøres i Huseierne. I tillegg trenger de informasjon for praktisk problemløsning og ikke minst forebyggende arbeid med egen bolig.

Derfor er har Huseierne gjennom flere år satset på egenprodusert stoff på egne nettsider. Dette gjør at vi kan oppfylle strategiens mål om å passe på medlemmene og gi de råd fra egne eksperter. Rundt halvparten av trafikken på nett er søketrafikk. Dermed er nettsidene også en viktig markedsføring av Huseierne og en viktig rekrutteringskanal.

Den økte satsingen på nettsidene ble svært synlig i august, da vi byttet design som ledd i merkevareprosjektet. Det nye designet er lysere og lettere og mer tilpasset lesing på mobiltelefoner.

Nyhetsbrevene er den viktigste distribusjonen av nyheter fra nettsidene til medlemmene. Høsten 2019 ble Salesforce innført som nytt system som distribusjon for nyhetsbrev. Dette systemet gir en stor effektivitetsgevinst for avdelingen for kommunikasjon og samfunnskontakt. Samtidig gir systemet store muligheter for å sende riktig stoff til riktig mottaker, slik at Huseierne blir mer relevant for det enkelte medlem.

Lesertall på nett 2019

Antall brukere og sidevisninger på nettsidene stiger. Antall brukere økte med 42,5 prosent fra 2019 til 2020!

I 2019 satte vi ny månedsrekord i september, med 383 000 brukere på en måned. Rundt halvparten av trafikken til nettstedet kommer fra søk, og rundt en tredel fra nyhetsbrevene.

År	Brukere	Unike sidevisninger
2017	1 430 374	4 213 794
2018	2 118 767	6 113 658
2019	3 019 001	7 736 995

Samordning av egne kommunikasjonskanaler

Konkurransetiltaket blant annet på nett stort. Huseierne fortok derfor høsten 2019 en gjennomgang av egne kommunikasjonskanaler. Det ble undersøkt trafikk og kjennskap til våre kanaler.

I tillegg ble det gjort en vurdering av hvordan søketrafikk på nett traff Huseiernes nettsteder huseierne.no og husogbolig.no.

Resultatet ble vedtak om satsing på kun en kanal på nett – huseierne.no. Denne samordningen starter i 2020.

Medlemsbladet Hus & Bolig videreføres som en viktig kommunikasjonskanal i papir.

Synlighet i mediene

Gjennom 2019 har Huseierne arbeidet systematisk med å spre gode forbrukersaker i ulike mediekanaler. Dette har vært boligstoff i bred forstand, om temaer så forskjellig som for eksempel renter, snømåking, trampoliner og kommunale avgifter.

Tallene for 2019 vitner om høy synlighet i riksmidier og særlig i lokale medier. Det er også høy synlighet for en rekke stoffområder.

Særlig suksessfullt var satsingen på å bruke Bokostnadsindeksen for å oppnå lokale oppslag. Her forberedte kommunikasjonsavdelingen pressemeldinger for distriktene med lokale vinklinger. Dette ga stor oppmerksomhet om en av Huseiernes kjernesaker, og resulterte i mer enn 70 oppslag.

Mediedekning 2019 – antall oppslag

År	Totalt	Rikskilder	Region/lokal-kilder	TV/Radio	Ansatte*	Hus & Bolig
2016	1368	-	-	-	693	67
2017	1422	317	848	77	623	107
2018	1986	337	1254	79	781	85
2019	2303	282	1459	42	1169	128

*Ansatte er generalsekretær og andre ansatte i administrasjonen.

NB: Grupperingene er noe endret fra tidligere årsrapporter, så tallene er ikke direkte sammenlignbare med tidligere rapporter.

Om virksomheten og finansielle forhold

Regnskapet for Huseiernes Landsforbund viser et negativt driftsresultat på 5 861 382 kroner. Årsresultatet for 2019 inklusive finansposter viser et underskudd på 3 506 294 kroner mot et budsjettert underskudd på 6 775 000 kroner. Årsaken til det negative årsresultatet er planlagte satsinger på teknologi, styrking av kompetanse og utviklingen av ny visuell identitet.

De samlede inntektene i 2018 er økt med 8 029 113 kroner sammenlignet med 2018, mens kostnadene i 2019 har økt med ca. 15 966 111 kroner sammenlignet med 2018.

Bokført egenkapital for Huseiernes Landsforbund er ved årets utgang 84 706 030 kroner.

Forbundets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø.

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

Etter styrets oppfatning er forutsetningene for fortsatt drift til stede. Det er ingen kjente risikofaktorer av omfattende betydning. Virksomheten har god kontroll på kostnadssiden og medlemsutviklingen og kontingentinntektene er stabil over tid.

Virksomheten har plassert ledig likviditet i en langsiktig investering gjennom et kombinasjonsfond i Nordea. Den akkumulerte ikke-realiserede gevinsten er på ca. MNOK 4,0 ved inngangen til 2020 og er så langt ikke tatt til inntekt i virksomhetens regnskaper.

Styret vurderer den finansielle risikoen som liten.

Vi bygger det nye Huseierne

Tretti års sammenhengende suksess skal fortsette. Det forutsetter evne til endring og fornyelse. Gjennom 2019 er det bygget videre på det solide fundamentet tidligere styre og ledelse har bygget.

Huseierne skal være et interessepolitisk talerør for boligeiernes interesser. Huseierne skal fremstå som en moderne, effektiv og fremtidsrettet organisasjon. Samarbeidet mellom styret og administrasjonen er godt. Styret vil avslutningsvis rette en velfortjent takk til de ansatte og distriktslederne for det arbeidet som ble utført og de resultatene som ble oppnådd i 2019.

