

## EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

DELEGERETMØDE DEN 30. APRIL 2015

### FORMANDENS BERETNING

For 14 dage side sprang bøgen ud, og ramsløgene bad med sin stærke duft indtrængende om at blive plukket for at give sit bidrag til en kulinarisk oplevelse. Solen og de stigende temperaturer ser ud til at have fortrængt vinteren, og der er nu godt gang i generalforsamlingerne rundt om i ejerforeningerne.

Alt dette giver sit klare signal om, at foråret virkelig er kommet, hvor det også i Ejerlejlighedernes Landsforening er tid for et tilbageblik på foreningsåret. Samtidigt åbnes der op for de forventninger, bestyrelsen skal leve op til for at sikre foreningens berettigelse og fortsatte virke i overensstemmelse med den tillid, der er givet fra medlemmerne. En tillid, bestyrelsen gør alt for at leve op til i sit arbejde for at udvikle foreningen således, at den bedst muligt tilpasser sig nutidige og fremtidige forventninger som medlemmernes talerør overfor offentlige myndigheder, lovgivere m.v.. Samtidig gør vi vort yderste for at sikre en optimal medlemsbistand ved kursusaktivitet, orientering om ny lovgivning, retspraksis m.v. og ikke mindst, for at foreningen kan være en god sparring, når man henvender sig til vort kompetente sekretariat for at få svar på de spørgsmål, der kan medvirke til, at vore medlemsforeninger bedst muligt kan tage vare på sig selv.

Siden jeg i 2010 tiltrådte som foreningens formand, har jeg valgt at opdele min beretning i en politisk og en organisatorisk del. Denne tradition har jeg valgt at bryde med ved dette års beretning, idet vor nye sekretariatsleder, Henrik da Silva, fremover vil gennemgå den politiske og

lovgivningsmæssige situation samt ny retspraksis siden vi mødtes sidst i dette forum. Et nyt tiltag, som vi således har nydt godt af i dag, før vi tog fat på denne vedtægtsbestemte dagsorden .

Med afholdelse af syv bestyrelsesmøder samt en række udvalgsmøder, har bestyrelsen haft et travlt foreningsår med mange udfordringer, herunder at tage de sidste skridt med fornyelsen af foreningens struktur.

Ved delegeretmødet sidste år kunne vi præsentere vores nye hjemmeside med den ændring, at den ud over at være generel informativ også skal være til hjælp for vore medlemmer i det daglige arbejde, bl.a. med relevante oplysninger om retspraksis, lovforslag, høringssvar, cirkulærer m.v.

Med et besøgstal på 100 om dagen er det vores opfattelse, at den er vigtig for kommunikationen med både eksisterende og potentielt nye medlemmer. Omend der stadig er nogle ”knaster”, der skal files til, synes vi, at vores hjemmeside er blevet god, og vil bestræbe os på at sikre dennes kvalitative værdi ved en løbende opdatering.

I vort ønske om at opnå et bedre økonomisk råderum, sammenholdt med at vor mangeårige sekretariatschef, Susanne Rendtorff, fratrådte sin stilling, valgte vi at udvide vort hidtidige samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

Denne aftale indebar, at Ejendomsforeningen Danmark er blevet antaget til at varetage vores sekretariatsbetjening.

Det skal pointeres, at dette samarbejde på ingen måde vil betyde indskrænkning i de to organisationers selvstændighed i deres respektive bestyrelses beslutningskompetence eller i at udøve de aktiviteter, som vore vedtægters givne rettigheder og pligter pålægger os at udføre.

Samarbejdet betyder blandt andet, at Ejendomsforeningen Danmark fra og med den 1. august sidste år, ud over som hidtil at bistå os regnskabsmæssigt og med medlemsregistrering, indtræder i sekretariatsfunktionen og bistår med medlemservice, afholdelse af kursusvirksomhed, kommunikationsopgaver, bladsamarbejde og drift af vor hjemmeside.

Som tidligere nævnt, fratrådte Susanne sin stilling ved udgangen af juli måned 2014. Vi sagde formelt farvel til Susanne ved en reception her i huset, men kunne samtidig byde Susanne velkommen som nyt bestyrelsesmedlem, så vi også fremover kan høste af hendes store viden på området.

Susanne Rendtorff afløste vort mangeårige bestyrelsesmedlem, statsaut. ejendomsmægler Peter Skov, der ønskede at udtræde på grund af alder. Peter Skov har været et uvurderligt bestyrelsesmedlem, der i mere end 35 år har ydet en stor og uegennyttig indsats for foreningen og vore medlemmer.

En af de første opgaver, der meldte sig, efter at vort samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark blev en realitet sidste efterår. Dette var at slå et fælles slag for, at ejerlejlighedsloven og normalvedtægterne for ejerforeninger bliver moderniserede. Ejerlejlighedsloven fylder 50 år i 2016, og den seneste normalvedtægt for ejerforeninger er fra 2005. Begge er tiltrængt en modernisering.

At erhverve en ejerlejlighed er ikke det samme som for 50 år siden, hvor køberne ofte var lejere, som købte lejligheden af deres udlejer. I årene op til i dag har brugen skiftet karakter således, at vi i dag i større grad anvender ejerlejlighederne til forskelligartede formål såsom kontor, butik, bolig og udlejning – senest med en eksplosiv stigning i forældrekøb.

Loven har derfor ikke fulgt med det ændrede anvendelsesbehov. Dette har vi søgt at afhjælpe ved i stedet at opdatere normalvedtægten, hvilket dog efterhånden ikke er tilstrækkeligt. Derfor må vi også se, hvorledes vi kan forny ejerlejlighedsloven.

Vi har derfor i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet en række konkrete forslag til ændringer baseret på input fra medlemmer og andre toneangivende aktører i ejendoms-branchen. I kan læse hele forslaget til modernisering af ejerlejlighedsloven og normalvedtægten for ejerlejligheder på vor hjemmeside.

Vor organisatoriske fornyelse, herunder flytning af sekretariatsfunktionen samt fornyelse af vor hjemmeside har været omkostningstung for foreningen, hvilket i også vil blive grundigt orienteret om ved gennemgangen af vort årsregnskab efter min beretning. For at modgå de mange omkostninger samtidigt med at der intet ønske var at forhøje vort kontingent, har det været nødvendigt at tære på vore indeståender.

For at konsolidere os og skabe de økonomiske rammer for fornyede tiltag, er det ikke vores umiddelbare intention at forhøje kontingentet. I stedet vil vi forøge vort arbejde med yderligere at synliggøre foreningen og således forøge medlemsskaren.

Herudover har vi besluttet, at vore samarbejdspartnere mod betaling har mulighed for at profilere sig på vor hjemmeside.

Som jeg oplyste i mit indlæg i marts-udgaven af Huset, forventer vi i nærmeste fremtid at indgå en aftale om formidling af attraktive bygningsforsikringer fra Alm. Brand i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

Det er et produkt, som Ejendomsforeningen Danmark har haft rigtig gode erfaringer med. En forsikring, der ikke nødvendigvis har den laveste

præmie, men hvor dækningsomfanget er blevet forhandlet på plads med øje for vort behov.

Aftalen omfatter beboelsesejendomme og erhvervsejendomme, hvor præmiefastsættelsen sker individuelt efter en almindelig risikovurdering og med anvendelse af konkurrencedygtige priser, med det formål primært at få bedre dækning til samme pris.

Der er ingen pris- eller dækningsgaranti, hvorfor vi stadigvæk anbefaler, at man indhenter konkurrerende tilbud.

Ordningen er et tilbud – en brancheaftale man frivilligt kan tilslutte sig.

Jeg vil gerne benytte denne beretning til at slå et slag for vores juridiske rådgivning – en central medlemsydelse i ikke må gå glip af.

Sekretariatets jurister giver gratis telefonisk juridisk rådgivning til medlemmer på hverdage mellem 12.30 og 15.30.

Rådgivningen omfatter primært juridiske spørgsmål inden for de regler, der regulerer ejerforeninger, men rådgiver også om lejelovgivning, byfornyelsesloven og i begrænset omfang om byggelovgivning, planlov og entrepriseret.

Siden sidste delegeretmøde har vi udbudt en række kurser både i København og Aarhus. Desværre har vi flere gange måttet aflyse pga. for få tilmeldte, om end vi syntes at emnerne absolut måtte være aktuelle. Senest har vi således måtte aflyse kurser om ejerforeningens vedligeholdelsespligt og ansvar, herunder med udarbejdelse og implementering af vedligeholdelsesplan.

Vort næste kursus, der finder sted 20. og 26. maj hhv. i København og Aarhus, er gå-hjem-møder om forældrekøb og udlejning i en ejerforening. Vi tager her fat på de problemer, der opstår med den eksplosive udvikling i forældrekøb, herunder hvordan bestyrelsen skal forholde sig, når en øget udlejning kan betyde, at ingen vil deltage i bestyrelsesarbejde, der tages

ikke hånd om vedligeholdelse og administration, brud på skik og orden samt forholdet generelt til lejere, som foreningen intet retsforhold har til. Jeg håber, at dette emne kan friste – der er åbent i aften for tilmelding.

Bestyrelsen er nu klar til at tage hul på et nyt foreningsår, hvor jeg er overbevist om at alle vil yde en stor indsats både i bestyrelsesarbejdet, men også i de udvalg, der er så værdifulde for samarbejdet mellem de enkelte bestyrelsesmedlemmer og meget vigtig for fagligt at kvalitetssikre vort arbejde.

Vi anmoder fortsat om, at medlemmerne oplyser deres mailadresser til sekretariatet, da det letter kommunikationen, herunder gør den mindre omkostningskrævende.

Vi beder ligeledes vore medlemmer om at give os besked om ændringer i sammensætningen af bestyrelsen, således at vi løbende kan korrigere navne og adresser på de medlemmer, der skal have tilsendt Huset samt meddelelser pr. mail.

Jeg vil ligeledes benytte lejligheden til at sige stor tak til vor sekretariatsleder Henrik da Silva samt de medarbejdere i Ejendomsforeningen Danmark, der på forskellig vis er knyttet til foreningens administration. I gør det rigtig godt.

Sluttelig vil jeg også bringe en stor tak til min bestyrelse for et godt og loyalt samarbejde i det forgangne år.

Herved overgiver jeg beretningen til delegeretforsamlingen.

Peter Lautrup  
Formand

