

# EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

## DELEGERETMØDET DEN 28. APRIL 2016

### FORMANDENS BERETNING

Så er der igen gået et år, siden jeg sidst stod her og aflagde min årsberetning som formand for Ejerlejlighedernes Landsforening. Dette er min 6. årsberetning i en forening, der har eksisteret i 45 år, og, som vi lige har fået indblik i, - har Ejerlejlighedsloven rundet de 50 år.

Igen skal jeg i beretningen både se tilbage på det seneste foreningsår og samtidigt åbne op for kommende tiltag og idéer, som bestyrelsen i tillid fra vore medlemmer vil arbejde med således, at vi også for fremtiden kan sikre denne forenings berettigelse og fortsatte virke.

Som enhver anden lignende forening skal Ejerlejlighedernes Landsforening både være vore medlemmers talerør overfor offentlige myndigheder, lovgivere m.v. og samtidigt give den bedst mulige bistand uanset om vort medlem er en ejerforeningsbestyrelse eller en enkeltstående ejerlejlighedsejer – en bistand der praktiseres ved kursusaktivitet, orientering om ny lovgivning, retspraksis m.v. og ikke mindst den faglige sparring, der kan opleves, når man henvender sig til vort særdeles kompetente sekretariat for at få svar på de spørgsmål, der måtte opstå i driften af ejerforeningen eller for den person, der ved forældrekøb har erhvervet en ejerlejlighed.

Som landsdækkende interesseorganisation for ejere af ejerlejligheder er det derfor vigtigt for os at bidrage på både politisk, fagligt og driftsorienteret niveau.

På det politiske niveau fordi vi ønsker, at lovgivningen er fornuftig og gunstig for ejerlejlighedsejere. Vi har i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet et forslag til modernisering af ejerlejlighedsloven og normalvedtægten.

På det faglige niveau fordi administration af ejerforeninger kræver, at man er opdateret omkring ny lovgivning og praksis. Vi tilstræber derfor løbende at afholde kurser og gå-hjem-møder. Kommende arrangementer, der er under planlægning, er et arrangement medio september omkring etablering af altaner og elevatorer samt et arrangement omkring forældrekøb, der gennemføres i marts måned næste år. Det er som altid besluttet, at alle vore arrangementer både skal foregå i København og Aarhus således, at der også kan tages hensyn til særlige lokale forhold.

På det driftsorienterede niveau skal vi bruge vores faglige viden til at løse daglige problemstillinger i ejerforeningen. Her kommer vore juridiske rådgivning ind i billedet. Vores rådgivning, som er en central medlemsydelse, må i ikke gå glip af. Sekretariatets meget kompetente jurister giver gratis juridisk rådgivning til medlemmer på hverdage mellem 12.30 og 15.30. Rådgivningen, som er meget populær, omfatter primært juridiske spørgsmål inden for de regler, der regulerer ejerforeninger, men rådgiver også

om lejelovgivningen, byfornyelsesloven og i begrænset omfang om byggelovgivningen, planlov og entrepriseret. Henset til det store antal henvendelser til vor rådgivning, vil jeg tillade mig at tage som et udtryk for, at dette tilbud til vore medlemmer er meget populært.

Som jeg var inde på ved min beretning sidste år, var vi i forhandling med Alm. Brand om en forsikringsordning, svarende til den som medlemmer af Ejendomsforeningen Danmark får tilbudt.

Ved et efterfølgende møde hos Alm. Brand fik vi bekræftelse på, at medlemmer af Ejerlejlighedernes Landsforening i fremtiden kan opnå den samme fordelagtige bygningsforsikring, som ejerforeningerne af de professionelle ejendomsadministratorer kan få, hvis de er medlem hos 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 erhvervsjendomme, 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 naturligvis ikke nogen pris- eller dækningsgaranti, så man bør stadig indhente konkurrerende tilbud. Oplysninger om forsikringsordningen er lagt ud på foreningens hjemmeside.

Jeg vil dog gerne benytte lejligheden til at fremhæve, at Ejerlejlighedernes Landsforening ikke har økonomiske interesser i produktet, men blot ønsker at give vores medlemmer mulighed for optimale forsikringsvilkår.

Ejerlejlighedernes Landsforening har i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet hørings svar vedrørende energimærkning på ejerforeninger bestående af rækkehus og tilsvarende bygninger. Lovforslaget, som blev udarbejdet i Energistyrelsen, er nu vedtaget med virkning fra og med 1. januar 2016, hvilket således betyder, at pligten til udarbejdelse af energimærker på denne type bebyggelser er blevet overført fra ejerforeningen til de individuelle ejere.

Som vi flere gange ved vort indlæg i "Huset" har gjort opmærksom på, har ejerforeninger pligt til at installere varmtvandsmålere i de enkelte lejligheder inden udgangen af 2016. Man er dog undtaget, hvis installationen ikke er teknisk gennemførlig eller omkostningstung. Det vil i hvert tilfælde være op til den enkelte ejerforening selv at vurdere, om kriterierne for fritagelse er opfyldt. En fejlurdering kan iflg. bekendtgørelsen medføre bødestraf.

Af vejledningen fra Trafik og Byggestyrelsen forklares forudsætningen for rentabilitet ved, at udgifterne til installation og drift af varmtvandsmålerne i deres levetid kan dækkes af de forventede besparelser på varmtvandsregningen, når man overgår til individuel afregning.

Af vejledningen fremgår det ligeledes, at såfremt varmtvandsrørene er skjulte, og der skal udføres demonterings-, nedbrydnings- og genopretningsarbejder, har det formodningen imod sig, at arbejderne vil være rentable. Men, som jeg nævnte tidligere, vil det påhvile ejerforeningen at fremvise konkret dokumentation herfor. Det vil sige en beregning af den manglende rentabilitet efter forespørgsel fra myndighederne. Vi har lagt links og info op på vores hjemmeside herom.

Med afholdelse af 4 bestyrelsesmøder samt en række udvalgsmøder, har foreningen haft et godt og virksomt foreningsår. Vort samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark både administrativt og i sekretariatsfunktionen har være upåklageligt.

Vi har, som det senere vil fremgå under regnskabsaflæggelsen skabt ro omkring foreningens økonomi, og vil med en meget aktiv bestyrelse være godt rustet til et nyt foreningsår med de nye opgaver, vi bliver præsenteret for, hvor jeg forventer, at vi alle vil yde en stor indsats både i bestyrelsesarbejdet, men også i de udvalg, der både sikrer det gode samarbejde bestyrelsesmedlemmerne imellem og også er med til at kvalitetssikre vort arbejde.

Af helbredsmæssige årsager har professor Halfdan Krag Jespersen ønsket at træde ud af bestyrelsen forud for dette delegeretmøde. Jeg skal i den anledning udtrykke den største glæde og anerkendelse af det arbejde, som Halfdan har bidraget med. Det har altid været en stor fornøjelse, når Halfdan har præget både bestyrelsesmøderne og udvalgsmøderne med sin enorme faglighed og indsigt. Dette er vi meget taknemmelige for og håber stadig at vi af og til kan høste videre af Halfdans viden.

I stedet for Halfdan Krag Jespersen indtrådte professor Claus Rhode, som just blev præsenteret forud for denne organisatoriske del af delegeretmødet.

Jeg vil gerne 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. Det er en fornøjelse at arbejde sammen med så gode medarbejdere.

Slutteligt 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