

# EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

---

DELEGERETMØDE DEN 20. APRIL 2017

## FORMANDENS BERETNING

Da jeg i påsken sad hjemme og skrev denne beretning, syntes jeg bestemt ikke, at foråret havde bidt sig fast. Regn, slud og lave temperaturer var slet ikke det, man havde forventet – alligevel kunne en stærk og indtrængende duft fra den nærliggende Riis Skov af ramsløg, der bad om at blive en del af påskebordets kulinariske indslag, bringe mig i forårshumør og at manifestere at vejrliget kun er vinterens sidste krampe-trækninger. Et andet tegn på forårets komme er de mange generalforsamlinger i ejerforeningerne rundt om i landet – generalforsamlinger, der vedtægtsbestemt typisk skal gennemføres inden udgangen af maj måned.

Dette gælder også for Ejerlejlighedernes Landsforening, hvor delegeretmødet skal afholdes inden udgangen af april måned. En central del af disse årsmøder er beretningen, der altid tager udgangspunkt i et tilbageblik på det år, der gået, samt sætter forventningerne til fremtiden.

Da jeg aflagde beretning sidste år, var jeg bestemt ikke klar over de særlige opgaver og udfordringer, foreningen stod over for. I min beretning kunne jeg fortælle, at ejerlejlighedsloven havde rundet de 50 år.

Denne fødselsdag fejrede vi med en længere artikel i juni-udgaven af Huset, hvor vi bl.a. beskrev behovet for en revision af ejerlejlighedsloven og normalvedtægten. Dette var et ønske, der blev en realitet, idet erhvervs- og vækstminister Troels Lund Poulsen umiddelbart efter sommeren 2016 nedsatte et udvalg, der skulle vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere området og lovgivningen for ejerlejligheder. Et udvalg, der efter sit kommissorium havde til opgave særligt at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov ud fra elementerne:

- Forbud mod opdeling af diverse ejendomme og bygninger,
- Normalvedtægten
- Overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur, og hvor udvalget skal aflevere sin rapport inden udgangen af tredje kvartal 2017.

Som støtte for dette udvalgsarbejde nedsatte Ejerlejlighedernes Landsforening sammen med Ejendomsforeningen Danmark en intern arbejdsgruppe, hvor vi var repræsenteret med advokat Jens Anker Hansen, professor Claus Rhode og undertegnede fra bestyrelsen, ligesom Ejendomsforeningen Danmark var repræsenteret ved juridisk konsulent, sekretariatsleder Henrik da Silva og den juridiske direktør – senest Morten Østrup Møller.

Dette udvalgsarbejde, der jo havde en stor opgave i en absolut begrænset periode, afstedkom en meget presset og hyppig mødeaktivitet, hvilket betød, at vi i bestyrelsen måtte udskyde andre vigtige opgaver.

Udvalgsarbejdet er nu ved at være afsluttet, og vi kan se tilbage på en indholdsrig møderække, hvor vi målrettet har arbejdet for dels en ophævelse af stemmeretsreglerne i § 2, stk. 4, som afskærer en ejer fra at stemme, hvis han ejer genudlejede ejerlejligheder, dels en modernisering af normalvedtægten og den klare lovhjemmel herfor.

Det lader til at vort samarbejde i udvalget har båret frugt, således at der foreslås en ophævelse af stemmeretsreglen og fremlægges forslag til en ny normalvedtægt, hvor EJL har sat sine tydelige aftryk.

Arbejdet må således betragtes som en succes, i hvilken forbindelse jeg gerne vil takke mine kollegaer i udvalget for en stor indsats med deres essentielle viden og velovervejede inputs.

Henrik da Silva har jo forud for denne beretning fortalt grundigt om udvalgets arbejde og de foreløbige resultater heraf, men jeg vil dog her gerne fremhæve en række klare forbedringer, som vi har haft afgørende indflydelse på og sikret, at det overhovedet er kommet med:

- Klarere regler om stemmeafgivning – hvor disse kræver simpelt flertal, kvalificeret flertal eller enighed. Således er beslutningerne, der kræver kvalificeret flertal eksemplificeret for at imødegå tvivlsspørgsmål – eksempelvis ved altanprojekter, større moderniseringsprojekter af fællesejendom, salg og inddragelse af fællesejendom samt indgåelse af aftaler om eksklusive brugs- eller benyttelsesrettigheder til fælles ejendom.
- Mulighed for at begrænse korttidsudlejning. Som jeg beskrev ved et indlæg i Huset her i foråret, er korttidsudlejning via Airbnb en udfordring for sammenhængskraften i ejerforeningen. Sammen med længerevarende udlejning såsom forældrekøbs- og investeringslejligheder med udlejning for øje, bliver sammensætningen af beboere ikke længere homogen med de mange lejere, der rykker ind og ud. Dette har medført, at flere og flere ejerforeninger undersøger muligheden for at indføre begrænsninger på, hvor meget, der kan korttidsudlejes for, at det ikke, som det i nogle tilfælde er set, nærmer sig hoteldrift i en del af ejerforeningen.
- Mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder. Dette skulle modvirke de problemer, der opstår, når en ejer skal udføre nødvendige arbejder i andres lejligheder i forbindelse med ombygningsarbejder i sin egen lejlighed.
- Eksklusion og bod ved særdeles grov forsømmelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller dens medlemmer.

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

På det politiske niveau har vi jo som før nævnt haft meget at se til og føler også, at EJL virkelig har haft sin berettigelse.

Fagligt er det vigtigt for os bedst muligt at opdatere vore medlemmer omkring ny lovgivning og praksis. Vi har derfor som tidligere tilstræbt, at der kunne arrangeres og afholdes kurser og gå-hjem-møder.

Deltagelse i arbejdsgruppen omkring revisionen af ejerlejlighedsloven og normalvedtægterne har vi dog anset for højeste prioritet, og da vores deltagelse i bestyrelsesarbejdet af den grund har været ressourcemæssigt begrænset, har vi tilladt os at udskyde planlægningen af kurser.

Arbejdet i det nedsatte fælles lovudvalg for lovrevisionen nærmer sig som før nævnt sin afslutning, hvorfor uddannelsesudvalget har planlagt 2 kursustilbud, der gennemføres i København og Aarhus, formentlig 25/10, 26/10 og 14/3, 15/3 bl.a. med emnerne forældre køb, fastlæggelse af lovlig leje og Airbnb. Mere herom vil blive indrykket på vor hjemmeside.

På det driftsorienterede niveau skal vi bl.a. bruge vore faglige viden til at løse dagligt opståede problemstillinger i ejerforeningen. Vor juridiske rådgivning, som er en vigtig og gratis medlemsydelse, er meget anvendt og populær blandt vore medlemmer. Her rådgiver vort sekretariats særdeles kompetente jurister primært indenfor de regler, der regulerer ejerforeninger, men rådgiver også om lejelovgivning, byfornyelsesloven og i begrænset omfang om byggelovgivning, planlov og entrepriseret.

I det forgangne år har vor hjemmeside fået et tiltrængt "brush up" efterhånden som økonomien har tilladt det. Vore forventninger til en opbakning fra potentielle annoncører om støtte, således at udviklingen og driften af hjemmesiden kunne hvile i sig selv, er endnu ikke blevet helt indfriet, men vi håber på, at den seneste fornyelse af hjemmesiden bringer yderligere interesserede annoncører på banen.

Som det også vil fremgå af regnskabsaflæggelsen efter min beretning, har disse manglende annonceindtægter, samt den ekstraordinære mødeaktivitet i det fælles udvalgsarbejde betydet, at foreningen i 2016 har realiseret et mindre underskud på omkring 5.000 kr.

Som forsamlingen kan se, har foreningen haft et travlt, godt og virksomt foreningsår, hvor samarbejdet med Ejendomsforeningen Danmark både administrativt og i sekretariatsfunktionen har været upåklageligt.

Jeg vil derfor gerne benytte lejligheden til at overbringe en stor tak til vor sekretariatsleder, Henrik da Silva, samt de medarbejdere i Ejendomsforeningen Danmark, der på forskellig vis er tilknyttet foreningens administration.

Slutteligt vil jeg bringe en meget stor tak til min bestyrelse, for en fagligt særdeles kompetent indsats og stort engagement på vore bestyrelses- og udvalgsmøder, samt i øvrigt et godt og loyalt samarbejde i det forgangne år.

Herved overgiver jeg beretningen til delegeretforsamlingen.



Peter Lautrup

Formand