

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

DELEGERETMØDE DEN 30. APRIL 2018

FORMANDENS BERETNING

Som tiden dog går – alligevel er det et år siden jeg stod her og aflagde beretning for et foreningsår i Ejerlejlighedernes Landsforening.

Når der er travlhed går tiden som sagt stærkt og en gang imellem kan man ikke få timerne til at slå til, når opgaverne fanger en og man ikke kan slippe dem.

Sådan har det forgangne år været i vor forening.

Da jeg stod her sidste år, kunne jeg fortælle at erhvervs- og vækstminister Troels Lund Poulsen i efteråret 2016 havde nedsat et udvalg, der skulle vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere området og lovgivningen for ejerlejligheder. Et udvalg, der i 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 og overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur.

Derfor blev der travlhed i vort foreningsarbejde, når vi nu kunne få mulighed for at præge en ejerlejlighedslov, der gennem de seneste 50 år fra dens tilblivelse til nu, har været udsat for mere end 20 lovændringer, typisk præget af retspraksis, der i dag ofte gør loven uforståelig og svær at anvende i forhold til nutidens udfordringer på ejerlejlighedsmarkedet.

Vi lagde andre gøremål til side og nedsatte sammen med Ejendomsforeningen Danmark en intern arbejdsgruppe, repræsenteret af advokat Jens Anker Hansen, professor Claus Rhode og undertegnede fra vor bestyrelse samt juridisk direktør Morten Østrup Møller fra Ejendomsforeningen Danmark.

Det af ministeren nedsatte udvalg, bestående af 14 medlemmer, der har repræsenteret interesseorganisationer samt myndigheder på området, har nu afsluttet sit arbejde med aflevering af en rapport, der i sit indhold vil skabe en moderne lov for ejerlejligheder, en lov som er mere operativ og forståelig og således passer ind i et moderne ejerlejlighedsmarked.

Udvalget har i sit arbejde skabt synlige forbedringer ved bl.a. at åbne for klarere regler om stemmeafgivning, mulighed for begrænsning af korttidsudlejning, mulighed for adgang til de enkelte ejerlejligheder, eksklusion og bod ved grov forsømmelse, bedre mulighed for sanktioner over for udlejede lejligheder og ikke mindst som en del af sit arbejde set på flere forskellige scenarier for ophævelse af lovens opdelingsforbud.

Et flertal af udvalget anbefaler således at ophæve opdelingsforbuddet for andelslejligheder i bygninger opført efter 1966. Regeringen støtter udvalgets anbefaling, som vil omfatte ca. 13.300 andelslejligheder fordelt over hele landet. Det vil give andelslejligheder i ejendomme opført efter 1966 samme muligheder for opdeling til ejerlejligheder, som private udlejningsdomme har i dag.

Regeringen støtter ligeledes op om at ophæve opdelingsforbuddene i ældre udlejningsejendomme med op til 5 beboelseslejligheder med eller uden erhvervslokale, hvilket vil have betydning for ca. 60.000 lejligheder i mindre ejendomme i hele landet.

Udvalget er imidlertid delt med hensyn til hvorvidt opdelingsforbuddene for andelslejligheder i bygninger opført i 1966 eller tidligere også bør ophæves. Det er et område som regeringen vil se nærmere på og behandle som en del af de kommende politiske drøftelser. Hvis dette forbud også ophæves, vil det betyde, at de enkelte beboere i langt højere grad kan præge udviklingen lokalt.

Den tanke kan så strejfe, at hvis det tillades for andelsboliger, hvorfor så ikke også for udlejningsboliger.

I hvert fald vil vi sammen med Ejendomsforeningen Danmark arbejde for at reglerne bliver så enkle og fleksible som muligt.

Efter vedtagelsen af de foreslåede ændringer i ejerlejlighedsloven og normalvedtægterne, formentlig lige efter sommerferien, vil vi selvfølgelig straks indkalde til en fyldestgørende medlemsorientering både i København og Aarhus.

Selv om vi på bestyrelsesniveau har prioriteret vor tid i det forløbne år til lovarbejdet, har vort sekretariat haft overskud til optimalt at betjene vore medlemmer. Vor juridiske rådgivning, som er en meget vigtig og gratis medlemsydelse, er meget anvendt og populært blandt vore medlemmer. Her rådgiver vort sekretariats særdeles kompetente jurister primært indenfor de regler, der regulerer ejerforeninger.

Som det også vil fremgå af regnskabsaflæggelsen umiddelbart efter min beretning, har en medlemsfremgang kombineret med en genforhandlet aftale med Ejendomsforeningen Danmark realiseret et overskud, hvilket kompenserer for mindre annonceindtægter end forventet.

Vi arbejder videre med synliggørelse af foreningen ved bl.a. at gøre vor hjemmeside mere attraktiv og brugervenlig. Med dette mål indledte vi i efteråret en forhandling med Bolius, som bl.a. ved synliggørelse på vores hjemmeside vil gøre denne mere attraktiv for medlemmerne og også formentlig bliver mere interessant for nuværende og potentielt nye annoncører.

Bolius er et videntcenter som blev grundlagt i 2002. Videntcentret er et Realdania-selskab, hvis formål er videnformidling og professionel rådgivning til private boligejere. Her deler uvildige journalister og fageksperter gratis viden og inspiration om bolig, renovering, skimmelsvamp m.v.

Udover en synliggørelse på vores hjemmeside har Bolius tilbudt faglig orientering/sparring ved medlemsmøder såfremt der måtte være behov herfor.

Vi har ligeledes med ønsket om synliggørelse deltaget med en stand sammen med Ejendomsforeningen Danmark på den i sidste uge gennemførte Ejendomsmesse i Bellacentret. Denne deltagelse var med flere

henvendelser fra besøgende særdeles positiv for foreningen, hvorfor fremtidig messedeltagelse må ses at være fremmende for interessen for Ejerlejlighedernes Landsforening.

Samarbejdet med Ejendomsforeningen Danmark både administrativt og i sekretariatsfunktionen har været upåklageligt. Jeg kan i den forbindelse oplyse, at vi her i foråret kunne byde vor nye sekretariatsleder, Julie Marie Vendelby, velkommen. Julie har store faglige og menneskelige kvaliteter, som vi allerede har nydt godt af.

Sluttelig vil jeg bringe en meget stor tak til min bestyrelse for en fantastisk indsats og et 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