

# EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

Delegeretmøde den 30. april 2019

## Formandens beretning

*(Kun det talte ord gælder)*

Dette års delegeretmøde i Ejerlejlighedernes Landsforening (EJL) er på lignende vis – som alle tidligere år i foreningens snart 50 årige levetid – det tidspunkt, hvor vi alle mødes for at gøre status med et tilbageblik i det forgangne foreningsår. Her får vore medlemmer indblik i bestyrelsens arbejde, både for året der er gået; men i særdeleshed også omkring det arbejde og de visioner, der ligger foran os i bestræbelserne på at udvikle en forening som er tilpasset vore forventninger som medlemmernes talerør overfor offentlige myndigheder, politikere m.v. og ikke mindst at yde optimal medlemsbistand ved med kursusaktivitet, orientering om nyt inden for lovgivningsområdet, retspraksis m.v. samt muligheden for ved henvendelse til foreningens kompetente sekretariat og juridiske hotline at få svar på de spørgsmål, der kan bidrage til, at vore medlemsforeninger bedst muligt kan tage vare på sig selv.

### **Ny lovgivning**

Som jeg også var inde på i min beretning sidste år, har vi arbejdet intenst på at der er fokus på en ny ejerlejlighedslov og en ny normalvedtægt. Det Ejerlejlighedsudvalg som regeringen nedsatte bestående af eksperter, offentlige myndigheder og interesseorganisationer, flankeret af vort eget nedsatte underudvalg bestående af eksperter fra EJL og ED, offentliggjorde i marts måned 2018 et grundigt og gennemarbejdet forslag.

Store var forventningerne til en kommende behandling i Folketinget, men i september 2018 meddelte erhvervsminister Rasmus Jarlov (K) til vor store skuffelse, at der ikke kunne opnås enighed om fremsættelse af et lovforslag i den nuværende folketingssamling om en ændring af ejerlejlighedsloven. Det eneste punkt, hvor et ellers enigt udvalg delte sig, var spørgsmålet om liberalisering af adgangen til at opdele de gamle andels- og lejeboliger i ejerlejligheder.

Det er klart EJL's opfattelse, at den mere end 50 år gamle ejerlejlighedslov trænger til en modernisering, hvorfor det forventes, at Erhvervsministeriet, som ministeren udtrykker det, fortsat vil arbejde på at få en modernisering af ejerlejlighedsloven og en opdatering af normalvedtægten på lovprogrammet til dette efterår.

## **Socialt samvær**

Under temaet "Andelsbolig- og ejerforeninger skruer op for samværet" kunne en artikel i vort medlemsblad i efteråret belyse et blomstrende foreningsliv, hvor beboerne i højere grad end tidligere er på jagt efter det gode liv og naboskab.

En stigende grad af fremleje og korttidsudlejning kan dog gå ind og særligt for ejerforeninger påvirke det sociale liv i negativ retning.

Således investeres der i stigende grad i fælles faciliteter, som legepladser, petanquebaner, urte haver og fælleskøkkener som et klart udtryk for at man søger fællesskabet og samværet blandt sine medbeboere.

Før i tiden var det sådan, at de enkelte ejerlejlighedsejere ikke tænkte så meget på fællesskabet men holdt sig inden for deres egne fire vægge. Det må man sige har ændret sig noget. Man har fået øjnene op for de sociale værdier i fællesskabet om ejendommen, hvilket giver sig udslag i at foreningerne i stigende grad sørger for at få ejendommene istandsat og gårdmiljøet til at fungere. Sammen med tiltag indvendigt sikrer man sig også et ordentligt visitkort og samtidig med et løft i ejerlejlighedernes prissætning.

Det sociale kan dog være udfordret af, at en stor andel af lejlighederne enten bliver købt som forældre køb eller af investorer alene med henblik på udlejning. Ikke alle lejere er lige gode til at indordne sig, og nogle af dem er endog meget støjende. I dag kan ejerforeningerne ikke stille noget op mod denne type lejere, men såfremt de udarbejdede ændringer til loven fremsættes og vedtages, vil ejerforeninger blive stillet væsentligt bedre.

## **Korttidsudlejning Airbnb skaber utryghed**

Folketinget har netop vedtaget det sidste lovforslag i en pakke, der skulle skabe bedre spilleregler for udlejningstjenester som eksempelvis Airbnb. Loven, der træder i kraft 1. maj, betyder blandt andet at der er indført et årligt loft på 70 dage for korttidsudlejning samt at enkeltværelser nu frit kan udlejes – året rundt.

Vi mener ligesom ED at lovgivningen åbner op for en massiv og uhensigtsmæssig udlejning af boliger og ikke mindst enkeltværelser.

Dette kan om noget gå ind og udfordre det sociale liv i de enkelte foreninger, da der således ikke er nogen begrænsninger for, hvor mange gange ejeren udlejer sin lejlighed, så længe det holdes inden for de 70 dage om året, som regeringen har fastsat.

Det vil blive nærmest umuligt at kontrollere, om lovgivningen overholdes, idet kontrollen bliver placeret hos Erhvervsstyrelsen, som kun får tildelt begrænsede ressourcer dertil.

Vi har set foreninger, hvor over halvdelen bliver udlejet via Airbnb, hvilket kan skabe store problemer for den enkelte forening, med utryghed blandt beboerne og et manglende bidrag til det sociale samvær i ejendommen. Det er ikke bare glade turister, der frekventerer ejendommen, men også prostitution.

I ejerforeninger er det svært at sætte en stopper for, hvad en ejer anvender sin lejlighed til, med mindre det strider mod myndighedskrav. Den eneste mulighed er at lave en enstemmig vedtægtsændring, hvilket der formodentlig ikke vil være opbakning til, da det begrænser den enkeltes råderet over deres lejlighed.

Vi ser frem til at den foreslåede nye normalvedtægt bliver vedtaget og kan træde i kraft, hvor alle nye ejerforeninger nemlig som standard får indskrevet et maksimalt antal udlejningsdage.

### **Faglig orientering og kursusaktiviteter**

Vi har i det forløbne år endnu en gang og med stor glæde måttet konstatere at henvendelsen fra vore medlemmer til vor juridiske hotline har været stigende, hvilket klart viser behovet for denne juridiske rådgivning, som er en vigtig og gratis medlemsydelse, hvor vort sekretariats særdeles kompetente jurister rådgiver primært indenfor de regler, der regulerer ejerforeninger, men rådgiver også om lejelovgivningen, byfornyelsesloven og i begrænset omfang om byggelovgivningen, planlov og entrepriseret.

Et længe næret ønske om at kunne tilbyde flere orienteringsmøder for vore medlemmer har medført en beslutning om, at etablere et tæt samarbejde med ED omkring tilvejebringelsen og den praktiske gennemførelse af gå-hjem-møder og kursusaktiviteter, der klart vil relatere sig til vort område.

I denne proces har vi fortsat et tæt samarbejde med Bolius, som ligeledes vil deltage i vore medlemsinformationer ved at høste af deres store vidensbank og ved at stille lokaliteter til rådighed.

### **En tak**

Til sidst vil jeg sige tak til vore medlemmer for positiv og solid opbakning til Ejerlejlighedernes Landsforening. Sammen står vi stærkere, har bredere skuldre og skaber bedre indflydelse.

Så skal der lyde en tak til EjendomDanmark hvor samarbejdet både administrativt og i sekretariatsfunktionen har været upåklageligt. Særligt en tak til dig Julie Marie Vendelby fordi vi måtte høste af dine faglige og menneskelige kvaliteter, som vi nyder så godt af.

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

Således overgiver jeg beretningen til delegeretforsamlingen.

Tak for ordet !

Peter Lautrup

Formand

