

# EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

Delegeretmøde den 3. september 2020

## Formandens beretning

*(Kun det talte ord gælder)*

Når jeg normalt sidder og nedskriver min formandsberetning, har foråret vist sig fra sin bedste side, hvor alt sprudler af livslyst – blomstrer og bliver grønt. Coronapandemien har imidlertid vendt alt på hovedet, og herefter blev intet normalt – heller ikke muligheden for at Ejerlejlighedernes Landsforening, på lignende vis som størstedelen af ejerforeningerne, har kunnet overholde de vedtægtsbestemte frister for at kunne gennemføre deres generalforsamlinger.

Med forhåbentligt tilgivet force majeure måtte vi udskyde vort årsmøde til i dag, hvorfor dette års beretning skrives i trist over overskyet vejr, der varsler efterårets komme.

Covid19 har ligeledes betydet at bestyrelsens engagement i foreningen for en periode har været begrænset af aflyste mødeaktiviteter, og som følge af at forsamlingsforbudet har afskåret os muligheden for at indbyde til møder for vore medlemmer i dette år, hvor bl.a. en revideret ejerlejlighedslov så dagens lys.

Om end det har været på lavt blus, har vort sekretariat fungeret, og de af vore medlemmer, der har henvendt sig til vor juridiske hotline, har kunnet mærke en uforandret bistand med svar fra vore kompetente medarbejdere på de spørgsmål, der gerne skulle bidrage til, at vore medlemsforeninger bedst muligt kan tage vare på sig selv.

## Ny lovgivning

De sidste par år har mine beretninger haft fokus på det intense arbejde, der har været udført med ønsket om en revidering af ejerlejlighedsloven, så den bedst muligt kan leve op til nutidige forhold.

Dette arbejde blev afsluttet med et tilfredsstillende og gennemarbejdet lovforslag, der blev fremsat i Folketinget i efteråret 2019.

Som høringsberettiget afgav vi vore bemærkninger til lovforslaget ved høringsbrev fremsendt i oktober 2019.

Vi gav udtryk for, at forslaget om en modernisering af ejerlejlighedsloven længe har været tiltrængt, dels fordi udviklingen har vist, at der er områder, hvor der er behov for en yderligere regulering, dels fordi loven har været uklar og derfor årsag til unødvendige tvister.

Vi synes at videreførelsen af den hidtidige opbygning, hvor loven indeholder de væsentligste og mere overordnede bestemmelser, herunder om ejerforeningerne og ejerlejlighedernes rettigheder og pligter, sanktionsbestemmelser og de lovmæssige rammer om ejerlejlighedernes stiftelse, opdeling m.v., og hvor en mere detaljeret regulering af ejerforeningens forhold reguleres i en normalvedtægt, som kan fraviges i de enkelte ejerforeninger, er absolut velvalgt og hensigtsmæssig.

Som nogle af de tiltag, der hilses særligt velkomne, er den nye lovs § 8, hvor en ejer nu er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejendommen at udføre.

Derudover har ejerforeningen nu opnået sanktionsmuligheder over for ejerlejlighedsejeren, som groft tilsidesætter sine forpligtelser over for ejerforeningen eller andre ejere, der hidtil har været begrænset til, at den pågældende ejerlejlighedsejer kunne pålægges at fraflytte sin lejlighed, nu også giver mulighed for

sanktioner, hvor misligholdelsen skyldes, at ejeren har udlejet lejligheden eller på anden måde har overladt brugsretten til andre.

Vort bestyrelsesmedlem, professor og landsretsdommer Claus Rhode, vil ved et møde med medlemmerne grundigt orientere om ovenstående og andre ændringer ved denne nye lovændring, der trådte i kraft pr. 1. juli 2020.

Dette arrangement som gennemføres både i Aarhus og København var programsat til starten af denne måned men har som så meget andet måtte vige pladsen for coronarestriktionerne.

Det giver forventeligt også muligheden for at gennemgå ændringen af normalvedtægter for ejerforeninger som endnu ikke er udstedt, men hvor forslaget er sendt i høring med frist her i september. Selv om den nye lov er trådt i kraft, er det derfor stadig den "gamle" normalvedtægt, der er gældende.

### **Ladestandere til el-biler**

Før coronapandemien satte en stopper for det aktive arbejde i bestyrelsen, nåede vi at beskæftige os med et aktuelt spørgsmål afledt af henvendelser fra flere og flere bestyrelser med spørgsmål om mulighederne for at etablere ladestandere til el-biler.

Dette affødte et møde mellem Ejerlejlighedernes Landsforening, Bolius, Ejendom Danmark og Center for Regional Udvikling, Region Hovedstaden.

Dette meget konstruktive og informative møde søgte at løse op for spørgsmålene, der relaterede sig til manglende strategier bl.a. fra kommunerne, regionerne og Folketinget, især i forbindelse med støtte til etablering af ladestandere, om forsyningsselskaberne kan levere og om finansiering af gravearbejde for

stikledninger til ladestationen, da transformerstationerne typisk ejes af forsyningselskaberne,- om tilslutningsafgift og fremtidssikring med flere ladestandere.

Repræsentanten for Center for Regional udvikling kunne oplyse, at der i EU kører et projekt ” Promoting e-mobility in Europe”, hvor man vil forsøge at finde finansiering til lignende projekter. Vort bestyrelsesmedlem Peer Bo Pedersen gav i den anledning tilsagn om at deltage i et sådant pilotprojekt for en større ejerforening med et stort tilknyttet parkeringsareal.

Der er flere måder at etablere ladestandere på. Man kan således vælge en strategi med et lukket netværk, der kører som abonnement, hvor brugerne udstyres med personlige chips – lidt i stil med ”vaskeriordninger”. Der er også mulighed for at køre åbent netværk, hvilket dog betyder, at alle med el-biler kan tilkoble sig evt. i en roamingordning, hvor man for eksempel hyrer Easypark eller lignende til at tage imod betaling.

Bestyrelsen arbejder videre med dette emne og vil delagtiggøre resultatet med medlemmerne senere ved et møde herom.

## **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 samt Hans Morten Pedersen for den store indsats med vort bogholderi, medlemsregistrering og regnskab.

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

Således overgiver jeg beretningen til delegeretforsamlingen.

Tak for ordet !

Peter Lautrup

Formand