

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

Delegeretmøde den 21. april 2022

Formandens beretning

(Kun det talte ord gælder)

Endnu en gang hjertelig velkommen til dette års delegeretmøde i Ejerlejlighedernes Landsforening, som nu endeligt bliver afholdt rettidigt, idet vore vedtægter foreskriver at delegeretmødet skal gennemføres inden udgangen af april.

Verden er af lave med ufred og krig, der i stedet for samhørighed og vækst skaber ustabilitet, recession og usikkerhed om hvad fremtiden byder. Med Ruslands invasion af Ukraine er der nu krig i Europa, kun godt 1000 km herfra. Som et af to medlemmer i bestyrelsen, der er 3. generations ukrainere, vil jeg gerne benytte lejligheden fra denne talerstol at overbringe det hårdt prøvede og ukuelige ukrainske folk de kærligste tanker og støtte i kampen om igen at kunne opnå sin frihed og bevare sin værdighed.

Det er svært i disse tider at bevare optimismen, men tilværelsen kræver fremsyn og håb om bedre tider, hvilket styrker sammenholdet med grobund for det engagement og den lyst, der trods alt styrker ens arbejdsindsats og glæde ved tilværelsen.

Jeg kommer ikke uden om at nævne corona, som har været en uvelkommen aktør – et kapitel der ser ud til at være overstået, men som i den grad har præget foreningens arbejde, hvor restriktioner og forsamlingsforbud har bremset vort virke.

Dette har blandt andet haft den virkning at vi ikke har kunnet gennemføre vor forpligtelse til at afholde medlemsmøder og kurser for vore medlemmer i næsten to år.

Med en ny Lov om Ejerlejligheder, der trådte i kraft pr.1. juli 2020 og nye normalvedtægter med ikrafttræden pr. 1. januar 2022 (for nye foreninger dog 1. januar 2021) var det absolut nødvendigt at bibringe vore medlemmer viden om dette.

Med ophævelse af forsamlingsforbudet i efteråret 2021 arrangerede vi derfor to gå-hjem-møder herom, hvilke blev afholdt i København den 15. november 2021 og i Aarhus den 29. november 2021. Disse arrangementer, hvor professor, landsdommer Claus Rohde med stor faglig indsigt førte os igennem de vigtigste ændringer, var overordentlig godt besøgt med efterfølgende stor ros fra de deltagende medlemmer.

Et dejligt skulderklap, der giver bestyrelsen og sekretariatet lyst til snarest at udvirke et nyt gå-hjem-møde med emner, der helt sikkert på lignende vis vil kunne fange vore medlemmers interesse. Vi hører gerne om forslag til emner, der vil kunne have interesse og giver overskrift til et kommende møde.

Begrænsningen i at afholde møder har dog ikke haft indflydelse på vort sekretariat og vor juridiske hotline, hvor de mange henvendelser i årets løb fra vore medlemmer har været mødt af en klar og kompetent bistand fra vore medarbejdere, med svar på de spørgsmål, der gerne skulle bidrage til, at vore medlemsforeninger bedst muligt kan få svar på de stillede spørgsmål.

Som et punkt på dagsordenen for dette delegeretmøde foreslår vi en ændring til vore vedtægters § 5 for at imødegå en række spørgsmål fra nye og nuværende medlemmer. Det er således bestyrelsens ønske, at man ikke ud over det første halve års medlemskab skal være bundet af kun at kunne opsige med et halvt års varsel til den 1. januar, men fremover efter de første 5 måneders medlemskab skal kunne opsige medlemskabet med 1 måneds varsel.

Bolig- og Planstyrelsen udsendte fredag den 15. oktober 2021 ny bekendtgørelse om tilskudsordning til etablering af ladestandere i høring med frist for høringssvar torsdag, den 28. oktober 2021 – og med ikrafttrædelse mandag, den 1. november 2021.

Ejerlejlighedernes Landsforening fremgik ikke af listen over høringsparter, hvorfor vi bad om en uges fristforlængelse med besvarelsen, hvilket Bolig- og Planstyrelsen afviste, og som betød at vi ikke havde mulighed for at afgive høringssvar.

Der var bred enighed i bestyrelsen om, at det var stærkt kritisabelt, at man fra Bolig- og Planstyrelsen havde udsendt bekendtgørelsen med så kort høringsfrist og herudover havde planlagt ikrafttræden få dage efter fristens udløb.

Kort efter bekendtgørelsens ikrafttræden den 1. november 2021 blev nyheden herom lagt op på foreningens hjemmeside med link til online ansøgning hos Bolig- og Planstyrelsen.

Jeg er på det seneste fået en række forespørgsler på hvorledes priserne på ejerlejligheder vil blive påvirket af dels den stigende inflation og rente og dels den forventede recession som følge af krigen i Europa.

Hvordan prisudviklingen vil blive påvirket af disse faktorer er meget svær at spå om. I 2016 var prisen på ejerlejligheder i København gennemsnitlig 44.000 kr./m² i dyreste kvarter – i 2018 var dette steget til 48.000 kr./m² og indre København 55.000 kr./m².

Pt. ligger priserne på ca. 50-70.000 kr./m² i København og ca. 30 – 45.000 kr./m² i Aarhus uden at der indtil videre ikke er øjnet et reelt prisfald.

Disse priser kan variere væsentligt om det er den ældre boligmasse eller nybyggeri, lejlighedernes moderniseringsgrad og størrelse.

Noget, der efter min mening kan have indvirkning på prisen er konsekvensen af den boligskattereform, der vil træde i kraft i 2024, hvor danmarkshistoriens største omfordeling af skattebyrden bliver dyr for ejerlejlighedsejerne.

Skattereformen får den konsekvens at man skal betale skat efter de gamle regler hvis man bor i eller køber en ejerlejlighed inden 2024 og således opnår en skatterabat. Køber man en bolig fra 1. januar 2024 bliver man beskattet efter de nye regler, hvilket vil ramme ejerlejlighederne hårdt.

Omlægningen af boligskatter handler om, at vi rent faktisk igen skal beskattes af noget, som tilnærmelsesvist ligner virkeligheden, hvilket i praksis betyder en omfordeling af boligskat fra huse og over på ejerlejligheder, fordi grundværdien på ejerlejlighedsejendomme er steget voldsomt som følge af de stigende ejerlejlighedspriser. Den lave boligskat på ejerlejligheder har formentlig været medvirkende til at priserne på ejerlejligheder er steget så voldsomt.

Stiger renterne samtidigt vil det have en forstærkende virkning på prisfaldet.

Køberne vil formentlig derfor forlange et prisnedslag som konsekvens af boligskattereformen

Efter at vor sekretariatsfunktion har været beskåret i mere end et halvt år tiltrådte vor nye sekretariatsleder Anne Nepper i oktober måned. Anne har lige fra starten vist sin store indsigt og værdi for os ved på bedste vis og med stor tilfredshed varetaget sekretariatet og bistået bestyrelsens arbejde.

Der skal derfor lyde en stor tak til EjendomDanmark, hvor samarbejdet ikke både i administrationen og sekretariatet har været upåklageligt, men hvor der også skal bringes en stor tak til 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 jeres indsats og store engagement på de bestyrelses- og udvalgsmøder, som vi har kunnet gennemføre, samt i øvrigt et godt og loyalt samarbejde i det forgangne år.

Således overgiver jeg beretningen til delegeretforsamlingen.

Tak for ordet!

Peter Lautrup, formand