

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

DELEGERETMØDE DEN 30.APRIL 2014

FORMANDENS BERETNING

INDLEDNING

Siden Ejerlejlighedernes Landsforening blev stiftet i 1970, har de årlige delegeretmøder været samlingspunktet, hvor medlemmerne kunne mødes for at gøre status med et tilbageblik på det forgangne år og samtidig få åbnet op for de forventninger, bestyrelsen skal leve op til for at sikre foreningens berettigelse og fortsatte virke i overensstemmelse med den tillid, der er givet fra medlemmerne.

I særdeleshed gælder dette for Ejerlejlighedernes Landsforening, der i høj grad som interesseorganisation har store udfordringer, som den eneste forening, der på landsplan - som det står i vore vedtægter – har til formål ” at udbrede kendskabet til og interessen for ejerlejlighedstanken til fremme af demokratiet i boligmiljøet, at forhandle med offentlige myndigheder om alle spørgsmål af betydning for medlemmernes fælles interesser”. – En meget bred, men også en meget klar definition på foreningens opgaver, som også nødvendiggør årsmøder, hvor vi, som i dag, får åbnet op for bestyrelsens arbejde med de tiltag og forventninger, der inden næste delegeretmøde ligger foran os.

Årsmødet er således til for at tilsikre foreningens absolutte tilstedeværelse, som medlemmernes fælles talerør overfor offentlige myndigheder, politikere m.v., samt at bistå medlemmerne med orientering og kursusaktivitet således, at de enkelte medlemsforeninger bedst muligt er rustet til at kunne tage vare på sig selv.

Traditionen tro vil jeg dele min beretning op i en politisk del og organisatorisk del.

DEN POLITISKE DEL

Det forgangne år har ikke budt på væsentlige politiske initiativer.

Vi har siden sidste delegeretmøde bidraget med et enkelt høringssvar, der relaterede sig til høring om et udkast til lov om omsætning af fast ejendom. Forslagets intention var, at den gældende godtgørelsesregel i lovens § 24, stk. 2 skulle bortfalde.

Den eksisterende bestemmelse, som man således ønsker, skal bortfalde, fastlår, at sælger henholdsvis køber har krav på godtgørelse, hvis vedkommende i god tro har indrettet sin økonomi og handle i tillid til formidlerens beregning af salgsprovenu, henholdsvis ejerudgifter, og denne beregning er til skade for vedkommende.

Formidleren skal i disse tilfælde godtgøre forbrugeren forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Det samme gælder, hvis forbrugeren i god tro med rimelighed har disponeret i tillid til rigtigheden af formidlerens værdiansættelse, og denne afviger væsentligt fra, hvad den burde være.

Uanset politikernes manglende initiativer har vi sammen med Ejendomsforeningen Danmark iværksat forberedende arbejder i forhold til det politiske arbejde med en revision af loven. Og det fortsætter vi med.

Ejendomsforeningen Danmark har efter henvendelse fra en række medlemmer iværksat de forberedende arbejder i forhold til det politiske arbejde med en revision af EJLL § 2, stk. 4, der i sin nuværende form bestemmer, at en ejer af flere ejerlejligheder ikke kan deltage i afstemninger for ejerlejligheder, der er genudlejet pr. 1. januar 1980 og frem. Der kan her være divergerende opfattelser om, hvorvidt fjernelsen af denne stemmebegrænsningsret kan være en fordel eller en ulempe. Behovet for stemmebegrænsningen kan eventuelt begrundes i tilfælde, hvor man har at gøre med en typisk beboelsesejendom; men hvor samme beskyttelseshensyn næppe samtidig gør sig gældende for erhvervsejendomme.

Af umiddelbare overvejelser og problemstillinger, som sekretariatet har identificeret med henblik på det fremadrettede politiske arbejde, i relation til en generel revision af EJJL kan nævnes:

- **Husorden (EJLL§5)**

Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler om brugen af fællesejendom.

Der er behov for at det præciseres, at der ikke i husordenen kan træffes beslutninger, der hører hjemme under vedtægterne. **Beslutninger om benyttelsen af den enkelte lejlighed skal besluttet som en vedtægtsbestemmelse/ændring, med det fornødne flertal.** I det omfang, man griber ind i den enkelte ejers beføjelser, forudsættes enighed. Herudover kunne man præcisere, at **benyttelse og brug af den enkelte ejerlejlighed i øvrigt reguleres af den almindelige naboret.**

Det kan bl.a. være aktuelt ved husdyrhold og udlejning. Mange ejerforeninger ønsker at indføre begrænsninger f.eks. med hensyn til udlejning og husdyrhold for at sikre god ro og orden.

Nyligt afdøde Peter Blok skriver, at husordenen formentlig kan forbyde husdyrhold. Det er nok ikke korrekt. Vedtægten kan forbyde husdyrhold, hvorimod husordenen kan regulere, hvorledes man skal færdes på ejendommen med sine husdyr. Husordenen kan således påbyde, at hunde føres i snor, at der benyttes bestemte luftesteder osv.

- **Fællesudgifter (EJLL§6)**

I denne bestemmelse eksemplificeres nogle fællesudgifter og foreskriver, at vedligeholdelse af fælles bestanddele er en fællesudgift. Det bør her pointeres, at klimaskærmen er et fælles anliggende, og at også fornyelse heraf er et fællesanliggende; ligesom omkostningen er en fællesudgift.

Mange ejerforeninger er af den opfattelse, at udskiftning af vinduer er et individuelt anliggende. Vinduer er som en integreret del af facaden og klimaskærmen et fællesanliggende. En ejer kan få tilladelse af ejerforeningen til at udskifte et vindue, hvis han ikke ønsker at vente til den generelle vinduesudskiftning finder sted, men det ændrer ikke ved, at han skal deltage i udgifterne til en senere fælles udskiftning.

- **Tinglysning (EJLL§7)**

Reglen om tinglysning er en ordensforskrift, således at man er klar over, hvilke vedtægter der gælder; men man har i bestemmelsen gjort tinglysning til en gyldighedsbestemmelse mellem parterne.

Vi ønsker en præcisering af bestemmelsen, som bør omformulere § 7, således:

De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse fastsættes af en af ministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse medmindre andet er vedtaget.

Stk.2 Vedtægtsbestemmelser, der fraviger eller blot supplerer normalvedtægten, skal tinglyses efter TLL § 1. Det samme gælder andre bestemmelser i det omfang, de kun kan gennemføres med samtykke fra vedkommende lejlighedsejer.

- **Tvungen fraflytning (EJLL§8)**

Støj, musik og truende adfærd er et stort problem i mange ejerforeninger. Vi ser det især ved restaurantdrift i lejede lokaler og ved forældrekøbssituationer.

Ejerforeningerne har svært ved at håndtere disse problemer, fordi de kun har bestemmelsen i EJLL § 8 om tvungen fraflytning, hvorefter en ejer, der gør sig skyldig i grov eller gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan tvinges til fraflytning.

Der er her klart behov for muligheder for at gribe ind.

Det bør i alt fald pointeres, at ejer/udlejer hæfter og er ansvarlig for sin lejer og har pligt til at sikre, at husordenen efterleves – også af lederen.

Det er p.t. meget aktuelt ved forældrekøb, hvor unge mennesker bor til leje og udfolder sig med fester og musik.

- **Lovbestemt pant/sikkerhed for fælles gæld**

Der er almindelig enighed om, at ejerforeninger bør sikre deres krav mod medlemmerne ved pant i de enkelte ejerlejligheder. Sikringen heraf er vanskelig, besværlig og omkostningskrævende. Finansiering af større arbejder er et stort problem, idet lån forudsætter sikkerhed for gælden til kreditgiveren. Mange ejerforeninger har ikke styr på sikkerheden. Mange har mindre og ældre ejerpantebreve til sikkerhed. Vi har derfor længe arbejdet på, at vedtægter lyses pantstiftende.

Jeg kan i øvrigt her henvise til Susanne Rendtorff's udmærkede artikel herom i den seneste udgave af Huset - april 2014.

Der har siden sidste delegeretmøde kun været ganske få toneangivende domme:

GD 2013/38 B

Vedtægtsændring, der ændrede ejernes indbyrdes omkostningsfordeling, kunne ikke ske ved flertalsbeslutning.

På en ekstraordinær generalforsamling vedtog en ejerforening med 164 af 207 mulige stemmer en vedtægtsændring således, at ejerne af de enkelte ejerlejligheder stod for den udvendige vedligeholdelse af træværk. En sådan ændring kunne ikke ske ved flertalsbeslutning, fordi det medførte en forskydning af retsstillingen mellem ejerlejlighedsejerne. Det kunne ikke ændre herved, at vedtægtsændringen var blevet tinglyst.

Retten udtaler således bl.a., at udvendige vedligeholdelsesudgifter efter lovens ordlyd og den retspraksis, der findes på området, som udgangspunkt betragtes som fællesudgifter. Da beslutningen om ændring af vedtægten ikke er vedtaget med samtlige ejeres tilslutning, har ændringen af vedtægterne ikke været lovligt vedtaget.

Det slås ved afgørelsen fast, at udvendig vedligeholdelse som udgangspunkt er et fællesanliggende. Det slås endvidere fast, at en ændring af en omkostningsfordeling ikke kan ske ved flertalsbeslutning, hvis det medfører en forskydning af retsstillingen mellem ejerlejlighedsejerne.

GD 2014/16 Ø

Ejer i ejerforening forpligtet til at fraflytte ejerlejligheden som følge af vedtægtsstridig brug og betalingsmisligholdelse.

Ejeren af ejerlejligheden, beliggende i kælderen, udlejede til en lejer, som anvendte lejemålet til detailsalg. Ejerforeningen påtalte forholdet gentagne gange, da ejerforeningens vedtægter ikke tillod anvendelse af kælderlejemålet til detailsalg. Brugen af lejemålet var tillige stridende mod offentlige forskrifter. Da ejerlejlighedens ejer ikke afhjalp den retsstridige brug og samtidig var i betalingsmisligholdelse, blev han dømt til at fraflytte lejligheden.

GD 2014/17 B

Opsætning af varmepumper på facade uden samtykke.

Ejerforeningen kunne på en generalforsamling træffe beslutning om for fremtiden at nægte opsætning af varmepumper og kræve allerede opsatte varmepumper nedtaget, fordi medlemmerne i henhold til vedtægten, sammenholdt med § 15, stk. 5 i normalvedtægten for ejerforeninger, ikke må foretage ændringer af ejendommens ydre uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

GD 2014/18 – TfB 706 H

Erhvervslejeloven fandtes ikke anvendelig på ejerforenings vedtægtsbestemte brugsret til parkeringsanlæg ejet af medlem i foreningen.

For en ejerforening var det i vedtægterne bestemt, at ejerforeningen var forpligtet til at betale månedlige udgifter for parkeringspladser til ejeren af den ejerlejlighed som parkeringspladserne udgjorde. Ejerforeningen opkrævede og fastsatte lejen ved udlejning, og lejeindtægten tilkom ejerforeningen. Ejeren af den pågældende ejerlejlighed bidrog ikke til ejerforeningens fællesudgifter, og ejerforeningen betalte alle løbende udgifter i forbindelse med parkeringsanlægget. Selv om brugsretten var overladt til ejerforeningen mod vederlag, fandt Højesteret, at det beskrevne retsforhold som led i den vedtægtsbestemte ordning af forholdet mellem Ejerforeningen og dens medlemmer var så atypisk i forhold til sædvanlig leje, at forholdet ikke var omfattet af erhvervslejeloven.

GD 2013.30 H

Bestyrelsesansvar i foreninger

En formand og et menigt bestyrelsesmedlem var ikke ansvarlige for sagsomkostninger, som var påført foreningen ved en byretssag, samt en efterfølgende anke til Landsretten. De to medlemmer af bestyrelsen havde på grund af tidspres anket byretssagen uden at indkalde til et formelt bestyrelsesmøde.

Bestyrelsesmedlemmerne fandtes at have tilvejebragt et rimeligt beslutningsgrundlag, idet advokaten dels havde vurderet chancen for at vinde for gode, dels havde vurderet den maksimale økonomiske risiko.

Højesteret fastslår i sin begrundelse til dommen, at en bestyrelse i en grundejerforening eller i andre foreninger, hvor arbejdet udføres på frivillig basis, som udgangspunkt kan gøres ansvarlig for dispositioner, som bestyrelsesmedlemmerne træffer. Har bestyrelsen disponeret ud fra et rimeligt beslutningsgrundlag, vil fejlskøn dog ikke være ansvarspådragende.

GD 2014/02 B

Bidrag til have/vedligeholdelsesfond pr. enhed og ikke efter fordelingstal.

Ejerforeningen kunne ikke med almindeligt flertal træffe beslutning om, at en forhøjelse af bidrag til foreningens vedligeholdelsesfond skulle ske pr. enhed og ikke efter fordelingstal. Da der ikke fandtes nogen aftale om en anden fordeling, fandt retten, at der måtte tages udgangspunkt i EJL§6, stk. 1, hvorefter fællesudgifter skal udredes af de enkelte ejere efter fordelingstal, og at en ændring heraf i hvert fald som udgangspunkt kræver enstemmighed, idet retsstillingen mellem parterne ikke må forskydes.

TBB 2014.111 Ø

Eksklusiv brugsret til loftsrums. Ejer af ejerlejlighed havde opnået varig brugsret til to loftsrums på fællesareal.

Ved købet af en ejerlejlighed blev erhververen af sælger stillet i udsigt, at der i handlen medfulgte eksklusiv brugsret til to loftsværelser, som ikke var inkluderet i ejerlejlighedens tinglyste areal. Ejerforeningen anmodede om, at den eksklusive råden over rummene skulle ophøre, hvilket blev nægtet af erhververen. Landsretten fandt det ikke godtgjort, at den nye ejer eller tidligere ejere havde erhvervet brugsret ved stiltiende aftale med ejerforeningen eller ved hævd. Uanset at rummene således udgjorde en del af fællesarealet, havde de imidlertid siden ejendommens udstyknings i ejerlejligheder været tilknyttet den pågældende ejerlejlighed på en sådan måde, at der var opnået en råderet, som ejerforeningen ikke kunne opsige, medmindre der forelå væsentligt ændrede forudsætninger for benyttelsen.

TBB 2014. 62 Ø

Dom over ny ejers hæftelse over for en lejers krav mod tidligere ejer. Ny ejer af ejerlejlighed hæftede for tilbagebetalingskrav fra lejer, der var fraflyttet ved overtagelsen.

Inden sin fraflytning havde en lejer indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet og efterfølgende ligeledes en sag, om udlejers opgørelse ved fraflytningen. Huslejenævnet traf afgørelser herom, der medførte et tilbagebetalingskrav fra lejen. Landsretten stadfæstede Boligrettens afgørelse, bl.a. med den begrundelse, at de fraflyttede lejere, som inden et år fra fraflytningen havde rejst krav mod udlejeren, ikke var forpligtet til at anlægge sag om samme spørgsmål for en ny erhverver af ejerlejligheden, som således har overtaget forpligtelsen jfr. bestemmelsen herom i LL § 7. Dommen er i øvrigt ikke et foreningsanliggende, men et spørgsmål om lejers rettigheder over for en ny ejer af en ejerlejlighed.

DEN ORGANISATORISKE DEL

Med flytningen til Grundejernes Hus i 2011 og vort påbegyndte samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark, var dette samtidig startskuddet til en fornyelse af vor forenings organisatoriske struktur med det mål at skabe en forening, der på bedste vis giver plads til bestyrelsens og sekretariatets arbejde i bestræbelserne på at skabe en forening, der som medlemmernes forening også er til optimal gavn for medlemmerne.

På delegeretmødet sidste år præsenterede vi udkastet til vor nye hjemmeside og de forventninger, vi havde til denne – forventninger om at hjemmesiden ud over at være generelt informativ også skulle kunne være til hjælp for vore medlemmer i det daglige arbejde med relevante oplysninger om retspraksis, lovforslag, høringsvar, liste over de mest anvendte ord/begreber og forklaring til disse, skemaer, vejledninger, cirkulærer, links til samarbejdspartnere m.v.

Herudover var det ønsket, at den nye hjemmeside også indeholdt oplysninger om foreningens arbejde såsom regnskaber, referater fra delegeretmøder, beretninger, skrevne artikler mv.

Det har været et stort arbejde, som har betydet, at vor nye hjemmeside i sin endelige udformning kunne "gå i luften" i begyndelsen af indeværende år.

Det strukturudvalg, som bestyrelsen nedsatte i 2011, har i det forløbne år arbejdet videre med tiltag til fornyelse for vores organisation under iagttagelse af et behov for et økonomisk bedre råderum for foreningen og den fremtidige personalemæssige situation.

Vort ønske om at holde et rimeligt og stabilt foreningskontingent sammenholdt med stigende driftsudgifter har som I senere vil få forelagt under regnskabsaflæggelsen - resulteret i et underskud i foreningen, der alt andet lige tærer på foreningens ressourcer, hvilket absolut ikke er tilfredsstillende.

Da foreningens sekretariatschef, Susanne Rendtorff, samtidig fratræder ved udgangen af juli d.å. for at nyde sin pensionisttilværelse, har det givet en række udfordringer for strukturudvalget.

Med udgangspunkt i den samarbejdsaftale vi i 2011 indgik med Ejendomsforeningen Danmark, og som har været vellykket og til stor hjælp for Ejerlejlighedernes Landsforening, var det derfor nærliggende at søge mulighed for yderligere at styrke det gode samarbejde.

Det er derfor, jeg med glæde kan meddele, at vi med virkning fra og med 1. august 2014 har indgået en aftale om en regulering af samarbejdet med Ejendomsforeningen Danmark.

Denne aftale, som absolut ikke betyder nogen form for indskrænkninger i de to organisationers selvstændighed i deres respektive bestyrelses beslutningskompetence, eller i at udøve de aktiviteter, som vore vedtægters givne rettigheder og pligter pålægger os at udføre, indebærer således, at Ejendomsforeningen Danmark er blevet antaget til at varetage sekretariatsbetjeningen i Ejerlejlighedernes Landsforening.

Dette betyder blandt andet, at Ejendomsforeningen Danmark fra og med 1. august 2014 ud over som hidtil at bistå os regnskabsmæssigt og med medlemsregistrering/opkrævninger fremover ligeledes indtræder i sekretariatsfunktionen, samt bistår med juridisk medlemsservice, afholdelse af kursusvirksomhed, kommunikationsopgaver, bladsamarbejde og drift af vor hjemmeside.

Herudover vil Ejendomsforeningen Danmark kunne være os behjælpelig med at udvikle vor forening og dens politik.

Dette løser således både det tomrum, der vil opstå efter Susannes fratræden, og giver os det økonomiske råderum, som har været nødvendigt, og som vil forankre Ejerlejlighedernes Landsforening med en fremtid, hvor der både økonomisk kan være stabilitet og samtidig give et grundlag for størst mulig indsats fra bestyrelsen og de personer i Ejendomsforeningen Danmark, der vil blive tilknyttet.

Det er selvfølgelig trist og med vemod vi må sige farvel til Susanne, som siden 1979 - altså i 35 år har været en meget vigtig brik i Ejerlejlighedernes Landsforening, som den sekretariatschef man aldrig ringede forgæves til, når man havde ejerlejlighedsspørgsmål, der trængte sig på for bestyrelser i ejerforeninger, administratorer, advokater, revisorer eller den/de forældre, der havde købt en ejerlejlighed, og derfor havde behov for hjælp.

Susanne's fratræden vil blive markeret ved en reception her i huset torsdag den 19. juni 2014.

Alligevel vil jeg gerne benytte lejligheden i denne beretning til at sige dig tak for din mangeårige og meget store indsats for vor forening, og for at vi har måttet høste af dit indgående kendskab til alt, hvad der knytter sig til ejerlejlighedsspørgsmål – både omkring de dertil hørende love og den løbende retspraksis på området, din faglighed, dit gode humør, din hjælpsomhed og ikke mindst som god ven.

Med en stor indsats fra vort mangeårige bestyrelsesmedlem, Peter Skov, er arbejdet med at udgive nye brochurer/foldere til glæde for vore medlemmer nu afsluttet. Brochurerne, der omhandler generalforsamling, bestyrelsesarbejde, budget og regnskab og fællesudgifter/omkostningsfordeling, er nu sendt til trykning.

I det forløbne år har vi planlagt kurser både her og i Jylland. En alt for beskeden tilmelding har dog medført aflysninger – dog er kurset i Jylland gennemført med stor tilmelding og succes.

Som tidligere opfordrer vi medlemmerne til at fremkomme med forslag til emner for kurser eller artikler.

Vi planlægger således, at der i det kommende foreningsår gennemføres 3 kurser og 3 gå-hjem-møder.

Bestyrelsen føler sig nu rustet til at tage hul på et nyt år i Ejerlejlighedernes Landsforening.

Slutteligt vil jeg bringe en stor tak til vor sekretariatsleder, Susanne Rendtorff, Ejendomsforeningen Danmark, og ikke mindst min bestyrelse for et godt og loyalt samarbejde i det forgangne år.

Herved overgiver jeg beretningen til delegeretforsamlingen.

Peter Laurrup

Formand