

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

Delegeretmøde den 19. april 2023

Formandens beretning

(Kun det talte ord gælder)

Endnu en gang hjertelig velkommen til dette års delegeretmøde i Ejerlejlighedernes Landsforening.

Da jeg i week-enden sad hjemme og skrev denne beretning havde jeg en klar fornemmelse om , at vinteren havde taget sine sidste krampetrækninger og at foråret nu er ved at få overtaget. Alt spirer frem og bøgen er sprunget ud med varslet om en skøn tid ligger foran os.

Et andet tegn på forårets komme er de mange generalforsamlinger i ejerforeningerne rundt omkring i landet – generalforsamlinger, der vedtægtsbestemt typisk skal gennemføres inden udgangen af maj måned.

Dette gælder også for Ejerlejlighedernes Landsforening, hvor delegeretmødet skal afholdes inden udgangen af april måned. En central del af disse årsmøder er beretningen, der altid tager udgangspunkt i et tilbageblik på det år, der er gået, samt sætter forventningerne til fremtiden.

De samfundsmæssige konsekvenser af Ruslands aggression og invasion i Ukraine med blandt andet inflation, energi- og forbrugerpriser samt stigende renter har også påvirket prisudviklingen for ejerlejligheder. Ifølge nye tal fra Finans Danmark er boligpriserne faldet i en sådan grad, at de nu er på niveau med 2020. Priserne var på sit højeste i midten af 2022, og siden da har der været et prisfald på

10,8 % for ejerlejligheder. Antallet af bolighandler er nu det laveste, der har været i Danmark siden første kvartal 2013 i Danmark. Men fat mod – som historien viser, skal det nok rette sig.

Hvor der imidlertid kan skimtes et fremskridt er salget af eldrevne biler og dermed behovet for etablering af ladestandere. Der mangler dog håndgribelige strategier bl.a. fra kommunerne, regionerne og Folketinget, især med støtte til etablering af ladestandere.

Bolig- og Planstyrelsen valgte dog i 2021 at give mulighed for at yde tilskud til etablering af ladestandere i fælles parkeringsanlæg tilhørende andelsboligforeninger og ejerforeninger. Med en begrænset ramme på 14,4 mio. kr. og en særdeles kort ansøgningsfrist var dette ikke optimalt for vore medlemmer.

I bestyrelsen har vi arbejdet intenst med at følge op på de ønsker, der på grund af den store efterspørgsel fra vores medlemmer om, hvilke muligheder der er for mest hensigtsmæssigt og billigst at etablere ladestandere. Derfor vil der blive indbudt til et gå-hjem-møde her i København tirsdag den 15. august 2023 og i Aarhus den 28. september 2023 – begge dage med start kl. 17.00 og en varighed på max. 2 timer. På mødet vil der være en juridisk gennemgang på ca. 1 time, efterfuldt af et mere praktisk oplæg fra en leverandør. Indbydelse dertil udsendes senere.

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 vores medlemmer mere viden om dette.

Dette skete ved møder i København og Aarhus i efteråret 2021. Covid-19 satte dog visse begrænsninger, selv om begge møder var overordentlig godt besøgt.

På gentagne opfordringer fra vores medlemmer, har vi valgt at gentage disse to gå-hjem-møder, hvor professor, landsdommer Claus Rhode med sin store faglige indsigt vil føre os igennem de vigtigste ændringer. Disse møder vil finde sted i Aarhus den 8. juni 2023 og i København den 19. juni 2023 – begge dage med start kl. 17.00 og en varighed på max. 2 timer. Indbydelse dertil udsendes senere.

På det driftsorienterede niveau skal vi bl.a. bruge vores faglige viden til at løse dagligt opståede problemstillinger i ejerforeningen. Vores juridiske rådgivning, som er en vigtig og gratis medlemsydelse, er meget anvendt og populær blandt vores medlemmer. Her rådgiver vores sekretariats særdeles kompetente jurister primært indenfor de regler, der regulerer ejerforeninger, men rådgiver også om lejelovgivningen og i begrænset omfang om byggelovgivningen, planlov og entrepriseret.

Jeg skal ikke undlade at bemærke at Ejerlejlighedernes Landsforening enten kan støtte eller bi intervenere i retssager der måtte have principiel værdi for vores medlemmer.

Således har vi senest fået henvendelse fra et medlem om støtte til en verserende sag, der har en særlig problematik som følge af, at ejerforeningen driver erhvervsmæssig virksomhed og er momsregistreret for denne. Bestyrelsen har dog vurderet at sagen ikke har principiel betydning for ejerforeninger og derfor afvist at involvere sig i sagen.

Det har altid været vigtigt at sammensætningen i bestyrelsen kan afspejle høj faglighed, viden og kompetence på et bredt område der kan favne ejerlejlighedsområdet.

Det var derfor også til stor glæde da statsautoriseret revisor Torben Vonsild indtrådte i bestyrelsen i 2012 og således i de efterfølgende 10 år har ydet et uvurderligt arbejde i bestyrelsen og for medlemmernes sag.

Det var derfor med smerte da vi modtog meddelelse om, at Torben efter et længere sygdomsforløb gik bort i oktober måned sidste år – kun 72 år gammel.

Torben vil blive savnet for sin store viden og indsigt, sin eftertænksomhed og velgennemtænkte indspark til bestyrelsen – og ikke mindst sit nærvær og gode venskab. Æret være Torbens minde.

I overensstemmelse med foreningens vedtægters § 9 kan bestyrelsen supplere sig selv for den resterende del af Torbens valgperiode.

For at fortsætte den høje standard af indsigt og kompetence i bestyrelsen, tillod vi os at rette henvendelse til advokat (H), Cand. Merc. (R) Tommy V. Christiansen, som til vores store glæde sagde ja til at indtræde i bestyrelsen.

Tommy V. Christiansen er ikke noget ubeskrevet kapitel i erhvervslivet, tværtimod.

Stiftede i 1988 Advokatfirmaet Tommy V. Christiansen, der ved hans udtræden 36 år senere beskæftigede 162 medarbejdere, heraf 66 jurister.

Tommy har som ekstern lektor ved Aarhus Universitet, Ålborg Universitetscenter i 30 år undervist på studierne HA, cand.oecon, cand. merc.aud., cand. merc.jur. og cand. Jur. Og lagt omkring 4.000 eksaminationer bag sig.

I sit bestyrelsesarbejde har Tommy i en længe årrække haft et betydeligt antal bestyrelsesposter, og blev i 2004 udnævnt af Børsen som én blandt de 10 mest magtfulde bestyrelsesmedlemmer i Danmark, baseret på antallet af bestyrelsesposter, herunder formandsposter samt virksomhedernes størrelse.

Tommy er i dag udtrådt af samtlige bestyrelser og har afviklet næsten alle aktiviteter, hvor det er med særlig glæde at Tommy vil være en del af EJL's bestyrelse.

I sit virke som skribent vil Tommy dog fortsætte med at udgive ugentlige artikler dels i Jyllands-Posten hver lørdag og dels på sin hjemmeside V.dk, der i dag omfatter mere end 1.300 artikler, hvor en del relaterer sig direkte til emnet om ejerlejligheder. Hjemmesiden kan gratis besøges, hvor der alene i år har været mere end 40.000 visninger.

Som forsamlingen kan se, har foreningen haft et travlt, godt og virksomt foreningsår, hvor samarbejdet med EjendomDanmark både administrativt og i sekretariatsfunktionen har været upåklageligt.

Jeg vil derfor gerne benytte lejligheden til at overbringe en stor tak til vor sekretariatsleder, Anne Nepper, samt de medarbejdere i EjendomDanmark, der på forskellig vis er tilknyttet foreningens administration.

Sluttelig vil jeg bringe en meget stor tak til min bestyrelse for jeres indsats og store 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