



Referat af ABF's ordinære landsmøde lørdag den 25. oktober 2014

Dagsorden for landsmødet:

- 1) Valg af dirigent og stemmetællere
- 2) Beretning for perioden siden seneste ordinære landsmøde v/ landsformand Hans Erik Lund
- 3) Forslag om fastsættelse af kontingent for 2015 - 2019: Forslaget fremsættes af ABF's hovedbestyrelse
- 4) Valg af ABF's formandskab:
 - a. Landsformand: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende landsformand Hans Erik Lund til genvalg.
 - b. To landsnæstformænd: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende landsnæstformænd Kirsten Holm og Erik Hegelund til genvalg.
- 5) Valg af revision
 - a. To interne revisorer: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende interne revisorer Anne Jørgensen og Kirsten M. Pedersen til genvalg.
 - b. To interne revisorsuppleanter: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende intern revisorsuppleant Jan Hansen til genvalg. Der skal vælges en suppleant mere.
 - c. Eksternt revisionsfirma: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende revisionsfirma GLB REVISION til genvalg.
- 6) Eventuelt

Landsformand Hans Erik Lund bød velkommen til ABF's ordinære landsmøde 2014 og gav ordet til Carsten Hansen, minister for by, bolig og landdistrikter.

Carsten Hansen takkede for invitationen og holdt åbningstalen med disse hovedpunkter:

Maksimalpriser

Venstre har meldt ud, at de ønsker at afskaffe maksimalprisen. Det er min grundlæggende holdning, at maksimalprisen skal bestå. Effekten af Venstres forslag vil være, at andelsboligformen undergraves og formentlig efter kort tid vil forsvinde helt.

Den naturlige konsekvens af økonomisk ligestilling af andelsboliger med ejerboliger må også være en skattemæssig ligestilling med betaling af ejendomsværdiskat. Det tror jeg ikke, mange andelshavere vil være interesserede i.

En fjernelse af maksimalpriserne vil gøre det sværere og dyrere for nye andelshavere at komme ind på boligmarkedet. Vi skal fastholde et varieret boligmarked, hvor andelsboligerne indgår som et reelt prisbilligt alternativ til ejerboligen.

Genskabelse af trygheden

Jeg har kæmpet for at genskabe trygheden på andelsboligmarkedet. Vi har gjort det obligatorisk for alle andelsboligforeninger at udfylde et skema med nøgleoplysninger, så køberne af en andelsbolig kan få et overblik over økonomien i foreningen. Vi er stadig i opstartsfasen, og selvfølgelig er der ting, der skal justeres. Men med under et år på bagen er det min klare opfattelse, at vi er på rette vej.

Stiftelser

Jeg fremsætter i næste uge et lovforslag, der vil få stor betydning for nye andelsboligforeninger. Det er vigtigt, at vi kommer de problemer, vi har set med dårlig økonomi i foreningerne, til livs. Derfor skærper jeg med de nye regler kravene til stiftelser af foreninger.

Jeg vil for det første sikre mig, at der er nok lejere, der ønsker at gå med i foreningen fra start af. Med mit forslag skal der være minimum 60 % af lejerne, der tilslutter sig stiftelsen i stedet for de nuværende 1/3.

For det andet skal der være nye krav til udarbejdelse af budgetter forud for stiftelsen. Kravene giver de lejere, der overvejer at overtage en ejendom på andelsbasis, bedre mulighed for at gennemskue økonomiske risici.

AD 1. VALG AF DIRIGENT OG STEMMETÆLLERE

Hans Erik Lund foreslog på vegne af hovedbestyrelsen ABF's advokat Birgitte Grubbe som dirigent.

Birgitte Grubbe blev med applaus valgt som dirigent.

Birgitte Grubbe takkede for valget og konstaterede, at landsmødet var lovligt indvarslet, da det ifølge vedtægternes § 8, stk. 1 og 2 skal indkaldes med otte ugers varsel, ligesom datoen for landsmødet skal annonceres overfor medlemmerne senest 1. maj i landsmødeåret.

Datoen for landsmødet er første gang offentliggjort i ABFnyt nr. 1, februar 2014 og anden gang i ABFnyt nr. 2, maj 2014. Derudover har landsmødet været annonceret på ABF's hjemmeside.

Birgitte Grubbe konstaterede, at dagsordenen og de fremsatte forslag er udsendt rettidigt, idet forslag ifølge vedtægternes § 10, stk. 1 skal udsendes til medlemmerne senest fire uger før landsmødet, hvilket de blev den 25. september 2014.

Der var 149 stemmer til stede. Derudover var der afgivet 10 fuldmagter til forretningsudvalget.

Birgitte Grubbe foreslog disse 8 personer som stemmetællere:

Hanne C. Buchardt	A/B Bakketoppen
Jørgen Carl Petersen	A/B Slettebjerg I
Gunhild Ferslev	A/B Alnor
Niels Sørensen	A/B Egøgård
Susan Rehfeldt	A/B Dyrkobbegård Allé, afdeling II
Inger Mølgaard Pedersen	A/B Klitbo IX
Nina Dalby	A/B Webersvej 54-88
Rolf Wallerstein	A/B Refnæsgaard I

De foreslåede stemmetællere blev valgt med applaus.

AD 2. BERETNING FOR PERIODEN SIDEN SENESTE ORDINÆRE LANDSMØDE

Hans Erik Lund aflagde mundtlig beretning for perioden 2010 – 2014 med disse hovedpunkter:

Tryghed

Det har været et begivenhedsrigt år. Aldrig før har presse og politikere har så meget fokus på vores boligform.

Der er blevet skabt usikkerhed omkring, hvorvidt det er en god idé at købe en andelsbolig, og genskabelsen af trygheden omkring andelsboligen har været en af de største udfordringer i landsmødeperioden. ABF har derfor støttet regeringens forslag til indførelse af øget oplysningspligt over for sælgeren og indførelse af nøgleoplysningskemaer. Forslaget har været et vigtigt skridt i retningen af mere gennemsigthed.

Der vil sikkert være bestyrelser, der finder arbejdet med de nye regler for store. Til dem vil jeg sige, at det er min målsætning for den nye landsmødeperiode, at ABF i endnu højere grad kan gå ind og hjælpe den enkelte bestyrelse med at løse nogle af de opgaver, som en bestyrelse skal varetage.

Stiftelser

Gælden i de private andelsboligforeninger udgør på landsplan ca. 45 % af den offentlige ejendomsvurdering. Men i foreninger stiftet i 2005 og årene derefter er der i gennemsnit en noget større gældsandel. Vi har derfor haft vores fokus på de foreninger, der ikke har en sund økonomi.

En del af problemerne har sin årsag helt tilbage til stiftelsestidspunktet. Vi har derfor hilst regeringens forslag til stramninger i forbindelse med stiftelser af nye foreninger velkommen. Men regler gør det ikke alene – ABF har i landsmødeperioden udgivet en række pjecer, der fortæller om risici og giver gode råd i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening.

Konkurser

Nogle enkelte andelsboligforeninger har desværre måttet kaste håndklædet i ringen. ABF mener, at hvis en forening står i den situation, at der ikke er udsigt til at få rettet økonomien op, bør foreningen kunne begære sig konkurs for at undgå yderligere gældssætning.

Domstolene har indtil videre afvist konkursbegæring, og penge- og kreditinstitutionerne har gjort alt for at forhindre en konkurs hos de berørte foreninger. Det har betydet, at nogle foreninger er endt i en helt urimelig situation. Vi følger derfor udviklingen tæt og forventer at spørgsmålet, om en andelsboligforening kan begære sig konkurs, i sidste ende lander i Højesteret. Jeg vil opfordre kreditinstitutterne til at medvirke aktivt til at finde en løsning for de foreninger, der er ramt.

Renteswap

Renteswap-produktet blev lanceret på et tidspunkt, hvor kun de færreste var klar over hvilke risici, der var forbundet med en renteswapaftale. Jeg finder det dybt kritisabelt, at man kan udbyde finansieringsprodukter, som kun de færreste forstår, og som selv udbyderne ikke kunne forklare konsekvenserne af. Det vil klæde kreditinstitutterne at være mere imødekommende over for de foreninger, der ønsker en ophævelse, så vi kunne være fri for sager i ankenævn og ved domstolene.

Bidragssatser

De stigninger vi har set i bidragssatserne til kreditinstitutterne ligger klart ud over, hvad jeg finder rimeligt. Når stigningerne ofte kommer med ganske få måneders varsel, så viser det manglende respekt for

de demokratiske processer i en andelsboligforening., hvor budgetter og boligafgift bliver vedtaget på en generalforsamling. Jeg savner konkurrence på dette område. Det virker som om, at blot fordi mange foreninger ikke fra den ene dag til den anden kan skifte realkreditinstitut, så tillader man sig hvad som helst omkring bidragssatserne. Jeg vil rejse problemet med den manglende konkurrence over for folketingets partier.

Maksimalpriser

Jeg vil gerne melde klart ud, at ABF støtter ikke en ophævelse af maksimalprisbestemmelsen. En ophævelse vil få store konsekvenser i form af nye beskatninger og fjernelse af lejernes forkøbsret til at erhverve en ejendom på andelsbasis. Desuden vil priserne på andelsboliger stige i de store byer og gøre det vanskeligt for lav- og mellemindkomstgrupper at købe en andelsbolig.

Boligyldelsestilskud

I 2008 blev boligydelsestilskuddet til pensionister i andelsboliger på 40 % fjernet og erstattet af et lån. Hovedformålet var at finde offentlige besparelser. Men hvordan kan det være en besparelse, hvis en pensionist, der i dag bor som lejer, fravælger at blive andelshaver og i stedet forbliver lejer med det fulde tilskud. Jeg kan love, at ABF ikke stopper kampen, før vi får genoprettet boligydelsen til pensionister i andelsboliger.

Boligjob-ordningen

Boligjob-ordningens tilskud bliver givet som et skattefradrag i borgerens indkomst. Derfor er det kun den enkelte andelshaver og ikke hele andelsboligforeningen, der kan anvende ordningen. ABF vil i stedet have en boligjob-ordning, der er et decideret tilskud, så den også kan bruges af andelsboligforeningen. I forbindelse med finanslovsforhandlingerne gør vi igen et forsøg på at få oprettet en tilskudsordning, f.eks. målrettede energirenoveringer.

Jeg vil dog gerne kvittere for regeringens varslede forslag om øget støtte til andelsboligforeninger, der under byfornyelseslovens regler ønsker at renovere.

Organisatorisk

Siden seneste landsmøde er vi blevet godt 3.000 andelshaver flere i ABF, og vi er i dag tæt på 100.000 andelshavere. Vi repræsenterer derfor omkring halvdelen af landets andelshaver. Men vi skal være endnu flere og få endnu mere politisk indflydelse.

Derfor skal vi spørge os selv om, hvordan vi kan gøre det endnu bedre – hvordan vi kan levere mere service til medlemsforeningerne og få flere til at deltage i den politiske debat om ABF's holdninger.

Jeg har i den udsendte messeavis gjort rede for mine visioner for et kommende ABF. Jeg vil gerne give foreningerne mere service og hjælpe bestyrelserne med konkrete opgaver. Jeg vil også gerne i den kommende tid drøfte med jer, om vi kan finde andre måder at diskutere politik på end et landsmøde hver fjerde år.

Værdier

Jeg har talt meget om økonomi og jura. Men vi skal ikke glemme, at det at bo i andelsbolig i høj grad også handler om værdier. Det er vigtigt, at hver forening finder sine egne værdier og fortæller om verden, hvilken form for fællesskab man kan forvente at finde i netop denne forening.

I dag er det 40 år siden, at ABF blev stiftet. Jeg synes, at vi har udviklet os såvel politisk som organisatorisk med et velfungerende sekretariat og en række lokale kredse landet over. Inden jeg overlader beretningen til landsmødet, vil jeg gerne takke hovedbestyrelsen, kredsbestyrelserne og alle ansatte i sekretariatet for en god indsats i den forgangne landsmødeperiode.

Birgitte Grubbe spurgte herefter, om der var kommentarer eller spørgsmål til beretningen.

Poul Larsen, A/B Vesterbro, fortalte, at andelsboligforeninger, der har lån, som oprindeligt er optaget med tilskud til renten, er i den gunstige situation, at realkreditinstitutterne ikke kan hæve bidragssatsen. Han advarede om, at hvis foreningen skifter til et andet lån, risikerer man derimod, at bidragssatsen senere bliver sat op.

Poul Larsen mente desuden at en andelsboligforening ved at optage lån kunne holde maksimalprisen nede.

Hans Erik Lund takkede for indlægget og gjorde opmærksom på muligheden for at en andelsboligforening på deres generalforsamling – uden optagelse af lån – kunne beslutte et loft for priserne på andele.

Jan Saltoft Andersen, A/B Milebuen, fortalte, at han har familie, der har ledt efter andelsbolig, og at han har oplevet, at vurderingsmændene sætter deres vurderinger af forbedringer temmelig højt. Jan Saltoft Andersen opfordrede ABF til at lave materiale, der vejledte vurderingsmændene i at lave vurderinger, der er rimelige for både køber og sælger.

Jan Saltoft Andersen opfordrede desuden ABF til at sikre, at der er tilstrækkeligt med information tilgængeligt om andelsboligerne på selvsalg.dk, så man ikke føler sig presset til at købe en umiddelbart attraktiv andelsbolig uden at have fået udleveret alt materiale.

Jan Saltoft Andersen hilste nøgleoplysningsskemaet velkommen. Men han frygtede, at de vigtige oplysninger i skemaet drukner i alt det andet salgsmateriale, man får udleveret i forbindelse med køb af andelsbolig.

Hans Erik Lund svarede, at ansvaret for vurderingen af forbedringer ligger hos bestyrelsen. Han fortalte, at ABF holder kurser om dette emne, og at ABF har mulighed for at henvise til en vurderingsmand. Hans Erik Lund fortalte, at han efter at have hørt Jan Saltoft Andersens indlæg ville sørge for, at der blev gjort endnu mere ud af dette område i den kommende periode.

Hans Erik Lund var glad for at Jan Saltoft Andersen hilste nøgleoplysningsskemaet velkommen, og gav ham ret i, at der var plads til forbedringer af den stadig meget nye ordning.

Niels-Jørgen Schelde, A/B Schneeklothsgården, takkede for beretningen, men savnede at høre om det forslag om en nøgletalsanalyse, som blev vedtaget på landsmødet i 2010.

Niels-Jørgen Schelde redegjorde herefter selv for arbejdet med analysen:

Der var efter landsmødet i 2010 blevet nedsat en arbejdsgruppe, som arbejdede med analysen. Desværre var spørgematerialet blevet så detaljeret, at næsten ingen foreninger havde svaret på det. Herefter havde Kreds København vedtaget, at lave sin egen mere enkle analyse. Resultatet af analysen i København bekræftede den oprindelige antagelse om, at der er meget stor forskel på foreningernes udgifter pr. andel til bl.a. administration og forsikring.

Niels-Jørgen Schelde opfordrede deltagerne på landsmødet til løbende at efterse udgifterne i deres foreninger.

Hans Erik Lund svarede, at et problem med nøgletalsanalysen var, at udgiftsposterne hos foreningerne ofte ikke var sammenlignelige. Forskellige foreninger betaler for forskellige ydelser, og udgifterne kan derfor ikke umiddelbart sammenlignes. Han mente derfor, at en stor samlet analyse ikke var brugbar. Han opfordrede i stedet til, at foreninger, der minder om hinanden, går sammen for at udveksle erfaringer om udgifter.

Erhard G. Rasmussen, A/B Bauneparken, fortalte, at hans andelsboligforening havde modtaget et brev fra deres bank om, at foreningens bidrag ville stige med kort varsel. Han havde henvendt sig til banken, og havde fået udsat stigningen. Han mindede om, at det kan betale sig ikke at være for autoritetstro overfor bl.a. bankerne.

Hans Erik Lund takkede for indlægget og ønskede A/B Bauneparken tillykke med, at de havde en god og aktiv formand.

Birgitte Grubbe konstaterede, at der ikke var flere, som ønskede ordet.

Beretningen blev godkendt med applaus.

AD 3. FORSLAG OM FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT FOR 2015 - 2019: FORSLAGET FREMSÆTTES AF ABF'S HOVEDBESTYRELSE

Kontingentet foreslås hævet med kr. 2,00 pr. andel for hvert af budgetårene 2015-16, 2016-17, 2017-18 og 2018-19 svarende til en årlig stigning på omkring 1,05 %.

Det årlige basiskontingent vil herefter pr. andel udgøre kr. 190,00 i 2015-16, kr. 192,00 i 2016-17, kr. 194,00 i 2017-18 og kr. 196,00 i 2018-19.

Den nuværende kontingentgraduering fastholdes således, at der betales fuldt kontingent til og med 50 andele, 75 % af basiskontingentet for de følgende 25 andele til og med 75 andele, og at der ikke betales for eventuelt yderligere antal andele i foreningen.

Kirsten Holm fremlagde forslaget og bemærkede, at den årlige stigning var væsentlig mindre end den pris- og lønstigningen, som kommuner og staten opererer med.

Birgitte Grubbe konstaterede, at der ikke var kommentarer eller spørgsmål til forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

AD 4. VALG TIL FORMANDSKAB

a) Valg af landsformand

Birgitte Grubbe oplyste, at der ikke var indkommet modkandidater til posten som landsformand. Hovedbestyrelse indstillede Hans Erik Lund, A/B Houlkær II, som landsformand for ABF.

Hans Erik Lund blev med applaus genvalgt som landsformand for ABF for fire år.

Hans Erik Lund takkede for valget.

b) Valg af to næstformænd

Birgitte Grubbe oplyste, at der ikke var indkommet modkandidater til de to poster som næstformænd. Hovedbestyrelsen indstillede nuværende næstformænd Kirsten Holm, A/B Næstvedgade 26-28, og Erik Hegelund, A/B Lille Fryd, til genvalg for ABF.

Kirsten Holm og Erik Hegelund blev med applaus genvalgt som næstformænd for ABF for fire år.

Kirsten Holm og Erik Hegelund takkede for valget.

AD 5. VALG AF REVISION

a) Valg af to interne revisorer

Birgitte Grubbe fortalte, at Anne Jørgensen og Kirsten M. Pedersen begge modtog genvalg.

De to kandidater blev med applaus genvalgt som interne revisorer.

b) Valg af to interne revisorsuppleanter

Birgitte Grubbe fortalte, at Jan Hansen modtog genvalg. Ingen stillede op til den anden post som revisorsuppleant.

Jan Hansen blev med applaus genvalgt som intern revisorsuppleant.

c) Valg af revision

Birgitte Grubbe oplyste, at nuværende revisionsfirma GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S modtog genvalg som revisionsfirma for ABF.

Birgitte Grubbe konstaterede, at revisionsfirmaet GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S var genvalgt som revisionsfirma for ABF.

AD 6. EVENTUELT

Birgitte Grubbe konstaterede, at ingen ønskede ordet.

Hans Erik Lund takkede for et godt landsmøde og ønskede en god dag for alle på andelsboligmessen.


Birgitte Grubbe hævede mødet klokken 11.55.

Som dirigent:



Advokat Birgitte Grubbe

Som referent:



Troels Halgreen

Tilstedeværende hovedbestyrelsesmedlemmer på landsmødet:



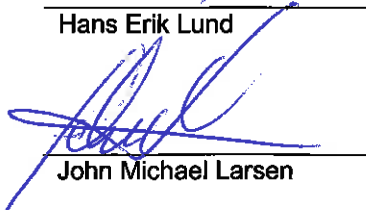
Hans Erik Lund



Erik Hegelund



Kirsten Holm



John Michael Larsen



Axel Lunddahl



Sven Møller Jensen



Claus Rasmussen




Leif Thorsen

Kurt Hartvigsen



Agnethe Bøtter-Jensen

Per Lindegaard Jensen



Birgit Willemoes



Henrik Munk Truesen

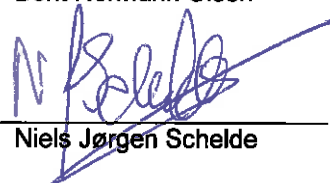
Bent Normann Olsen



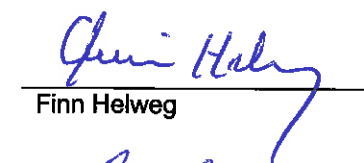
René Christiansen



Kirsten Petersen



Niels Jørgen Schelde



Finn Helweg

Leif Søndergaard

Ole Chickering



Lisa Lassen