



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Thomas Mikkelsen

Huslejenævnet
Vejle Kommune
Skolegade 1
7100 Vejle

Att.: Sussi Lundgreen

Sendt pr. e-mail SUSSEL@vejle.dk

Den:
18. april 2017

J.nr.:
121323

Skr.:
Heidi Mau
Dir. tlf. 87 41 56 04
hm@kapas.dk

Vedr.: Deres j.nr. 03.09.00-G01-86-16 - Gammelhavn I, II og III, Vejle

Som advokat for udlejer, Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, er jeg blevet anmodet om bistand i ovennævnte sag og skal under henvisning hertil kommentere brev af 30. marts 2017 fra advokat Camilla Ernst, og sagen i øvrigt, således:

Påstand:

Afvisning, subsidiært frifindelse.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres følgende anbringender gældende:

1. Manglende hjemmel:

Da lejeforhøjelsen af 19/9 2014 pr. 1/1 2015 er frafaldet af udlejer og denne alene har varslet lejeforhøjelse som følge af skatter og afgifter, har beboerrepræsentationen ingen hjemmel til på lejernes vegne at indbringe en sag, der omfatter andet og mere end det som lejerne udtrykkeligt har givet fuldmagt til, som følge af at beboerrepræsentationen ikke har hjemmel til at indbringe sager efter BRL § 15.

Ordlyden i fuldmagten fra samtlige lejere er utvivlsomt formuleret af beboerrepræsentant Steen Hvillum selv, da fuldmagtens indhold er enslydende for alle. Den bemyndiger beboerrepræsentationen til at klage "over omkostningsbestemt leje" for den enkelte lejers lejlighed. Det vil sige lejens størrelse og sammensætning, idet der herved særligt skal lægges afgørende vægt på, at seneste varsling af lejens størrelse er godkendt af samtlige lejere, og derfor ikke indbragt for huslejenævnet.

Det kan kun være den gældende leje, der blev varslet i 2009, som der gives fuldmagt til at prøve, idet der er varslet en ny lejeforhøjelse i 2014 til ikrafttrædelse 1/1 2015, der blev frafaldet som følge af uenighed imellem udlejer og beboerrepræsentanter om tidligere indgåede aftaler m.v. Da den aktuelle omkostningsbestemte leje for samtlige lejemål, således hviler på den seneste varsling fra 2009, er det således denne der er givet mandat til prøvelse af.

Der foreligger således ikke en aktuel ny varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse, som udløser en kompetence for beboerrepræsentationen til at anvende BRL § 8, stk. 3.

Da det klart fremgår af lovteksten og dennes placering i varslingsafsnittet i BRL kapitel II, samt ligeledes udtrykkeligt af teori og forarbejder, at § 8, stk. 3, **kun** kan anvendes i forbindelse med en ny varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse, må sagen derfor afvises for så vidt angår de indhentede tilbud til brug for anvendelse af § 8, stk. 3.

2. Anvendelse af BRL § 8, stk. 3:

Til brug for mødet med beboerrepræsentationen forud for varslingen udarbejdede udlejer den beskrivelse og beregning af udgiften til vicevært, gårdmand og renholdelse, som *lejernes advokat* fremsendte til huslejenævnet som bilag 3. Dette bilag viste, at udgiften til disse poster – i 2014 – på grundlag af en timepris på kr. 300,00 udgjorde kr. 853.320,00. Da størrelsen af timeprisen blev anfægtet, fremsendte udlejer til huslejenævnet efter sagens indbringelse derfor tilsvarende beregning, som bilag 4, med 2 væsentlige forskelle, nemlig at beløbet på kr. 725.000,00 til udgiften dels var i 2009, som var den seneste varsling, og dels på grundlag af en timepris på kr. 200,00 i stedet for. En sådan timepris blev godkendt af Vestre Landsret tilbage i 2001 i U 2003.1603 V på baggrund af en af toldvæsenet oplyst timepris på kr. 240,00 for eget arbejde.

Fremsendelse af bilag 4 for 2009 på kr. 725.000,00 var naturligvis fremkaldt af uenigheden om, hvorvidt udgiften skulle bedømmes på den seneste varslede omkostningsbestemte leje i 2009, eller på de aktuelle priser i 2014.

Det fremgår klart af teksten i de af beboerrepræsentationen indhentede tilbud fra Anders Andersen Rengøring og Kristian Pedersen Ejendomsservice ApS, at beboerrepræsentationen har bedt disse 2 tilbudsgivere om at udarbejde en kontrakt med Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S som part, til underskrift af en bindende aftale.

Herefter bruges materialet til at argumentere for, at de i lejen 2009 indeholdte udgifter til vicevært, gårdmand og renholdelse, er forhøjet. Dette er ikke korrekt, idet der er forskel på indhold og omfang af ydelser, og de indhentede tilbud indeholder en serviceforringelse, og dermed en discountudgave af niveauet og omfanget af de aktuelle ydelser, hvilket er et ikke tilladt misbrug af reglen i BRL § 8, stk. 3.

Såfremt sagen ikke kan afvises, gøres det gældende, at det udtrykkeligt fremgår af BRL § 8, stk. 3, og forarbejderne hertil, at denne bestemmelse dels kun kan indbringes af beboerrepræsentationen og ikke af de individuelle lejere, og dels at denne bestemmelse kun kan anvendes i forbindelse med varsling af en ny omkostningsbestemt leje, hvorved beboerrepræsentationen i sådanne tilfælde kan kræve, at en udlejer skal antage et indhentet tilbud på en lavere udgift til "renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af vand- og varmeregnskaber."

Der er derfor heller ikke hjemmel til, som sket i nærværende sag, at lejerne eller beboerrepræsentationen kan anvende bestemmelsen i en situation som den foreliggende, hvor der ikke er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse. Hertil kommer, at det indhentede tilbud ikke indeholder samtlige ydelser, som aktuelt er indeholdt i udgiften, og er et ensidigt indhentet tilbud på en mindre omfattende og ringere ydelse.

Herudover skal jeg henvise til de skriftlige indlæg fra min klients side, herunder beskrivelsen af ydelserne og omfanget af arbejdet for vicevært, gårdmand og renholdelse i 2009 på grundlag af en timepris på kr. 200,00 pr. time og efter et erfaringsmæssigt skønnet tidsforbrug.

Sammenholdes dette med den tilsvarende specifikation i bilag 3, hvor der i 2014 er forudsat en timepris på kr. 300,00 pr. time, viser dette således klart en prisstigning til det aktuelle niveau på ca. kr. 125.000,00.

Da beboerrepræsentationen ikke har kompetence til at anvende fremgangsmåden i BRL § 8, stk. 3, skal det indhentede materiale heller ikke tillægges nogen værdi i nærværende sag, idet der er tale om bevidst manipulation med misbrug af reglen i BRL § 8, stk. 3, hvilket naturligvis ikke bør finde sted.

Konsekvensen af denne manipulation med beløb og tidspunkter bliver således, hvis de af beboerrepræsentationen indhentede priser anvendes, at min klient med tilbagevirkende kraft bliver afskåret fra at kunne indrette sin bogføring og dermed dokumentation for de løbende udgifter i 2010 – 2014.

3. Indbragte sager fra lejerne efter BRL § 15:

Som bekendt er en udlejer ikke forpligtet til at nedsætte den omkostningsbestemte leje løbende, fordi der i enkelte år måtte forekomme billigere budgetudgifter på nogle af posterne i budgettet, jfr. U 2001.415 H.

I den foreliggende situation blev varslingen af omkostningsbestemt leje i 2015 frafaldet, og i stedet for blev der alene varslet stigninger i skatter og afgifter, hvilket beboerrepræsentationen har kompetence til at indbringe en sag om, men ikke en kompetence til at indbringe en sag efter BRL § 15 uden særlig fuldmagt fra lejerne. Der er således ikke hjemmel til at beboerrepræsentationen, når der ikke er varslet omkostningsbestemt leje, kan anvende bestemmelsen i

BRL § 8, stk. 3 for at fremtvinge en nedsættelse af udgiften til vicevært og renholdelse. Anvendelsen af denne bestemmelse kan således ikke ske i den foreliggende situation, hvor det er lejeren, der har kompetence til at indbringe sagen, og hvor der heller ikke er varslet stigninger i den omkostningsbestemte leje.

Det bemærkes indledningsvis, at udgiften til *viceværten* ikke fremgår af lovteksten i § 8, stk. 3, men alene udgiften til *renholdelse*.

Hvis dette måtte ske efter et skøn udøvet af huslejenævnet, vil der således ske en nedsættelse med tilbagevirkende kraft i en situation, hvor den seneste varsling for 2009 blev godkendt af samtlige lejere, idet ikke en eneste gjorde indsigelse imod den og derfor ikke skete nogen indbringelse for huslejenævnet heraf.

Det skal i den forbindelse præciseres, at der ved den sidste varsling i 2009 ikke var valgt nogen beboerrepræsentation i ejendommen.

Til bemærkningerne om størrelsen af udgifterne til vicevært og renholdelse skal jeg, udover de allerede fremsendte, præcisere følgende:

Som det fremgår af budgettet fra 2009, var udgiften til gårdmand, vicevært og trappevask m.v. kr. 709.988,00 for 136 lejemål, hvoraf de 29 var erhvervslejemål og efter reduktion herfor med boligprocenten 79,72% var udgiften således for de 107 beboelseslejemål kun kr. 566.002,00.

Huslejenævnet havde i 2009 et normtal på kr. 3.850,00 pr. lejlighed, hvilket for 107 lejemål svarer til kr. 411.950,00, hvilket var den udgift der udokumenteret blev godkendt, og herunder for eget arbejde og udgift til lønninger.

Forskellen udgør således i nærværende sag alene kr. 154.052,00, eller kr. 1.439,00 pr. lejlighed i en ejendom, hvor der indholds- og omfangsmæssigt leveres ydelser til denne post i en professionel kvalitet i et højere niveau end gennemsnittet. – Dette svarer til kr. 5.289,00 pr. lejlighed.

Som bekendt har retspraksis også tidligere godkendt dokumenterede udgifter til vicevært og renholdelse, der ligger væsentligt over normtallene, herunder i T:BB 2002.365 Ø, og tilsvarende i T:BB 1999.257 V, ligesom der i T:BB 2007.743 Ø præciseres, at uanset at udgiften til vicevært og renholdelse overstiger normtallet, skal udgiften til fjernelse af graffiti ikke medtages under normtallet til vicevært, men tillægges som en særskilt driftsomkostning. Resultatet bliver naturligvis det samme, selvom det er indeholdt i posten, vicevært og renholdelse.

I T:BB 2002.36 Ø godkendte landsretten kr. 4.564,00 pr. lejlighed i 1998, og i T:BB 2006.391 V godkendte Vestre Landsret pr. 1/5 2002 en udgift til vicevært

på kr. 3.125,00 årligt, efter at huslejenævnet havde nedsat beløbet til det dagældende normtal på kr. 1.380,00.

Der er således en klar linje i retspraksis, der generelt godkender udgiftsbeløb langt over normtallet, når der anvendes fremmed bistand, lønninger til ansatte m.v., idet normtallene generelt kun fastholdes som maksimumsbeløb, hvor der er tale om eget arbejde.

4. Dokumentation:

Som der er redegjort for tidligere, var udgiften i 2009 til vicevært, gårdmand og renholdelse beregnet på grundlag af udlejers samlede udgift til disse ydelser, fordelt på 16 ejendomme med ca. 400 lejemål, varetaget af 11 ansatte. Dette indeholder udover løbende lønudgifter til ansatte, driftsudgifter til 8 biler, 5 fejmaskiner, græsslåmaskiner, trailerlift, og herudover eksterne udgifter til de særlige ydelser, som ikke blev eller kunne udføres af de ansatte, samt driftsudgifter til strøsalt, rengøringsmidler, værktøj m.v.

Disse udgifter kan som følge af at arbejdet udføres af egne ansatte ikke bogføres og fordeles specifikt på udlejers 16 ejendomme, da dette er en umulighed rent bogføringsteknisk, men må fordeles på et andet grundlag.

Dette andet grundlag kan således kun være en skønsmæssig fordeling, dels efter timer, dels efter de særlige forskelle der er på de enkelte ejendommers behov og dels de skønsmæssige korrektioner, som følger af ejendommenes forskelle.

I konsekvens heraf er det *fysisk og faktisk umuligt nu at fremlægge dokumentation for udgifterne* til vicevært og renholdelse m.v. for hver enkelt af disse ejendomme.

Udgangspunktet må derfor tages i normtallet på kr. 3.850,00 pr. lejlighed for 2009, som hidtil har været udlejernes arbejdsgrundlag i Vejle, og som derfor også indgår i en skønsmæssig fordeling af de samlede udgifter til de 16 ejendomme. Hertil skal så for hver enkelt ejendom lægges de særlige ydelser, som medfører et større tidsforbrug på den enkelte ejendom.

Heroverfor står det af lejerne indhentede tilbud, der er misvisende, dels fordi dette er ensidigt indhentet og sandsynligvis indhentet hos den udbyder, som er kendt for at være billigst, og dels fordi at det indhentede tilbud heller ikke indeholder samtlige de ydelser, som er indeholdt i udgiften på budgetposten i Gammelhavn I – III.

Lejerne, eller rettere beboerrepræsentationen, vil således sammenligne æbler og pærer, og forsøge at opnå nedsættelse med tilbagevirkende kraft, i en situation hvor udlejer som følge af at den seneste budgetleje på baggrund af udgifterne i 2009 pr. 1/1 2010 blev godkendt af samtlige lejere. Disse har herefter forholdt

sig passiv overfor lejens størrelse, hvorfor den hidtidige administration og bogføring af udgifterne til vicevært og renholdelse er blevet fortsat på uændret grundlag. Som følge heraf er min klient afskåret fra at producere en egentlig dokumentation fordelt på de 16 ejendomme, som vil være nødvendige for at kunne kontrollere den faktisk afholdte udgift. Endvidere vil min klient være afskåret fra at omlægge bogføringen, da der ikke har været behov for ændring af principperne siden 2009.

Det næstbedste har herefter været, at fremsende de som bilag 3 og 4 indsendte specificerede beregninger af ydelserne og skønnet timeforbrug på de omhandlede ydelser. Dette viser en udgiftsstigning fra 2009 fra kr. 709.988,00 til kr. 853.320,00 i 2017, – alt efter størrelsen af den timeløn for eget arbejde der kan lægges til grund. Såfremt min klient skulle fremlægge regnskabsdokumentation, eller bilagsdokumentation i det omfang bilagene fortsat eksisterer, vil disse stadigvæk være samlet for ovennævnte 16 ejendomme, hvorfor fremlæggelse af en egentlig bilagsdokumentation ud fra dels ejendomsregnskaberne mere end 5 år tilbage og bilagsmateriale for de efterfølgende år ikke vil tjene noget formål at fremsende.

Såfremt huslejenævnet imidlertid måtte rejse krav om fremlæggelse af det samlede regnskabsmateriale, i det omfang det forefindes, vil et sådant krav naturligvis blive opfyldt, idet bemærkes at fremskaffelse heraf vil tage længere tid.

Et egentlig bevis kan således kun føres ved gennemførelse af et syn og skøn, hvilket ikke kan ske ved huslejenævnet, men kun ved domstolene, og derfor bliver det af beboerrepræsentationen fremlagte tilbud dermed tillagt en helt anden og større værdi, end det det berettiger til, og derved et falsk lod i vægtskålen.

5. Passivitet:

Måtte huslejenævnet mod forventning anse beboerrepræsentationen for at have kompetence til at indbringe en sag efter BRL § 15, og måtte huslejenævnet ligeledes mod forventning nå frem til, at beboerrepræsentationen, som sket, i realiteten kan anvende BRL § 8, stk. 3 uden at der foreligger en ny varslet omkostningsbestemt stigning, gøres det gældende, at der i denne situation er udvist en så langvarig og fast passivitet, at tilbagebetaling bør afskæres som følge heraf, således at en nedsættelse af udgiften til vicevært og renholdelse alene sker med virkning for fremtiden.

Herved vil udlejer ikke lide det tab, som denne har været afskåret fra at imødegå ved at gennemføre en årlig omkostningsbestemt lejevarsling.

Denne passivitet medfører således, at udlejer med tilbagevirkende kraft er afskåret fra at fremlægge en dokumentation for noget, som ingen typisk længere er i besiddelse af, da hverken de almindelige forældelsesregler eller forældelsesreglerne i bogføringsloven pålægger bogføringspligt i at opbevare gamle bi-

lag. Den således udviste passivitet får derved dobbelt betydning i nærværende situation og derfor fører til stærkt stødende resultater.

Såfremt huslejenævnet måtte finde grundlag for at foretage en skønsmæssig nedsættelse af budgetposten, bør denne derfor være en detaljeret og selvstændig prøvelse af den opregnede specifikation i bilag 3 og rimeligvis med en korrektion af timelønnen til ca. kr. 250,00 pr. time, som følge af stigningen i timeprisen fra 2001 til 2010, og uden hensyn til det ensidigt indhentedede tilbud, dels fordi at § 8, stk. 3 ikke kan anvendes og dels fordi at dette ikke omfatter samtlige de ydelser, som indgår i lejen netop i ejendommen Gammelhavn I – III.

6. Retspraksis:

Jeg skal om passivitet i sådanne situationer dels henvise til Henrik Hasselflug Nielsens artikel i U 2002. B 298 og til retspraksis for tilsvarende situationer, gengivet i U 1988.586 V, U 1989.291, T:BB 2000.54 Ø og T:BB 2001.50 V, hvor der i en lignende situation ikke blev statueret passivitet, idet der kun var gået 3 år imellem varslingerne.

Med venlig hilsen

Erik Aagaard Poulsen