

Sussi Lundgreen Juridisk Kontor Komstab Vejle Kommune

Fra: Sussi Lundgreen Juridisk Kontor Komstab Vejle Kommune
Sendt: 8. marts 2017 08:12
Til: Sussi Lundgreen Juridisk Kontor Komstab Vejle Kommune
Emne: VS: Sagnr. 03.09.00-G01-64-16 - Gammelhavn I, II og III - HASTER
Vedhæftede filer: Bilag til HN 070317.pdf; ATT00001.htm; Svar til HN 070317.pdf; ATT00002.htm

Fra: "Bertel Nielsen" <bertel.nielsen@bachgruppen.dk>

Til: "Helle Liebergreen Johansen Juridisk Kontor Komstab Vejle Kommune" <HLIJO@vejle.dk>

Emne: Sagnr. 03.09.00-G01-64-16 - Gammelhavn I, II og III

Hej

Vedhæft yderligere bemærkninger til sagen tillige med bilag.
Redegørelse for opgaver der udføres af vicevært/gårdmand mm er bilag 4.

Beklager det sene svar.

Med venlig hilsen

Bertel Nielsen
20951826



Ejendomsselskabet Bertel Nielsen a/s

Huslejenævnet
Skolegade 1
7100 Vejle

Vejle, den 7. marts 2017

Huslejenævns sag Gammelhavn I, II og III, Vejle.

Beboerrepræsentanternes skrivelse fra Advokatkompaniet dateret den 24. januar 2017 giver anledning til følgende bemærkninger:

Da det er varslingen fra 2009, der fortsat er gældende for de lejere, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt, må det også være gamle bilag for omkostninger der fremlægges.

Camilla Ernst henviser til en varsling for 2015, hvor der var budgetteret med 738.388 til Gårdmand/vicevært/trappevask. Denne varsling blev forelagt Beboerrepræsentanterne, som loven foreskriver. Beboerrepræsentationen var imidlertid af den opfattelse, at der overhovedet ikke var grundlag for en lejeregulering, og på trods af flere møder om sagen valgte vi at trække varslingen tilbage, og i stedet varsle for stigning i skatter og afgifter. Den fremlagte varsling er derfor ikke gennemført og har således ingen relevans for denne sag. Camilla Ernst har åbenbart problemer med matematikken, når 3.850 er mere end dobbelt så meget som 2.235. Vi skal henvise til beregningen i vores skrivelse af 24.11.2016.

Camilla Ernst henviser til at vi har ansat polsk arbejdskraft. Det har vel ingen betydning for sagen hvilken nationalitet medarbejderne har. Vi aflønner vores medarbejder i henhold til overenskomsten. Heri er aftalt hvilke tillæg arbejdsgiveren skal betale til pension, feriepenge, søgne/helligdage, løn under sygdom og barsel, betaling til uddannelsesfonde mm, og andre lovbestemte tillæg en arbejdsgiver skal betale, så når Camilla Ernst formoder at medarbejderne ikke har en timeløn på 162,50 kr. har hun fuldstændig ret, men det er den lønudgift vi har pr times arbejde vi får. Havde Beboerrepræsentationen selv ansat en medarbejder ville de have haft samme udgift pr. time.

En af beboerrepræsentanterne har taget tid på trappevask. Det er klart, at når rengøringsdamen føler sig beluret, så skynder hun sig at komme videre. Der kan også være tale om en dag, hvor der kun er vasket en hurtig omgang og hvor der ikke var behov for at feje eller andre tidskrævende opgaver. Der kan også være behov for at vaske en trappe mere end en gang på en uge.

Med hensyn til skraldespande, er det ikke kun dagrenovation der stilles frem, men også spande til genanvendeligt affald, der skal stille frem og rengøres. De spande der står under skakterne skal skiftes flere gange i løbet af ugen. Spandene skal ligeledes trækkes op fra kælderen. Når Beboerrepræsentanterne kun kan tælle 30 spande, må de have overset en hel del, når vi på ejendommen har mindst det dobbelte antal. Sortering og bortkørsel af affald

Ved bølgen 13, 4. tv. . Postboks 204 . DK-7100 Vejle . Telefon: +45 7582 1826 .
E-mail: bertel.nielsen@bachgruppen.dk . Homepage: www.bertelnielsen.dk
CVR-nr.: 1282 9442 . Bank: Spar Nord Bank



tager ligeledes tid. Vi har, som en service for beboerne opstillet flaskecontainere, så der ikke er behov for selv at slæbe flasker hen til nærmeste offentligt opstillet flaskecontainer. Det er ca. en gang om ugen vi må tømme en flaskecontainer.

Med henvisning til BRL § 8, stk. 3. fremgår det, at beboerrepræsentationens kompetence til at fremlægge alternative tilbud til tvangsgennemførelse til at skifte vicevært/leverandør, kun gælder ved varsling af ny omkostningsbestemt leje og ikke kan tages i anvendelse til at opnå en lejenedsættelse.

Til støtte herfor vedlægges som bilag 1 bemærkningerne i lovforslaget til § 8, stk. 3 og som bilag 2 bemærkningerne til § 8 i Karnov, der igen henviser til vejl. 1994 220, bilag 3, afsnit 2.2.2 antages, at beboerrepræsentationen (kun) kan rejse krav efter § 8, stk. 3 i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse. Den efterfølgende sætning om, at den enkelte lejer kan indbringe sag på et hvilket som helst tidspunkt, strider klart mod ordlyden af § 8, stk. 3.

Såfremt Huslejenævnet vurderer, at vi er forpligtiget til at fremlægge yderligere dokumentation for udgifter til Gårdmand/vicevært/trappevask, skal vi bede Huslejenævnet træffe en delafgørelse herom, og henvise til hvilken hjemmel der er hertil.

Vi har 400 lejemål fordelt på 16 ejendomme. Vores 11 ansatte varetager alle forefalde rengørings, vedligeholdes og pasningsopgaver mm. Vi har derfor ikke en specifik opgørelse over hvad omkostningen beløber sig til for Gammelhavn I, II og III, der kun udgør en andel af de samlede opgaver der udføres. Som Bilag 4 er en opstilling over opgaverne som vi udfører på Gammelhavn. Udover lønomkostninger har vi udgifter til drift, vedligehold, afskrivning og forrentning af 8 biler 5 fejmaskiner, græsslåmaskiner og en trailerlift. Desuden er der udgifter til strøsalt, rengøringsprodukter, personlige værnemidler, værktøj mm som medarbejderne skal have stillet til rådighed.

Det fremgår af noten til BRL § 8 stk. 3, at det alternative tilbud skal med hensyn til pris og kvalitet være bedre end det af udlejeren antagne. Bestemmelsen kan ikke bruges til at opnå lejenedsættelse gennem serviceforringelser (discountløsninger). Huslejenævnet kan ikke pålægge udlejeren at bryde – eller opsige – gyldigt indgåede aftaler. Da vi udfører det meste af viceværtopgaverne med egne ansatte kan Huslejenævnet ikke pålægge os at afskedige nogle medarbejdere, da de også passer andre ejendomme. Det er vores opfattelse, at de af Beboerrepræsentationen indhentede tilbud ikke dækker de opgaver som vi leverer til ejendommen, hvorfor der vil være tale om en serviceforringelse, såfremt Huslejenævnet måtte finde tilbuddene sammenlignlige.

Det fremgår af BRL § 7, at udlejeren kan kræve lejeforhøjelse, såfremt lejen ikke kan dække ejendommens driftsudgifter, men det fremgår ikke, at lejen skal sættes ned såfremt der opnås besparelse på en udgift (vicevært). Der er senest varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse i 2009 til ikrafttræden den 01.01.2010. Denne varsling er fortsat gælden, da lejerne ikke har gjort indsigelse mod varslingen inden for fristen. Der blev varslet lejeforhøjelse for stigning i skatter og afgifter i 2015, hvor Huslejenævnet har truffet afgørelse.



Ejendomsselskabet Bertel Nielsen a/s

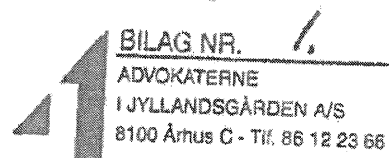
Beboerrepræsentationen henviser til BRL § 15 stk. 1 med krav om lejenedsættelse med henvisning til at de mener udgiften til Gårdmand/vicevært/trappevask er for høj. Det er vores opfattelse, at Huslejenævnet ikke kan give Beboerrepræsentationen eller lejerne medhold efter BRL § 15 stk. 1, da nævnet har truffet afgørelse i varslingen af skatter og afgifter, og at lejerne har godkendt varslingen fra 2009.

Måtte Huslejenævnet træffe afgørelse om, at vi er forpligtiget til at fremlægge yderligere dokumentation, forbeholder vi os fremkomme med yderligere dokumentation og redegørelse.

Med venlig hilsen

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S


Bertel Nielsen
20951826



Til nr. 8

Forslaget indeholder to selvstændige ændringer.

For det første foreslås, at beboerrepræsentanterne for budgetposterne: renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber kan indhente alternative tilbud og forelægge disse for udlejer. Hvis udlejer afviser at antage de forelagte tilbud, kan huslejenævnet på foranledning af beboerrepræsentanterne pålægge udlejer at antage et eller flere af de pågældende tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at det pågældende tilbud er det bedste og billigste.

For så vidt angår forsikringer kan der ikke hermed ske reduktion i dækningsgraden.

Huslejenævnet må i sin vurdering af indhentede alternative tilbud indrømme udlejer nogen margin med hensyn til udlejerens sammenligning af de til budgettet antagne tilbud på de nævnte poster og de af beboerrepræsentanterne indhentede tilbud.

Ved stk. 4 foreslås fastsat en undtagelse for lejemål i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, idet en udlejer ikke har mulighed for at efterkomme et eventuelt pålæg fra huslejenævnet, hvis de solgte ejerlejligheder har flertal i ejendommen og modsætter sig ønsket om at skifte forsikrings- eller renholdningselskab.

For det andet foreslås at bemyndige boligministeren til efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger at fastsætte nærmere regler om fastsættelse og anvendelse af landsomfattende normtal for poster i det omkostningsbestemte huslejbudget

— — —

89) Stk. 3-5 blev indsat ved L 1994 419. Det alternative tilbud skal med hensyn til *pris og kvalitet være bedre* end det af udlejer antagne. Bestemmelsen kan således ikke anvendes til at opnå lejenedsættelse gennem serviceforringelser (discountløsninger), og f.s.v. angår forsikringer kan der ikke ske reduktion af dækningsgraden. Huslejenævnet kan ikke pålægge udlejer at bryde - eller opsige - gyldigt indgåede aftaler, og det giver ikke mening at pålægge udlejer at være dobbeltforsikret eller at indgå aftale med to forskellige firmaer om udarbejdelse af varmeregnskab. Efterkommer udlejer ikke nævnets påbud, må der ske reduktion af den pågældende budgetpost med et beløb svarende til differencen mellem den budgetterede udgift og det alternative tilbud, smh herved også muligheden for efter § 8, stk. 1, at nedsætte budgetudgifter, der ikke er rimelige og sædvanlige.

I vejl 1994 220 afsn 2.2.2 antages, at beboerrepræsentationen (kun) kan rejse krav efter § 8, stk. 3 i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse, jf. § 13, stk. 1, men at den enkelte lejer kan indbringe sag på et hvilket som helst tidspunkt, jf. § 15, stk. 1. Det strider klart mod ordlyden af § 8, stk. 3, at den enkelte lejer kan rejse en § 8, stk. 3-sag.

90) Det tidligere stk. 5, der indeholdt hjemmel til, at boligministeren efter forhandling med lejer- og udlejerorganisationerne kunne fastsætte nærmere regler om fastsættelse og anvendelse af normtal, blev ophævet ved L 1996 461, da organisationerne ikke kunne blive enige

91) Bestemmelsen, der blev indsat ved L 1986 301, er affødt af U 1985 1107 Ø, der statuerede, at der ikke i gældende lovgivning var hjemmel til på lejebudgettet at optage et beløb svarende til bortfaldne ejendomsskatter.

Samtidig gives beboerrepræsentanterne lejlighed til at stille spørgsmål og fremkomme med synspunkter.

Formålet er at fremme dialogen mellem parterne mest muligt, hvilket bl.a. vil kunne bevirke, at en række af de problemer, som ofte ender i huslejenævnet, vil kunne afklares inden en lejeforhøjelse varsles.

Til brug for budgetmodet skal udlejeren tilsende beboerrepræsentanterne huslejebudget og regnskab for de udgifter, som indgår i budgettet for ejendommen.

De nævnte regnskabsoplysninger omfatter de poster i det senest afsluttede driftsregnskab for ejendommen, som indgår i beregningen af den omkostningsbestemte husleje.

Endelig skal beboerrepræsentanterne have tilsendt opgørelse over ejendommens vedligeholdelseskonti efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b.

Som det fremgår af bestemmelsen, er der ikke tale om egentlige regnskaber for vedligeholdelseskontiene, men derimod opgørelser, der indeholder bevægelserne på kontiene siden seneste regnskab samt saldo.

Da der hermed er tale om endnu ikke endelige regnskabstal, vil der i sagens natur altid være risiko for, at det endelige regnskab på enkelte punkter vil variere i forhold til den nævnte opgørelse, men idet det forudsættes, at opgørelsen foretages i overensstemmelse med de gældende regler for vedligeholdelseskonti, for så vidt angår debitering og kreditering, anses denne usikkerhed for at være ubetydelig.

Til yderligere belysning af opgørelsen har beboerrepræsentanterne mulighed for at forlange kopi af bilag samt eventuel dokumentation udløvet.

2.2.2 Alternative tilbud på budgetposter

I boligreguleringslovens § 8, stk. 3, er der indført en bestemmelse, hvorefter beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på de budgetposter, som vedrører renholdelse, forsikringer, og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber, og forelægge disse for udlejeren, såfremt det viser sig, at den samme ydelse kan fås billigere end den af udlejeren antagne.

Hvis udlejeren afviser at antage et af beboerrepræsentanterne indhentede alternativt tilbud, kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet.

Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at antage et eller flere af de pågældende tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at det pågældende tilbud er det bedste og billigste. Udlejer kan dog opfylde pålægget ved at antage et tilbud, som i alle henseender svarer til det tilbud, som huslejenævnet har pålagt udlejer at antage.

Sag ved huslejenævnet kan anlægges på et hvilket som helst tidspunkt. Huslejenævnet kan ligeledes uden hensyn til udlejers budgetår træffe afgørelse efter denne bestemmelse om, at et alternativt tilbud fremover skal træde i stedet for et af udlejer hidtil benyttet tilbud. Udlejer kan dog kun pålægges, at antage sådanne andre tilbud fra det tidspunkt, hvor udlejer i henhold til eksisterende kontrakter kan frigøre sig.

Som konsekvens af den almindelige adgang til at indbringe lejens størrelse for huslejenævnet, vil konsekvensen af udlejers manglende opfyldelse af et sådant pålæg være, at udgiften til den pågældende budgetpost må reduceres svarende til udgiften på det alternative tilbud.

Afgørelsen af på hvilket tidspunkt krav om lejenedsættelse kan indbringes følger de almindelige regler. Beboerrepræsentanterne kan således først rejse kravet i forbindelse med indsigelse mod varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse, jf. boligreguleringslovens § 13, stk. 1. Den enkelte lejer kan derimod indbringe sagen på et hvilket som helst tidspunkt, jf. boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

Huslejenævnet må i sin vurdering af indhentede alternative tilbud indrømme udlejeren nogen margin med hensyn til udlejers sammenligning af de til budgettet antagne tilbud på de nævnte poster og de af beboerrepræsentanterne indhentede tilbud.

For så vidt angår forsikringer, kan der ikke hermed ske reduktion i dækningsgraden.

Efter § 8, stk. 4, gælder beboerrepræsentanternes ret til at indhente alternative tilbud ikke for lejemaal i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, idet en udlejer ikke har mulighed for at efterkomme et eventuelt pålæg fra huslejenævnet, hvis de solgte ejerlejligheder har flertal i ejendommen og modsætter sig ønsker om at skifte forsikrings- eller renholdelsesselskab.

2.2.3. Afklæggelse af vedligeholdelsesregnskab

Efter boligreguleringslovens § 18, stk. 5, skal udlejeren fremover løbende med et halvt års mellemrum fremsende sit regnskab for udvendig vedligeholdelse til beboerrepræsentanterne.

Det regnskab, som der her er tale om, er ikke det afsluttede og godkendte årlige regnskab efter lovens § 20, men derimod en oversigt over de bevægelser, som er sket siden seneste aflæggelse, og som udlejeren forventer, at det endelige årsregnskab vil indeholde.

Dette indebærer, at udlejeren bør bestræbe sig på, at regnskabet indeholder bevægelser indtil et så sent tidspunkt som muligt i forhold til opgørelsestidspunktet.

Med regnskabet skal endvidere følge kopi af bilag vedrørende periodens bevægelser.

2.2.4. Beboerrepræsentanternes indsigelser på vegne af samtlige beboere

Efter en ny bestemmelse i boligreguleringslovens § 15, stk. 4, kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige beboere indbringe sager for huslejenævnet vedrørende de forhold, som den enkelte lejer selv i medfør af boligreguleringslovens § 15, stk. 3, kan indbringe for huslejenævnet.

De forhold, der kan indbringes, vedrører uenighed om lejernes antennebidrag, betaling for varme og lignende, herunder a contobidrag, betaling for vand, herunder a contobidrag, samt tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig at installere vandmålere, lejerens ret til at installere hjælpemidler efter lejelovens § 29, stk. 3, om en aftale i henhold til lejelovens § 66 a er åbenbart urimelig, samt om lejeforhøjelser efter lejeloven.

2.3. Beboerrepræsentanternes indflydelse på andre forhold

2.3.1. Deltagelse i ind- og fraflytningssyn

Med lovændringen er der fastsat bestemmelser om beboerrepræsentanternes deltagelse i ind- og fraflytningssyn.

Baggrunden for den ny ordning har været et ønske om at give den ny lejer en større sikkerhed i forbindelse med fastlæggelsen af grundlaget for den senere fordeling af ansvaret for lejlighedens stand gennem deltagelse af personer med et mere generelt kendskab til ejendommens forhold.

Efter lejelovens § 9, stk. 2, gælder således, at udlejeren, hvis der ved en lejers indflytning foretages en gennemgang af lejligheden, skal indkalde beboerrepræsentanterne med et rimeligt varsel til deltagelse i gennemgangen.

Af lejelovens § 98 fremgår tilsvarende, at udlejeren i det omfang, der foretages en gennemgang af lejligheden i forbindelse med fraflytning, skal oplyse den fraflyttende lejer om muligheden for, at beboerrepræsentanterne indkaldes til deltagelse i gennemgangen.

Såfremt lejerens ønsker beboerrepræsentanternes deltagelse, skal udlejeren med en rimelig frist indkalde disse.

Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi heraf. Dette gælder, uanset om beboerrepræsentanter har deltaget i fraflytningsgennemgangen.

Det angives ikke nærmere, hvilken retsvirkning manglende overholdelse af disse regler medfører. Ved en eventuel tvist mellem udlejer og lejer, der relaterer sig til divergerende opfattelser af lejlighedens stand ved ind- eller fraflytning, vil det antageligt være en svækkelse af udlejers bevis, at de gældende regler ikke er iagttaget.

2.3.2. Orientering om genudlejning

Bilag 4

Opgaver for Vicevært, Gårdmand og Trappevask Gammelhavn I, II og III.

2009

Opgave	Timer	Antal	Timer i alt
Feje gård, fortov og kælder	3,00	52,00	156,00
Snerydning og glatførebekæmpelse	5,00	40,00	200,00
Skifte skraldespande, stille frem til afhentning Rengøring af spande. Håndtering af storskrald. Bortkørsel af affald.	14,00	52,00	728,00
Kontrol af lamper. Udskiftning af pærer. Kontrol- rengøring af kloakpumper. Renholdelse af afløbs- riste. Pasning og vanding af beplantning.	4,00	52,00	208,00
Varmemester. Tilsyn med varmeanlæg. Løsning af termostatventiler der sidder fast Udluftning af anlæg.	2,00	26,00	52,00
Rensning af afløb bad/køkken	1,00	52,00	52,00
Rengøring af vaskehus, vaskemaskiner og oprydning i vaskehus og tørrerum	2,00	52,00	104,00
Hovedrengøring kælder, fjerne spindelvæv. Sortering af cykler. Fjernelse af grafitti. Pudsning af vinduer kælder og trappeopgange inde og ude. Rensning af tagrender	10,00	7,00	70,00
Rengøring efter skybrud	50,00	1,00	50,00
kontakt med lejere om div opgaver	1,00	52,00	52,00
Trappevask, fejning trapper	20,00	52,00	1.040,00
Årligt tidsforbrug			2.712,00
Timepris 200,00			542.400,00
Bil, drift og vedligehold/afskrivning			50.000,00
Fejemaskine drift og vedligehold/afskrivning			40.000,00
Pudsning af elevatorårne			16.000,00
Salt, rengøringsprodukter, handsker mm			40.000,00
Liftleje			21.000,00
Lossepladsafgift 150,00 kr. pr tur	150,00	104,00	15.600,00
Samlet årlig udgift			725.000,00