



Huslejenævnet
Skolegade 1
7100 Vejle

Vejle, den 24. november 2016

Huslejenævns sag Gammelhavn I, II og III, Vejle.

Beboerrepræsentanterne har indbragt sag med påstand om, at der opkræves for meget i husleje, med henvisning til at posten Gårdmand/vicevært/trappevask er for høj.

Det er ikke vores opfattelse, at der ikke opkræves for meget i denne post i det omkostningsbestemte budget.

Beboerrepræsentanterne begrundes påstanden med tilbud indhentet fra 2 firmaer, der angiveligt skulle være sammenlignelige med den ydelse vi leverer.

Vi skal herved svare på den rejste sag således:

1. Primært skal Huslejenævnet afvise sagen, da Beboerrepræsentanterne ikke har fremlagt de indhentede tilbud for udlejer inden sagen er rejst i Huslejenævnet.
2. Subsidiært skal Huslejenævnet afvise de indhentede tilbud som sammenlignelige med den ydelse som leveres af udlejer i dag.

Ad 1. Det fremgår af BRL § 8 stk. 3. at Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på bl.a. renholdelse, og forelægge disse for udlejeren. Det har Beboerrepræsentanterne ikke gjort, hvorfor udlejer ikke har haft mulighed for at kommentere de indhentede tilbud. Alene af den grund skal Huslejenævnet afvise sagen.

Ad 2. De indhentede tilbud dækker ikke den ydelse som udlejer leverer. Alene det forhold, at vintertjeneste er afsat med et skønnet beløb gør, at tilbuddene ikke kan sammenlignes med vores ydelse, da vi til enhver tid er forpligtiget til at salte og rydde sne, uanset hvor ofte det er nødvendigt, og ikke skal se på om pengene er brugt.

Vi forventer i perioden 1. november – 1. maj at skulle rydde sne/salte 40 dage.

Tager vi tilbuddet fra Anders Andersen's Rengøring beløber det sig til 191.400 kr.

Tilbud fra Kristian Pedersen Ejendomsservice Aps beløber sig til 316.250 kr.

Der er tillige ingen garanti for at det ikke kan koste mere, såfremt behovet er større end 40 gange.

Andre ydelser som er i de 2 tilbud, dækker heller ikke det arbejde som vi udfører.

Kristian Pedersen Ejendomsservice Aps har renholdelse af fortove, p-pladser mm en gang pr 14 dage. Vi er efter det hver dag. I tilbuddet er angivet, at det er et oplæg til en åben dialog,



hvorfor det ikke kan bruges som en beregning af den samlede ydelse, som kan sammenlignes med den service vi leverer.

Tilsvarende er tilbuddet fra Anders Andersen's Rengøring ikke fuldt dækkende for den ydelse der skal leveres. Tilbud om affaldshåndtering til 2.810 kr/md excl. Moms, kan ikke dække daglig skift af spande under 11 skakter, stille spandene frem til afhentning, stille tilbage dagen efter, rengøre spandene, sortere det affald som beboerne har puttet i de forkerte spande samt bortkørsel af det affald, som ikke bliver hentet af kommunen. Vi bruger ca 60 timer om måneden på den opgave, hvilket betyder, at Anders Andersen's Rengøring, enten ikke får ordnet alt, eller har medarbejder der aflønnes lang under den overenskomstmæssige mindsteløn.

Vi har tidligere haft Anders Andersen's Rengøring til at vaske trapperne. Vi fik så mange klager over mangelfuld rengøring af trapperne, at vi stoppede samarbejdet.

Vi har senest varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse i 2009 til ikrafttræden 1. januar 2010. Beløbet 709.988 kr. som er indeholdt i budgettet dækker tillige trappevask og vinduespudsning af elevatortårne. Når omkostninger til trappevask og vinduespudsning trækkes fra beløbet, er der tilbage et beløb, der pr. bolig udgør 3.850 kr. årligt, svarende til det gældende normtal fastsat af Huslejenævnet.

Beregninger ser sådan ud:

Posten Gårdmand/vicevært/trappevask		709.988
Trappevask 11 opgange		169.000
Vinduepudsning elevator 7 tårne		16.000
Rest til vicevært		524.988
Boligandel	78,47%	411.956
Pr bolig 107		3.850

Vi forventer derfor, at Huslejenævnet ikke kan give Steen Hvillum m. fl. Medhold i, at der opkræves for meget i husleje, og at Beboerrepræsentanterne med de indhentede tilbud ikke har løftet beviset for, at posten til Gårdmand/vicevært/trappevask er for høj.

Med venlig hilsen

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S

Bertel Nielsen
20951826