

# GI guider dig igennem reglerne



I tillægget får du nyheder om afgørelser og domme samt artikler om emner, der er relevante for GI's administration af bindingskonti.

## Afgørelser fra Huslejenævnet i Vejle om vedligeholdelsesdel i forbindelse med gennemgribende renovering af lejligheder

Nævnet har den 7. december 2020 truffet afgørelse i 2 sager om vedligeholdelsesandelen i forbindelse med gennemgribende renovering af lejligheder. Huslejenævnet stadfæstede GI's afgørelse, hvor vedligeholdelsesandelen var blevet fastsat til 15 %.

GI udtog rutinemæssigt vedligeholdelsesregnskabet for to ejendomme beliggende i Worsaaegade og Havnegade i Vejle. Ejendommene ligger ikke på samme matrikel, og sagerne vedrører to forskellige vedligeholdelsesregnskaber. Da udlejer besvarede GI's henvendelser enslydende for de to ejendomme, er sagerne nedenfor gengivet samlet.

Begge ejendomme havde gennemgået en gennemgribende renovering, hvor køkken, bad, tag, vinduer, rørforinger m.m. var udskiftet. I forbindelse med indberetning af vedligeholdelsesregnskaberne havde udlejer for ejendommen i Havnegade indberettet samlet for lejlighedsmoderniseringerne. For ejendommen i Worsaaegade var der sket opdeling af udgifter på badeværelse, køkken, vinduer, tag mm. Fælles for begge indberetninger var, at udlejer havde medtaget den fulde udgift for renoveringen.

Den samlede pris for modernisering af ejendommen i Havnegade var 6,1 mio. kr., mens der for ejendommen i Worsaaegade i alt var indsendt dokumentation for udgifter for i alt 8,1 mio. kr. Til brug for denne vurdering af sagerne havde GI gentagne gange spurgt udlejer, hvorvidt der var foretaget rumændringer i forbindelse med moderniseringerne.

Udlejer havde ikke besvaret GI's henvendelse, og ved fastsættelse af vedligeholdelsesprocenten lagde GI derfor til grund, at der var foretaget væsentlige rumændringer, hvilket blev understøttet af det fremsendte billede materiale, som viste lejligheder, hvor man var "begyndt helt forfra".

GI afsluttede på denne baggrund kontrollen af vedligeholdelsesregnskaberne den 23. april 2020 og fastsatte i den forbindelse vedligeholdelsesandelen for de gennemførte lejlighedsmoderniseringer til 15 % for ejendommen i Havnegade og for ejendommen i Worsaaegade blev vedligeholdelsesandelen fastsat til 15 % for den del af udgifterne, som kunne henføres til nye badeværelser, udskiftning af ældre køkkener, ny rørforing til vand og varme samt udskiftning af døre, paneler og andet træværk.

Overfor huslejenævnet gjorde udlejer særlig gældende, at GI havde fastsat vedligeholdelsesandelen til 15 % uden at have besigtiget ejendommen. Det blev i den forbindelse gjort gældende, at der ikke var baggrund for at fastsætte så lav en vedligeholdelsesandel særlig henset til, at der var anvendt meget betydelige midler i de to sager.

---

Udlejer mente, at den af GI anvendte praksis var udtryk for, at der ikke blev taget individuelle hensyn, og at der således blev sat "skøn under regel", idet GI ikke i forbindelse med sagsbehandlingen foretog en individuel vurdering.

I sine afgørelser vedrørende de to ejendomme udtaler Huslejenævnet følgende:

"På baggrund af sagsbehandlingen og Grundernes Investeringsskabs skrivelse af 23. april 2020 finder huslejenævnet ikke grundlag for at tilsidesætte det konkrete skøn, der er foretaget af Grundernes Investeringsskab i forbindelse med deres afgørelse."

Grundernes Investeringsskabs afgørelse er primært begrundet i de fremlagte faktiske oplysninger samt det faktum, at udlejer repræsenteret ikke har fremlagt de oplysninger, som Grundernes Investeringsskab har anmodet om.

I forbindelse med sagens indbringelse for huslejenævnet har udlejer ikke fremkommet med yderligere forhold, der giver huslejenævnet mulighed for at foretage et skøn på et bedre faktisk grundlag, end det skøn, Grundernes Investeringsskab har foretaget ved sin afgørelse."

Ejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for Boligretten i Vejle, hvor sagen pt. behandles.

## Dom fra Boligretten i Odense vedrørende GI's hjemmel til at kræve dokumentation udleveret

Boligretten i Odense afsagde den 7. januar 2021 dom i en sag vedrørende GI's mulighed for at afkræve udlejer dokumentation for de udgifter, som er medtaget i et vedligeholdelsesregnskab. Boligretten fastslog i dommen, at GI i boligreguleringslovens § 22a, stk. 7 og bindingsbekendtgørelsen havde hjemmel til at kræve den efterspurgte dokumentation udleveret.

GI udtog rutinemæssigt vedligeholdelsesregnskabet for en ejendom beliggende på Palnatokesvej i Odense til kontrol for regnskabsåret 2016. Ved gennemgang af den fremsendte dokumentation konstaterede GI, at en del af dokumentationen var "proformafakturaer", der var udstedt til og fra samme juridiske enhed.

Disse proformafakturaer var opgørelse over omkostninger afholdt af selskabet i tilknytning til arbejder udført af egne ansatte.

GI betragtede derfor de omkostninger, som indgik i fakturaerne, som omkostninger til egne ansatte, og udbad sig derfor underliggende dokumentation i form af lønsedler og arbejdsedler.

## GI guider dig igennem reglerne

---

Ejer ønskede ikke at indsende denne dokumentation, idet ejer ikke mente, at GI havde hjemmel til at kræve yderligere dokumentation. Ejer fremførte i den forbindelse, at de fremsendte proformafakturaer blev anvendt til at afregne "pålæggermoms" overfor Skat, og GI derfor skulle godkende disse som dokumentation. Det blev under vidneforklaringerne uddybet, at de udstedte proformafakturaer udover omkostninger til løn, pension mm. indeholdt 60 % i avance, da det i forhold til de skatteretlige regler om afregning af pålæggermoms var et krav, at der indgik avance ved opgørelse af værdien af egne ansattes arbejde.

Ejer gjorde endvidere gældende, at GI havde godkendt proformafakturaer i forbindelse med kontrol af vedligeholdelsesregnskaber for tidligere år, og at GI derfor var bundet til at følge disse afgørelser.

GI gjorde under sagen gældende, at de fremsendte proformafakturaer ikke var udstedt mellem to uafhængige juridiske enheder, og GI derfor havde hjemmel til at kræve supplerende dokumentation for udgifterne i overensstemmelse med GI's vejledning.

Ydermere gjorde GI gældende, at den godkendelse af proformafakturaer som dokumentation, som var sket tidligere år var en sagsbehandlingsfejl, som var bindende i forhold til de konkrete afgørelse, men som ikke afskar GI fra fremadrettet at behandle udgifterne i overensstemmelse med GI's praksis på området.

To af boligrettens medlemmer udtalte følgende i dommen:

"Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b. Boligreguleringslovens § 22 a, stk. 7, og den tilhørende bindingsbekendtgørelses § 11 og § 15, indeholder en bred hjemmel for fonden til at kræve

de efter fondens skøn fornødne oplysninger til varetagelse af denne opgave, så længe almindelige forvaltningsretlige regler overholdes.

De omhandlede fakturaer er udstedt af Barfoed Group P/S selv, og er derfor ikke reguleret af markedsvilkår på samme måde, som en faktura fra et eksternt firma typisk ville være. Vi finder det derfor sagligt, at Grundejernes Investeringsfond i forbindelse med sin kontrol har anmodet om den underliggende dokumentation for at kunne kontrollere, om de fremsendte interne fakturaer er udtryk for en korrekt opgørelse af Barfoed Group P/S' udgifter til vedligeholdelse af ejendommen. Vi finder herefter, at fondens krav om fremsendelse af lønsedler, arbejdssedler eller lignende, hvoraf det fremgår, hvor mange timer, der er brugt på de enkelte arbejder, oplysninger om hvem der har udført arbejdet, samt dokumentation for det oplyste materialeforbrug har hjemmel i boligreguleringslovens § 22 a, stk. 7 og bindingsbekendtgørelsen."

I forhold til de sagsbehandlingsfejl, som førte til godkendelse af tidligere regnskaber, fandt to af boligrettens medlemmer, at dette ikke kunne føre til, at ejer havde krav på, at efterfølgende regnskaber blev behandlet på samme måde.

Boligrettens 3. medlem fandt ikke at GI havde hjemmel til at opstille generelle retningslinjer om, at dokumentation skulle bestå af timesedler m.m. Dette medlem fandt ydermere, at GI's tidligere godkendelse af proformafakturaer var bindende for GI.

Dette medlem stemte derfor for frifindelse af Barfoed Group.

Der blev afsagt dom i overensstemmelse med flertallets votum.

Ejers advokat har oplyst, at dommen vil blive anket til landsretten.