



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.

Afgørelse fra Københavns Huslejenævn om bidrag til gårdlaug

Huslejenævnet traf den 20. januar 2023 afgørelse om, at udgifter i form af bidrag til gårdlaug ikke kan medtages over det udvendige vedligeholdelsesregnskab.

Sagens baggrund

I et vedligeholdelsesregnskab for en ejendom indgik bidrag til gårdlaug som ejendomssejere, som havde gården til fælles brug, indbetalte til efter en forholdsmæssig fordeling.

GI afviste under henvisning til praksis på området, at udgiften kunne debiteres det udvendige vedligeholdelsesregnskab, idet det ved seks huslejenævns- og ankenævnsafgørelser var blevet fastslået, at udgiften til gårdlaug som udgangspunkt henhører under det omkostningsbestemte budget.

Da det ved to afgørelser var blevet godkendt, at nogle udgifter i gårdlaugsregnskabet kunne medtages som udvendig vedligeholdelse, bad GI udlejer om at sende dokumentation for udgifterne i gårdlaugsregnskabet samt om at oplyse, på hvilken ejendom/hvilke ejendomme arbejderne var udført. Udlejer sendte ikke dokumentationen, men henviste til, at der var tale om fælles vedligeholdelsesudgifter, der netop ikke afholdes på den enkelte ejendom, men som ejendommen afholder i fællesskab via et gårdlaug. Herefter fandt GI ikke grundlag for at fravige den sædvanlige praksis, hvorefter udgiften henhører under det omkostningsbestemte budget.

Huslejenævnet

For huslejenævnet gjorde udlejer gældende, at udgiften til gårdlaug på 2 x 34.070,50 kr. skulle medtages som en vedligeholdelsesudgift i det udvendige vedligeholdelsesregnskab. Udlejer indsendte dokumentation for udgifterne og fremhævede en række af udgifterne, i alt 119.407,00 kr. som vedligeholdelse. Desuden indsendte udlejer vedtægterne for gårdlauget, hvor det fremgik, at ejendommen havde et fordelingstal på 2.268. Udlejers andel af de samlede udgifter blev derfor beregnet til 23.114,98 kr.

Afgørelsen

Huslejenævnet besluttede, at udlejer ikke kunne medtage udgifterne til gårdlaug i det udvendige vedligeholdelsesregnskab. Nævnet lagde vægt på, at der var tale om en række udgifter, der var anvendt til diverse reparations- og vedligeholdelsesarbejder, omlægningsopgaver og parkudstyr, og som hver for sig ikke kunne anses for at være af væsentlig størrelse. Nævnet lagde desuden vægt på, at flere af udgifterne ikke var henførbare til den konkrete ejendom. Nævnet fandt på den baggrund, at der ikke var tale om større vedligeholdelsesudgifter af en sådan karakter, at der efter praksis var grundlag for at fravige udgangspunktet om, at udgifterne skulle henføres under det omkostningsmæssige budget.

Dom fra Østre Landsret

Dom i sag om dokumentation for egne ansattes arbejde

GI afviste, at udlejer kunne fradrage egne ansattes arbejde på basis af proforma fakturaer. Udlejer havde nægtet at opfylde GI's krav om dokumentation i form af lønsedler, arbejdssedler el.lign. samt regninger på materialeforbrug.

Boligretten og landsretten gav GI medhold i, at udgifterne ikke kunne medtages over vedligeholdelsesregnskabet, da GI ikke havde modtaget den ønskede dokumentation fra udlejer, mens huslejenævnet i tidligere instans havde godkendt udlejers udgifter til egne ansatte.

Sagens baggrund

I forbindelse med en kontrol af vedligeholdelsesregnskabet for 2016 modtog GI fra udlejer proformafakturaer for arbejder udført af egne ansatte. Da der ikke var tale om fakturaer udstedt fra en juridisk enhed til en anden, men fakturaer udstedt internt i selskabet, anså GI de udførte arbejder som egne ansattes arbejde. GI bad derfor udlejer om at dokumentere udgiften ved indsendelse af en timelønsopgørelse, de ansattes arbejds- og lønsedler samt dokumentation for materialeudgifterne, alt i henhold til GI's praksis gengivet i GI's vejledning om egne ansatte. Udlejer fastholdt, at udgiften skulle behandles som var den udstedt af en anden juridisk enhed og derfor skulle godkendes. Da GI ikke modtog den ønskede dokumentation, afviste GI, at udgiften kunne medtages over vedligeholdelsesregnskabet.

Huslejenævnet

Huslejenævnet i Odense godkendte udlejers udgifter til egne ansatte, idet nævnet fandt, at GI ikke havde hjemmel til at opstille generelle retningslinjer til dokumentation for arbejder udført på ejendommen og heller ikke kunne stille krav om, at timeantal, materialeforbrug mv. skulle fremgå af dokumentationen, og fordi udlejer havde godtgjort, at der faktisk var udført vedligeholdelsesarbejder, svarende til de påberåbte udgifter. Under sagens behandling havde GI bl.a. henvist til dagældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 3, bindingsbekendtgørelsens (dagældende BEK nr. 163 af 26.2.2016) §§ 11 og 15 som hjemmel for indhentelse af den ønskede dokumentation.

Fortsættes på næste side





Boligretten

Boligretten fandt det sagligt, at GI i forbindelse med sin kontrol havde anmodet om den underliggende dokumentation for at kontrollere, om de indsendte interne fakturaer var udtryk for en korrekt opgørelse fra udlejers side, da de interne fakturaer, som var udstedt af udlejer selv, ikke var reguleret af markedsvilkår på samme måde som en faktura fra et eksternt firma typisk ville være. GI's krav om den underliggende dokumentation fandtes herefter at have hjemmel i dagældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 7, og bindingsbekendtgørelsen. Da udlejer ikke havde ønsket at fremsende den ønskede dokumentation, fik GI medhold i, at udgifterne ikke kunne medtages over vedligeholdelsesregnskabet.

Landsretten

Landsretten stadfæstede boligrettens dom i henhold til grundene. Om de af parterne særskilte synspunkter om, hvorvidt en udlejer er berettiget til fradrag over vedligeholdelseskontoen for bl.a. avance på eget udført arbejde og materialer udtalte landsretten, at den dokumentation, som GI havde udbedt sig, var sagligt relevant og proportional allerede i relation til GI's kontrol af de udgifter til løn m.v., som udlejer havde beregnet bl.a. intern avance af til brug for opgørelse af byggemoms. Landsretten fandt derfor som sagen var forelagt ikke konkret anledning til at tage stilling til parternes synspunkter om berettigelsen af at beregne avance mv. af eget arbejde og materialeforbrug.

Udlejer har søgt om 3. instansbevilling.

