

Til Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter



8. maj 2015
Ref: TOC/PHU

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
phu@ejendomsforeningen.dk

Høring over bekendtgørelse om rullende vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har sendt udkast til bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme i høring, som Ejendomsforeningen Danmark hermed skal give sine bemærkninger til.

Det skal indledningsvis understreges, at det er positivt, at forslaget til bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner kommer i så god tid, før de første planer skal foreligge inden 30. juni 2016, at det er muligt for parterne at indrette sig på reglerne.

Til de enkelte bestemmelser skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke følgende (henvisning til lovbestemmelserne er i den formulering, de har pr. 1. juli 2015):

Anvendelsesområde - § 1

Det er ikke hensigtsmæssigt, at man i udkastet til bekendtgørelsens § 1 definerer de omfattede ejendomme med en beskrivelse, der er forskellig fra den, der bruges i boligreguleringslovens §§ 4 og 4 a om hvilke ejendomme, der er omfattet af lovens kapitel II-IV. Det kan give fortolkningstvivil, når den samme gruppe ejendomme forsøges defineret og beskrevet på to forskellige måder.

Det vil efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse være langt mere hensigtsmæssigt og medføre færre misforståelser, hvis definitionen af de omfattede ejendomme er ens i loven og bekendtgørelsen. Man kunne fx formulere § 1 således:

”Bekendtgørelsen gælder for de ejendomme, der i henhold til boligreguleringslovens §§ 4 og 4 a er omfattet af lovens kapitel III om vedligeholdelse.

Stk. 2 Undtaget fra stk. 1 er ejendomme opdelt i ejerlejligheder, hvor ejeren ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen.”

Procedure - §§ 2-3

I § 18 a er der givet udlejer pligt til at indkalde beboerrepræsentationen til et møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen. I udkastet til bekendtgørelsens § 3 er dette blevet til, at vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes ”i samarbejde med ejendommens beboerrepræsentation” samt en pligt til at indkalde beboerrepræsentationen til en *gennemgang* af ejendommens bygninger m.v. og et efterfølgende møde om drøftelse af planen.

I forhold til kravet om samarbejde så frygter Ejendomsforeningen Danmark, at et så vidt begreb, der i øvrigt ikke er nævnt i § 18 a, kan risikere at få meget voldsomme følger for udlejerne, hvis beboerrepræsentationen modsætter sig et samarbejde. Udlejer kan risikere at miste op til 50-60% af sin lejeindtægt i nogle ejendomme, hvis samarbejdskravet kommer til at betyde, at huslejenævnet med henvisning til et manglende samarbejde kan afvise, at en vedligeholdelsesplan er udarbejdet.

Det er og vil altid være udlejers/ejers ejendom jf. grundlovens § 73. Lejerne må ikke kunne blande sig i ejerens ejendomsret i et sådant omfang, at det påvirker ejeren, ejendommens drift og ejendommens vedligeholdelse i negativ retning, så længe udlejer/ejer sørger for, at ejendommen vedligeholdes i overensstemmelse med lejelovens § 19 og i øvrigt sørger for at overholde lovens krav.

I forhold til kravet om en *gennemgang* af ejendommen, er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at der ikke i § 18 a, eller i lejelovgivningen i øvrigt, er hjemmel til at pålægge udlejer at gennemgå ejendommen sammen med beboerrepræsentationen. Der er alene hjemmel til at kræve, at udlejer indkalder beboerrepræsentationen til et møde om drøftelse af planen. En pligt til at gennemgå ejendommen med beboerrepræsentationen vil være langt mere tidskrævende. Det vil derfor også medføre en kraftig forøgelse af omkostningerne til at udarbejde vedligeholdelsesplanen, da det vil tage længere tid at gennemføre processen med beboerrepræsentationen, herunder til ekstra betaling af en professionel byggetekniker, som udlejer er nødt til at hyre ind til at lave planen, hvis udlejer ikke mener at have de nødvendige forudsætninger for at udarbejde planen selv.

En gennemgang af ejendommen med deltagelse af beboerrepræsentationen vil ikke gøre vedligeholdelsesplanen bedre og har derfor ikke nogen reel værdi for lejerne. Til gengæld vil det

betyde en forøgelse af omkostningerne, hvilket ikke kan være i lejernes interesse, da det er dem, der kommer til at betale via den omkostningsbestemte leje, se nedenfor om de økonomiske konsekvenser.

Vedligeholdelsesplanen - §§ 5-8

I §§ 5 og 6 i bekendtgørelsesudkastet er angivet formålet med og det overordnede indhold af vedligeholdelsesplanen.

I § 5 indføres en beskrivelse af vedligeholdelsespligten, hvorefter det kræves, at bygningen og dennes installationer er i forsvarlig byggeteknisk tilstand. I § 6 henvises til, at vedligeholdelsesplanen skal indeholde de arbejder, der er nødvendige for at sikre, at udlejer opfylder lejelovens § 19, stk. 1.

Begrebet ”forsvarlig byggeteknisk tilstand” genfindes ikke nogen steder i relation til lejelovens regler om vedligeholdelse, særligt lejelovens § 19. Vedligeholdelse defineres normalt som ”...alle foranstaltninger, der bevirker, at sporene efter slid, ældre og skader på ejendommen, herunder også udskiftning af bygningsdele og installationer, udbedres, og at ejendommen og dens installationer holdes i god og brugbar stand.” (Citat Hans Henrik Edlund i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret, Vedligeholdelse og forbedring, 1996, GadJura, København).

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at der således ikke i praksis er overensstemmelse mellem indholdet af udkastet til bekendtgørelsens § 5 og lejelovens § 19, stk. 1 og 2, som definerer udlejers pligt til ubetinget vedligeholdelse, og at vedligeholdelse skal foretages så ofte, det er påkrævet af hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Ejendomsforeningen Danmark frygter, at der kan opstå tvivl og forvirring hos både lejere, udlejere og huslejenævne, når man skal til at vurdere begrebet ”forsvarlig byggeteknisk tilstand” i forhold til, hvornår vedligeholdelsen er ”nødvendig af hensyn til ejendommens og det lejedes karakter”.

Et eksempel kan illustrere problemstillingen: Maling af en trappeopgang er et vedligeholdelsesarbejde, som huslejenævne ind i mellem giver pålæg om at udføre. Pålægget gives fordi udlejer ikke har sørget for at opfylde sin vedligeholdelsespligt på det nødvendige tidspunkt i forhold til lejelovens § 19. Samtidig er det svært at se, at trappeopgangen ikke er i forsvarlig byggeteknisk tilstand, selvom den måtte trænge til maling.

Det er fornuftigt med en henvisning i bekendtgørelsen til lejelovens § 19 om den lovmæssige pligt til vedligeholdelse. I den forbindelse bør der dog henvises både til § 19, stk. 1 og stk. 2, da det er disse bestemmelser, der tilsammen giver rammerne for udlejers vedligeholdelsespligt.

Der tages i udkastet til bekendtgørelsen ikke stilling til, hvordan man skal forholde sig til vedligeholdelsesarbejder, der uløseligt hænger sammen med forbedringsarbejder. Det er i flere tilfælde sådan, at vedligeholdelsesarbejder også kan have større eller mindre andele af forbedringer. Eksempelvis må det nok formodes, at en vinduesudskiftning vil være et større vedligeholdelsesarbejde, som skal medtages i vedligeholdelsesplanen. Samtidig er det helt fast og anerkendt praksis, at vinduesudskiftninger også indeholder en vis andel af forbedring, da de nye vinduer ofte kan bedre i forhold til varme-, lyd- og betjeningskomfort end de gamle vinduer. Det er uklart, om og eventuelt hvordan man skal forholde sig særligt til denne slags arbejder.

Det er vigtigt for Ejendomsforeningen Danmark at understrege, at man under ingen omstændigheder må komme i den situation, at en lejer kan få medhold i den påstand, at der ikke kan varsles huslejeforhøjelse efter reglerne om forbedringer af lejemålet, alene med den begrundelse, at et projekt har været anført på en rullende vedligeholdelsesplan.

I § 7 beskrives de arbejder, der skal med i vedligeholdelsesplanen, til at være ”planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse”, og dette sættes i forhold til ”vedligeholdelsesarbejder, som udføres akut eller løbende, når der konstateres svigt eller skader”. I boligreguleringslovens § 18 a står der, at der skal være tale om ”større vedligeholdelsesarbejder”, som i bemærkningerne er sat i forhold til ”mindre, løbende vedligeholdelsesarbejder”. De to forskellige beskrivelser i henholdsvis udkastet til bekendtgørelsen og i loven rammer forskelligt og kan derfor efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse føre til fortolkningstvivl om, hvad det egentlig er, vedligeholdelsesplanen skal indeholde. For så vidt synes udkastet til bekendtgørelsens beskrivelse nok at være mere brugbar i forhold til kategorisering af vedligeholdelsesarbejder, end den der er angivet i loven. Derfor ville det være ønskeligt med en mere præcis henvisning i bekendtgørelsen til, at man her definerer lovens ord.

Det skal derfor bemærkes, at det må anses for en udvidelse af bekendtgørelsens krav til indholdet af vedligeholdelsesplanen, af den skal indeholde alle planlagte tiltag, der skal tages for at vedligeholde en ejendom, mens det af den netop vedtagne lejelov fremgår, at planen skal omfatte større vedligeholdelsestiltag.

I § 8 forsøges det præciseret, hvilke konkrete oplysninger der skal fremgå af planen.

1. Det første punkt om den byggetekniske tilstand er overensstemmende med § 5, der henvises derfor til bemærkningerne her til.
2. Det andet punkt om tidspunkter giver sig selv, da det må være hele essensen i at lave planen, at der gives et estimat af, hvornår arbejdet, på tidspunktet for planen, formodes udført.
3. Det tredje punkt om økonomiske ressourcer skaber noget mere uklarhed.

Det 3. punkt synes måske af lidt, men vil i realiteten fylde rigtig meget. Hvilke økonomiske ressourcer er der tale om? Er det de samlede omkostninger til et projekt, uanset at der både er vedligeholdelse og forbedringstiltag i det? Hvem skal vurdere beløbenes størrelse? Skal der indhentes tilbud på de pågældende arbejder? Hvordan stiller man sig i givet fald til tilbud på arbejder, der skal udføres i år 8, men som naturligvis ikke er og ikke kan være synderlig retvisende i forhold til de omkostninger, det pågældende arbejde får, når det skal gennemføres? Hvis ikke der skal indhentes tilbud, men det bedste skøn, som udlejer eller den professionelle rådgiver har givet, ikke viser sig at holde stik, hvad skal man så bruge tallene til?

Det er tvivlsomt, hvilken værdi oplysningerne om de økonomiske ressourcer vil bibringe vedligeholdelsesplanen, særligt for så vidt angår udgifter til de arbejder, der lægges ind i de sidste år af planen, da situation, arbejder, priser mv. kan se meget anderledes ud, når arbejdet rent faktisk når til at være nødvendigt at gennemføre.

Det skal hertil understreges, at hvis der skal indhentes tilbud på arbejderne, som et led i udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen, så vil dette betyde op mod en fordobling af udgifterne til udarbejdelse af planerne, som lejerne så i øvrigt kommer til at betale over lejen, se nedenfor om de økonomiske konsekvenser.

Twistebehandling og sanktion - §§ 9-10

Rent principielt giver § 18 a, stk. 3 efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse alene hjemmel til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanerne, hvilket ikke synes at være i overensstemmelse med bekendtgørelsesudkastets § 9, som omhandler uenighed. § 9 er i øvrigt en gengivelse af boligreguleringslovens § 22 om, at huslejenævnet afgør uenighed om udarbejdelse og gennemførelsen af planerne og er derfor i realiteten unødvendig. § 10 i bekendtgørelsesudkastet er også en gengivelse af boligreguleringslovens § 18 a, stk. 2 og er ligeledes i realiteten unødvendig.

Hvis bekendtgørelsen, uanset den manglende hjemmel, alligevel skal indeholde nærmere regler om twistebehandlingen, vil det være ønskværdigt, at det samtidig understreges, som det

også er nævnt flere steder i bemærkningerne til lovændringerne, at gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder er underlagt lejelovens § 19, herunder stk. 2, hvorefter vedligeholdelse skal ske så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Af hensyn til en fornuftig ressourceanvendelse og til opfyldelse af lovens formål og ønske med de rullende vedligeholdelsesplaner, nemlig at sikre en fornuftig vedligeholdelse af ejendommene, må der ikke være tvivl om, at udlejer ikke skal tvinges til at gennemføre vedligeholdelsesarbejder, hvis ikke de er nødvendige. Heller ikke selvom de tidligere har været formodet nødvendige inden for en 10-årig periode og dermed angivet i en vedligeholdelsesplan.

Om de økonomiske konsekvenser af bekendtgørelsesudkastet

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere beregnet, at den seneste ændring af lejeloven vil få betydelige økonomiske konsekvenser for udlejerne og lejerne i de private boligudlejnings-ejendomme. Vi har i forbindelse med dette bekendtgørelsesudkast gennemregnet de økonomiske konsekvenser af de nye regler om rullende vedligeholdelsesplaner, idet der i denne beregning dog ikke kan skelnes mellem de meromkostninger, der er en følge af den vedtagne lov og de økonomiske konsekvenser, der er en følge af dette bekendtgørelsesudkast. I det følgende vil vi derfor behandle spørgsmålet under et.

Da der er tale om et nyt krav i lovgivningen, findes der ikke statistik for omkostningerne herved, hvorfor Ejendomsforeningen Danmark har måtte foretage nogle skøn. Skønnene er foretaget i samarbejde med to af Ejendomsforeningens store ejendomsadministratormedlemmer, der administrerer ca. 2.500 ejendomme med ca. 80.000 lejemål.

Hvis man læser det fremlagte bekendtgørelsesudkast, så indeholder det 4 krav:

1. Der skal udarbejdes en ny vedligeholdelsesplan for alle ejendomme med mere end 7 lejemål
2. Der skal ske en prisfastsættelse af de enkelte elementer i vedligeholdelsesplanen
3. Vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes sammen med beboerrepræsentationen, hvis en sådan findes, og beboerorganisationen skal inviteres til en fysisk gennemgang af ejendommen
4. Der skal ske en årlig ajourføring af planen

Om de enkelte elementer kan der oplyses følgende:

1. Der er ca. 4.000 boligudlejningsejendomme, der har mere end 7 boliger. Nogle af disse er mindre, og nogle er ret store. Det må forventes, at hovedparten af udlejerne vil bede en rådgivende ingeniørvirksomhed om at udarbejde en vedligeholdelsesplan

for hver ejendom. Hvis man overfører erfaringerne med at udarbejde tilstandsrapporter i forbindelse med salg, så bliver den gennemsnitlige pris 30.000 kr. for udarbejdelse af en rullende vedligeholdelsesplan i en gennemsnitlig ejendom. Der er tale om en engangsudgift.

2. Arbejdet med prisfastsættelsen af de enkelte elementer i vedligeholdelsesplanen afhænger af de konkrete krav til den metode, der skal anvendes. Under pkt. 1 er indregnet udgiften til, at den rådgivende ingeniørvirksomhed giver et skøn over omkostningerne. Imidlertid beskriver bekendtgørelsesudkastet ikke dette element. Man kan forestille sig, at man skal overføre den løsning, som er valgt i forhold til gennemførelsen af energiinvesteringer, hvor kravet er, at der skal indhentes tilbud fra to leverandører, hvoraf lejerne skal pege på den ene. Er det tilfældet, må det forsigtigt skønnes, at der oven i prisen på 30.000 kr. pr. ejendom for udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan, skal lægges yderligere 30.000 kr.
3. Det vurderes, at inddragelse af beboerrepræsentationen i udarbejdelsen af den første vedligeholdelsesplan og gennemførelse af en fysisk gennemgang af ejendommen vil koste 7-8 timer i gennemsnit pr. ejendom. Det skønnes, at ca. halvdelen af ejendommene har beboerrepræsentation. Den beregnede timepris for dette arbejde er 700 kr.
4. Den årlige ajourføring af vedligeholdelsesplanen indeholder de samme elementer som beskrevet i punkterne 1-3. Det skønnes, at en ajourføring af den udarbejdede vedligeholdelsesplan i gennemsnit vil koste 10.000 kr. Igen afhængigt af den konkrete løsning af pkt. 2 kan prisfastsættelsen af vedligeholdelsesplanens elementer fordoble udgiften til den årlige ajourføring. Det må forventes, at pkt. 3 vil slå fuldt ud igennem hvert år.

Skal der således sættes totaltal på, ser det således ud:

1. 120 mio. kr. som en engangsudgift
2. Op til 120 mio. kr. som en engangsudgift afhængigt af den konkrete løsning
3. Ca. 10 mio. kr. som en engangsudgift
4. 40 mio. kr. årligt til ajourføring af selve planen plus 10 mio. kr. til den årlige inddragelse af beboerrepræsentationen plus eventuelt en merudgift på op til 40 mio. kr. til at indhente ajourførte pristilbud

Det skal bemærkes, at den samlede udgift til udarbejdelse og ajourføring af vedligeholdelsesplaneren kan pålægges lejerne via en lejeforhøjelse.

Venlig hilsen



Torben Christensen