

Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter
J.nr. 2015-338



Sendt til: mbbl@mbbl.dk og psh@mbbl.dk

11. juni 2015
Ref: PHU

Juridisk Konsulent
Pernille Lind Husen
Telefon +45 33 12 03 30
phu@ejendomsforeningen.dk

Høring over vejledning om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme

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

Indledningsvis bemærker Ejendomsforeningen Danmark med glæde, at nogle af de punkter, der blev gjort opmærksom på i forbindelse med høringen over bekendtgørelsen om vedligeholdelsesplaner har resulteret i forbedringer af bekendtgørelsens formuleringer, så de stemmer overens med lovgivning mv.

Til bekendtgørelsen kan dog fortsat bemærkes følgende:

§ 2 – det virker overflødigt at definere de omfattede ejendomme og udlejere igen i § 2, stk. 1, 1. pkt., når det lige er sket i § 1.

§ 2 og § 7 – Der synes ikke at være overensstemmelse mellem bekendtgørelsens § 2, stk. 1 og § 7, stk. 1. I § 2, stk. 1 står der, at vedligeholdelsesplanen skal omfatte større, planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder. I § 7, stk. 1 står der, at vedligeholdelsesplanen skal omfatte planlagte og periodiske arbejder, der udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Disse to definitioner omfatter efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke det samme. Den ene beskrivelse retter sig mod omfanget og planlægningen af arbejderne, hvor den anden alene retter sig mod planlægnings-elementet uden at beskrive omfanget. I boligreguleringslovens § 18 a er det omfanget af arbejderne, der er hoved-elementet og bekendtgørelsens § 7, stk. 1 synes således ikke i overensstemmelse med hjemlen i loven.

Til vejledningen skal følgende bemærkes:

Punkt 1 Indledning

Som Ejendomsforeningen Danmark bemærkede i sit høringssvar til udkastet til bekendtgørelsen om vedligeholdelsesplaner, er det stærkt uheldigt, når der anvendes forskellige og delvist forkerte beskrivelser af de omfattede ejendomme i forhold til lovens definitioner. I vejledningen gentager problemet sig desværre. I første afsnit under punkt 1 står der, at det er udlejere af private udlejningsejendomme med mindst 7 lejemål opgjort pr. 1. januar 1995, der er omfattet. Definitionen lyder i § 1 i bekendtgørelsen, at det er ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV. Dette er i overensstemmelse med hjemlen i boligreguleringsloven. I boligreguleringslovens § 4, stk. 5 er det desuden *beboelseslejligheder* og ikke *lejemål*, der er grundlaget for, hvornår en ejendom er omfattet af kap. II-IV. Vejledningen sår således tvivl om, hvilke ejendomme, der er omfattet. Det bør derfor præciseres, hvordan ejendommene defineres, så det fremgår klart, at det er ejendomme i regulerede kommuner med mere end 6 beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995, der er omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV og dermed bekendtgørelsen og vejledningen.

I afsnit 2 beskrives den hidtil gældende ordning i lejelovens § 66, stk. 5. Efter denne regel skal udlejer i ejendomme med beboerrepræsentation hvert år gennemgå ejendommen med beboerrepræsentationen og udarbejde en vedligeholdelsesplan. Det oplyses i afsnittet, at den hidtil gældende ordning er indarbejdet i den nye ordning. Dette er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke korrekt. Den nye ordning, der kommer til at gælde fra 1. juli 2015 er netop *en ny ordning* om rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner, hvor en eventuel beboerrepræsentation skal indkaldes til møde med henblik på udarbejdelse og revidering. Der er ikke overensstemmelse og ikke nogen reel lighed mellem den hidtil gældende ordning i ejendomme med beboerrepræsentation og den nye ordning, som gælder alle ejendomme. Ordningen i lejelovens § 66, stk. 5, anvendes i dag på den måde, at udlejer og beboerrepræsentation en gang årligt holder et møde på ejendommen, hvor beboerrepræsentationen præsenteres for det kommende års plan for vedligeholdelse. Da bestemmelsen ikke er sanktioneret er det samtidig langt fra alle, der har fulgt reglen. Den nye ordning adskiller sig markant fra den tidligere ved:

- at omfatte ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV (som tæller både ejendomme med og uden beboerrepræsentation). Den hidtil gældende ordning omfattede alle ejendomme med beboerrepræsentation (som tæller ejendomme både i regulerede og i uregulerede kommuner)
- at foreskrive indkaldelse til et møde med henblik på udarbejdelse af en 10-årig rullende vedligeholdelsesplan. Den hidtil gældende ordning foreskriver en gennemgang af ejendommen med følgende møde om en kortsigtet vedligeholdelsesplan
- at vedligeholdelsesplanen skal være rullende og dække en periode på 10 år. Den hidtil gældende ordning har blot givet en beskrivelse af det næste års planlagte arbejder

- at planen skal indeholde større vedligeholdelsesarbejder. Den hidtil gældende ordning omfatter konkret planlagte/forventede arbejder for det næste års tid, og ofte omfattende arbejder af mindre karakter

Med alle disse forskelle mener Ejendomsforeningen Danmark ikke, at den hidtil gældende ordning på nogen måde har betydning for indholdet af den nye ordning. Det kan derfor meget let føre til forvirring om indholdet og kravene til de nye rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner at henvise til den hidtil gældende lejelovs § 66, stk. 5, og henvisningen og sammenligningen bør udgå.

Punkt 2 Formål

Hele afsnittet savner reel vejledende karakter, dette gælder særligt for afsnittene 3 og 4. Disse to afsnit indeholder en forklaring af holdninger og hører ikke hjemme i en vejledning, som skal vejlede brugerne i udarbejdelse af en 10-årig rullende vedligeholdelsesplan.

I afsnit 6 er der tilsvarende definitionsproblemer, som nævnt under punkt 1, hvor der skrives 7 eller flere lejemål burde der stå mere end 6 beboelseslejligheder.

Punkt 3 Fordele

Dette punkt er et rent politiserende indslag, som efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke hører hjemme i en vejledning, som skal vejlede brugerne i at udarbejde 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner.

Afsnittene er samtidig delvist vildledende og ukorrekt beskrevet. I afsnit 1 hævdes det, at planerne i højere grad end hidtil giver udlejer mulighed for at udnytte de daglige brugeres kendskab til og erfaring med ejendommen. En pligtsmæssig plan giver ikke udlejer hverken bedre eller dårligere mulighed for at tale med sine lejere om ejendommens tilstand.

Under afsnittet om hvad udlejeren får, står der, at planen vil give en ”Rigtig prioritering af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen”. Hvordan kan en prioritering være rigtig eller forkert, når der er tale om skøn? Der kan ikke sættes et facit under en prioritering af vedligeholdelsesarbejder. Det skulle selvfølgelig gerne være sådan, at udlejer i planen får en hensigtsmæssig prioritering, men den kan efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse aldrig karakteriseres som hverken rigtig eller forkert.

Under afsnittet om hvad lejerne får, står der, at planen giver lejerne indflydelse på planlægning og gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder i ejendomme med beboerrepræsentation. Dette er ikke nødvendigvis virkeligheden, det afhænger fuldstændig af beboerrepræsentationens måde at håndtere deres involvering på. Planen skal udarbejdes i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 18 a og bekendtgørelsen, og gennemførelsen af arbejderne er alene

underlagt lejelovens § 19 om udlejers vedligeholdelsespligt. Udlejer er således nødt til at følge reglerne og ikke bare ønsker og krav fra beboerrepræsentationen. Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse at stille lejerne noget i udsigt, som udlejer i mange tilfælde ikke vil have mulighed for at indfri.

Punkt 4.2 Indeklima

Dette afsnit er uden relevans for udarbejdelsen af 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner. Det der beskrives under punktet er primært håndtering af skader og akut løbende vedligeholdelse, som ifølge både bekendtgørelsens § 7, stk. 2 og vejledningens punkt 8 netop ikke er omfattet af vedligeholdelsesplanen. Punktet medvirker derfor efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse til forvirring hos brugerne, da der beskrives arbejder, som ifølge både lov, bemærkninger og bekendtgørelse ikke skal fremgå af vedligeholdelsesplanen. Punktet savner således hjemmel og bør udgå.

Punkt 5 Omfattede ejendomme

Der er her flere formuleringer og definitioner, som ikke har sammenhæng med lovens definitioner. I afsnit 1 er der igen skrevet lejemål og ikke beboelseslejligheder.

I afsnit 2 er ejendomsbegrebet i boligreguleringsloven forklaret. Først er der henvist til den forkerte bestemmelse i boligreguleringsloven, det er ikke § 4, stk. 2, men § 4 a, der omhandler ejendomsbegrebet. Dernæst er ejendomsbegrebet benævnt, som det "almindeligt gældende ejendomsbegreb", hvilket er direkte forkert. Det i dansk ret almindeligt gældende ejendomsbegreb er det matrikulære ejendomsbegreb, som også er hovedreglen i relation til lejeloven. Det ejendomsbegreb, som boligreguleringsloven arbejder med "det udvidede ejendomsbegreb" er netop et *særligt* ejendomsbegreb, som kun gælder i relation til boligreguleringsloven. Afsnittet må omformuleres, så det bringes i overensstemmelse med loven.

I afsnit 3 er der igen formuleringer, der adskiller sig fra bekendtgørelsen. Definitionen af de undtagne restejendomme er ikke overensstemmende med bekendtgørelsens § 1 og det kan lede til forvirring.

Punkt 6.1 Frist for udarbejdelse af plan

I afsnit 2 er de omfattede arbejder beskrevet. Om dette punkt se dels det oven for anførte vedr. bekendtgørelsens § 2 og § 7, dels neden for bemærkningerne til punkt 8.

I afsnit 3 er sætning 2 uforståelig. Der står, at revideringen af planen skal omfatte de arbejder, der indgår i den gældende plan og de arbejder, som falder i 10-årsperioden. Det ville gøre sætningen mere forståelig, hvis der i stedet for 10-årsperioden stod det 10-ende år.

De to sidste afsnit er gentagelser af, hvad der fremgår af punkt 9 og 10. Der burde ikke være nogen grund til at skrive det her også. Vil man gerne oplyse om sanktioner, kan man henvise til afsnit 9 og/eller 10.

Punkt 6.3 Information om planen

I første afsnit er der henvist forkert til bekendtgørelsens § 4, der skal henvises til § 2, stk. 3.

Det er desuden ønskeligt, hvis der i vejledningen oplyses om, at lejerne må sørge for at rette henvendelse til udlejer først, hvis de i tvivl om, hvorvidt der er lave en vedligeholdelsesplan. Huslejenævnet kan først kontaktes, når udlejer enten ikke giver lejerne mulighed for at se planen eller ikke reagerer på henvendelsen. Vejledningen skal gerne vejlede begge parter i reglerne for udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen.

Punkt 7 Udgifter

Det fremgår klart af bekendtgørelsens § 4, at udgiften til udarbejdelse og revidering af vedligeholdelsesplanen kan medtages som en selvstændig post på det omkostningsbestemte budget. Budgetposterne i det omkostningsbestemte budget er i øvrigt reguleret i boligreguleringslovens § 8 der fastslår, at der kan medtages nødvendige og rimelige udgifter til ejendommens drift.

At medtage udgiften til den første plan i det omkostningsbestemte budget ved at beregne en ydelse på et 20-årigt lån, med en hovedstol svarende til den afholdte udgift, har dog efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke hjemmel i hverken bekendtgørelsen eller boligreguleringsloven § 8. Udgangspunktet må være, at det er den fulde udgift til den første vedligeholdelsesplan, der medtages, første gang der varsles omkostningsbestemt leje efter den første plan er lavet.

De udgifter, der kan medtages på det omkostningsbestemte budget, er jf. boligreguleringslovens § 8 de nødvendige og rimelige driftsudgifter. I retspraksis vurderes driftsudgifter i forhold til konkret afholdte udgifter, ikke i forhold til beregninger af fiktive omkostninger på grundlag af tidligere afholdte udgift. Det er en beregningsmetode, der ikke kendes i forvejen i relation til opgørelse af driftsudgifter. Beregningsmetoden er kendt fra beregning af forbedringer og afkast, hvor der skal ske en værdiansættelse af et materielt gode, og her fungerer den fint. Men i forhold til dækning af en driftsomkostning giver den ikke mening. Da der samtidig er lagt op til, at beløbet kan tages med for evigt på den omkostningsbestemte leje, vil man på et tidspunkt nå der til, at udlejer har fået dækket den oprindelige udgift. Når dette punkt nås kan der ikke argumenteres for, at der er tale om en driftsudgift jf. boligreguleringslovens § 8. Der er altså ikke hjemmel til den foreslåede beregningsmetode.

Ud over at udgifter på det omkostningsbestemte budget skal være nødvendige og rimelige, så skal de som udgangspunkt også være jævnlige tilbagevendende. Udgiften til den første plan er for en stor dels vedkommende en engangsudgift, men til gengæld er det direkte angivet i både bemærkningerne til lovforslaget og bekendtgørelsen, at den kan medtages på budgettet som en selvstændig udgift, hvilket som nævnt oven for efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse vil sige i fuldt omfang i den første varsling efter, at udgiften er afholdt. Hvis man alligevel ønsker en fordeling af udgiften til den første vedligeholdelsesplan, blandt andet med henvisning til det ellers gældende krav om, at udgifterne skal være jævnlige tilbagevendende, så vil det efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse være langt bedre, hvis man i vejledningen foreslår en udgiftsfordeling, som allerede er kendt. Det ville være nærliggende at kopiere reglen i den nye formulering af lejelovens § 37, stk. 4 om fordeling og forrentning af energimærkeudgiften på varmeregnskaberne. Udgiften til den første vedligeholdelsesplan kunne fordeles over en 5-årig eller evt. en 10-årig periode med en forrentning, som angivet i § 37, stk. 4. På denne måde ville man skabe noget sammenhæng i reglerne og behandle sammenlignelige situationer ens. Dette ville også gøre tingene mere enkle.

Med den foreslåede uendeligt løbende ordning, skaber man i øvrigt endnu en gang en situation i omkostningsbestemte ejendomme, hvor det må være bedre at være historiker eller arkæolog. Hver gang der varsles omkostningsbestemt leje skal alle posterne kunne dokumenteres, men jo længere tid der går/ jo flere gange ejendommen handles, jo sværere bliver det at holde fast i dokumentationen. Om 20 og 30 år vil denne post derfor få samme skæbne, som både afkastet efter boligreguleringslovens § 9, stk. 1 og 2 og tillægget for henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer efter boligreguleringslovens § 9, stk. 7, som også er svære at dokumentere i dag. Ejendomsforeningen Danmarks har gennem flere år pointeret, at disse historiske fastfrysninger er stærkt uhensigtsmæssigt, og på ingen måde bibringer en forenkling af en i forvejen kompliceret lovgivning.

De årlige revideringer giver ikke den samme udfordring, da de i sig selv er jævnlige tilbagevendende og kan dokumenteres løbende som poster på det omkostningsbestemte budget.

Punkt 8 Vedligeholdelsesplanen

I første afsnit står der, at vedligeholdelsesplanen skal foreligge "senest" den 1. juli 2016, i boligreguleringslovens § 18 a og bekendtgørelsens § 2, stk. 2 står der "inden". I afsnittet henvises der herefter til, at revideringerne skal foreligge "samme dato", hvilket umiddelbart henviser til den angivne dato 1. juli 2016. Dette kan i sagens natur ikke lade sig gøre, da revideringerne skal foreligge inden 1. juli i de følgende år. Dette bør omformuleres.

I afsnit 3 står der, at vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, der fastslår bygningsdelenes aktuelle tilstand. Dette forstås formentlig

af de fleste som en professionel byggeteknisk gennemgang. Der står dog samtidig under punkt 8.6, at der er metodefrihed, og at udlejer selv kan lave planen. Disse to punkter hænger ikke sammen. I boligreguleringslovens § 18 a er der ikke noget krav om, at vedligeholdelsesplanen skal laves på grundlag af en byggeteknisk gennemgang og det fremgår heller ikke af bekendtgørelsen. Afsnit 3 under punkt 8 bør derfor udgå, da det kan skabe tvivl om, at reglerne er underlagt metodefrihed.

Punkt 8.1 og 8.2 om vedligeholdelsesarbejder

Som nævnt i forhold til bekendtgørelsens § 2 og § 7 oven for, så er der ikke overensstemmelse mellem lovens definition af de arbejder, der skal medtages i planen og den beskrivelse, der forsøges i både bekendtgørelsen og vejledningen. Et større planlagt vedligeholdelsesarbejde er indholdsmæssigt ikke det samme som et økonomisk og teknisk planlagt periodisk vedligeholdelsesarbejde. Hvis definitionen af "Planlagt periodisk vedligeholdelse" er et forsøg på en definition af, hvornår noget er et større vedligeholdelsesarbejde jf. boligreguleringslovens § 18 a, så fremgår det ikke klart. Hertil skal Ejendomsforeningen Danmarks gøre opmærksom på, at et planlagt periodisk vedligeholdelsesarbejde godt kan være af mindre omfang og dermed ikke omfattet af lovens afgrænsning til større vedligeholdelsesarbejder. Det er uhensigtsmæssigt, at der på den måde skabes en stor grad af usikkerhed om, hvad vedligeholdelsesplanen egentlig skal indeholde, når lovens afgrænsning ikke følges.

Konkret under de to punkter er der ikke overensstemmelse mellem definitionen på de afhjælpende vedligeholdelsesarbejder i afsnit 5 under punkt 8.1 og afsnit 3 under punkt 8.2.

Punkt 8.3 Bygningsdele

En vurdering af vedligeholdelsesbehovet vedr. punkterne om WC/bad og køkken forudsætter, at udlejer gives adgang til lejlighederne. Ejendomsforeningen Danmark er meget i tvivl om, om der overhovedet er hjemmel i lejelovens § 54 til at kræve adgang for at lave en vedligeholdelsesplan. I en nylig kendelse fra Østre Landsret refereret som T:BB 2014.942 Ø, havde udlejer ikke krav på at få adgang til lejligheden for at konstatere, om lejer havde opfyldt sin vedligeholdelsespligt. Det kan derfor være tvivlsomt, om udlejer vil kunne kræve at få adgang til lejlighederne, for at lave en vedligeholdelsesplan.

Der mangler et punkt for fælles-/udenomsarealer i listen over bygningsdele.

Punktet om byggeplads bør udgå, da dette altid vil indgå både praktisk og økonomisk under de øvrige punkter. Der vil aldrig i sig selv kunne være vedligeholdelsesarbejder vedr. byggeplads.

Punkt 8.5 og 8.6

Ejendomsforeningen Danmark ser det som positivt, at prissætningen er forklaret og metodefriheden er understreget.

Da der fortsat ikke er nævnt noget i forhold til prissætningen af arbejderne i relation til vedligeholdelsesarbejder, som også indeholder en større eller mindre andel forbedring, forventer Ejendomsforeningen Danmark, at der under metodefriheden også ligger en frihed til for udlejer til selv at vælge, hvordan disse arbejder medtages i vedligeholdelsesplanen.

Det er dog efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse at foretrække, hvis vejledningen oplyser brugerne om, at vedligeholdelsesarbejder kan indeholde forbedringer, og at der i de økonomiske overslag kan indgå beløb, der fremtidigt vil kunne beregnes forbedringsforhøjelse for.

Punkt 9 Sanktioner

Punkt 9 og 10 bør sammenlægges, det giver ikke rigtig mening at dele afsnittene op, da de siger det samme.

Særligt under punkt 9 er der store problemer med afsnit 3 og 4. I afsnit 3 er det forklaret, at udlejer skal fortsætte vedligeholdelseshensættelserne selvom han i en periode ikke kan opkræve dem hos lejerne. Beskrivelsen giver dog ikke mening, da der i første sætning står ”I den periode, hvor udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter § 18 og 18 b hos lejerne, indbetaler udlejer fortsat beløbene til Grundejernes Investeringsfond.” For det første er det kun ejendomme, der er bindingspligtige i GI og har en konto efter boligreguleringslovens § 18 b, der overhovedet kan indbetale til GI. Alle ejendomme taget i brug i 1970 og frem har kun en § 18-konto og kan derfor ikke indbetale noget til GI. For det andet skal der først indbetales, hvis årets hensættelser ikke modsvares af tilsvarende vedligeholdelsesudgifter i det pågældende år. Afsnittet må omformuleres, så det harmonerer med reglerne for hensættelser og opgørelse af vedligeholdelsesregnskaber korrekt.

I afsnit 4 står der, at udlejer også mister retten til at opkræve vedligeholdelseshensættelser, hvis han ikke udleverer vedligeholdelsesplanen til huslejenævnet. Dette er der efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ingen hjemmel til. Boligreguleringslovens § 18 a og bekendtgørelsens § 10 hjemler alene, at udlejer mister retten til at opkræve vedligeholdelseshensættelser indtil planen er udleveret *til lejerne*. Ejendomsforeningen Danmark er naturligvis enig i, at det ikke giver megen mening at nægte at udlevere vedligeholdelsesplanen til huslejenævnet samtidig med, at den udleveres til lejerne, men der kan ikke ”lov gives” i en vejledning på denne måde. Afsnittet må derfor omformuleres, så det bringes i overensstem-

melse med loven og bekendtgørelsen. Man kan i stedet i afsnittet forklare, at hvis udlejer forhindrer huslejenævnet i at få de nødvendige oplysninger til afgørelse af en sag om manglende vedligeholdelsesplan, kan det får processuel skadevirkning jf. boligreguleringslovens § 42.

Punkt 10 Tvister

Under punkterne 10.4 og 10.5 ville det være ønskeligt, hvis man henviste til hjemlen for vedligeholdespåbud og de muligheder huslejenævnene har, jf. lejelovens § 19, herunder § 19, stk. 3.

I afsnit 3 under punkt 10.5 står der i tredje linje "...bygningsdele og materialer...", der må skulle stå "...bygningsdele og indretninger/installationer...". Ordet materialer giver ikke mening i sætningen.

Venlig hilsen



Pernille Lind Husen

Juridisk Konsulent