

Vandkunsten 3, 4. sal
1467 København K
Tlf 33 93 40 04
Fax 33 93 40 07
bosam@bosam.dk
www.bosam.dk



DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

København den XX. december 2023

Fremsendes via e-mail: info@deas.dk

Indsigelse vedr. udlejers varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2024 for ejendommen Rolfshus

I forlængelse af udlejers varsling til beboerrepræsentationen i ejendommen Rolfshus vedrørende omkostningsbestemt lejeforhøjelse til ikrafttræden den 1. januar 2024, skal BOSAM på vegne af beboerrepræsentationen v/Niels Johan Juhl-Nielsen, Rolfs Plads 10 1, tv., 2000 Frederiksberg, fremsætte indsigelse, jf. lejelovens § 30, stk. 4.

Indsigelsen omhandler blandt andet nedenstående udgiftsposter og udgifter i udlejers OMK-budget pr. 1. januar 2024, og skal ikke anses for udtømmende relateret til beboerrepræsentationens indsigelse vedrørende udlejers varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2024.

Forsikringer

- Udlejer er anmodet om at fremsende dokumentation for den varslet udgift til sundhedsforsikring, hvilket DEAS ikke har fremsendt, men ved svar af 27. oktober 2023 henvist til den enkelte medarbejders lønsedler, der ikke ønskes fremlagt.

Indledningsvis hertil skal bemærkes, at hvis udgiften til sundhedsforsikring er en del af lønudgiften til ejendomsmester m.fl., så findes denne imidlertid indeholdt i udgiftsposten hertil i OMK-budgettet og ikke ved en selvstændig udgiftspost på budgettet. Hvis udgiften udspringer af medarbejdernes personlige

skatteforhold, vedrører det umiddelbart ikke ejendommens driftsudgifter. Dertil kan yderligere bemærkes, at det fremgår af administrators interne mailkorrespondance af 7. september 2022 ift. sundhedsforsikring for flere ejendomme, at DEAS imidlertid ses at have indgået aftale om solidarisk sundhedssikring med Danica, hvorfor svaret fra DEAS på beboerrepræsentationens anmodning om dokumentation, jf. lejelovens § 30, stk. 3 vedr. denne udgift kan undre.

Det er beboerrepræsentationens opfattelse, at udlejer ved varsling af lejeforhøjelse, jf. lejelovens § 23 må kunne dokumentere samtlige medtaget udgifter på OMK-budgettet, hvilket udlejer ikke ses at have ift. den varslet udgift til sundhedsforsikring, hverken ved varsling eller svar af 27. oktober 2023 iht. anmodning om supplerende oplysninger. Udgiften findes herefter ikke at kunne medtages OMK-budgettet.

Abonnementer

- Udlejer er anmodet om at redegøre nærmere for den nye udgiftspost til First Agenda, her nærmere redegøre særligt for, hvorledes udgiften relateres til ejendommens driftsudgifter, samt hvorledes den varslet udgift fremkommer iht. en evt. fordelingsnøgle mellem flere ejendomme.

Hertil oplyses af DEAS, at udgiften udspringer af arbejdet i udlejers bestyrelse.

Imidlertid er First Agenda et digitalt værktøj, der fx benyttes til at styre dagsordner ifm. møder mv. Her er der nærmere tale om, at platformen benyttes af udlejer og udlejers administrator til at planlægge, indkalde og afholde egne møder i udlejers bestyrelse. Hvis udgiften i det hele taget kan antages at være en rimelig og nødvendig driftsudgift, jf. lejelovens § 24, der kan indgå i OMK-budgettet, så må denne være omfattet af udlejers administration, og hvilket udlejer opkræver lejerne for ved den særskilte budgetpost for administration i OMK-budgettet.

Det gøres herefter gældende, at udgiftsposten vedr. First Agenda, samt udgiften på 238,26 kr. ikke kan medtages i det varslet OMK-budget.

- Udlejer har medtaget udgifter på 11.201,52 kr. til service af ejendommens ventilationsanlæg.

Det er imidlertid beboerrepræsentationens opfattelse, og med bl.a. afsæt i oplysninger fra Kemp Lauritzens hjemmeside, at arbejderne ift. ejendommens ventilationsanlæg har karakter af vedligeholdelse af ejendommens anlæg, og ikke findes at være en driftsudgift, der kan medtages på OMK-budgettet, men umiddelbart må medtages på ejendommens udvendige vedligeholdelsesregnskab og konti hertil.

- Udlejer er anmodet om at redegøre nærmere for udgiften til service-Nortec, herunder hvorledes udgiften fremkommer, samt hvilke specificeret serviceopgaver, der er indeholdt i fakturagrundlaget. Dertil er anmodet om nærmere redegørelse for, at fakturagrundlaget for den varslet udgift imidlertid ikke ses at kunne henføres til service eller driftsarbejder for ejendommen.

Udlejer er samtidig anmodet om at fremsende kopi af indgået serviceaftale/kontrakt med leverandøren, idet udgiftsposten vedr. abonnementet er ny i det varslet OMK-budget.

Hertil er blot oplyst af DEAS, at fakturagrundlaget omhandler arbejder ift. udskiftning defekt display til betalingsvaskeriet, og af udgiften findes at være tilbagevendende, idet et nyt display indkøbes, når det gamle ikke længere virker.

Indledningsvis findes DEAS ikke at have svaret fyldestgørende på anmodningen, jf. lejelovens § 30, stk. 3, idet der anmodet om yderligere oplysninger og redegørelse end blot vedr. fakturagrundlaget.

Dertil er det beboerrepræsentationens opfattelse, af udskiftning af et defekt betalingsdisplay tilhørende ejendommens betalingsvaskeri, ikke kan relateres til ejendommens driftsudgifter, jf. lejelovens § 24. Det er samtidig beboerrepræsentationens opfattelse, at der ikke er tale om en driftsudgift, som lejeretlig kan defineres som værende tilbagevendende, hvilket DEAS svar i øvrigt ikke findes at ændrer på.

Fremlagte dokumentation, sammenholdt med svar af 27. oktober 2023 fra DEAS, og at udgiftsposten ses ny i budgettet, medfører at udgiften i det hele skal henføres til udlejers udførte vedligeholdelsesarbejder ift. ejendommens vaskeri, hvorfor udgiften på 26.256,25 kr. til et nyt display for betalingsvaskeri ikke findes at kunne medtages i det varslet OMK-budget.

Vicevært, varmemester, renholdelse mv.

- Udlejer er anmodet om at fremsende fakturadokumentation for udgiftsposten til telefon ejendomskontor, hvorefter DEAS har fremsendt én faktura, og oplyst at der fortsat mangler dokumentation for telefonudgifter for to telefonnumre.

I forlængelse af svar fra DEAS, herunder tidligere fremsendte fakturadokumentation ifm. varsling af OMK pr. 1. januar 2024, findes den varslet telefonudgift ikke dokumenteret og herefter også medtaget med et for højt beløb.

- Udlejer er ved en længere række punkter anmodet om at fremsende nærmere redegørelse og dokumentation vedr. den nye udgiftspost i driftsbudgettet til IT-udgifter, samt den varslet udgift på 22.667,60 kr.

Hertil oplyses det indledningsvis, at den varslede udgift har været fejlbehæftet grundet fejl hos udlejers administrator v/DEAS, hvorfor det ikke er den endelige omkostning, som er varslet. Udgiften skal, ifølge svar af 27. oktober 2023 fra DEAS, rettelig udgøre 16.073,25 kr. og ikke de 22.667.60 kr. som varslet.

Fejlen medfører herefter, at det varslet OMK-budget ikke kan anses for korrekt og følgelig heraf også lejernes varslinger, individuelle varslede lejeforhøjelser, samt reguleringer af lejernes depositum og forudbetalt leje.

Dertil bemærkes, at udlejer endvidere oplyser, at udgiftsposten til IT-support relateres til ejendommens drift, samt at udgiftsposten herefter udgøres af en række it-udstyr, licenser m.m. Som dokumentation for udgiften er fremlagt en serviceordre indgået mellem udlejer og udlejers administrator v/DEAS som leverandør af ydelsen.

I forhold til udgiftsposten i relation til en nødvendig og tilbagevendende driftsudgift for ejendommen følger fx af udlejers oplysninger vedr. udgiften, jf. fremlagte dokumentation, at der er indeholdt en række it-udstyr i form af computer, Iphone, Ipad, printer, skærm, headset, div. cover, dock mv. Udstyr af denne karakter må anses for allerede at være tilgængelig for ejendomskontoret og ejendomsinspektøren i forvejen, hvorfor nyt udstyr ikke findes nødvendig og rimeligt på varslings tidspunktet, hvis det altså er tilfældet, at der leveres en lang række nyt it-udstyr til ejendomskontoret her pr. 1. januar 2024. Endvidere skal bemærkes, at telefoner, Ipad, computere mv. ikke forventes at blive udskiftet hvert år, hvorfor udgifter til udstyret ikke findes at kunne karakteriseres som værende tilbagevendende, samt det ikke findes rimelig at medtage udgifterne hertil som en fast del ved at indeholde disse i et samlet beløb for IT-support. På den måde kommer lejerne til at betale for nyt it-udstyr hvert år, og her både hvis udlejer vælger at varsle OMK i ejendommen hvert år, men også hvis udlejer har længere varslingsintervaller.

Samtidig skal det bemærkes, at udgiften til IT-support, jf. fremlagte aftale, indeholder udgifter til div. licenser og software, herunder:

- Promark, der tilbyder it-løsninger ift. tidsregistrering, fraværshåndtering og medarbejderplanlægning, hvilket imidlertid anses for at vedrører udlejers administration og ikke drift af ejendommen.
- Acubiz, der tilbyder løsninger ift. at strømline og forenkle virksomheders administrative processer, herunder ved at indsamle, administrere og optimere alle administrative delprocesser omkring alle typer af medarbejderinitierede udgifter, og samtidig sikre korrekt dokumentation og bogføring i overensstemmelse med bogførings- og skattelovgivningen. Disse ydelser findes imidlertid ikke at kunne relateres som en driftsudgift, men som administration.
- UnikBolig, der tilbyder softwareløsning ift. ejendomsadministration, herunder fx digital underskrift af lejekontrakt, opkrævninger og udbetalinger, forbrugsregnskaber, elektroniske indbetalinger og rykkere, indlæsning fra Betalingsservice m.m. UnikBolig findes imidlertid at levere klassiske ydelser ift. administration af ejendommen.

- Isyn, der er en del af UnikBolig, benyttes ifm. udlejers administration af ind- og fraflytninger, og hvilke udgifter findes omfattet at den administrationsudgift, som udlejer medtager i OMK-budgettet. Her med nærmere henvisning til både Ankenævnet for huslejenævnene i København og Huslejenævnet på Frederiksberg, der har fastlagt hvilke ydelser, som anses for indeholdt i det fastsatte normtal for administration.
- Empty, der umiddelbart tilbyder HR-løsninger ift. medarbejdere, rekruttering, onboarding, lønbehandling og medarbejderudvikling, og hvilket ikke findes at kunne relateres ejendommens driftsudgifter, men omhandler administrative processer for ejendommen.

Det er herefter beboerrepræsentationens opfattelse, at en stor del af de ydelser, der er indeholdt i udgiften til IT-support, jf. udlejers aftale med DEAS, skal relateres til udlejers administration af ejendommen, hvorfor udgiften helt eller delvis skal relateres til administration af ejendommen, og derved ikke kan karakteriseres som en 100% driftsudgift, der kan medtages på OMK-budgettet jf. lejelovens § 24.

I forlængelse af ovenstående, hvorefter udgiften til IT-support ikke findes karakteriseret som værende driftsudgift, skal samtidig bemærkes, at udlejer ved anmodning om supplerende oplysninger er anmodet om fakturadokumentation for udgifter til support, licenser, it-udstyr, m.m., som alle er indeholdt i udgiften. Udlejer har ikke fremsendt den anmodet fakturadokumentation, men en aftale mellem udlejer og DEAS, hvor der fremgår en samlet udgift for IT-support. Dertil har DEAS oplyst, at aftalen om en serviceordre må anses for tilstrækkelig dokumentation for udgiften, på trods af, at der findes endnu en aftale, der må antages at kunne belyse aftalegrundlaget for udgiften nærmere, herunder de enkelte specifikke it-udgifter, men aftalen er udlejer ikke er interesseret i at fremlægge.

I forhold til den dokumentation som udlejer har fremlagt for udgiften til IT-support skal bemærkes, at aftalen mellem udlejer og DEAS om en serviceordre er ganske ny og indgået henholdsvis den 11 og 12. oktober 2023, hvilket tidspunkt er lige i forlængelse af, at beboerrepræsentationen anmoder udlejer om en række oplysninger og dokumentation for udgiften. Den fremlagte aftale

mellem udlejer og DEAS ift. it-udgiften i OMK-budgettet foreligger dog ikke på tidspunktet, hvor udlejer varslor OMK-budgettet og den omkostningsbestemte lejelejerforhøjelse i ejendommen. Det er beboerrepræsentationens opfattelse, at udlejer ved varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse, jf. lejelovens § 23, kan medtage kendte udgifter på varslingstidspunktet. Det findes ikke tilfældet ved nærværende varsling ift. udgiften til IT-support, idet denne ikke har været kendt på varslingstidspunktet.

Samtidig skal bemærkes, at det i forlængelse af beboerrepræsentationens anmodning om fakturadokumentation sammenholdt med udlejers fremsendte serviceordre, ikke er muligt at efterse, om udgiften til IT-support er dokumenteret ift. de underliggende udgifter, der ligger til grund for den varslet udgift.

Når udlejer ikke ønsker at fremlægge fakturadokumentation for fx udgiften til indkøb af det omtalte it-udstyr, licenser mv. sammenholdt med, at aftalen som udgiften udspringer af er indgået mellem udlejer og dennes administrator, findes det nærliggende, at denne fakturadokumentation skal fremlægges. I modsatfald er det ikke muligt for beboerrepræsentationens at efterse, om der faktisk er dokumentation for den varslet udgift, samt om den varslet udgift reelt afspejles i de faktiske bagvedliggende udgifter, som ligger til grund for den samlet varslet udgift til IT-support. Derudover findes det endvidere ikke muligt for beboerrepræsentationen at efterse, hvorledes den varslet udgift fremkommer ud fra en fordeling af samlede udgifter for flere ejendomme, hvilket må antages at være tilfældet, idet udlejer henviser til en fortrolig rammeaftale mellem flere ejendomme.

Af ovenfor nævnte grunde er det samlet set beboerrepræsentationens opfattelse, at udlejer ikke findes at kunne medtage udgiften til IT-support som varslet ifm. den omkostningsbestemte lejeforhøjelse pr. 1. januar 2024.

- Udlejer er anmodet om at redegøre nærmere for de medtaget udgifter til småværktøj mv., herunder hvorledes udgifter til fx kopipapir, blækpatroner, kontorstol, sodavand, makulator x 2, Lenovo computer, printer, rensesposer VVS-tekniker og gasdysser kan karakteriseres som værende tilbagevendende

driftsudgifter for ejendommen, samt hvorledes udgifterne ikke skal indeholdes administrationsudgiften og under udvendig bygningsvedligeholdelse.

Udlejer er dertil anmodet om fakturadokumentation for den samlede udgift 37.615,72 kr. til småværktøj mv. i driftsfælleskabet med udlejers øvrige fire ejendomme og hvoraf nærværende ejendom bærer 25% af disse udgifter.

Hertil har DEAS oplyst, at der ikke er medtaget udgifter til sodavand m.m., gasdysser og VVS-tekniker, samt at de øvrige indkøbte effekter alle vedrører ejendomskontorets drift af ejendommen.

Modsat udlejers opfattelse finder beboerrepræsentationen ikke, at udgiften til følgende kan indgå i den varslet udgiftspost til småværktøj mv.:

- Udgiften af 13. oktober 2022 på 2.304,08 kr. til makulator, samt udgiften af 11. august 2022 på 956,19 kr. til makulator.

Udgifterne findes indledningsvis ikke at være rimelige og nødvendige, jf. lejelovens § 24, herunder idet der indkøbes samme effekter inden for en kort tidsperiode, og det umiddelbart ikke anses for nødvendigt at ejendomskontoret har brug for to makulatorer. Endvidere findes udgifterne at relateres til administration, og herefter ikke skal medtages i udgiftsposten vedr. småanskaffelser mv.

- Udgift på 2.748,75 kr. til en kontorstol. Det er beboerrepræsentationens opfattelse, at denne udgift ikke relateres til ejendommens drift, jf. lejelovens § 24. Udgiften findes, hverken rimelig, nødvendig eller tilbagevendende i relation til ejendommens driftsudgifter. Dertil er der tale om en engangsudgift, som udlejer må afholde på anden vis end via ejendommens driftsudgifter.
- Udlejer har medtaget en række udgifter til blækpatroner her 3.735 kr., samt en række udgifter til kopipapir. Udgifter af denne art, findes at relateres til udlejers administration, og hvortil lejerne betaler udgiften til ved en selvstændig OMK-budgetpost. Det er beboerrepræsentationens opfattelse, at ejendomskontoret benytter kopipapir, printerblæk mv. i forbindelse med diverse meddelelser til lejerne, herunder både

individuelle og fælles opslag i fx opgange ved varsling af udførelse af div. vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, uddeling af div. varslinger m.m., der generelt anses for at vedrøre administration.

- Udgifter på 1.097,50 kr. til diverse ringbind. Udgifterne til kontorartikler som disse findes at relateres til administration, og skal ikke medtages i udgiftsposten til småværktøj mv.
- Der er medtaget udgifter for arbejder udført på ventilationsanlæg i tre ejendomme i driftsfællesskabet, her nærmere ift. udgifter på 2.160,94 for ejendom nr. 303 Møllehuset, 2.360 kr. for nærværende ejendom 301 Rolfshus og 1.660 kr. for ejendom nr. 302 Bjarkeshus til VVS-tekniker og ventilationsfiltre. Arbejder der alle omhandler udlejers vedligeholdelse af ejendommenes ventilationsanlæg anses ikke for at omfattes af ejendommens driftsudgifter, jf. lejelovens § 24, men relateres til den udvendige bygningsvedligeholdelse, hvorefter udlejer må henføre udgifterne til konti herfor.
- Udgifter på 7.218,75 kr. til indkøb af Lenovo Thinkpad computer m.m., samt HP OfficeJet pro printer. Indledningsvis er det beboerrepræsentationens opfattelse, at udgifter til computer og printer indeholdes under administrationsposten på samme vis som anført ift. printerpapir og printertoner.

Dertil skal bemærkes, at udlejer ved nærværende OMK-varsling samtidig påtænker at pålægge lejerne udgifter til det samme it-udstyr, her Lenovo Thinkpad computer og HP OfficeJet pro printer, jf. fremlagte serviceordre ifm. udlejers nye udgiftspost til it-support, som omtalt og problematiseret oven for.

- Udgifter på 2.212,50 kr. til 30 stk. plaststrimmel for navnerude. Udgifter til navneruder, der formodes at relateres til lejernes postkasser, findes ikke at kunne henføres til drift under budgetposten til småværktøj mv., men må indeholdes i administrationsudgiften, da navneruderne formodes fortrinsvis at blive benyttet/udskiftet ifm. udlejers håndtering af lejernes ind- og udflytninger i ejendommen.

Vaskeri og fælleslokaler

- Udlejer er anmodet om dokumentation for indtægten fra møntvask, samt bedt redegøre for, at der ikke ses medtaget en indtægt fra vaskeri i september måned 2022.

Hertil oplyses af DEAS, at der ikke foreligger indtægt fra vaskeri i september 2022.

Det er beboerrepræsentationens opfattelse, at udlejer naturligvis skal medtage vaskeriindtægter fra perioden på 12 måneder, jf. udlejers fremsendte varslingsmateriale, og hvilken løber fra den 1. august 2022. DEAS oplysning om, at der ikke er indtægter fra vaskeri i september måned 2022, findes umiddelbart ikke plausibel. Det må formodes, at lejerne vasker nogenlunde i samme omfang hver måned hele året, med mindre, at udlejer kan dokumentere, at vaskeriet fx har været helt lukket ned en måned grundet renovering eller lign.

Udlejer har medtaget vaskeriindtægter for 10 måneder, jf. fremlagte indtægtsskema, hvilket ikke findes korrekt. Indtægterne, jf. udlejers skema viser imidlertid en indtægt i perioden 1. august 2022 – til og med juli 2023 på 61.063,50 kr. Denne indtægt er dog for 11 måneder, idet udlejer ikke har medtaget en indtægt fra september 2022.

Udlejer kan, ifølge beboerrepræsentationens opfattelse, enten finde indtægten frem fra september 2022, medtage en gennemsnitsberegnet indtægt på 5.554,22 kr. for september 2022 via de oplyste indtægter 61.093,50 kr. for perioden på 11 måneder eller blot medtage samtlige indtægter på 66.555,30 kr. i fremlagte skema, inklusive indtægt fra august 2023, og derved i alt de 12 måneder, som rettelig skal indgå i indtægten i OMK-budgettet.

Som følge af ovenstående gøres gældende, at den medtaget indtægt på 55.354,80 kr. fra vaskeri i det varslet OMK-budget både er ukorrekt og for lav.

- Udlejer er anmodet om at fremsende fakturadokumentation for udgifter de sidste tre år til sæbe i vaskeri for nærværende ejendom, idet udgiften medtages ved ejendommens normalforbrug herfor. Dertil er udlejer anmodet om at redegøre nærmere for fremsendte fakturabilag for udgiften ift. sæbe vaskeri, her nærmere at der ses medtaget udgifter, der ikke relateres til sæbe for vaskeriet, men

vedligeholdelsesudgifter for ejendommen, samt udgifter til sæbe, der vedrører en anden ejendom.

DEAS har svaret hertil, at der er medtaget udgifter, der ikke relateres til nærværende ejendom, og at udgiften til sæbe vaskeri rettelig er 18.860,90 kr.

Fejlen medfører indledningsvis, at det varslet OMK-budget ikke kan anses for korrekt og følgelig heraf også lejernes varslinger, individuelle varslede lejeforhøjelser, samt reguleringer af lejernes depositum og forudbetalt leje, hvilket udlejer må rette og meddele lejerne ved nyt budget/varsling.

Med venlig hilsen

Martin Nørbo Frederiksen

BOSAM