

# Ny Sofus

Beboerblad for Brabrand Boligforenings afdeling:  
Holmstrup, Odinsgård & Thorsbjerg

## Nr. 4a: Juli 2007 – Ejendomsskat i Holmstrup

Kun omdelt i Holmstrup

*Dette særnummer af Ny Sofus er en orientering omkring for meget opkrævet ejendomsskatter med 193.000 kr. i 2006 i afdeling 6, Holmstrup. I Ny Sofus nr. 4 havde vi ikke fået trykt vores brev til foreningsbestyrelsen og deres svar. Derfor trykker vi det hele en gang til i et særnummer. Endvidere er der et notat med en række udsnit af forskellige referater, hvor ejendomsskatterne er omtalt.*

### Ejendomsskatter i 2006

På Holmstrups beboermøde den 10.04.2007 omtalte vi, at der i vores afdeling (afdeling 6) var opkrævet for meget i husleje i 2006, da der var budgetteret med et for højt beløb til ejendomsskatter. På beboermødet den 13.09.2005 om budgettet for 2006 havde boligforeningens direktør oplyst, at administrationen kort før beboermøderne havde opdaget, at der var fejl i beregningen af ejendomsskatter – og at fejlen ville blive rettet, når der skulle udsendes huslejevarslinger.

Imidlertid blev ejendomsskatterne ikke rettet i afdelings 6s budget. Det betød, at huslejen i Holmstrup i 2006 steg med 5 %, hvad der var den næsthøjeste stigning i samtlige af Brabrand Boligforenings afdelinger.

På vores beboermøde den 10.04.2007 gav det anledning til en del indlæg. Afdelingsbestyrelsen blev bedt om at gå videre med sagen til foreningsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen har skrevet herom til foreningsbestyrelsen, og vi gengiver nedenfor vores brev og svar fra foreningsbestyrelsen i den fulde ordlyd.

Afdelingsbestyrelsen har i brev af 14.05.2007 bedt om en forklaring på, hvordan det kan gå til, at afdeling 6 (og 22) i lighed med andre afdelinger ikke fik rettet fejlen med ejendomsskatter, som det blev oplyst på beboermødet den 13.09.2005.

Den 01.12.2005 havde afdelingsbestyrelsen møde med foreningsbestyrelse og direktør omkring vores varmesag. På samme møde kritiserede Edvin Juhl, at afdelingsbestyrelsen ikke forud for budgetmøde havde fået oplyst, at der havde været fejl i beregningen af ejendomsskatterne. Foreningsbestyrelsens formand Jesper Pedersen oplyste på mødet, at der havde været sygdom i administrationen, men andre medarbejdere havde påtaget sig arbejdet. Direktør Torben Overgaard sagde, at de havde nået at rette fejlene. På den baggrund kan man undre sig over, at vi altså alligevel ikke fik rettet fejlen med ejendomsskatter.

På foreningsrådsmødet den 29.03.2007 rejste Edvin Juhl spørgsmålet i forbindelse med revisionsgennemgangen af regnskaberne for 2006. Hertil svarede Torben Overgaard: *Torben Overgaard tilkendegav, at det var samme beboermøde, hvor man ikke ville betale til henlæggelser. Det er korrekt, at Torben Overgaard sagde, at man var opmærksom på det omkring ejendomsskatterne, og at der var mulighed for at sætte huslejen ned, men at det samtidig krævede, at man tiltrådte resten af budgettet, og beboermødet besluttede, at man ikke ville tiltræde henlæggelserne.*

På budgetmødet den 13.09.2005 blev der stillet et ændringsforslag til budgettet vedr. udgifter til varmesag i forhold til drift og henlæggelser.

I referatet fra budgetmødet kan man læse:

*Efter afbrydelsen fremsatte Peter Iversen ændringsforslaget: Konto 115 nedsættes med kr. 70.000,- og konto 120 nedsættes med 232.500,-. Dette betyder at hensættelser til varmemålere vil være på samme niveau som hidtil. Det er konstateret at administrationen er med på forslaget, men det er et spørgsmål om foreningsbestyrelsen vil være det.*

*Herefter afstemning om ændringsforslaget: 47 stemte for, ingen stemte imod og 8 stemte hverken for eller imod. Ændringsforslaget til budgetforslaget blev hermed vedtaget.*

Som det ses af referatet blev forslaget vedtaget, og beboermøde blev altså enig med administrationen om henlæggelserne. Foreningsbestyrelsen har efterfølgende godkendt budgettet.

Uanset Torben Overgaard selv var med i den gruppe på budgetmødet, som kom frem til forslaget, siger Torben Overgaard nu i 2007, at årsagen til at regnefejlen vedr. ejendomsskatterne ikke blev rettet i afdeling 6 budget for 2006 var, at beboermødet ikke ville godkende henlæggelserne. Vi må på den baggrund konstatere, at der ikke er tale om en indberetningsfejl eller forglemmelse i administrationen.

Noget andet er, at det er ren magtfordrejning, når en boligforenings administration forlanger, at et beboermøde skal godkende en uønsket udskiftning af varmemålere, før administrationen vil rette en regnefejl i et budget.

Når man læser foreningsbestyrelsens referat fra den 21.05.2007 vedr. behandling af vores henvendelse, må man virkelig undre sig over, om der ikke er en eneste i foreningsbestyrelsen, som helt har forstået indholdet.

Uddrag af referat fra foreningsbestyrelsesmøde den 21.05.2007 (Herman Nielsen og Rene Skau Bjørnson deltog ikke i mødet):

*Jesper Pedersen tilkendegav, at afdeling VI jo har sendt brev til foreningsbestyrelsen vedrørende sagen om ejendomsskatter.*

*Foreslog, at der sendes brev til afdelingsbestyrelsen, hvor man beklager, at det ikke er blevet rettet, men samtidig gør opmærksom på, at det ikke har været generelt, at man i alle **afdelinger har besluttet at nedsætte huslejen**, og administrationen har ikke været opmærksom på – **eller ud fra referater kunnet se – at afdelingsmødet i afd. VI særligt havde besluttet at nedsætte huslejen.***

*De tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer var enig heri, men det blev dog aftalt, at punktet afd. VI sættes på dagsordenen til bestyrelsesmødet den 30. maj. Også punktet afd. XXII sættes på dagsordenen.*

(Fremhævelserne er markeringer i forhold til det følgende)

Det er ikke rigtigt, når der her siges, at afdelingerne selv har nedsat huslejen. Der er ingen afdelinger, som selv har besluttet at nedsætte huslejen i forhold til ejendomsskatterne. Der var tale om, at administrationen havde lavet en regnefejl i de udsendte budgetter for 2006, som administrationen så selv meddelte på budgetmøderne, at man ville rette i forbindelse med udsendelse af huslejevarslinger. Det fremgår tydeligt af vores brev.

Det er også forkert, når der henvises til vores referat af mødet den 13.09.2005. Af vores brev fremgår det, at referatet først var færdigt den 02.11.2005, og således først blev fremsendt til administrationen over en måned efter, at administrationen havde udsendt huslejevarslingerne for 2006. Man kan kun undre sig over, hvordan det referat kan have indflydelse på, hvad administrationen har indberettet til edb-systemet.

Den helst store komik kommer så, når man læser referater fra de andre afdelingers budgetmøder fra september 2005. Kun i 4 tilfælde er det overhovedet referatført, at der var fejl i de udsendte budgetter vedr. ejendomsskatter. Ingen afdelinger har besluttet noget som helst om at nedsætte huslejen, men alligevel har alle afdelinger på nær afdeling 6 og 22 fået rettet fejlen. Helt som meddelt på budgetmøderne.

Tilbage står så:

- at vi i Holmstrup tilsammen har fået opkrævet 193.000 kr. for meget i husleje i 2006, selvom vi altså på mødet den 01.12.2005 fik bekræftet, at fejlen var rettet
- at vi har fået en beklagelse, men ingen forklaring
- at vi har en foreningsbestyrelse i Brabrand Boligforening, som åbenbart ikke helt forstår at sætte sig ind i en henvendelse fra en afdelingsbestyrelse.

Behandlingen af vores henvendelse er så ringe, at det kun kan betegnes som pinligt. Men det kan vel ikke undre én. I sidste nummer af Skræppebladet omtales en konflikt med afdeling 22, hvor man ikke engang kan få referatført et møde.

Og så er det enhver frit at spekulere over

- om det er rent tilfældigt, at det netop går galt i de 2 afdelinger, hvor der er konflikter med administrationen,
- om man kan være tilfredse med foreningsbestyrelsens virke i disse sager, og
- om beboerne i Holmstrup på grund af en "beklagelig" fejl kan være tilfredse med i 2006 at have betalt for meget i husleje.

Afdelingsbestyrelsen i Holmstrup

---

## **BREV TIL: Til foreningsbestyrelsen Brabrand Boligforening**

**14. maj 2007.**

### **Vedr. Ejendomsskatter i 2006.**

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2006 har afdelingsbestyrelsen konstateret, at der i 2006 er opkrævet ca. 193.000 kr. for meget i husleje i afdeling 6, idet ejendomsskatterne er budgetteret med et for højt beløb.

Vi retter henvendelse til jer, idet vi ikke finder det acceptabelt, at afdeling 6 (så vidt vi er orienteret) er den eneste afdeling i boligforeningen, hvor ejendomsskatterne ikke er rettet i forbindelse med huslejevarslingen pr. 01.01.2006.

Vi vil i det følgende redegøre for forløbet med udarbejdelse og godkendelse af budgettet for 2006 i forhold til afdeling 6.

#### **Budgetudkast.**

I 2005 kom der nye ejendomsvurderinger, som blev anvendt ved beregning af ejendomsskatterne for 2006. For afdeling 6 vedkommende var der tale om en stigning på ca. 219.000 kr. i forhold til 2005. For samtlige afdelinger i boligforeningen var der tale om markante stigninger.

Afdelingsbestyrelsen har ved mail i sommeren 2005 til administrationen anmodet om, at der blev indgivet klage til skattemyndighederne over de nye ejendomsvurderinger. Afdelingsbestyrelsen fik ikke svar på dette spørgsmål inden afdelingens budgetmøde den 13.09.2005.

I forbindelse med det udsendte budget for 2006 var der udsigt til en huslejestigning på 33,95 kr. pr. m<sup>2</sup> på årsbasis i afdeling 6. En meget stor del af stigningen vedrørte forhøjelser af konto 115 (70.000 kr.) og konto 116 (495.000 kr.) vedr. udgifter til løbende reparation af varmeanlæg og udskiftning af defekte Synergys varmemålere. Stigningen på konto 116 indeholder også andre områder, som afdelingsbestyrelsen ikke var uenige i.

Afdelingsbestyrelsen havde allerede i forbindelse med gennemgang af konto 115 (periodisk vedligehold) og konto 116 (planlagt vedligehold) meddelt administrationen, at vi ikke var enige med administrationen i, at udgifterne til varmesagen skulle indarbejdes i budgettet for 2006, når varmesagen ikke var afklaret. Da administrationen ikke ville udarbejde et nyt budget uden disse stigninger, besluttede afdelingsbestyrelsen at opfordre beboerne til at forkaste budgettet i forbindelse med fremlæggelsen på beboermødet den 13.09.2005. Dette fremgår af det udsendte budgetmateriale.

Budgettet blev fremlagt af Edvin Juhl. Direktør Torben Overgaard bad om ordet til budgettet og oplyste, at administrationen kort før budgetmøderne havde konstateret, at der ved beregning af ejendomsskatter fejlagtigt ikke var taget højde for reglerne om regeringens skatteloft. De i budgetterne beregnede stigninger i ejendomsskatter var derfor forkerte. Administrationen ville rette dette i forbindelse med udarbejdelse af varslingen af huslejestigninger.

#### **Twisten om varmesagen.**

Både beretningen og budgetdebatten var præget af sagen om varmemålere, som afdelingsbestyrelsen allerede i foråret 2005 rettede henvendelse til foreningsbestyrelsen om, idet afdelingsbestyrelsen var utilfreds med administrationens indsats.

Afdelingsbestyrelsen havde i budgetmaterialet skrevet, at det udelukkende var udgifterne til varmesagen, som afdelingsbestyrelsen ikke kunne acceptere. Referatet fra budgetmødet indeholder ikke meget af Torben Overgaards oplysninger om ejendomsskatter, men er som debatten præget af varmemålersagen.

#### **Budgetkorrektion.**

Det kan efterfølgende konstateres i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, at ejendomsskatterne ikke er rettet til det korrekte tal i det endelige budget, som er anvendt til beregning af huslejen i 2006.

Referatet fra budgetmødet er først fremsendt fra referenten den 02.11.2005, hvorfor det ikke er referatets manglende dækning af direktørens oplysninger, der kan være årsagen hertil. Vi skal derfor bede foreningsbestyrelsen om en forklaring på, hvorfor afdelingen er blevet forskelsbehandlet i forhold til de øvrige afdelinger i boligforeningen.

Konkluderende er det vores opfattelse, at bare fordi vi på budgetmødet havde en kontrovers med Torben Overgaard omkring hensættelser til varmemålerne, kan det ikke berettige administrationen til at forskelsbehandle vores afdeling i spørgsmålet om ejendomsskatterne.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen  
Afdeling 6

---

Afdelingsbestyrelsen i afd. VI

brabrand  
boligforening



06.06.2007  
Sagsbeh./Sekr.: fb/ja  
Telefon: 89 31 71 02  
E-Mail: jyan@bbbu.dk

### Vedr. ejendomsskatter 2006

Foreningsbestyrelsen har behandlet afdelingsbestyrelsens brev af 14. maj 2007.

Det er korrekt, at kontoen for ejendomsskatter ikke er tilrettet, hvilket vi beklager ikke er sket.

Det er efterfølgende kontrolleret, at ejendomsskatterne for 2007 er tilrettet.

Med venlig hilsen  
Brabrand Boligforening  
  
Jesper Pedersen  
formand

  
Torben Overgaard  
direktør

---

## Ejendomsskatter – referatsamling.

### **Skræppebladet oktober 2005, side 33 (referat af Holmstrups afdelingsmøde om budgettet):**

Under en følelsesladet debat blev der foreslået flere nedsættelser, og direktøren mente, at det var regnskabsteknisk muligt at nedsætte ejendomsskatterne med hen ved 194.000 kr.

### **Møde mellem foreningsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i afd. VI vedrørende varmemålere den 1.12. 2005:**

Jesper Pedersen tilkendegav, at Edvin Juhl har nævnt det med ejendomsskatterne, og at han har fortalt Edvin Juhl, at regnskabschefen var sygemeldt. De øvrige medarbejdere påtog sig at lave arbejdet. Derfor foregik det ikke helt, som det plejer, men man nåede at opdage fejlen.

Torben Overgaard tilkendegav, at der her ikke er noget at undskylde. Til trods for sygdom når vi det. Vi kan ikke være sikre på, at det er en generel fejl. En række boligforeninger har regnet på samme måde som os. Torben Overgaard har sagt, at vi ikke melder det ud, hvis vi ikke var helt sikre. En skam, at Edvin Juhl står med en opfattelse af, at det er ond vilje.

Elly Lindved tilkendegav, at det er et af de steder, de har stillet spørgsmål ved, om det var rigtigt.

Herman Nielsen oplyste, at han var i afd. XXIII og har samme oplevelse som Edvin Juhl. Bryder sig ikke om, at direktøren er så meget julemand.

### **Foreningsrådsmødet 24.04.2007:**

Afd. VI – Edvin Juhl oplyste, at man har haft beboermøde med valg. Alle blev genvalgt, og der blev valgt 2 suppleanter. Der var 2 emner, der tog en del tid. Det ene var hundehold, og det andet var regnskabet for 2006, hvor man har fundet ud af, at afdeling VI er den eneste afdeling, der ikke fik beregnet nedsættelse af ejendomsskatterne i deres husleje. Det er afdelingens opfattelse, at det var rent administrationsmæssigt, at det skulle sættes ned. Nu finder man så ud af, at man ikke har fået nedsættelsen, da man mener, at afdelingen skulle acceptere at skulle betale til nogle varmemålere, som afdelingen ikke ville. Afdelingsbestyrelsen kan ikke acceptere den måde at argumentere på, og det kan beboerne heller ikke. Det er 2 forskellige ting, der bliver blandet sammen. Beder nu foreningsbestyrelsen tage stilling til det. Oplyste, at der i 2007 er indregnet de korrekte ejendomsskatter, og der er ikke indregnet henlæggelser vedrørende varmemålere, fordi sagen ikke er færdig. Det er aftalt, at administrationen kommer med oplæg på, hvad det betyder med kontrol af målere. Regner med, at Herman Nielsen tager sagen op i foreningsbestyrelsen. Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at direktøren ikke har kompetence til at gøre det, han har gjort. Tilkendegav, at der jo snart er repræsentantskabsmøde, og de foreningsbestyrelsesmedlemmer, der ikke kan finde ud af at sige, hvad de mener, skal ikke regne med afd. VI's stemmer. Ved, at afdeling XXII har nedlagt deres afdelingsbestyrelse, fordi de ikke har kunnet få et referat, som de er blevet lovet. Det her handler om bestyrelsens troværdighed.

Keld Albrechtsen oplyste, at hvad angår afd. XXII vil foreningsbestyrelsen se på, hvad der er i denne sag. Umiddelbart sker der nu det, at der skal være et beboermøde, hvor der skal vælges nye bestyrelsesmedlemmer. Har ikke kendskab til de konkrete forhold. Foreningsbestyrelsen skal nu have en udredning og derefter en drøftelse i foreningsbestyrelsen. Foreslog, at man ikke skal analysere det i detaljer i aften, hvor der alligevel ikke kan tages stilling til det. Tilkendegav, at foreningsbestyrelsen også vil få det udredt vedrørende afd. VI.

Edvin Juhl gik ud fra, at de får et fyldigt referat fra det foreningsbestyrelsesmøde, hvor tingene drøftes.

Keld Albrechtsen tilkendegav, at foreningsbestyrelsen vil behandle det sagligt og uden hensyntagen til valgmuligheder. Er sikker på, at alle vil tage det seriøst og afklare det, så langt man kan.

### **BTU-møde den 21.05.2007:**

#### 10. Problematik om ejendomsskat

Rudolf Bay har sendt det underskrevne brev til administrationen, som er sendt via e-mail til foreningsbestyrelsen. Torben Overgaard har bedt om et møde med Edvin Juhl, som har meddelt, at hvis der skal holdes møde om sagen, skal hele afdelingsbestyrelsen indkaldes, jævnfør beslutning i afdelingsbestyrelsen. Der er ikke kommet mødedato. Afdelingsbestyrelsen finder ikke, at der er grund til på nuværende tidspunkt at holde møde med administrationen om ejendomsskatter. Afdelingsbestyrelsen vil afvente foreningsbestyrelsens svar på brevet.

### **Foreningsbestyrelsesmøde den 21.05.2007:**

Jesper Pedersen tilkendegav, at afdeling VI jo har sendt brev til foreningsbestyrelsen vedrørende sagen om ejendomsskatter.

Foreslog, at der sendes brev til afdelingsbestyrelsen, hvor man beklager, at det ikke er blevet rettet, men samtidig gør opmærksom på, at det ikke har været generelt, at man i alle afdelinger har besluttet at nedsætte huslejen, og administrationen har ikke været opmærksom på – eller ud fra referater kunnet se – at afdelingsmødet i afd. VI særligt havde besluttet at nedsætte huslejen.

*De tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer var enig heri, men det blev dog aftalt, at punktet afd. VI sættes på dagsordenen til bestyrelsesmødet den 30. maj.  
Også punktet afd. XXII sættes på dagsordenen.*