



GI guider dig igennem reglerne

Husk at tjekke vedligeholdelseskontoen ved køb af en ejendom

Indestående på vedligeholdelseskontoen i GI følger ejendommen i forbindelse med salg af en ejendom.

Derfor er det altid vigtigt at tjekke indestående, inden du køber en ejendom med en vedligeholdelseskonto hos GI. Udover at tjekke indestående på kontoen bør man som køber tillige gennemgå vedligeholdelsesregnskaber helt op til 10 år tilbage i tiden, og forholde sig til, om de indberettede vedligeholdelsesarbejder rent faktisk er udført på ejendommen. Grundejernes Investeringsfond mulighed for at kræve genindbetaling af beløb, der uretmæssigt er udbetalt fra en vedligeholdelseskonto til en tidligere ejer, blev behandlet af Københavns byret i sagen TBB 2016.911.

Beløb genindbetalt

I denne sag havde ejeren af en ejendom fået udbetalt et større beløb fra ejendommens vedligeholdelseskonto. Udbetalingen var sket på baggrund af en proformafaktura.

Retten fandt, at GI havde hjemmel til at kræve et fejlagtigt udbetalt beløb genindbetalt på bindingskontoen, også selvom ejendommen efterfølgende var blevet handlet.

Det er tillige vigtigt, at sælger og køber har aftalt hvem der indberetter vedligeholdelsesudgifter efter § 18 og § 18 b for ikke afsluttede regnskabsår, og at der er taget stilling til, hvorvidt købesummen skal reguleres, hvis GI ikke godkender de indberettede udgifter i forbindelse med en regnskabskontrol.

Hvornår er garager og parkeringsanlæg bindingspligtige?

Arealer for garager og parkeringsanlæg er ikke bindingspligtige, hvis de tjener ejendommen og dens brugere. Dette følger af arealbekendtgørelsen¹ og bindingsbekendtgørelsen². Huslejenævn og domstole har i en række sager taget stilling til, hvad der kræves for, at en garage kan anses for at "tjene ejendommen og dens brugere"

Afgørelser og domme

I Højesterets dom, U 2001.2331 H, var der tinglyst en deklaration, som begrænsede udlejers rådighed over et underjordisk parkeringsanlæg, idet ejendommen skulle disponere over parkeringspladserne. Højesteret fandt, at parkeringsanlægget ikke skulle indgå ved opgørelsen af det bruttoeta-geareal, som var afgørende for fordelingen. Som følge deraf var arealerne for parkeringskælderer heller ikke bindingspligtige.

I Østre Landsrets dom, TBB 2007.44 Ø, var der ikke tinglyst en deklaration, men garageanlægget blev efter en samlet vurdering betragtet som et fælles anlæg, der skulle tjene ejendommen og dens brugere, idet lejerne havde fortrinsret, og udlejer således ikke frit kunne råde.

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævne har i flere afgørelser fortolket reglerne således, at det ikke er et krav, at der er tinglyst en

deklaration for, at lejerne i ejendommen kan siges at have fortrinsret. Afgørende er derimod, hvordan udlejningen bliver administreret. Hvis lejerne ikke efterspørger garagerne, må udlejer godt udleje til eksterne, uden at det bevirker, at arealerne for garagerne skal medtages på erhvervssiden ved opgørelse af boligprocent og bindingspligtige arealer.

Lejeren har fortrinsret

Lejerne har stadig fortrinsret, hvis udlejer administrerer således, at man opsiger en ekstern lejer, hvis en lejer i ejendommen efterspørger en garage. Se for eksempel ankenævnets afgørelse i Grundejernes Domsamling, GA 2016/06.

GI's praksis

GI administrerer reglerne således, at det er udlejers administration, der er afgørende. I praksis kan en ejendomsejer derfor få fritaget arealer for et garageanlæg eller en parkeringskælder, hvis administrationen af garagerne eller parkeringskælderer sikrer lejerne fortrinsret, og udlejer indsender tro og love-erklæring til GI, der bekræfter dette. Det bør fremgå af erklæringen, at eksterne lejere vil blive opsagt, hvis det måtte være nødvendigt.

Praksis vedrørende udokumenterede udgifter til finansiering og byggestyring

Boligretten i København har afsagt dom i sagen GI mod Storstrøm II. Sagen omhandlede blandt spørgsmålet om, hvorvidt udlejer kunne medtage udokumenterede udgifter til byggestyring og finansiering over den udvendige vedligeholdelseskonto efter § 18 og § 18 b.

Udokumenterede udgifter

GI havde i forbindelse med gennemgang af et regnskab bl.a. truffet afgørelse om, at udokumenterede udgifter til teknikerhonorar og finansieringsomkostninger ikke kunne medtages over vedligeholdelseskontoen, da det evt. alene er dokumenterede udgifter, der kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Boligretten

Boligretten i København nåede frem til, at det var ubestridt at vedligeholdelsesudgifter, der tages med over ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto, skal være faktisk og anvendt.

I den konkrete sag fandt Københavns Byret, at der ikke var tvivl om, at det gennemførte arbejde havde et sådant omfang at byggetilsyn og teknisk rådgivning havde været nødvendigt. Så selvom udlejer ikke havde dokumentation for udgifter til byggestyring og finansieringsomkostninger fastslog boligretten, at det måtte anses som godtgjort, at udgifter var faktisk anvendt, og at de skønnede udgifter udgjorde et rimeligt skøn over udgifternes størrelse.

Tilrettet praksis

GI har på baggrund af dommen tilrettet sin praksis, så udlejer kan medtage udgifter til byggestyring og finansiering, selvom der ikke foreligger egentlig dokumentation for dette i form af fakturaer. Dette gælder dog kun i tilfælde, hvor der er tale om større vedligeholdelsesarbejder, således at byggestyring og finansiering må anses som en nødvendig del af arbejdet.

GI godkender som udgangspunkt følgende satser:

- Udgifter på op til 10 % af den samlede byggesum til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med større moderniseringer,
- op til 2 % af den samlede byggesum til finansiering,
- op til 3 % af den samlede byggesum til administration, samt
- tomgangsleje i byggeperioden (dog maks. 3 måneder)

Følgeudgifterne skal fordeles forholdsmæssigt mellem forbedring og vedligeholdelse. Det betyder, at hvis der er følgeudgifter for 100.000 kr. og vedligeholdelsesandelen er sat til 25 %, så vil følgeudgifter for 25.000 kr. kunne medtages over vedligeholdelseskontoen.

Forældelse

Den nye praksis gælder også i forhold til tidligere indberettede regnskaber, dog med forbehold for forældelsesreglerne. Det betyder, at udlejere kan indberette udokumenterede udgifter til vedligehold i tilknytning til regnskaber for 2015 og frem, hvis der har været tale om arbejder af en størrelse som fordrer byggestyring, og der ikke allerede er foretaget indberetning for dokumenterede udgifter for de anførte poster.

Kontakt os

Indberetning sker ved, at udlejer/administrator går ind og foretager en tilføjelse til det regnskab som den udokumenterede udgift vedrører.

Hvis du i forbindelse med en kontrol har fået afvist at medtage udokumenterede udgifter til byggestyring, m.m. bedes du rette henvendelse til GI konto, som vil vurdere, om der er grundlag for at genoptage sagen.

Rykkerskrivelser til kunder, som ikke har NemID valideret sig

GI er omfattet af reglerne i lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme. Det betyder, at GI i lighed med f.eks. banker og pensionselskaber skal leve op til reglerne om "Kend din kunde".

Reglerne i hvidvaskloven stiller krav om, at GI skal sikre, at alle GI's kunder er den, som de udgiver sig for at være. Det kan GI sikre enten ved at bede kunderne om møde op fysisk, eller ved at bede kunderne om at validere sig med NemID.

Validering

For at gennemføre processen mest smidigt har GI valgt at bede alle kunder om at validere sig med NemID. Hvis man er fritaget for NemID kan validering også ske ved at indsende kopi af pas eller køreport samt sygesikringsbevis.

GI havde inden nytår 2018 sendt brev ud til alle ejere og ultimative ejere med anmodning om, at de går ind og validerer sig. Ca. 50 % af ejere og lidt færre af de ultimative ejere har allerede været inde og validere sig. GI er i januar 2019 begyndt at

sende rykkere ud til alle ejere og ultimative ejere som endnu ikke valideret sig.

Spærring af konto

Hvis en ejer eller ultimativ ejer trods GI's rykkere ikke går ind og validerer sig, er GI forpligtet til at spærre for udbetalinger fra kontoen. Endvidere må GI ikke yde lån til sådanne ejere. Du skal være opmærksom på, at hvis en ejendom er ejet af flere ejere, eller der er flere ultimative ejere af en ejendom, skal ALLE ejere/ultimative validere sig. GI vil meget nødig skulle spærre for udbetalinger, så når du som ejer eller ultimativ ejer modtager brev fra GI i din e-Boks om, at du skal validere dig, så husk at gøre det. Det tager kun 5 minutter.

Kontakt os

Hvis du har spørgsmål til GI's efterlevelse af hvidvaskreglerne, kan du læse mere på gi.dk under "Bekæmpelse af hvidvask". Du er også velkommen til at kontakte os på tlf. 82 32 23 00.