

Vi guider dig igennem reglerne



Høj eller lav § 18b-hensættelse?

Har du styr på, om der skal hensættes med høj eller lav sats efter § 18b på din ejendom?

Beregning af hensættelsessatsen

Hensættelsessatsen pr. m² efter boligreguleringslovens § 18b beregnes som summen af følgende:

- et fast grundbeløb,
- 1/3 af hensættelserne til tekniske installationer pr. 1.1.1994,
- et tillæg på 3,5 kr. eller 12 kr. og
- en årlig regulering efter nettoprisindekset.

Indgår der et tillæg på 3,5 kr. i hensættelsessatsen, betegnes satsen som lav sats.

Indgår der et tillæg på 12 kr. i hensættelsessatsen, betegnes satsen som høj sats.

Det er individuelt for hvert lejemål i ejendommen (og dermed dennes areal) om der skal beregnes høj eller lav sats. Dette afhænger af om lejereren har overtaget en del af udlejers udvendige vedligeholdelsespligt.

For erhvervslejemål skal der altid hensættes med høj hensættelsessats.

Nedenstående satsoversigt gælder derfor kun for beboelseslejemål.

Satsoversigt

Lejekontrakter indgået før 1.1.1995

Er lejekontrakten for et lejemål indgået før 1.1.1995, skal der som udgangspunkt hensættes med lav sats for lejemålet.

Frem til 1.1.1995 var lejerne ved lov pålagt at vedligeholde og forny låse, nøgler og ruder. Lejer skulle også holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige.

Endelig skulle lejereren vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskeskummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejereren kunne godtgøre, at forringelsen ikke skyldes dennes forsummmelse.

Lejere med lejekontrakter indgået før 1.1.1995 har fortsat overnævnte vedligeholdelsesforpligtigelse, hvorfor der for disse lejemål skal hensættes med lav sats.

Har lejer og udlejer senere aftalt, at udlejer overtager lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, skal der hensættes med høj sats for lejemålet.

Lejekontrakter indgået mellem 1.1.1995 og 30.6.2015

Er lejekontrakten indgået mellem 1.1.1995 og 30.6.2015 skal der som udgangspunkt hensættes med høj sats for lejemålets arealer.

Efter lejelovens § 20 er lejereren kun forpligtiget til at vedligeholde og forny lejemålets låse og nøgler. Der skal derfor som udgangspunkt hensættes med høj sats.

Fra 1.1.1995 til 30.6.2015 var det muligt, at aftale i lejekontrakten, at lejereren overtog udlejers pligt til at vedligeholde lejemålet jf. den dækkende § 24 i lejeloven.

Fremgår det af lejekontrakter

indgået i perioden, at lejereren har overtaget udlejers udvendige vedligeholdelsesforpligtigelser, skal der hensættes med lav sats for lejemålet.

Lejekontrakter indgået efter 1.7.2015

Er lejekontrakten indgået efter 1.7.2015 skal der hensættes med høj sats for lejemålets areal.

Lejereren er kun forpligtet til at vedligeholde og forny lejemålets låse og nøgler jf. lejelovens § 20.

Det er ikke længere muligt at aftale, at lejereren overtager hele eller dele af udlejers udvendige vedligeholdelsesforpligtigelser, når ejendommen – som her – er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II – IV. Dette følger af lejelovens § 24, stk. 2.

Udgifter over kontoen

Er et lejemål registreret med høj sats, kan udlejer medtage alle udgifter, som udlejer har afholdt til udvendig vedligeholdelse af lejemålet over § 18b kontoen, med undtagelse af udgifter til låse og nøgler, som betales af lejeren.

Er et lejemål registreret med lav sats, kan udlejer medtage de udgifter til udvendig vedligeholdelse af lejemålet, som udlejer er forpligtiget til at betale.

Udgifter betalt af udlejeren, men som lejeren i henhold til lejekontrakten er forpligtet til at betale, kan ikke medtages over kontoen.

Besked til GI

Er din ejendom helt eller delvis registreret hos GI med lav hensættelsessats, skal du som udlejer

huske at give GI besked, når et areal overgår fra lav til høj hensættelsessats.

Vi anbefaler, at du giver besked via GI's selvbetjening, i forbindelse med at du indberetter udgifter. Ved indberetning af udgifter bliver der automatisk spurgt til, om der er sket ændringer i arealer med høj og lav sats.

Ændring med tilbagevirkende kraft

Bliver GI opmærksom på, at en ejendom er registreret med forkert § 18b hensættelsessats, kan GI ændre satsen og opkræve manglende hensættelser, fra det tidspunkt, hvor lejemålet er overgået fra lav til høj sats.

GI er i sin administration underlagt forældelseslovens almindelige regler, hvorfor GI kan foretage ændringer 10 år tilbage i tiden.

Retspraksis vedrørende boligreguleringslovens § 18 og § 18b

Købers genindbetaling (Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2016.911)

Boligretten i København fastslagde, at GI kan kræve genindbetaling af beløb, der uretmæssigt er blevet udbetalt fra en § 18 b-konto til en tidligere ejer af en ejendom.

Ejeren af en ejendom havde fået udbetalt et større beløb fra ejendommens § 18 b-konto. Udbetalingen var sket på baggrund af en proforma-faktura.

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

Dommen understreger vigtigheden af, at køber sikrer sig, at de udgifter der er indberettet til GI de seneste 10 år, de facto er afholdt.

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.

Krav på udbetaling forældes efter 3 år (Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2014.406)

Spørgsmålet om forældelsesloven finder anvendelse i relation til en konto i GI har været prøvet ved Østre Landsret.

En udlejer havde i 2006 afholdt udgifter i forbindelse med installering af fjernvarme i en ejendom omfattet af boligreguleringslovens § 18 og § 18b.

Udlejeren havde glemt at indberette udgiften (sparet vedligeholdelse) til GI i 2006, og opdagede først fejlen i 2011, hvor udlejer indberettede udgiften til GI.

Retten fandt, at kravet om udbetaling eller regulering af en konto i GI er omfattet af § 3 i forældelsesloven og dermed undergivet en forældelse på 3 år.

Under sagen blev spørgsmålet om den absolutte forældelsesfrist på 10 år ikke behandlet. I henhold til GI's administrative praksis, kan GI rejse krav om betaling 10 år tilbage i de tilfælde, hvor GI ikke er i besiddelse af de relevante oplysninger vedrørende den bindingspligtige ejendom. Forældelsesfristen begynder først at løbe fra det tidspunkt, hvor GI modtager oplysningerne vedrørende den pågældende ejendom.

Er din ejendom bindingspligtig efter boligreguleringslovens § 18b?

Følg spørgsmålene og få svaret.

