

I N F O R M A T I O N

BOLIGREGULERINGSLOVENS

§ 18 b

Formål

I denne pjece kan du læse om bindingspligten efter boligreguleringslovens § 18 b.

Du kan læse mere om reglerne på www.gi.dk. Her kan du også få oplysninger om den enkelte bindingskonto.

Du er altid velkommen til at ringe til GI, hvis du har spørgsmål

Hvad er bindingspligt

Når en ejendom er omfattet af bindingspligt, skal ejeren hensætte beløb efter både § 18 og 18 b i boligreguleringsloven. Beløbene skal bruges til den udvendige vedligeholdelse af ejendommen. Det er kun hensættelserne efter § 18 b, ejeren skal indbetale til GI, men GI fører også regnskab med § 18 beløbene. Det skyldes, at § 18 skal være brugt, før ejeren kan bruge af § 18 b.

Ejendomme omfattet af reglerne

Bindingspligten gælder for ejendomme der

- er taget i brug før 1970
- ligger i en kommune, hvor boligreguleringslovens regler gælder, og som
- indeholdt 7 eller flere lejligheder til beboelse den 1. januar 1995.

Andelsboliger og ejerlejligheder

Der er kun bindingspligt for de lejligheder, som ikke er solgt. Når en lejlighed er solgt, regulerer GI § 18 og 18 b saldiene forholds-mæssigt med arealet af den solgte lejlighed. GI ophæver kontoen og udbetaler et eventuelt indestående, når der kun er 2 udlejede beboelseslejligheder tilbage.

Nye lejligheder i ejendommen

Der er bindingspligt for en nyetableret lejlighed (for eksempel en tagbolig) fra det tidspunkt, hvor kommunen har godkendt, at lejligheden kan tages i brug. Hvis lejligheden bliver solgt, bortfalder bindingspligten for lejligheden.

Ejendomme der ikke er omfattet af reglerne

Der er ikke bindingspligt for:

- Ejendomme som 1. januar 1980 indeholdt mere end 80 % erhverv. (Disse ejendomme skal hensætte til forbedringer efter lejelovens § 63 a).
- Kollegier eller ungdomsboliger opført med offentlig støtte.
- Landbrugsejendomme, gartnerier, planteskoler og skovbrugsejendomme (vurderingskode 05, 06 og 07).
- Ejendomme, hvor lejen fastsættes efter lov om almene boliger, herunder beskyttede boliger og ældreboliger.
- Funktionær- og friboliger for ansatte ved offentlige institutioner (dog kun hvis alle lejligheder i ejendommen udlejes efter disse regler).
- Ejendomme, der er ejet af ejendomsaktieselskaber, andelsselskaber og lignende, hvis vedtægterne kan sidestilles med andelsboligforeningers vedtægter, og selskabet udlejer færre end 3 lejligheder til beboelse.

Nedrivning

Bindingspligten ophører, når en ejendom rives ned. GI ophæver kontoen og udbetaler et eventuelt indestående beløb. Er det kun en del af ejendommen, der rives ned, reguleres § 18 og 18 b saldiene forholdsmæssigt, og andelen af indestående udbetales.

Hvad er en ejendom

En ejendom er:

- alle bygninger på matriklen
- alle bygninger på flere matrikler opført som en samlet bebyggelse, som har samme ejer og driftsfællesskab eller fælles friarealer
- flere bygninger der er samvurderet eller samnoteret
- alle ejerlejligheder, der hører til samme ejerforening, og som ejes af samme ejer (restejendomme).

Det bindingspligtige areal

GI beregner hensættelserne til § 18 og 18 b efter ejendommens samlede bruttoetageareal. Det fremgår af boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, hvordan bruttoetagearealet skal beregnes. Ejeren skal hensætte for både beboelse og erhverv. Se dog afsnittet "Dispensation § 18 c". Arealet af klubværelser og enkeltværelser skal regnes med i ejendommens erhvervsareal.

Dispensation § 18 c

Ejeren kan blive fritaget for at hensætte til § 18 b for et areal, der ikke bliver brugt til beboelse. Arealet skal være mindst 20 % af ejendommens samlede areal og ligge adskilt fra boligdelen. Du kan bestille pjecen "*Information om dispensation efter § 18 c*".

Hvordan beregnes hensættelsen

Hensættelserne til § 18 og 18 b beregnes af bruttoetagearealet med bestemte beløb pr. m² årligt. Beløbene pr. m² – satserne – er forskellige for hver enkelt ejendom. Satserne reguleres hvert år efter udviklingen i nettoprisindekset. GI sender meddelelse om satserne til alle ejere. Satserne er sammensat ud fra blandt andet antallet af tekniske installationer pr. 1. januar 1995 og omfanget af de enkelte lejeres pligt til at vedligeholde lejemålet. Du kan læse mere om dette på www.gi.dk eller ringe til os og få yderligere oplysninger.

Regnskab

GI sender en regnskabsblanket til ejeren, når regnskabsåret er udløbet. GI har beregnet årets hensættelser til § 18 og 18 b på blanketten. Ejeren skal sende blanketten retur til GI med oplysning om de udgifter, som er afholdt til vedligeholdelse og eventuelt forbedringer.

Du kan bestille pjecen *"Forbedring og vedligeholdelse"* hvor reglerne om, hvilke udgifter ejeren kan tage med over kontoen, er mere uddybet.

Du skal sende regnskabet til GI senest 6 måneder efter regnskabsåret er afsluttet.

Læs også *"Vejledning til regnskabsblanket"*, som GI sender ud sammen med regnskabsblanketten. Her er reglerne for ejerens regnskab til GI beskrevet mere udførligt.

Udbetaling af bindingsbeløb

Er der penge på bindingskontoen, sender GI en frigivelseserklæring til ejeren sammen med regnskabsblanketten. GI kan udbetale fra bindingskontoen, når periodens udgifter er større end saldoen på ejendommens § 18 konto og periodens hensættelser til § 18 og 18 b. Det er dog en betingelse, at:

- beboerrepræsentationen eller beboelseslejerne har modtaget meddelelse om:
 - hvilke udgifter der er afholdt over vedligeholdelseskontoen, og
 - hvilket beløb der ønskes udbetalt,
- beboerrepræsentationen eller et flertal af beboelseslejerne:
 - ikke har gjort indsigelse mod udbetalingen inden 6 uger, eller
 - at de skriftligt har accepteret denne.

GI udbetaler beløbet, når vi har modtaget både regnskabsblanketten og frigivelseserklæringen.

Protest mod udbetaling

Ejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet for at få afgjort, om der kan udbetales, hvis beboerrepræsentationen eller et flertal af beboelseslejerne protesterer mod udbetalingen. Ejeren skal orientere GI om, at sagen vil blive behandlet i nævnet. GI spærre beløbet, hvis ejeren ikke indbringer sagen for huslejenævnet. Et spærret beløb bliver ikke forrentet.

Kontrol af regnskaber

GI udtager hvert år nogle regnskaber for at kontrollere, at udgifterne er afholdt efter reglerne. GI beder ejeren om at sende kopier af regninger for de udgifter, som er taget med i regnskabet.

Du kan bestille pjecen *Information om kontrol af regnskaber*.

Salg

Bindingskontoen følger ejendommen ved salg. Køberen overtager bindingspligten og eventuelle restancer for sælgers periode. Den nye ejer skal oplyse GI om ejerskiftet senest 3 måneder efter købet.

Renter

GI tilskriver rente på kontoen den 31. december. Rentesaften kan du se på www.gi.dk.

Restancer

GI udbetaler ikke det fulde beløb, hvis der er restance på andre af ejerens konti. Restancen vil blive trukket fra udbetalingsbeløbet.

GI beder SKAT, om at inddrive beløbet, hvis et skyldigt beløb ikke er betalt inden fristen på rykkerkrivelsen. Ejeren skal betale et gebyr til SKAT på 100 kr. + ½ % af skyldige beløb ud over 3.000 kr. samt en udlægsafgift for hver inddrivelse. GI har pant og fortrinsret efter ejendoms-skatte for beløb, som er forfaldne til betaling.

Hvis du er uenig i GI's afgørelse

Du kan klage til huslejenævnet i kommunen, hvis du er uenig i GI's afgørelser om ejendommen. Hvis du er uenig i GI's afgørelse om dispensation efter § 18 c, skal du klage til socialministeren.

Skattemæssige konsekvenser

GI giver oplysninger til skattemyndighederne om kontoens bevægelser. Hvis du ønsker oplysninger om de skattemæssige konsekvenser af bindingsordningen, skal du kontakte den lokale ligningsmyndighed.

Lovgrundlag

GI administrerer bindingskontoen efter:

- kapitel II-III A i boligreguleringsloven
- bekendtgørelser, særligt Socialministeriets bekendtgørelse nr. 632 af 15. juni 2006
- vejledende udtalelser fra ministeriet
- retspraksis
- afgørelser fra husleje- og ankenævn.

GI
BEDRE
BOLIGER

Grundejernes Investeringsfond

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82 32 23 00
Fax 82 32 23 01

Fredensgade 36
8000 Århus
Tlf. 82 32 26 00
Fax 82 32 26 01

gi@gi.dk
www.gi.dk

GI er en fond, som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter