

I N F O R M A T I O N

LEJELOVENS

§ 63 a

Formål

I denne pjece kan du læse om bindingspligten efter lejelovens § 63 a.

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 § 63 a i lejeloven. Beløbet skal bruges til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder. Vi kalder det også "forbedringskontoen".

Ejendomme omfattet af reglerne

Bindingspligten gælder for ejendomme, der

- ligger i en kommune, hvor boligreguleringslovens regler ikke gælder,
- indeholder flere end 2 beboelseslejligheder, og
- er taget i brug før 1970.

Der er også bindingspligt for ejendomme, hvor mere end 80 % af det samlede areal den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse, selvom ejendommen ligger i en kommune, hvor boligreguleringslovens regler gælder.

Andelsboliger og ejerlejligheder

Der er kun bindingspligt for de beboelseslejligheder, som ikke er solgt. Når en lejlighed er solgt, regulerer GI § 63 a saldoen forholdsæssigt 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 til beboelse (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:

- 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.
- 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.

Lejligheder der ikke er omfattet af reglerne

Der er ikke bindingspligt for:

- Ejers egen bolig.
- Klubværelser/enkeltværelser uden eget køkken.
- Funktionær- og friboliger for ansatte ved offentlige institutioner.
- Erhverv.

Du kan bestille notatet *"Ejers egen bolig"*.

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 § 63 a saldoen forholdsmæssigt, og andelen af indestående udbetales.

Hvad er en ejendom

En ejendom er:

- alle bygninger på matriklen
- alle ejerlejligheder, der hører til samme ejerforening, og som ejes af samme ejer (restejendomme).

Det bindingspligtige areal

GI beregner hensættelserne til § 63 a efter det samlede bruttoetageareal af ejendommens beboelseslejligheder, undtagen ejers egen bolig. Det fremgår af boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, hvordan bruttoetagearealet skal beregnes.

Hvordan beregnes hensættelsen

Hensættelsesbeløbet reguleres hvert år efter udviklingen i nettoprisindekset. GI sender meddelelse om satserne til alle ejere. Satserne kan også ses på www.gi.dk.

Regnskab og udbetaling

GI sender en regnskabsblanket til ejeren, når regnskabsåret er udløbet. GI har beregnet årets hensættelser til § 63 a på blanketten. Ejeren skal sende blanketten retur til GI med oplysning om de udgifter, som er afholdt til forbedring af beboelseslejlighederne.

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

GI sender en frigivelseserklæring til ejeren sammen med regnskabsblanketten. Ejeren skal sende erklæringen til GI sammen med regnskabsblanketten, når der er afholdt udgifter. GI kan registrere udgifterne, når ejeren erklærer, at beboerrepræsentationen eller beboelseslejerne har modtaget meddelelse om:

- hvilke udgifter der er afholdt over bindingskontoen, og
- hvilket beløb der ønskes udbetalt eller modregnet i fremtidige hensættelser,

at beboerrepræsentationen eller et flertal af beboelseslejerne:

- ikke har gjort indsigelse mod udbetalingen eller modregningen inden 6 uger, eller
- at de skriftligt har accepteret denne.

GI kan udbetale af indestående på bindingskontoen, når periodens udgifter er større end hensættelserne.

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

Du skal sende regnskabsblanketten til GI senest 6 måneder efter, at regnskabsåret er afsluttet.

Protest mod udbetaling

Ejeren kan bede huslejenævnet afgøre, 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 kan ikke udbetale, hvis ejeren ikke indbringer sagen for huslejenævnet.

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.

Du kan bestille pjecen "*Information om ejerskifte*".

Renter

GI tilskriver renten på kontoen den 31. december. Rentesatsen kan du se på vores hjemmeside.

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 rykerskrivelsen.

Ejeren skal betale et gebyr til SKAT på 100 kr. + 1/2 % af skyldige beløb ud over 3.000 kr. samt en udlægsafgift for hver inddrivelse. GI har pant og fortrinsret efter ejendomsskatter 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.

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

The logo consists of the letters 'GI' in a bold, white, sans-serif font. The background of the entire page is a repeating pattern of green geometric shapes, including teardrop-like forms and interlocking rectangular patterns.

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