



GI guider
dig igennem
reglerne

GI Guide om lejlighedsmodernisering opdateret

Opdateringen er sket, fordi GI oplever et stigende antal sager, som vedrører lejlighedsmodernisering, og der i disse sager ofte er stor usikkerhed om fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring.

GI har derfor tilpasset guiden så den giver mere konkret rådgivning om, hvilket materiale der bør

indhentes til brug for udarbejdelse af vedligeholdelsesregnskab, samt konkret vejledning om, hvor stor andel af udgifterne til en lejlighedsmodernisering, der kan tages med over kontoen i GI.

Du finder guiden på gi.dk.

Domme fra Østre Landsret vedrørende samtykke til forbedringer

GI har været part i to sager, som omhandlede fortolkning af boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt. og spørgsmålet om, i hvilket omfang lejere kan give samtykke til at medtage forbedringer over vedligeholdelseskontoen efter BRL § 19, stk. 1, 2. pkt.

I forbindelse med gennemgang af vedligeholdelsesregnskaberne i to ejendomme konstaterede GI, at der var medtaget forbedringsudgifter over vedligeholdelsesregnskaberne.

Videreudlejning

I alle sagerne var der tale om, at ejeren udlejede lejemål til andre selskaber, som derefter disponerede over lejemålene ved videreudlejning eller lignende. GI nægtede at godkende udgifterne, idet GI fandt, at betingelserne for samtykke efter boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt. ikke var opfyldt. Efterfølgende blev sagerne indbragt for huslejenævn (og ankenævn), boligretten og landsretten.

Lejelovent § 1, stk. 1 blev ændret med virkning for lejekontrakter indgået fra den 13. juni 2010. Før denne dato var lejeaftaler, vedrørende beboelseslejligheder indgået med et selskab som lejer, omfattet af erhvervslejelovens regler. Efter den 13. juni 2010 er disse lejeaftaler boliglejemål, som er omfattet af de almindelige lejeretlige regler.

Første sag

I den første sag var alle lejekontrakter indgået efter ændringen af lejelovent § 1, stk. 1, og alle lejekontrakterne var derfor som udgangspunkt omfattet af de almindelige lejeretlige regler.

Boligretten og landsretten fandt efter bevisførelsen, at der ikke var et flertal, som havde givet samtykke til, at forbedringsudgifterne kunne medtages over vedligeholdelseskontiene.

Anden sag

I den anden sag var 18 ud af 24 lejekontrakter vedrørende beboelseslejemål indgået før ændringen af lejelovent § 1, stk. 1. Det betød, at lejekontrakterne var erhvervslejekontrakter, som i henhold til landsretten ikke skulle indgå i vurderingen af, hvorvidt der var et flertal af lejerne, som havde givet samtykke. Det var uden betydning, at lejekontrakterne var blevet fornyet, mens sagen havde verseret i ankenævnet.

Det var således kun 6 lejere, som kunne give samtykke efter BRL § 19, stk. 1, 2. pkt. Om disse 6 lejere bemærkede landsretten følgende:

- I 3 af lejemålene var lejer i et selskab, hvor der var et vist sammenfald med ejer for så vidt angår ledelse, bestyrelse og ejerforhold. GI havde ikke godtgjort, at der var tale om så stort sammenfald mellem ejeren og hovedlejereren, at der kunne statueres identifikation, og de 3 samtykker kunne derfor medtages i henhold til BRL § 19, stk. 1, nr. 2.
- Én fysisk lejer havde givet skriftligt samtykke under sagens behandling i ankenævnet, efter at GI havde truffet afgørelse om vedligeholdelsesregnskaberne. Dette samtykke kunne ikke medtages i henhold til BRL § 19, stk. 1, nr. 2.

På denne baggrund fandt landsretten, at der ikke var flertal for, at forbedringerne kunne medtages over vedligeholdelsesregnskabet, idet der kun var 3 ud af 6 lejere som havde afgivet samtykke.

De lejekontrakter, der blev indgået mens sagen verserede, blev ikke tillagt betydning. Det er forholdene på det tidspunkt, hvor GI træffer afgørelse, der er afgørende. Landsretten tog ikke stilling til GI's anbringende om, at der ikke kan gives samtykke til individuelle forbedringer.

Bindingspligt garager

Ved opgørelse af bindingspligtigt areal for en ejendom, opstår ofte spørgsmålet om, hvorvidt tilhørende garager skal indgå i det bindingspligtige areal.

Det afgørende kriterie for, hvornår garager skal indgå ved opgørelse af det bindingspligtige areal, er, hvorvidt garager er til udlejers frie retlige råden, er, hvorvidt garager er til udlejers frie retlige råden. Hvis udlejer har fri retlig råden, skal garagerne indgå ved opgørelse af arealet. Hvis udlejer derimod ikke har fri retlig råden, men at lejere i ejendommen har fortrinsret til garagerne, indgår garagerens areal ikke ved opgørelse af det bindingspligtige areal.

GI har følgende kriterier for, hvornår ejer ikke anses for at have fri retlig råden:

- Hvis der er tinglyst deklaration på ejendommen om, at garager er forbeholdt ejendommen beboere.
- Hvis ejer afgiver en tro og love erklæring om, at garager er forbeholdt ejendommens beboere. Udlejning til andre end ejendommens

beboere udelukker ikke, at garager er forbeholdt ejendommens beboere, så længe andre lejere opsiges, hvis en af ejendommens beboere ønsker at leje en garage eller p-plads.

- Ved små garageanlæg (1-4 garager) lægges det som udgangspunkt til grund, at lejere har fortrinsret.

Parkeringspladser i det fri

Hvis der er tale om parkeringspladser i det fri, indgår disse ikke ved beregning af det bindingspligtige areal.

Carporte

Hvorvidt en carport skal indgå ved beregning af det bindingspligtige areal, afhænger af, om der vitterligt er tale om en carport. Hvis der er afdækning på tre sider, er der tale om en garage, hvis det ikke er tilfældet, vil arealet blive behandlet som en fritliggende parkeringsplads.

Indsendelse af bilag til gennemgang

Flere og flere administratorer og ejere sender bilag til GI i formatet zip. Af it-sikkerhedsmæssige årsager kan GI ikke downloade zip-filer, og derfor beder GI, om at bilag indsendes i PDF format.

NemID validering af ultimative ejere

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", som skal sikre, at GI's kunder er dem, som de udgiver sig for at være.

I august måned 2018 har GI sendt de første breve ud til kunder, som er ultimative ejere af et selskab, der ejer en bindingspligtig ejendom.

En person anses som udgangspunkt som ultimativ ejer af et selskab, hvis vedkommende ejer 25 % eller mere af selskabet. Et selskab kan således have flere ultimative ejere, ligesom der kan være selskaber, der ikke har registreret en ultimativ ejer.

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.

Hvis en ultimativ ejer ikke går ind og validerer sig eller ikke indsender legitimation til GI, er GI i sidste ende forpligtet til at spærre for udbetalinger fra bindingskontoen. Det gælder også i de tilfælde, hvor en ultimativ ejer har valideret sig, men der forsat er en eller flere ultimative ejere, der mangler at gennemføre validering.

GI vil meget nødig skulle spærre for udbetalinger, så når du som 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.

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.