



# GI guider dig igennem reglerne

## Arealer – husk at give besked til GI om ændringer

Når GI opgør hvor stort beløb, der skal hensættes for de enkelte bindingspligtige ejendomme, sker det på baggrund af bl.a. det bindingspligtige areal.

Når ejendommen første gang bliver registreret, tager GI udgangspunkt i ejendommens BBR ved beregning af det bindingspligtige beløb. Hvis der efterfølgende sker ændringer af ejendommens areal, skal ejer eller administrator huske at indberette det til GI.

Ændringer i ejendommens areal kan f.eks. ske, hvis der indrettes taglejligheder, erhverv omdannes til bolig, en lejlighed frasælges eller ejendommen nedrives delvis.

### **Ejers ansvar**

Uanset årsagen til arealændringen, så er det vigtigt, at GI får besked om denne. Det er ejendommens ejers ansvar, at GI har det korrekte areal registreret, og hvis arealet er blevet udvidet, uden GI har fået besked om dette, kan GI opkræve de eventuelle ekstra hensættelser 10 år tilbage i tiden. Og det er den til enhver tid værende ejer, som hænger på regningen.

## Nye domme: Suspension af forældelsesreglerne

**Boligretten i Århus har taget stilling til spørgsmålet om, hvornår et krav om indbetaling til vedligeholdelseskontoen i GI kan anses som forældet.**

Den nuværende ejer havde erhvervet ejendommen i 2006, hvor gældende praksis var, at en ejendom der tidligere havde været ejet af en andelsboligforening, ansås for at være et "småhus" i lejeretlig forstand, og således ikke bindingspligtig. I 2010 fastslog landsretten (Tidsskrift for Bolig og Byggeret 2010.320) at en ejendom, der overgår fra at være ejet af en andelsboligforening til at være en privat udlejningsejendom, ikke er omfattet af "småhusreglerne", når ejendommen i øvrigt er bindingspligtig. Højesteret kom efterfølgende frem til samme resultat (UFR 2014.2457).

### Suspension

GI blev i 2016 gjort opmærksom på den konkrete ejendom. I forbindelse med opgørelse af hensættelser for ejendommen gik GI tilbage til 2010, da GI vurderede at forældelsesfristen var suspenderet, indtil GI blev opmærksom på ejendommen i 2016, jf. forældelsesloven § 3.

Ejendommens ejer gjorde under sagen bl.a. gældende, at GI ikke kunne opkræve hensættelser tilbage til 2010, da GI ikke have oplyst tilstrækkelig om den nye praksis.

### Ejer skal holde sig orienteret

Boligretten i Århus udtalte, at ejeren af ejendommen måtte anses for at være en professionel aktør på udlejningsmarkedet, og at ejeren derfor burde have holdt sig orienteret, om retstilstanden på det lejeretlige område. Retten udtalte endvidere, at GI løbende havde orienteret ejendomsejere om den ændrede praksis på kurser og på GI's hjemmeside, og retten fandt derfor ikke tilstrækkelige holdepunkter for at anse GI's informationsniveau for stridende mod god forvaltningsskik.

### Ejendommen var bindingspligtig

Retten fandt derfor, at der ikke var grundlag for at indskrænke ejendommens bindingspligt tidsmæssigt på grund af forhold hos GI, så forældelsesfristen skulle først regnes fra den dag, da GI fik kendskab til ejendommens status, og det blev lagt til grund, at GI først fik kendskab til ejendommen, da ejendommens ejer rettede henvendelse til GI i 2016.

Det er altid ejendommens ejer, som har pligt til at give GI underretning om forhold, der har betydning for hensættelsen, f.eks. ændring af ejerforhold, ændring af arealer eller ejerskifte.

## Ombygning af tidligere erhvervslokaler til beboelseslejligheder

**Huslejenævnet i København har truffet afgørelse i en sag, hvor ejeren af ejendommen havde medtaget forbedringsudgifter til ombygning af tidligere erhvervslokaler til beboelseslejligheder over den udvendige vedligeholdelseskonto.**

Beboerrepræsentationen eller et flertal af lejere kan give samtykke til at udgifter, der ellers ville kunne danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, kan medtages over vedligeholdelseskontoen, så lejerne ikke får en lejeforhøjelse jf. boligreguleringslovens § 19, stk.1, 2 pkt.

Ved at indrette nye beboelseslejligheder i tidligere erhvervslokaler, kan forbedringsudgifterne hertil imidlertid ikke medføre en lejeforhøjelse, som

---

udlejer kan varsle overfor lejerne i resten af ejendommen, da de nye lejligheder udlejes til markedslejen, i henhold til boligreguleringslovens § 15 a, og udlejer får dermed dækket udgifterne til ombygning. Samtykket fra beboerrepræsentationen var derfor i den sammenhæng uden betydning.

Nævnet fremhævede i den forbindelse, at udløjer, vil få dækket udgifterne to gange, hvis forbedringsudgiften for ombygningen blev fradraget ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto, nemlig dels over vedligeholdelseskontoen, og dels igennem en højere lejeindtægt.

## Eget arbejde – ændret praksis i GI

For at sikre, at en ejendoms vedligeholdelseskonto anvendes mest optimalt, har GI fast praksis for, at en ejer af en udlejnings- ejendom kan medtage eget arbejde udført på ejendommen i vedligeholdelsesregnskabet.

GI har frem til 31. december 2017 haft en praksis, hvor én eneaktionær eller anpartshaver kunne medtage eget arbejde udført på en udlejnings- ejendomme, der er ejet af et aktie- eller anparts- selskab.

### Ny praksis

Denne praksis er pr. 1 januar 2018 ændret således, at det KUN er ejendomme, som er personligt ejet, hvor ejeren kan medtage eget arbejde.

Baggrunden for praksisændringen er, at arbejde udført af personer bag selskabsejede ejendomme juridisk set ikke kan karakteriseres som eget arbejde. Hvis en kapitalejer udfører arbejde på ejendommen, skal der derfor fremadrettet være

udstedt en faktura til selskabet, der ejer ejendommen, hvis udgiften skal medtages over kontoen.

Denne praksisændring trådte i kraft pr.1. januar 2018, og arbejde udført efter 1. januar 2018 af en kapitalejer vil derfor ikke kunne tages med over vedligeholdelseskontoen.

Hvis en kapitalejers arbejde er udført før 1. januar 2018 vil dette kunne medtages over vedligeholdelseskontoen - i lighed med den hidtidige praksis. Det er således tidspunktet for arbejdets udførelse som er afgørende for, om det kan tages med over kontoen.

### GI's vurdering af eget arbejde

I lighed med tidligere vil GI i forbindelse med kontrol af et regnskab, der indeholder eget arbejde, foretage en vurdering af tidsforbrug, timesats, herunder om arbejdet opfylder de sædvanlige betingelser for at kunne medtages over kontoen.

Det vil fortsat være muligt for en ejer af en personlig ejet ejendom at medtage eget arbejde over kontoen efter de hidtidige regler og retningslinjer.

GI's Guide om "Ejers eget arbejde" er ændret for at afspejle ovenstående praksisændring.

Du kan finde Guiden på GI's hjemmeside [gi.dk](http://gi.dk).

## Ny mulighed for udlejere ved kontrol af regnskab

GI udfører stikprøvekontrol på de vedligeholdelsesregnskaber, der indberettes til GI.

Hvis du som udlejer får udtrykket et regnskab til kontrol, modtager du besked fra GI om, at der skal indsendes dokumentation for de udgifter, som er medtaget i vedligeholdelsesregnskabet.

Indtil 1. januar 2018 har GI anmodet om at modtage kopi af alle fakturaer, som vedrører vedligeholdelsesregnskabet.

### Udlejer kan indsende kontooversigt

For at gøre processen mere smidig, og for at efterleve et øget fokus på væsentlighed har GI fra 1. januar 2018 åbnet mulighed for, at udlejere, i stedet for at indsende kopi af alle fakturaer, kan indsende kopi af ejendommens "kontokort", hvor alle udgifter er bogført.

Udlejere har således mulighed for at vælge mellem at indsende kopi af alle fakturaer (den eksisterende proces) eller indsende kopi af et kontokort (kontooversigt), hvor alle udgifter er opregnet, med angivelse af hvilket arbejde, der er udført. På den måde skal der indsendes væsentlig færre bilag.

### Hvad skal fremgå

Hvis udlejer vælger at indsende kopi af et kontokort eller kontooversigt, vil GI på baggrund af kontokortet bede om kopi af udvalgte fakturaer/kvitteringer.

For at GI kan læse de nødvendige informationer ud af kontokortet, skal følgende oplysninger fremgå af kontokortet:

- Ejendommens adresse
- Dato for arbejdets udførelse
- Arbejdets art og omfang
- Hvor arbejdet er udført

Hvis kontokortet ikke indeholder de oplysninger, som GI skal bruge, vil GI bede om kopi af alle fakturaer.

Nedenfor kan du se et eksempel på et kontokort der indeholder de oplysninger som GI skal bruge.



Du kan i pjecen "Gennemgang af regnskab" læse nærmere om processen i GI for gennemgang af regnskaber.

Dato	Bilag nr.	Beskrivelse	Debet	Kredit	Beløb	Valuta
30.01.2016	1170	Rep. wc 4. th	597,75		597,75	DKK
13.02.2016	1174	Rep. Radiator stue th	1143,50		1143,50	DKK
28.02.2016	1181	Rep. wc, efterse udl. 4. th	1125,00		1125,00	DKK
30.04.2016	1187	Skift vekselpåder, kælder	29875,00		29875,00	DKK
30.04.2016	1197	Udskift termostat 1. th	1143,75		1143,75	DKK
17.04.2016	1214	rense stoppet rør 3. tv	875,00		875,00	DKK
30.05.2016	1234	Udsk. Bl. Batteri 2. tv	1805,00		1805,00	DKK
30.05.2016	1345	Malerarb. 3. sal	1000,00		1000,00	DKK