

GI guider dig igennem reglerne



I tillægget får du nyheder om afgørelser og domme samt artikler om emner, der er relevante for GI's administration af bindingskonti.

Forældelse af udlejers indberetning af vedligeholdelsesudgifter

Sagen var af udlejer indbragt for huslejenævnet i Odense og vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt udlejer i tilknytning til vedligeholdelsesregnskabet for 2012 kunne indberette udgifter afholdt i 2007 og 2008.

Udgifterne, afholdt i 2007 og 2008, var på 1.347.306 kr. og vedrørte udførte vedligeholdelsesarbejder, der var afholdt i forbindelse med omdannelse af ejendommen fra en andelsboligforening til en privat udlejningsejendom.

Udlejeren ønskede også nævnets godkendelse af, at udgifter til gulvbehandling på i alt 4.650 kr. ligeledes kan afholdes over vedligeholdelsesregnskabet for 2012.

GI havde i sin afgørelse afvist, at beløbet på 1.347.306 kr. kunne afholdes over vedligeholdelsesregnskabet for 2012 med den begrundelse, at ejendommen i 2008 ikke var bindingspligtig. Under sagens behandling havde GI yderligere begrundet afvisningen med, at kravet var forældet jf. Forældelsesloven, idet GI's krav på hensættelser er en fordring omfattet af forældelsesloven jf. TBB 2014.406 Ø (Tidsskrift for Bolig- og Byggeret).

Udlejeren havde gjort gældende, at der ikke gælder nogen forældelsesregler for udlejers indberetning af vedligeholdelsesudgifter.

For så vidt angår udgifterne på i alt 4.650 kr. vedrørende gulvbehandling, havde GI lagt til grund, at der var tale om arbejder, som var omfattet af den indvendige vedligeholdelse, og dermed ikke kan afholdes over vedligeholdelsesregnskabet.

For så vidt angår spørgsmålet om forældelse fastslog huslejenævnet, at der var tale om en fordring,

som er omfattet af forældelsesloven jf. TBB 2014.406 Ø (Tidsskrift for Bolig- og Byggeret), og at fordringer som udgangspunkt forældes efter 3 år jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

I forlængelse af dette bemærkede nævnet, at udlejeren først ved nævnets afgørelse af 22. september 2020 i sag nr. 20-058-060 vedrørende Sdr. Boulevard 226, 2. th., har fået kendskab til, at ejendommen er bindingspligtig, og at udlejerens krav dermed er omfattet af forældelseslovens § 3, stk. 2 og stk. 3, nr. 4, om suspension hvorfor udlejerens krav først forældes 10 år efter fordringens begyndelsestidspunktet.

Herefter bemærkede huslejenævnet, at de af udlejeren påberåbte udgifter omhandler ombygningsarbejder udført i 2007-2008, og at udgifterne dermed ligger langt ud over den 10-årige forældelse, hvorved udlejer ikke kan medtage udgifterne i vedligeholdelsesregnskabet for 2012.

I forhold til spørgsmålet om udgifter til gulvbehandling havde udlejer under sagen for huslejenævnet gjort gældende, at de omfattede gulve ikke efterfølgende var blevet lakeret, hvorfor der ikke var tale om indvendig vedligeholdelse.

Huslejenævnet gav udlejer medhold i dette og bemærkede i den forbindelse følgende:

At det følger af lejelovens § 21, at den indvendige vedligeholdelse omfatter lakering af gulve, og

såfremt der er tale om en mellemslibning som en nødvendig forudsætning for at kunne lakere gulvene, vil mellemslibningen kunne henregnes til den indvendige vedligeholdelse. Al anden vedligeholdelse, herunder afslibning, henregnes til udvendig vedligeholdelse, uanset om det udføres indvendigt eller udvendigt.

Huslejenævnet nåede derfor den 7. juli 2021 frem til, at da det fremgår af faktura nr. 463 og 477, at der er udført afslibning af plankegulv, hvorved der er tale om en sådan udvendig vedligeholdelse jf. ovenfor nævnt, godkendes det, at udgifterne på henholdsvis 2.400 kr. og 2.250 kr. skal afholdes over vedligeholdelsesregnskabet.

GI bemærker, at begrundelsen for afgørelsen vedrørende forældelse ikke er i overensstemmelse med GI's praksis på området. GI's faste praksis er således, at det er udlejer, som har pligten til at

holde sig orienteret om, og give meddelelse til GI, hvis udlejer registreres som ejer af en ejendom, der er omfattet af bindingspligt, jf. Bindingsbekendtgørelsens § 1. Manglende kendskab til ejendommens bindingspligt medfører ikke suspension af forældelsesreglerne.

Da GI har fået fuldt medhold i sin påstand om, at udgifter fra 2007 og 2008 ikke kan medtages over vedligeholdelseskontoen, har GI ikke mulighed for at indbringe huslejenævnets begrundelse for boligretten.

I forhold til spørgsmålet om afslibning af gulve bemærkes det, at GI er enig i, at en slibning som ikke følges op af en lakering er at betragte som udvendig vedligeholdelse. Hvis der er tale om mellemslibning med efterfølgende lakering, vil der derimod være tale om indvendig vedligeholdelse.

Udgiftstyper

Når du som udlejer skal aflægge regnskab for din udlejningsejendom, skal der sondres mellem udgifter til drift, vedligeholdelse og forbedringer

Driftsudgifter

Driftsudgifter er udgifter, der som udgangspunkt er periodisk tilbagevendende, rimelige og nødvendige i forhold til ejendommens karakter.

Udgifterne er bl.a. skatter & afgifter, renholdelse, administration, forsikringer og serviceabonnementer, herunder lovpligtig service, tilsyn og drift, evt.

forbrugsudgifter samt abonnementer som indeholder et forsikringselement.

Vedligeholdelse

Der er forskel på indvendig og udvendig vedligeholdelse. Som udgangspunkt kan indvendig vedligeholdelse ikke medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto, med mindre det er

GI guider dig igennem reglerne

følgearbejder til arbejder, der indeholder en andel af vedligeholdelse, hvor der kan medtages en forholdsmæssig andel.

Det er ikke muligt at varsle huslejestigning ved vedligeholdelsesarbejder, som består af reparation af skader, udbedring efter slid og ælde og hold af ejendommen og dens installationer i god og brugbar stand.

Forbedring

Forbedringsarbejder giver lejerne en øget brugsværdi i lejligheden eller ejendommen ved at tilføje egenskaber, der ikke fandtes tidligere.

Forbedringsarbejderne kan f.eks. være at tilføje ejendommen ekstra faciliteter, herunder elevatorer, gårdanlæg i stedet for p-pladser, nye vinduer, isolering af tag, etablering af porttelefon eller videoovervågning, men kan også være en opgradering af eksisterende faciliteter, f.eks. nyt køkken eller nyt bad, hvor en del af arbejderne vil blive anset som forbedring.

Individuelle forbedringer

Individuelle forbedringer er forbedringer i enkelte lejemål, som ikke kommer alle lejerne til gode.

Det kan være f.eks. modernisering af køkken og bad i et enkelt lejemål. Hvis alle lejemål i ejendommen får nyt køkken eller bad vil der være tale om en kollektiv forbedring.

Kollektive forbedringer

Kollektive forbedringer er forbedringer på ejendommen, som kommer alle lejerne til gode. F.eks. etablering af porttelefon, udskiftning af vinduer på hele ejendommen, nyt tag på ejendommen, eller nyt køkken og/eller bad i alle lejemål i ejendommen.

Sondringen mellem individuelle og kollektive forbedringer har betydning i forhold til, hvorvidt lejerne kan give samtykke til, at forbedringer medtages over vedligeholdelseskontoen.

I indstikket omtales alle afgørelser og domme, hvor GI er part, uanset om GI får medhold eller ej.
